

Begründung

zum

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

Stand:

Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung Anlass und Ziel der Bauleitplanung	1
1.1.	Anlass der Planung	1
1.2.	Ziel der Planung.....	1
2.	Planungsgrundlagen.....	2
2.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
2.2.	Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	2
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.	Regional- und Landesplanerische Vorgaben	5
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3.	Bestehende Bebauungspläne	8
3.4.	Landschaftsplan.....	9
3.5.	Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen.....	9
4.	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation.....	10
4.1.	Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzungen	10
4.2.	Erschließung und Verkehr	10
4.3.	Ver- und Entsorgung, Leitungstrassen	11
4.4.	Eigentumsverhältnisse	11
4.5.	Bergbau	11
4.6.	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	11
4.7.	Klima.....	11
4.8.	Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und -risiken.....	13
4.8.1.	Überschwemmungsgebiete	13
4.8.2.	Starkregenereignisse.....	13
4.8.3.	Hochwassergefahren- und risiken	14
4.9.	Kampfmittel.....	16
5.	Bestehende Konzepte und Untersuchungen.....	18
5.1.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken	18
5.1.1.	Fassung 2014/2018.....	18
5.1.2.	Fortgeschriebene Fassung seit 2024	22
5.2.	Gewerbeflächenkonzept der Stadt Dinslaken	24
5.3.	Lärmaktionsplan und ruhige Gebiete.....	24
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	26
6.1.	Grundzüge der Planung	26
6.2.	Art der baulichen Nutzung	26
6.2.1.	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).....	26
6.2.2.	Mischgebiet (§ 6 BauNVO).....	33
6.2.3.	Annexhandel.....	35
6.2.4.	Bestandsschutz	36
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	37
6.3.1.	Sondergebiete SO 1 und SO 2.....	37
6.3.2.	Mischgebiet.....	38

6.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	38
6.4.1.	Bauweise	38
6.4.2.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	39
6.5.	Verkehrsflächen, Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	39
6.6.	Grünflächen, Dachbegrünung Baumerhaltung und Photovoltaik	39
6.6.1.	Grünflächen	39
6.6.2.	Dachbegrünung	41
6.6.3.	Baumerhaltung	42
6.6.4.	Photovoltaik	43
6.7.	Immissionsschutz	43
6.8.	Sonstige Regelungen und Hinweise.....	44
6.8.1.	Kennzeichnungen	44
6.8.2.	Nachrichtliche Übernahme	45
6.8.3.	Hinweise	45
7.	Umweltbelange	48
7.1.	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	48
7.2.	Eingriff/ Ausgleich und Wald.....	48
7.3.	Artenschutz.....	49
7.4.	Immissionsschutz	51
7.4.1.	Grundlagen	51
7.4.2.	Verkehrslärm	52
7.4.3.	Gewerbelärm	53
7.4.4.	Fazit	54
7.5.	Klimaschutz	54
7.6.	Hochwasserschutz.....	54
7.7.	Bodenschutz	54
8.	Flächenbilanzierung.....	55
9.	Bodenordnende Maßnahmen	55
10.	Kosten.....	55
11.	Beteiligungsverfahren	56
11.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	56
11.2.	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	59
12.	Grundlagen und Quellen.....	69
12.1.	Rechtsgrundlagen.....	69
12.2.	Gutachten und sonstige Quellen	69
13.	Anlagen.....	70

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken.....	8
Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches	10
Abbildung 4: Auszug aus der Klimaanalysekarte des RVR	12
Abbildung 5: Auszug aus der Planungshinweiskarte des RVR	13
Abbildung 6: Starkregenkarte	14
Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte HQextrem	15
Abbildung 8: Hochwasserrisikokarte eines HQextrem	15
Abbildung 9: Verdachtspunkte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.....	17
Abbildung 10: Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte in der Fassung 2014/2018.....	21
Abbildung 11: Räumliche Analyse Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte in der Fassung 2024	23
Abbildung 12: Plangebiet im Schrägluftbild zur Abschätzung des Ausgleichsbedarfes	48

1. Kurzfassung Anlass und Ziel der Bauleitplanung

1.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte. Das Gewerbegebiet ist neben der gewerblichen Nutzung geprägt durch eine Anzahl von Einzelhandelsnutzungen.

Die Stadt Dinslaken verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lag dies in der Fassung von 2014/2018 vor. Im Verlauf der hier vorliegenden Bauleitplanung wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Es liegt nunmehr in der Fassung von 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) vor und ist daher in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen.

Das Vorgängerbaurecht zum hier aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 339, welches die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bauleitplanerisch umsetzte, wurde gerichtlich aufgrund eines rein formellen Fehlers für unwirksam erklärt. Die kontinuierlich vorliegenden Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind insofern durch die hier vorliegende Bauleitplanung erneut bauplanungsrechtlich abzusichern.

Ein nach Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan Nr. 339 geplantes Vorhaben zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen, hat die Erforderlichkeit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich akut verdeutlicht.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist insofern gegeben.

1.2. Ziel der Planung

Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) wird der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Sonderstandort beschrieben. Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind Sonderstandorte in der Zielstellung des EHZK 2024 grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen (vgl. EHZK 2024, S. 83ff.).

Das EHZK 2024 formuliert folgende standortspezifische Entwicklungsempfehlungen:

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere aufgrund negativer Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Die genannten Ziele des EHZK 2024 werden mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 339 umgesetzt. Auf Absatz 5.1 wird insofern verwiesen.

Gleichzeitig erfährt das Gewerbegebiet durch Grünfestsetzungen eine gestalterische und klimatische Aufwertung. Auf Absatz 6.6 wird diesbezüglich verwiesen.

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 wurde im EHVK 2014/2018 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 sollte in den zentralen Versorgungsbereichen und hier vorrangig in der Innenstadt stattfinden.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sollte 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 sollte 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 sollten daher im Plangebiet nicht zulässig sein, sondern den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben. Zulässig blieb im Plangebiet des Bebauungsplanes hingegen der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel, auch großflächiger Art. Danach zulässige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe konnten 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 war bei im Plangebiet zulässigen Betrieben keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsgebiete 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 Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs 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 Versorgungsgebiete.“⁴

Auf dieser Grundlage wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 11. März 2021 (Beschlussvorlage Nr. 195/2021) gefasst.

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 16. Mai 2022 wurde die Verwaltung mit der Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Mit

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.

Beschlussvorlage Nr. 1528/2024 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Rat der Stadt Dinslaken am 8. Oktober 2024 beschlossen. Diese Fassung (EHZK 2024) ist nunmehr als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Einzelhandels anzuwenden.

Im EHZK 2024 wird nach Überprüfung der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Sonderstandort fortgeschrieben. Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind Sonderstandorte in der Zielstellung des EHZK 2024 grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen (vgl. EHZK 2024, S. 83ff.).

Das EHZK 2024 formuliert folgende standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen:

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere aufgrund negativer Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Diese Ziele des EHZK 2024 werden mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Auf Absatz 5.1 wird verwiesen.

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 3.3 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 3.3). 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.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regional- und Landesplanerische Vorgaben

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

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 1 des LEP NRW
- 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.

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 5.1).

Insgesamt entspricht der Bebauungsplan Nr. 339 den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. 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.

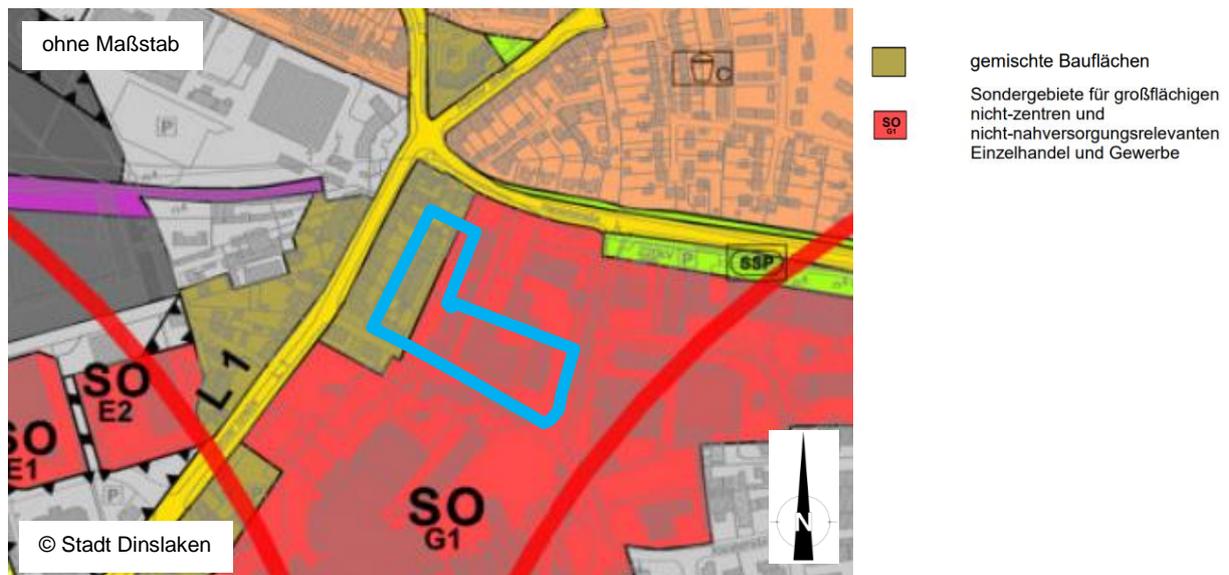


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Bis auf eine Fläche im Bereich Am Pfaenzehnt 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 Pfaenzehnt, 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 Vergnügungsstätten.

Für das Gebäude Am Pfauenzehnt 5 ist im Bebauungsplan Nr. 37 aus dem Jahr 1970 ein 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.

3.4. Landschaftsplan

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

3.5. 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.

Der Rat der Stadt Dinslaken hat am 25. März 2025 die erste Verlängerung der Veränderungssperre für ein weiteres Jahr beschlossen. Die Satzung wurde im Amtsblatt vom 7. Mai 2025 bekanntgemacht.

4. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

4.1. 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

4.2. 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.

4.3. 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 zur 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 (110 kV). Die Trasse einschließlich des Schutzstreifens verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339. Dies wurde durch die Stellungnahme der Westnetz GmbH in Bezug auf die 110 kV-Hochspannungsnetz vom 3. Juni 2024 bestätigt (vgl. Absatz 11.2). Die Lage der Trasse wird zeichnerisch in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 339 übernommen.

4.4. Eigentumsverhältnisse

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

4.5. Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein 5a“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI“. Ferner liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“. Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW wurde im Planverfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme im Absatz 11.2 wird dahingehend verwiesen. Es wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB eine entsprechende textliche Kennzeichnung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 339 aufgenommen (vgl. Absatz 6.8.1).

4.6. Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. In der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigende Erkenntnisse zum Denkmalschutz sowie zum Bodendenkmalschutz liegen im Anschluss an die durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB nicht vor.

4.7. 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.geoportal.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 6.6 dargestellt.

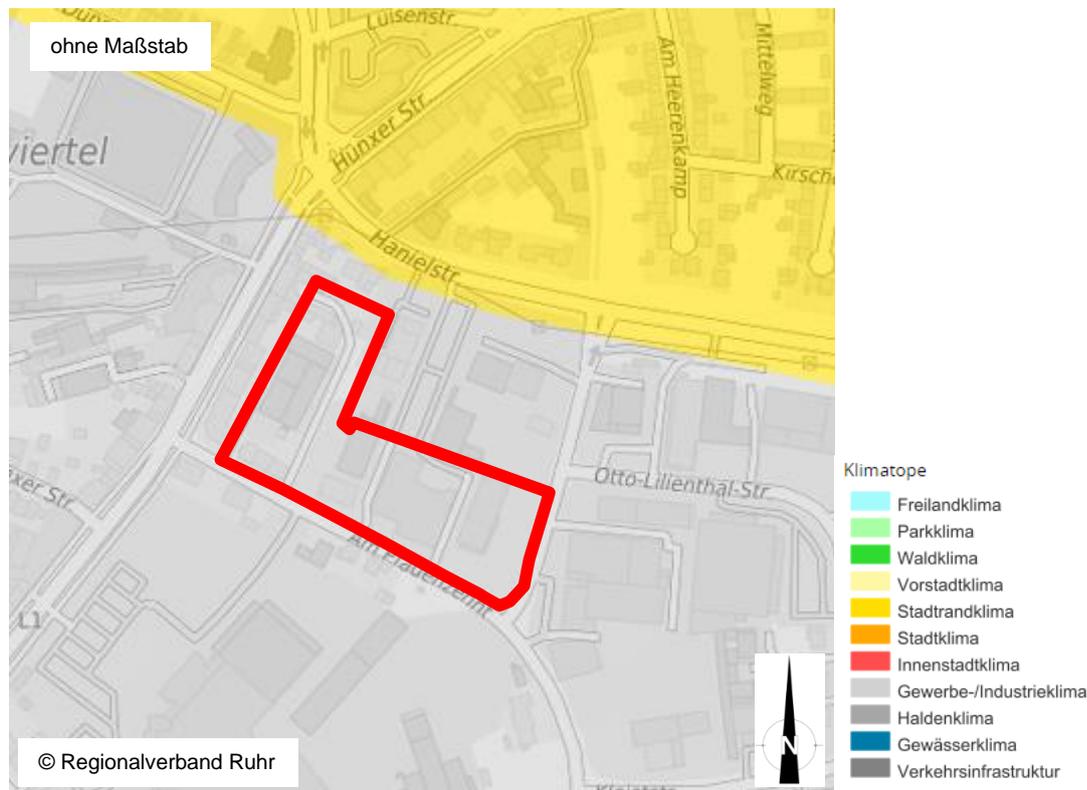


Abbildung 4: Auszug aus der Klimaanalysekarte des RVR

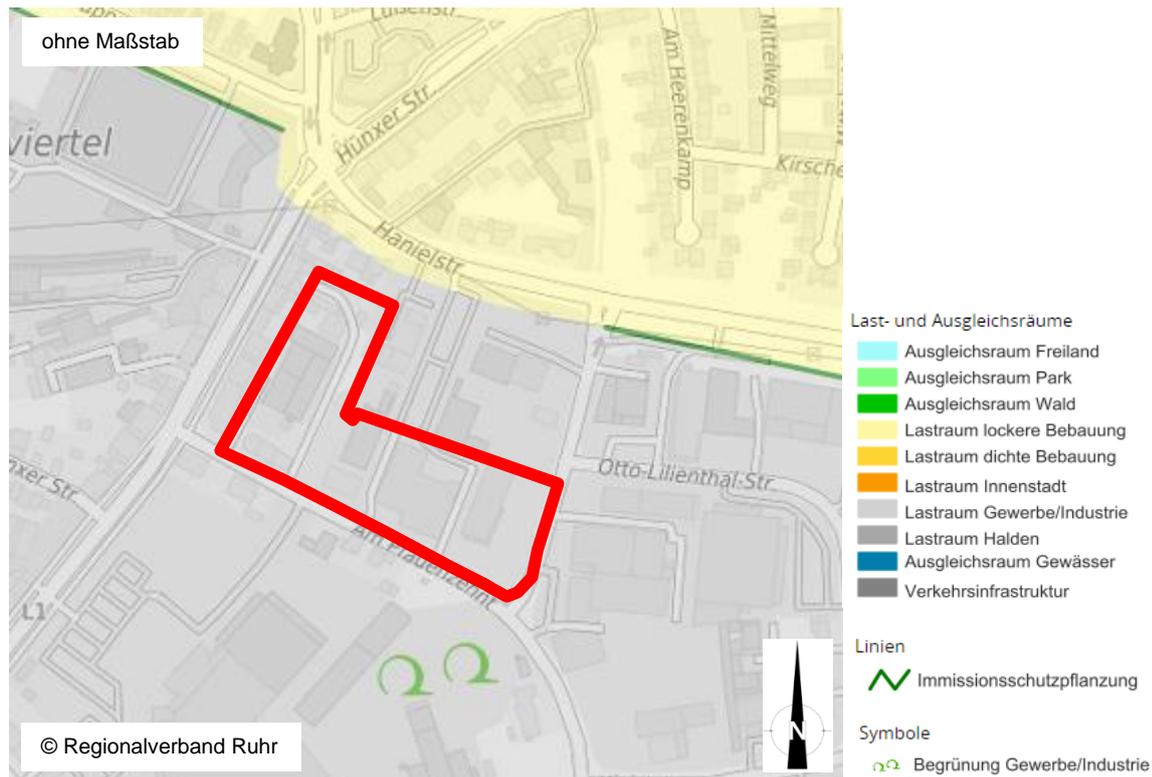


Abbildung 5: Auszug aus der Planungshinweiskarte des RVR

4.8. Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse, Hochwassergefahren und -risiken

4.8.1. Überschwemmungsgebiete

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

4.8.2. Starkregenereignisse

Das Plangebiet ist gemäß der Starkregenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bei einem extremen Starkregenereignis punktuell von Hochwasser betroffen (vgl. Abbildung 6). Ein extremes Starkregenniederschlagsereignis liegt bei einer Niederschlagshöhe von 100 mm pro Quadratmeter pro Stunde vor. Wasserstände von unter 10 cm werden in der Starkregenkarte nicht dargestellt.

Von einem extremen Starkregenereignis sind insbesondere betroffen,

- die rückwärtigen Gartenflächen der Gebäude Am Pfauenzehnt 1 bis 5 mit einer Wassertiefe mit bis zu 50 cm und punktuell mit bis zu 100 cm,
- die innere Erschließungs- und Wendeanlage mit bis zu 100 cm,
- der Garagenhof mit bis zu 30 cm sowie
- die Zulieferungsrampe des Gebäudes Am Pfauenzehnt 17 mit über 200 cm durch die Ausbildung einer Senke.

Die Eigentümer haben bei der Nutzung ihrer Grundstücke die von den prognostizierten Überflutungen ausgehenden potenziellen Gefahren zu beachten. Jeweils aktuelle Informationen dazu sind im Geoportale des BKG abzurufen oder bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden einsehbar. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 339 übernommen (vgl. Absatz 6.8.3).

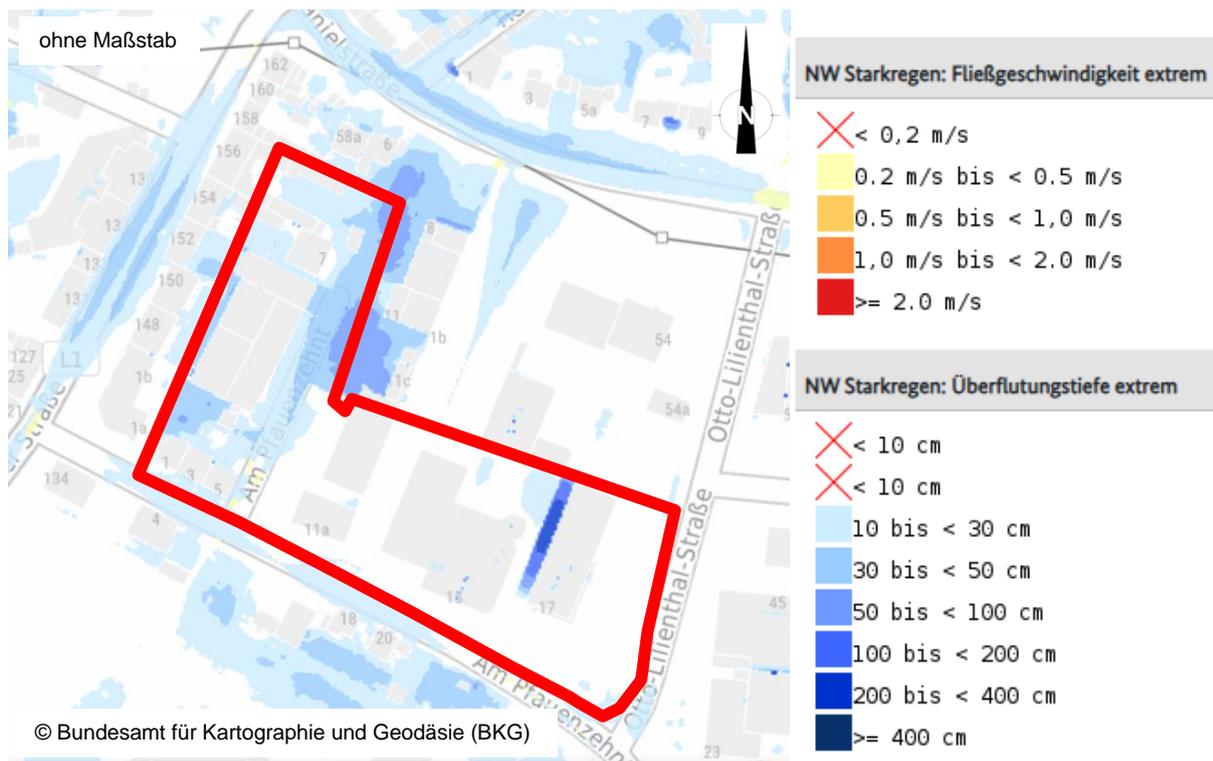


Abbildung 6: Starkregenkarte

4.8.3. 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). Hochwasserrisikominimierende 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 hochwasserrisikominimierend wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3. BRPH).

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beinhalten Informationen für Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten informieren über mögliche nachteilige Auswirkungen auf potenziell 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 Dammbürchen 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 Pfauenzehnt. Im Bereich der Wendeanlage kann es punktuell zu einem Wasserstand von bis zu 1,0 m kommen.

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

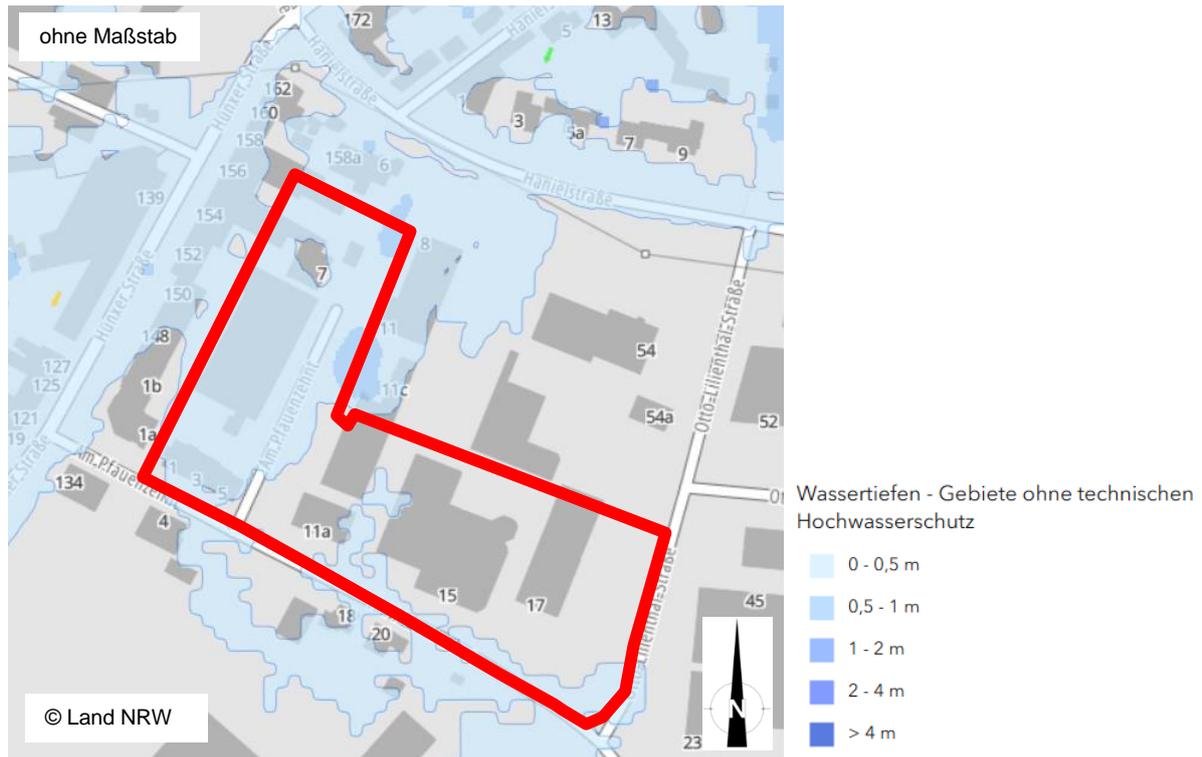


Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte HQextrem

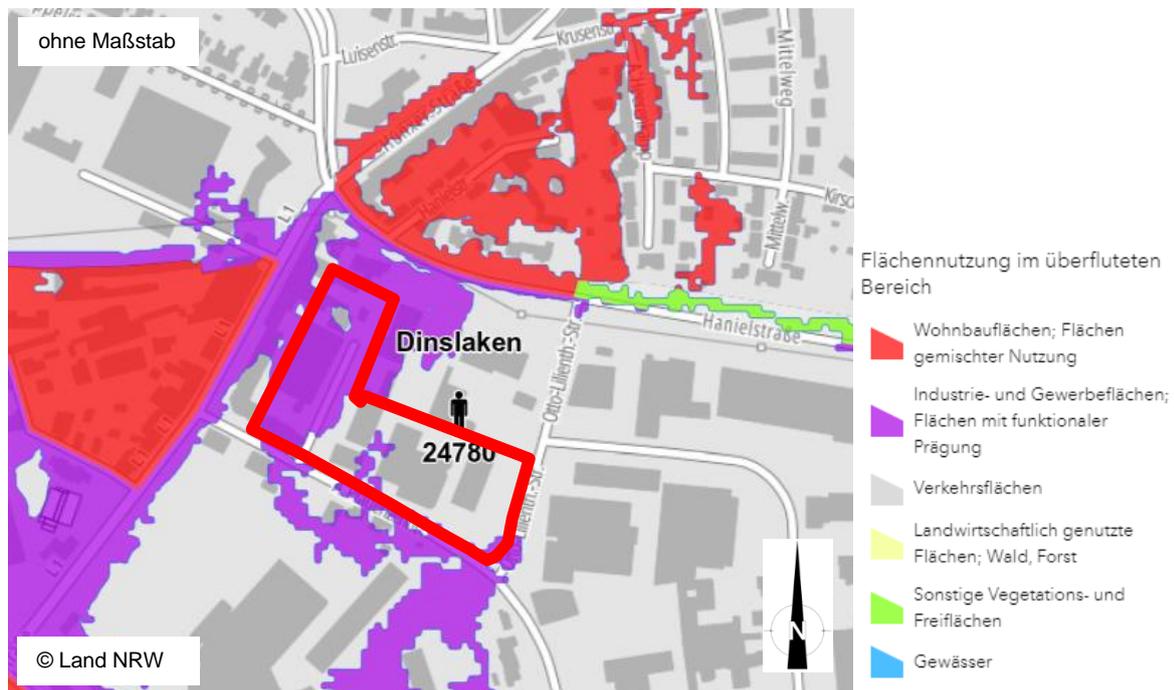


Abbildung 8: Hochwasserrisikokarte eines HQextrem

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 genannten Karten weisen ein geringes flächiges Überflutungsausmaß 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. Abmilderung 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 die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 339 gemäß § 1 Abs. 6a BauGB übernommen (vgl. Absatz 6.8.2).

4.9. 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 beigefügten 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 6.8.1).

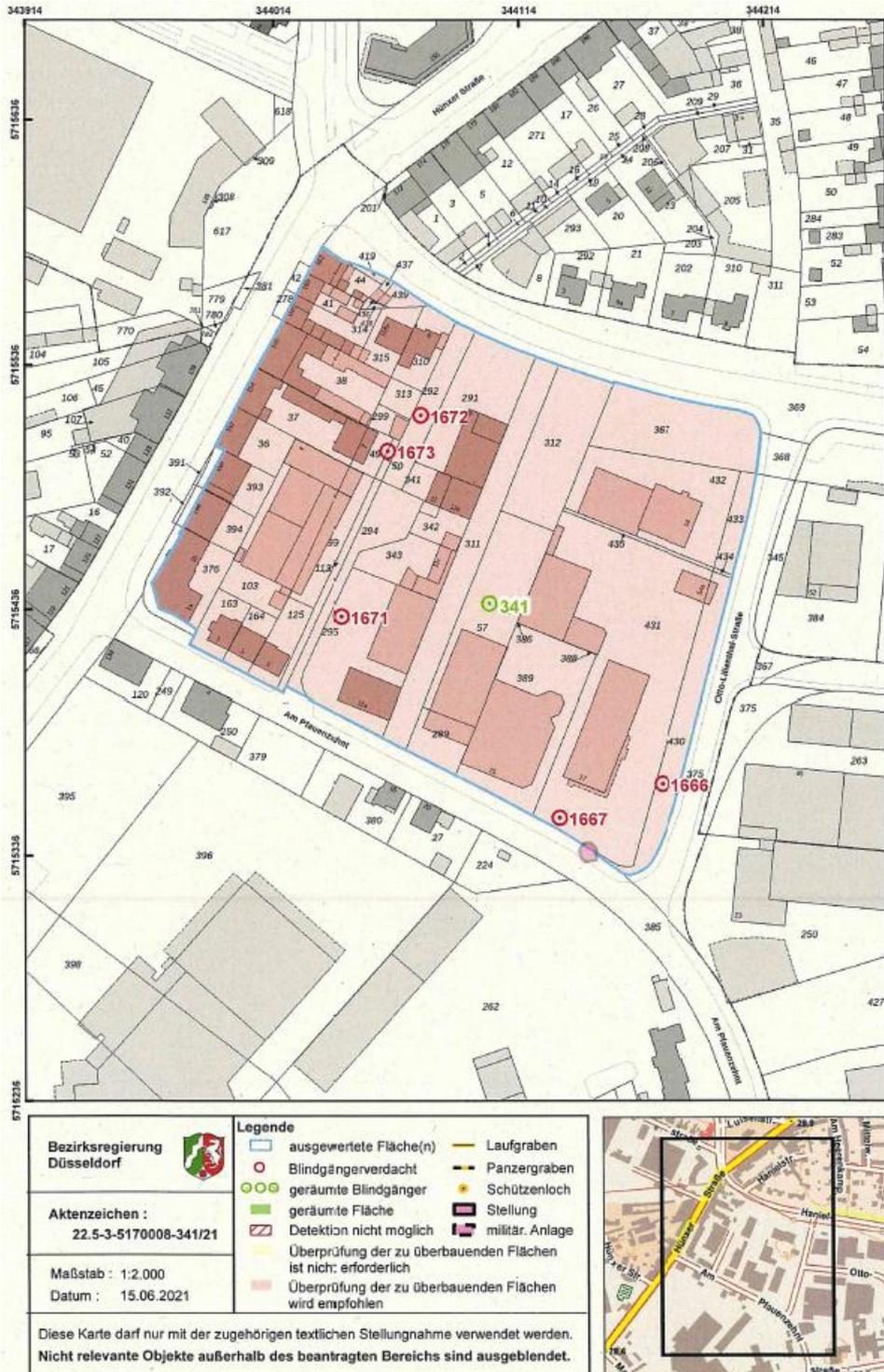


Abbildung 9: Verdachtspunkte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

5. Bestehende Konzepte und Untersuchungen

5.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken

5.1.1. Fassung 2014/2018

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Fassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus den Jahren 2014 und 2018 (EHZK 2014/2018). Auf dieser Grundlage wurde der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit Beschlussvorlage Nr. 195/2021 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 11. März 2021 gefasst sowie die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. Mai 2024 bis zum 21. Juni 2024 durchgeführt. In den frühzeitigen Beteiligungsschritten waren allerdings bereits Ausführungen dahingehend enthalten, dass sich keine konzeptionellen Änderungen zum bisherigen Konzept durch das (zu diesem Zeitpunkt noch künftige) EHZK 2024 abzeichneten. Zum Zeitpunkt der benannten frühzeitigen Beteiligungen im Bauleitplanverfahren, waren die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit durch Offenlage im Verfahren des EHZK 2024 bereits abschließend beteiligt worden. Insofern lagen dazu bereits alle Stellungnahmen zum EHZK 2024 vor und die abschließenden Inhalte des EHZK 2024 waren konkretisiert.

Zur Verfahrensdokumentation werden nachstehend zunächst jedoch die verwendeten Inhalte des EHZK 2014/2018 wiedergegeben.

Der Rat der Stadt Dinslaken hat am 20. Dezember 2011 beschlossen, ein Einzelhandelskonzept aufzustellen. Ziel war 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 definierte folgende Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Dinslaken (vgl. EHZK 2014/2018, S. 109-112):

- 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 wurden die Angebotsschwerpunkte in ein Standortstrukturmodell angeordnet, das arbeitsteilige Standortkategorien vorsah (vgl. EHZK 2014/2018, S. 112-114):

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

Es wurden Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels in Dinslaken formuliert (vgl. EHZK 2014/2018, S. 146-151):

- 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 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 wurde folgendermaßen beschrieben (vgl. EHZK 2014/2018, S. 67f.): „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 Konkurrenzsituation für den Hauptgeschäftsbereich darstellen.“

Die einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion des Gewerbegebietes Dinslaken-Mitte wurden folgendermaßen eingeordnet (vgl. EHZK 2014/2018, S. 72):

- „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 - wurde 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. EHZK 2014/2018, S. 116).

„Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Sonderstandort Gewerbegebiet Dinslaken-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 definierte 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. EHZK 2014/2018, S. 144):

5.1.2. Fortgeschriebene Fassung seit 2024

Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 16. Mai 2022 wurde die Verwaltung mit der Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Dieser Ausschuss hat 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. Mit Beschlussvorlage Nr. 1528/2024 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Rat der Stadt Dinslaken am 8. Oktober 2024 beschlossen. Diese Fassung (EHZK 2024) ist nunmehr als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung des Einzelhandels anzuwenden.

Das EHZK 2024 formuliert folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen (vgl. EHZK 2024, S. 27):

- Stärkung der Gesamtstadt
- Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte

In Bezug auf das Zentren- und Standortsystem gliedert das EHZK 2024 wie folgt (vgl. EHZK2024, S. 39-87):

- Zentrale Versorgungsbereiche
 - Hauptzentrum Innenstadt
 - Stadtteilzentrum Hiesfeld
 - Nahversorgungszentrum Augustastraße
- Nahversorgungsstandorte
 - Hedwigstraße
 - Ernst-Moritz-Arndt-Straße
 - Hans-Böckler-Straße
 - Kurt-Schumacher-Straße
 - Buchenstraße
 - Hünxer Straße (besonderer Nahversorgungsstandort)
- Sonderstandorte
 - Thyssenstraße
 - Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzellage

Im EHZK 2024 wird nach Überprüfung der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Sonderstandort fortgeschrieben. Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind Sonderstandorte in der Zielstellung des EHZK 2024 grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen (vgl. EHZK 2024, S. 83ff.).

Abbildung 11 verdeutlicht die Abgrenzung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte.

Das EHZK 2024 formuliert folgende standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte (vgl. EHZK 2024, S. 83-86):

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere aufgrund negativer Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Folgende Steuerungsleitsätze werden durch das EHZK 2024 formuliert (vgl. EHZK 2024, S. 92-96):

- Leitsatz 1: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
- Leitsatz 2: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- Leitsatz 3: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- Leitsatz 4: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden („Anschmiegen“).
- Leitsatz 5: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Handwerker*innenprivileg).

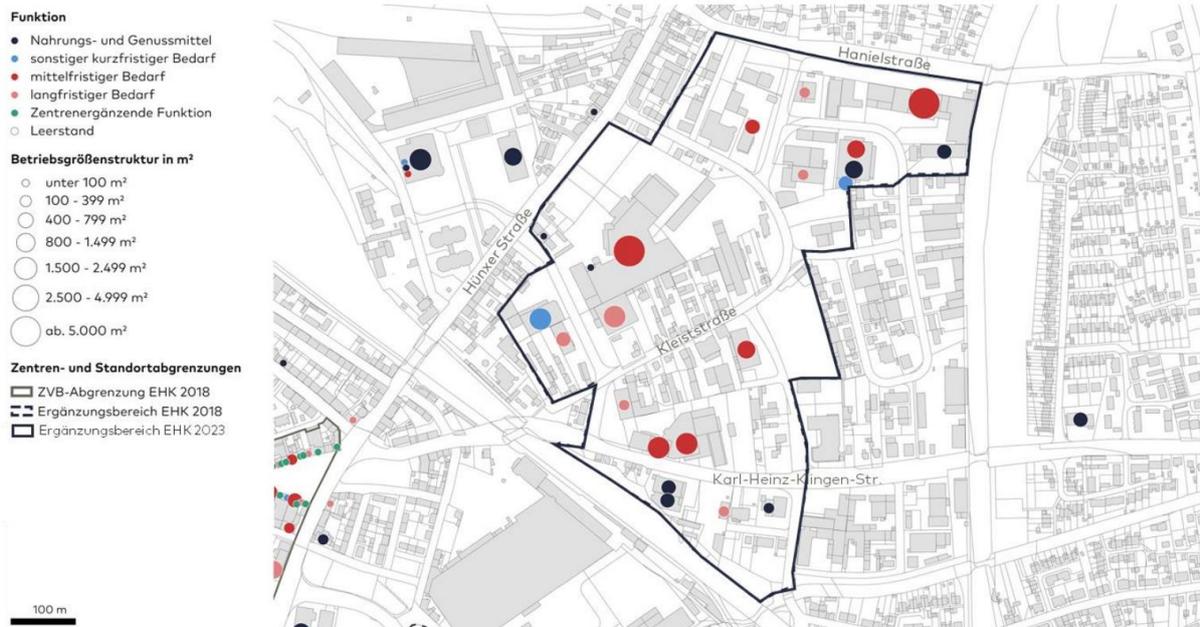


Abbildung 11: Räumliche Analyse Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte in der Fassung 2024

Die Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken ist im EHJK 2024 wie folgt definiert (vgl. EHJK 2024, S. 91):

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentralrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik • Bekleidung (ohne Sportbekleidung) • Bücher • Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände • Elektrokleingeräte • Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz • Glas/Porzellan/Keramik • Haus-/ Bett-/ Tischwäsche • Haushaltswaren (Hausrat) • Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) • Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) • Musikinstrumente und Musikalien • Neue Medien/ Unterhaltungselektronik • Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren • Parfümartikel und Kosmetika 	<ul style="list-style-type: none"> • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformenwaren) • (Schnitt-) Blumen • Zeitungen/ Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> • Baumarktsortiment im engeren Sinn • Bettwaren • Campingartikel (ohne Campingmöbel) • Elektrogroßgeräte • Erotikartikel • Fahrräder und Zubehör • Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) • Kinderwagen • Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) • Lampen/ Leuchten • Matratzen • Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) • Pflanzen/ Pflanzartikel • Sportgroßgeräte • Teppiche (Einzelware) • Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung) • Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln

<ul style="list-style-type: none"> • Pharmazeutische Artikel (Apotheke) • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) • Uhren/ Schmuck 		
--	--	--

*gleichzeitig auch zentralrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Diese benannten Ziele und Grundsätze des EHZK 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB werden mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 339 umgesetzt.

5.2. 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.

5.3. Lärmaktionsplan und ruhige Gebiete

Der aktuelle Lärmaktionsplan der vierten Runde für Hauptverkehrsstraßen in der Stadt Dinslaken setzt die Vorgaben der europäischen Umgebungslärmrichtlinie um.

Im Lärmaktionsplan der Stadt Dinslaken (LAP IV) wird die L 1 (Hünxer Straße/ Hans-Böckler-Straße) als klassifizierte Hauptverkehrsstraße berücksichtigt. Es wird ausgeführt, dass sich die verkehrliche Lärmbelastung sich größtenteils auf die direkt an die Straße angrenzenden Gebäude beschränkt (LAP IV, S. 25). Besonders belastet ist unter anderem der Kreuzungsbereich zwischen der Luisenstraße und der Hanielstraße, da dieser Bereich relativ dicht und eng bebaut ist, sodass gerade hier die Menschen in den Gebäuden direkt an der Straße einer besonders hohen Belastung ausgesetzt sind (LAP IV, S. 38).

Durch den LAP IV werden sieben Problembereiche identifiziert, die bei der Maßnahmenentwicklung prioritär zu berücksichtigen sind. Der zuvor benannte Bereich ist Bestandteil der Klassifikation der Problembereiche (LAP IV, S. 41). Der Bebauungsplan Nr. 339 liegt in direkter Nähe zu diesem Bereich.

Für diesen Problembereich werden im LAP IV folgende Maßnahmen vorgeschlagen: In Bezug auf die Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehrslärm wird auf den Beitrag des Einzelhandelskonzeptes verwiesen, das ein funktionierendes Nahversorgungsnetz erhält und weiterentwickelt (LAP IV, S. 79). Da die vorliegende Bauleitplanung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unmittelbar in Bezug auf die Aussagen zum Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte umsetzt, steht die Bauleitplanung den Zielen und Maßnahmen des LAP IV zur Verkehrsvermeidung nicht entgegen. Auch die Maßnahmen der räumlichen Verlagerung des Verkehrslärms (LAP IV, S. 85-89) haben in der vorliegenden Bauleitplanung nur eine untergeordnete Rolle, da das Plangebiet aus den unterschiedlichsten Richtungen angefahren werden kann. Eine Bündelung des Verkehrs und somit eine Konzentration von Verkehrslärm auf bestimmte Straßenabschnitte werden mit der Bauleitplanung nicht kausal initiiert. In Bezug auf die Maßnahmen zur Verminderung der Emissionen benennt der LAP IV zwei Maßnahmen, die jedoch außerhalb der Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung liegen. Dazu gehört zum einen die Optimierung der Signalisierung von Kreuzungen und die Aufbringung von lärmarmem Asphalt (LAP IV, S. 89ff.). Abschließend werden Maßnahmen zur Verminderung von Immissionen im LAP IV benannt. Insbesondere sei das Thema im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (LAP IV, S. 93f.). Diesbezüglich wird für die vorliegende Bauleitplanung auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung durch die IST Akustik GmbH vom 4. Dezember 2024 in Absatz 6.7 verwiesen.

Im Lärmaktionsplan der Stadt Dinslaken werden zudem ruhige bzw. relativ ruhige Gebiete ausgewiesen. Ein ruhiges Gebiet wird im Lärmaktionsplan für die Stadt Dinslaken folgendermaßen definiert: "Ein ruhiges Gebiet ist eine öffentlich zugängliche, erschlossene Fläche, die aufgrund ihrer zugewiesenen Funktion, gegenwärtigen Nutzung und Gestaltung der Bevölkerung die Möglichkeit bietet, einen im Vergleich zur Umgebung ruhigen Ort aufzusuchen und sich hier aufzuhalten (LAP IV, S. 46)." Ruhige Gebiete bieten somit einen Mehrwert für die Bevölkerung und stellen einen Standortvorteil dar. Bei relativ ruhigen Gebieten handelt es sich um Flächen die größtenteils ruhig (Schallimmissionen unter 55 dB(A)) sind.

Ein festgesetztes ruhiges Gebiet und der damit verbundene Schutzauftrag sind bei nachfolgenden Planungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Nicht-Berücksichtigung oder eine Abwägung zugunsten von anderen Belangen ist zu begründen.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder ruhige Gebiete noch relativ ruhige Gebiete. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind daher keine negativen Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Grundzüge der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 339 werden die standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte um. Beim EHZK 2024 handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das EHZK 2024 formuliert folgende standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen:

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insbesondere aufgrund negativer Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Auf die Absätze 2.2 und 5.1 wird verwiesen. Gleichzeitig soll jedoch sowohl die bestehende als auch die zukünftige sonstige gewerbliche Nutzung möglich sein.

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

Vor diesem Hintergrund werden Sondergebiete für den großflächigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe nach § 11 BauNVO sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Näheres wird nachstehend erläutert.

Gleichzeitig erfährt das Gewerbegebiet durch Grünfestsetzungen eine gestalterische und klimatische Aufwertung.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für den 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.

6.2.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Flächen als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für den 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 sowohl zum bereits bestehenden Mischgebiet entlang der Hünxer Straße (Bebauungsplan Nr. 150) als auch zum durch den Bebauungsplan Nr. 339 neu festzusetzenden 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 vorhandenen Wohnungen ausgewiesen wurde (vgl. Absatz 3.3).

Diese Festsetzungen entsprechen zum einen den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und zum anderen entspricht dies der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 339 aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Für das SO 1 gilt: Der Zweck des Sondergebietes besteht in der Unterbringung von nicht wesentlich störenden, nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten 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 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 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

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 5). 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 diese 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 (§ 11 BauNVO)

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 Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten oder nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
 - Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen je Betrieb maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 200 m², einnehmen.
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.
- 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:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows,
- Tankstellen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sogenannte Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).

Sonstiges Sondergebiet SO 2 (§ 11 BauNVO)

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

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

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten oder nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

- Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen je Betrieb maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 200 m², einnehmen.
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- 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:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows,
- Tankstellen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sogenannte Störfallbetriebe, Seveso-III-Richtlinie).

Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Nicht zentralrelevante Sortimente**
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik • Bekleidung (ohne Sportbekleidung) • Bücher • Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände • Elektrokleingeräte • Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz • Glas/Porzellan/Keramik • Haus-/ Bett-/ Tischwäsche • Haushaltswaren (Hausrat) • Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle) • Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) • Musikinstrumente und Musikalien • Neue Medien/ Unterhaltungselektronik • Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren • Parfümartikel und Kosmetika • Pharmazeutische Artikel (Apotheke) • Schuhe, Lederwaren 	<ul style="list-style-type: none"> • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) • Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformenwaren) • (Schnitt-) Blumen • Zeitungen/ Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> • Baumarktsortiment im engeren Sinn • Bettwaren • Campingartikel (ohne Campingmöbel) • Elektrogroßgeräte • Erotikartikel • Fahrräder und Zubehör • Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) • Kinderwagen • Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) • Lampen/ Leuchten • Matratzen • Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) • Pflanzen/ Pflanzartikel • Sportgroßgeräte • Teppiche (Einzelware) • Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung) • Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln

<ul style="list-style-type: none"> • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) • Uhren/ Schmuck 		
--	--	--

* gleichzeitig auch zentralrelevant

** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend

Vor dem Hintergrund der Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) werden Randsortimente eingeschränkt. Leitsatz III formuliert, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen sei; zudem sollte für Randsortimente stets eine deutliche Zuordnung zum Hauptsortiment gegeben sein (vgl. EHZK 2024, S. 95).

Die Einschränkung der Verkaufsflächengröße der Randsortimente in Bezug auf den relativen Flächenanteil von 10 % je Betrieb gründet sich unmittelbar auf die Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Die Begrenzung auf einen absoluten Flächenanteil von 200 m² je Betrieb dient dazu, ein durch eine Multiplikation der Flächen drohendes Überborden der Flächenpotenziale mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in unmittelbarer Innenstadtnähe auszuschließen.

Diese Flächenmaße sind im vorliegenden Planungsfall städtebaulich gerechtfertigt, da das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Ergänzungsbereich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegt. Es wird insofern die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägend gegenübergestellt, um den Unternehmen und Betrieben eine gewisse Flexibilität in Bezug auf zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zu ermöglichen, ohne jedoch das Hauptzentrum Innenstadt durch ein übermäßiges Flächenpotenzial im nahegelegenen Ergänzungsbereich für diese Sortimente zu gefährden. Die städtebauliche Angemessenheit ist daher durch diese Abwägung der Belange gewahrt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte, ist neben dem nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel eine möglichst hohe Bandbreite von in einem Gewerbegebiet sonst zulässigen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 zulässig. Vor diesem Hintergrund orientieren sich die Festsetzungen der Sondergebiete an der Struktur des Zulässigkeitskatalogs des § 8 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Aufgrund der für dieses Sondergebiet zentralen Festsetzung zur Umsetzung der Steuerung des Einzelhandels gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, bleibt der Unterscheidbarkeitsgrundsatz des Sondergebietes von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO als Zulässigkeitsvoraussetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO allerdings unberührt.

Die festgesetzte Sortimentsbeschränkung sowie die dazugehörige Sortimentsliste ergeben sich unmittelbar aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken, welches mit der vorliegenden Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt wird.

Es wird eine Steuerung der zulässigen Nutzung vorgenommen. 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 sind für sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zu treffen.

Tankstellen werden nicht Teil des Zulässigkeitskataloges der Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 339 und werden daher als unzulässig festgesetzt. Die Planungshinweiskarte der Klimaanalyse benennt für das Plangebiet die Maßnahme, verkehrliche Emissionen zu reduzieren (vgl. Absatz 4.7). 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 (darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows), 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 Einklang mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, soll die Attraktivität des Sonderstandortes gesichert werden (vgl. EHZK 2024, S. 95).

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.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 339 setzt Wohnungen aller Art (sonstige Wohnnutzungen und betriebsgebundene Wohnnutzungen) insgesamt als unzulässig fest. Dadurch soll die gewerbliche Nutzung abseits von möglichen Immissionskonflikten insbesondere von produzierenden Gewerbebetrieben uneingeschränkt ausgeübt werden können. Das dort bauordnungsrechtlich genehmigte (ggf. betriebsgebundene) Wohnen wird auf den Status des Bestandsschutzes verwiesen (vgl. Absatz 6.2.4).

Um den Immissionsschutz gegenüber den 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. Östlich an das Sondergebiet SO 1 anschließend, wird das Sondergebiet SO 2 festgesetzt. Die vorhandenen Betriebe werden durch diese Festsetzung nicht in ihrem Bestand eingeschränkt.

Die schalltechnische Nachweisführung zur Verträglichkeit künftiger Vorhaben obliegt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Auf die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens in Absatz 7.4 sowie die Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz in Absatz 6.7 wird ebenfalls verwiesen.

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. Tabelle 1 gibt eine Übersicht zu den jeweils in der Baugenehmigung definierten zulässigen Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort.

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.

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

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 Emissionsort 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. Wohnungen aller Art sind im Bebauungsplan Nr. 339 unzulässig, um die Gewerbeausübung möglichst uneingeschränkt zu ermöglichen. Insofern genießen alle Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich Bestandsschutz.

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. Der Verträglichkeitsnachweis der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 ist im Immissionsschutzgutachtens in Absatz 7.4 dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 schränken die zulässigen Nutzungen Am Pfauenzehnt 11a, 15 und 17 nicht ein. Das Sondergebiet SO2 macht keine über den bisherigen Bestand hinausgehenden Einschränkungen bezüglich des Immissionsschutzes. Einzig das 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 würden⁵.

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.

⁵ 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.

6.2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Bei einem Mischgebiet handelt es sich um ein in der Baunutzungsverordnung normiertes Baugebiet nach § 6 BauNVO mit den dort niedergelegten Zulässigkeitsregelungen. 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 (WA). 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 (vgl. Bebauungsplan Nr. 150). 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 Nr. 339 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

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 (WA) 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 wird infolgedessen bauleitplanerisch gesichert. 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 in Verbindung mit

§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 wird wie folgt von den Möglichkeiten der Modifikation der Zulässigkeiten Gebrauch gemacht:

Mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter bleibt trotz des Ausschlusses 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 wird über eine private Zufahrt erschlossen. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 339 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 4.7). 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 Plangebiet⁶. Aufgrund des bereits bestehenden Angebots 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 hinreichend städtebaulich motiviert und begründet.

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 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, für unzulässig erklärt. Da bereits in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig bleiben, sollen die Bereiche, die kontrastierend nicht in diesen Gebietsteilen liegen, von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen werden, um eine Agglomeration von jenen Vergnügungsstätten bauleitplanerisch auszuschließen.

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.

Auf dieser Grundlage werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Die dazugehörige Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken, welches mit der vorliegenden Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bauplanungsrechtlich umgesetzt wird, ist anzuwenden. Zwar liegt das festgesetzte Mischgebiet nicht mehr innerhalb der Gebietsabgrenzung des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken, gleichwohl liegt das Mischgebiet grenzständig an dieser Gebietsabgrenzung. Das festgesetzte Mischgebiet teilt sich die Erschließung mit den festgesetzten Sondergebieten (insbesondere SO1), die einer Sortimentsbeschränkung unterliegen. Vor Ort liegt insofern ein Wahrnehmungszusammenhang vor. Konsequenterweise wird für das Mischgebiet unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Mischgebiet unzulässig sind.

Ebenfalls werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO dahingehend gesteuert, dass Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows, ausgeschlossen werden. Anlagen und Betriebe mit dem benannten sexuellen Charakter, sind an dieser Stelle sowohl mit dem Wohnen im Mischgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 als auch mit dem Nutzungscharakter des weiter gefassten umliegenden Bereiches entlang der Hünxer Straße unverträglich. Die Zulassung derartiger Nutzungen würde

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

aufgrund des von diesen Betrieben typischerweise ausgehenden Image einen sogenannten Trading-down-Effekt hervorrufen, der zum Qualitätsverlust für diesen Bereich führen würde.

6.2.3. Annexhandel

Der Bebauungsplan Nr. 339 setzt die Ziele des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bauplanungsrechtlich um. Dieses benennt in Leitsatz V das sogenannte Handwerkerprivileg (vgl. EHZK 2024, S. 96). Demnach können Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben unter den nachstehenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- räumliche Zuordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb,
- Errichtung der Verkaufsfläche im betrieblichen Zusammenhang,
- flächenmäßige und umsatzmäßige deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb,
- Bestehen einer sortimentsbezogenen Zuordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb und
- Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 800 m².

Ebenso können nur solche Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebes) als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Im Bebauungsplan Nr. 339 wird der Annexhandel wie folgt festgesetzt:

Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes im Rahmen des Annexhandels, sind auch für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, sobald und soweit folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- *Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet.*
- *Die Verkaufsfläche ist im betrieblichen Zusammenhang errichtet.*
- *Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb umsatzmäßig deutlich untergeordnet.*
- *Es besteht eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb.*
- *Es werden im überwiegenden Maß selbst hergestellte bzw. selbst weiterverarbeitete Waren veräußert oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebes) können als branchenübliches Zubehör betrachtet werden bzw. stehen im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung.*

Die Verkaufsflächenobergrenze mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Annexhandels darf je Betrieb maximal 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 200 m² einnehmen.

Die Einschränkung der Verkaufsflächengröße im Rahmen des Annexhandels in Bezug auf den relativen Flächenanteil von 10 % je Betrieb gründet sich unmittelbar auf die Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Das absolute Maß wird hingegen im vorliegenden Planungsfall auf eine Fläche von 200 m² je Betrieb begrenzt. Dies dient dazu, ein durch eine Multiplikation der Flächen drohendes Überborden der Flächenpotenziale mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in unmittelbarer Innenstadtnähe auszuschließen.

Diese Flächenmaße sind im vorliegenden Planungsfall städtebaulich gerechtfertigt, da das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Ergänzungsbereich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegt. Es wird insofern die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägend gegenübergestellt, um den Unternehmen und Betrieben eine gewisse Flexibilität in Bezug auf den Annexhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen, ohne jedoch das Hauptzentrum Innenstadt durch ein übermäßiges Flächenpotenzial im nahegelegenen Ergänzungsbereich für diese Sortimente zu gefährden. Die städtebauliche Angemessenheit ist daher durch diese Abwägung der Belange gewahrt.

6.2.4. Bestandsschutz

Auf der Grundlage der in der Vergangenheit erteilten Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen, die eine Ansiedlung von Betrieben ermöglichen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 unzulässig wären, sind in Bezug auf ihren ggf. erweiterten Bestandsschutz zu prüfen.

Bestandssichernde Festsetzungen in Sondergebieten können nicht auf § 1 Abs. 10 BauNVO gestützt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauNVO findet unter anderem § 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 Bestandsschutz 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- oder 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, setzte der Bebauungsplan Nr. 339 nach § 11 BauNVO zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 war der betroffene Betrieb durch Nennung der Lage gemäß Straße und Hausnummer sowie seiner Art bezeichnet. Der Standort war auch in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Die durch Bauvoranfrage bzw. Baugenehmigung begründeten Betriebe, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen würden, erfuhren somit eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 11 BauNVO. Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem der Schutz der Dinslakener Zentren- und Nahversorgungsstruktur durch den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Nach Aufgabe einer solchen bebauungsplanfremden Nutzung wäre 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 war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Stand des Vorentwurfes folgender Wortlaut:

„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 (AZ 00232-17)“*

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ist im Verlauf des Aufstellungsverfahrens obsolet geworden. Die Geltungsdauer des hier seinerzeit erteilten Bauvorbescheides ist zwischenzeitlich abgelaufen. Ein entsprechender Bauantrag wurde nicht eingereicht. Die beschriebene Nutzung hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Insofern wird die entsprechende bisherige textliche Festsetzung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Entwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 339 entfernt.

Weitere zentren- oder nahversorgungsrelevante Betriebe befinden sich nicht im Plangebiet.

Die 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 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. Das bauplanungsrechtlich zulässige Wohnen wird in dem festgesetzten Mischgebiet außerhalb des Sonderstandortes hingegen zukünftig ermöglicht.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung der Grundstücksausnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen.

6.3.1. 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 Neuanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermeidet. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beträgt die absolute Kappungsgrenze der GRZ einen Wert von 0,8. Eine weitergehende Versiegelung ist daher nicht möglich.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, soll einer unangepassten Höhenentwicklung im Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte vorgebeugt werden. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO benennt die Festsetzungsmöglichkeiten einer zu definierenden Zahl der Vollgeschosse und 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 Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Das Maß der Festsetzung orientiert sich dabei an dem vorhandenen Gebäudebestand inner-

halb 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 Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes erleichtert werden. Insofern wird der § 1a Abs. 5 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Diese Festsetzung steht auch in Wechselwirkung mit der Regelung des § 42a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), nach der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind. Die Höhenbeschränkung des Bebauungsplanes Nr. 339 soll die Umsetzung dieser Regelung nicht zu Lasten der Gebäudeausnutzung in Bezug auf dessen Höhe erschweren. Auf Absatz 6.6.4 wird verwiesen.

6.3.2. 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 1,0 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). Die obigen Ausführungen in Absatz 6.3.1 zu § 42a BauO NRW 2018 gelten analog auch für das Mischgebiet.

6.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.4.1. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 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, insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Abstandsflächen, bleiben unberührt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere zu berücksichtigen.

6.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen, die ebenfalls die Ausnutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke bestimmen, sollen im gesamten Plangebiet möglichst großzügig und flexibel handhabbar sein. Die überbaubaren Flächen werden daher für einen ganzen Baublock mittels einer Baugrenze auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt.

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.

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

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, da die bestehenden Straßen als ausreichend angesehen werden. Der Einbezug dieser vorhandenen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.

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 und der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten öffentlicher Versorgungsträger zu belasten.

6.6. Grünflächen, Dachbegrünung Baumerhaltung und Photovoltaik

6.6.1. Grünflächen

Innerhalb von Flächen, die einer großflächigen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen, sind umfassende bodengebundene Pflanzfestsetzungen auf den 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 6.3), soll dies auch weiterhin ermöglicht werden.

Jedoch werden Bepflanzungen in den Randbereichen zu den öffentlichen Straßen festgesetzt. Dort tragen diese aufgrund ihrer Wahrnehmbarkeit zur Aufwertung des Straßenbildes bei und leisten einen Beitrag zur Aufwertung der mikroklimatischen Situation.

Die Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Am Pfauenzehnt, Otto-Lilienthal-Straße) sind infolgedessen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einer Tiefe von mindestens 3 m gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächig zu begrünen und zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen.

Von dieser Begrüpfungspflicht ausgenommen sind die bauordnungsrechtlich genehmigten Stellplatzflächen des Flurstückes 295 (Gemarkung Dinslaken, Flur 25, Am Pfauenzehnt 11a) sowie die bauordnungsrechtlich genehmigten Präsentationsflächen des Flurstückes 389 (Gemarkung Dinslaken, Flur 25, Am Pfauenzehnt 15) für die Dauer der Gültigkeit der entsprechend erteilten Genehmigung.

Unterbrechungen der Begrünung durch Zufahrten und Zugänge dürfen insgesamt nicht mehr als 50 % der straßenseitigen Grundstückslänge in Anspruch nehmen. Je werbender Betrieb ist nur eine Werbeanlage im Sinne des § 10 BauO NRW 2018 innerhalb der benannten Begrünung zulässig. Werbeanlagen von Betrieben, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässig sind, sind innerhalb der Begrünung unzulässig. Die Errichtung von Müllplätzen, Garagen oder Stellplätzen innerhalb der benannten Begrünung sind unzulässig.

Insgesamt sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 20 % der Grundstücksfläche der Baugrundstücke mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen flächig zu begrünen und zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen.

Die begrüneten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den festgesetzten Anteil von insgesamt 20 % einzurechnen.

Es ist folgende Pflanzliste zu beachten:

Straßenbäume

Acer campestre	'Elsrijk' Kugel-Feldahorn
Acer platanoides	'Cleveland'/'Emerald Queen' Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Malus in Sorten	
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	'Chanticleer' Stadtbirne
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata	'Greenspire'/'Rancho' Stadtlinde

Sträucher Hecken

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Festsetzungen dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der natürlichen Funktion des Bodens, der mikroklimatischen Aufwertung sowie der Gestaltung des Gebietes. Die Regelungen stehen einer maximalen Ausnutzung der Baugrundstücke nicht entgegen. Die Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete wird im Sinne der Ausnutzbarkeit der Grundstücke ausgeschöpft. Auch die absolute Kappungsgrenze der Grundstücksausnutzung im Rahmen der GRZ liegt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei 0,8. Ein Eingriff wird an dieser Stelle nicht vorgenommen, da das derzeit bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung vor der Änderung im Jahr 2021 im damaligen § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als nicht zu überschreitende Obergrenzen definiert hat. Auch aus klimatischen Gründen, soll an der GRZ von 0,8 festgehalten werden. 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 6.3 gemacht. Zudem wird die Baugrenze derart zurückversetzt festgesetzt, dass die zur Begrünung zu verwendenden Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Durch diese Begrünungsfestsetzungen wird den Hinweisen der Klimaanalyse weitestgehend entsprochen (vgl. Absatz 4.7).

Im Kontext der Entwässerung wird im Rahmen eines Hinweises empfohlen, die Bereiche der festgesetzten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen Am Pfauenzehnt und Otto-Lilienthal-Straße auf ihre Versickerungspotenzial zu prüfen, um damit einen Beitrag zur Abkopplung von Flächen vom Kanal zu leisten (vgl. Absatz 6.8.3).

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls in den Hinweisen (vgl. Absatz 6.8.3) auf die Notwendigkeit von wasserbehördlichen Erlaubnissen nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die folgenden Benutzungen des Gewässers und deren Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel aufgezeigt:

- Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z. B. Mulden oder Rigolen)
- Entnahme von Grundwasser (z. B. Grundwasserhaltung)
- Nutzung von Erdwärme

6.6.2. Dachbegrünung

Der Planbereich befindet sich in einem stark versiegelten Bereich. Aus klimatischen Gründen und zur Regenrückhaltung wird eine vollständige mindestens extensive Dachbegrünung für alle Dachflächen festgesetzt.

Alle Dachflächen von Neubauten oder Anbauten an bestehende Gebäude sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung der Dachhaut von Bestandsgebäuden, sind alle Dachflächen ebenfalls vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Hiervon sind Baumaßnahmen ausgenommen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorzunehmen sind.

Dabei muss die Dachbegrünung den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Die Mindeststärke des Substrates beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode

wiederherzustellen. Die Herstellung der Begrünung hat spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Diese Festsetzungen sichern die Qualität und Nachhaltigkeit der Dachbegrünung ab.

Von der Begrünungspflicht hingegen ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachfläche unter Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen ist vollflächig mindestens extensiv mit der zuvor genannten Mindeststärke zu begrünen. Diese integrierende Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzung der Dachflächen, ohne Flächenkonkurrenzen zu erzeugen.

Sofern eine nachträgliche Begrünung bestehender Dachflächen aufgrund baulicher, technischer oder statischer Anforderungen im Einzelfall unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte, sind alternative Begrünungen nachzuweisen oder herzustellen. Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 25 m² nicht hergestellter Dachbegrünung

- a) ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder zu pflanzen oder
- b) eine mindestens 10 m² große mit Sträuchern geschlossen begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder herzustellen oder
- c) eine bodengebundene geschlossene Begrünung der Gebäudefassade auf einer Länge von mindestens 5 m nachzuweisen oder anzulegen.

Diese Ersatzbegrünungsmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode wiederherzustellen. Sie können nicht mit den anderen Begrünungsfestsetzungen verrechnet werden und sind insofern zusätzlich zu erbringen. Die erstmalige Anlage muss im Zuge der Baumaßnahme vorgenommen werden und ist innerhalb von 12 Monaten nach Baufertigstellung gegenüber der Stadt Dinslaken nachzuweisen.

Zudem sind Leichtbauhallen von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Die zuvor genannten Ersatzbegrünungsmaßnahmen sind für Leichtbauhallen in Bezug auf die Größe ihrer Dachfläche verpflichtend anzuwenden.

Die Umsetzung der benannten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Stadt Dinslaken anzuzeigen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung bzw. der Ersatzbegrünungsmaßnahmen setzt die diesbezüglichen Inhalte der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse des Regionalverbandes Ruhr für die Stadt Dinslaken um (vgl. Absatz 4.7). Damit wird ein Beitrag geleistet, die kleinräumige klimatische Situation in diesem Bereich zu verbessern.

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.

6.6.3. Baumerhaltung

Die Festsetzungen zur Baumerhaltung gründen sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit * markierten festgesetzten Bäume sind so lange zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen, bis ihre dauerhafte Entfernung zur Realisierung einer notwendigen, auf ihren Standort angewiesenen baulichen Nutzung unabwendbar wird (zeitlich begrenzte Bestandssicherung von vorhandenem Bewuchs).

Diese Maßnahmen (Abgang, Ersatz, Entfernung) sind der Stadt Dinslaken bei deren Eintritt bzw. vor deren Durchführung anzuzeigen.

Diese Festsetzungen dienen der anhaltenden Durchgrünung des Plangebietes und dem Schutz bzw. der Erhaltung des Baumbestandes.

Diese Festsetzungen dienen dazu, den vorhandenen Baumbestand zu schützen und (wenngleich teilweise befristet) zu erhalten. Von diesen Festsetzungen sind insbesondere jene Bäume betroffen, die nicht unter den Regelungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken fallen. Im Übrigen ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

6.6.4. Photovoltaik

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie werden nicht explizit festgesetzt. Gemäß § 42a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Auf die übrigen Regelungen des § 42a BauO NRW 2018 sowie auf die §§ 3 und 5 der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) wird daher verwiesen.

Durch die Ausnahmefestsetzung in Bezug auf eine mögliche Gebäudehöhenüberschreitung zugunsten derartiger Anlagen (vgl. Absatz 6.3), wird die Gebäudeausnutzung nicht eingeschränkt. Zudem wird eine Dachbegrünung integrativ zu diesen Anlagen festgesetzt.

In Ergänzung dazu wird auch auf § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018 bezüglich der Solarnutzungspflicht auf geeigneten offenen Parkplätzen, welche Nicht-Wohngebäuden dienen, verwiesen.

6.7. Immissionsschutz

Auf der Grundlage des für dieses Aufstellungsverfahren erarbeitete Immissionsschutzgutachten durch die IST Akustik GmbH (vgl. Absatz 7.4), werden die nachstehenden Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für das Mischgebiet getroffen, um die Verträglichkeit zwischen der dortigen Wohnnutzung und dem Verkehrslärm zu regeln.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	La - 25	La - 30	La - 35

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

An Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Regelung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich ist. Für die Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer (nächtliche Nutzungen) mit Fenstern zur Straße Am Pfauenzehnt und zur Hanielstraße sind daher aufgrund der höheren Beurteilungspegel schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Auslegung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aufgrund der Werte tags aus den jeweils höheren Beurteilungspegeln je nach Geschosshöhe bei freier Schallausbreitung.

Insgesamt kommt das Immissionsschutzgutachten zu dem Ergebnis, dass sich im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens unter den im Gutachten zugrunde gelegten Bedingungen, aus Lärmsicht keine Konflikte bzw. Eingriffe in Bestandsrechte für Betriebe und gegenüber Wohnnutzungen ergeben. Auf die weiteren Ausführungen des Absatzes 7.4 wird verwiesen.

6.8. Sonstige Regelungen und Hinweise

6.8.1. Kennzeichnungen

Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhein 5a“, sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI“. Ferner liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“. Außerdem liegt das Plangebiet über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Auf die weitergehenden Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird zusätzlich verwiesen.

Kampfmittel

Für das gesamte Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Stellung). Die fünf innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Blindgängerverdachtspunkte sowie die militärische Stellung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In einem Umkreis von 10,0 m um die Blindgängerverdachtspunkte dürfen vor der Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Erdarbeiten erfolgen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise, ist ein Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Auf die Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird zusätzlich verwiesen.

6.8.2. 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 HQextrem, welches einen Deichbruch und den Ausfall der Pumpwerke voraussetzt, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Hochwasserstand von bis zu 0,5 m zu rechnen. Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sogenanntes Jahrtausendhochwasser). Die Bauherren sind gehalten, die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan und die Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.hochwasserkarten.nrw.de zu beachten. Das Kartenwerk kann auch bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden eingesehen werden.

6.8.3. 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)

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse), sind zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Sofern sich im Verlauf der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten ergeben, sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, wenn eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen dazu sind im Internet im Fachinformationssystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen zu finden.

Einige Bestandsgebäude weisen geeignete Einfluglöcher und Hohlräume vor allem für Stare und Mauersegler aber auch für Sperlinge und Zwergfledermäuse auf. Eine Besiedelung durch Vögel ist wegen der vorhandenen Kotspuren an den Gebäuden zu erkennen. Bei Gebäudesanierungen oder -abrissen, die einen Nistplatzverlust bedeuten würden, sind Ausgleichsmaßnahmen durch das Anbringen von Nistkästen für Mauersegler, Stare und Zwergfledermäuse notwendig, um lokale Populationen zu erhalten. Vor baulichen Maßnahmen oder der Beseitigung von Gehölzen, die einen Nistplatzverlust planungsrelevanter Arten bedeuten würden, ist eine genaue Art- und Bestandserfassung durchzuführen, welche die Anzahl und den Typ an Ersatznistkästen bzw. Ersatzquartieren ermittelt. Durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) können Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz während der Bauphase vermieden werden.

Vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten ist eine 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 bzw. 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 abzusehen, da von einer Beeinträchtigung der Brutvögel auszugehen ist.

Entwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Insbesondere wird empfohlen, in diesem Kontext die Bereiche der festgesetzten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen (Am Pfauenzehnt, Otto-Lilienthal-Straße) auf ihre Versickerungsfähigkeit zu prüfen.

Vor dem Bau der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Untergrund bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gewerbebetriebe haben eine eventuell erforderliche Vorbehandlung des anfallenden Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Dinslaken abzustimmen.

Wasserbehördliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Folgende Benutzungen des Gewässers erfordern eine wasserbehördliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG, welche bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen sind:

- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (bspw. Mulden oder Rigolen)
- Die Entnahme von Grundwasser (bspw. Grundwasserhaltung)
- Die Nutzung von Erdwärme

Starkregen

Das Plangebiet ist gemäß der Starkregenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) und der Starkregengefahrenkarte der Stadt Dinslaken bei einem extremen Starkregenereignis teilweise von Hochwasser betroffen. Die Eigentümer haben bei der Nutzung ihres Grundstücks die von den prognostizierten Überflutungen ausgehenden potenziellen Gefahren zu beachten. Jeweils aktuelle Informationen dazu sind im Geoportal des BKG bzw. im Geoportal Niederrhein abzurufen oder bei der Stadt Dinslaken, Stabstelle Stadtentwicklung, Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken während der Dienststunden einsehbar.

Grundwasser

Bei der Planung und Errichtung von Bauvorhaben ist der jeweils aktuelle mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten.

Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser–Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ maßgeblich.

Vor dem Einbau von Recyclingmaterial ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) zu entsprechen.

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 (DSchG NRW) wird verwiesen.

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 Normalhöhennull (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.

Bestehendes 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

Diese sind bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 339 nicht anzuwenden.

7. Umweltbelange

7.1. 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 unter Anwendung der Anlage 1 des Baugesetzbuches durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist der Umweltbericht durch das Büro ILS Essen GmbH erarbeitet worden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ausgehen. Da zum aktuellen Zeitpunkt nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 auszugehen ist, werden keine Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB erforderlich.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Insofern ist der Umweltbericht dieser Begründung als deren besonderer Teil angefügt.

7.2. Eingriff/ Ausgleich und Wald

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert in § 18 das Verhältnis zum Baurecht. Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung 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 12). Es bestehen nur wenige kleine, begrünte Flächen. Vereinzelt sind Bäume vorhanden. Dieser Baumbestand wird zur Erhaltung (teilweise zeitlich begrenzt) im Bebauungsplan Nr. 339 festgesetzt.



Abbildung 12: 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. Insofern sind Vorhaben, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 339 genehmigt werden, unter Beachtung der Festsetzungen zur Begrünung umzusetzen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 (Rechtskraft vom 24. Juli 1970) setzt für den Bereich der heutigen internen Erschließung eine von der Bebauung freizuhalten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG mit einem Bepflanzungsgebot mit Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG fest. In der Bestandsdarstellung sind Treibhäuser dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (Rechtskraft vom 22. Juni 1981) setzt für den benannten Bereich eine Grünfläche als Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BBauG fest. Es ist festzustellen, dass die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich einer Begrünung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 schmaler festgesetzt ist als noch im Ursprungsplan. Davon profitiert die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Auch in der Fassung der 3. Änderung sind in der Bestandsdarstellung Treibhäuser eingetragen.

Die Grünfläche bzw. Schutzfläche ist ferner durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert, das der inneren Erschließung des Gebietes dient und bereits in Form einer Wendeanlage ausgebildet ist. Von einer Begrünung der Fläche der inneren Erschließung konnte insofern nicht ausgegangen werden. Durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der überlagernden Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durch den Bebauungsplan Nr. 339 in Übereinstimmung mit dem tatsächlich vorhandenen Bestand, findet keinerlei Eingriff in Natur und Landschaft für diese Fläche statt. Der Umweltbericht bestätigt dies. Da sich an der tatsächlichen Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 oder dessen Vollzug nichts ändert, ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

Für die übrigen Flächen der Grünfläche bzw. Schutzfläche des Bebauungsplanes Nr. 37, 3. Änderung hat der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zum Bebauungsplan Nr. 339 stattgefunden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich daher nicht erforderlich.

Im Übrigen findet eine teilweise Kompensation durch die Festsetzung der straßenbegleitenden Grünfläche sowie den umfassenden Regelungen zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung statt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Wald nach Bundeswaldgesetz bzw. Landesforstgesetz NRW. Das entsprechende Belange nicht betroffen sind, wurde durch die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 21. Mai 2024 bestätigt (vgl. Absatz 11.2).

7.3. Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist durch die ILS Essen GmbH ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe 1 erarbeitet worden.

In der Artenschutzprüfung sind das Plangebiet sowie der sich daran anschließende Umring von 300 m untersucht worden. Methodisch wurde dazu eine Messtischblattabfrage der Quadranten 1 und 2 des Messtischblattes 4406 sowie eine Auswertung des Fundortkatasters LINFOS durchgeführt. Dabei sind nur die Arten ausgewählt worden, die auch potenzielle Lebensstätten im Untersuchungsraum haben könnten. Zusätzlich wurde der Mauersegler betrachtet, da die Gebäude potenziell geeignete Lebensstätten aufweisen, die für ein kolonieartiges Auftreten in Fragen kommen können. Eine Ortsbegehung fand am 30. Juli 2024 statt. Dabei wurde die vorhandene Bebauung im Hinblick auf geeignete Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Aufgrund der Prägung des Planungsgebietes ist hauptsächlich von urbanophilen Arten auszugehen, die Lebensstätten in anthropogenen Lebensräumen haben.

Die nachstehende Tabelle 2 fasst die Artübersicht erläuternd zusammen. Im Übrigen wird auf den Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe 1 verwiesen.

Tabelle 2: Artenübersicht zur Artenschutzprüfung Stufe 1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Art potenziell betroffen?	Erläuterung
Säugetiere			
Breitflügel-fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Nein	Das Gebiet ist für diese Art aufgrund fehlender Jagdhabitats im direkten Umfeld eher ungeeignet.
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	Nein	Im Untersuchungsraum liegen keine Gewässer- und Waldbereiche, die dem Habitat dieser Art entsprechen.
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Nein	Im Untersuchungsraum sind keine geeigneten Quartier- oder Jagdmöglichkeiten vorhanden.
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Nein	Geeignete Habitats liegen für diese Art nicht vor. Das Gebiet ist für diese Art ungeeignet.
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Nein	Diese Art findet im Untersuchungsraum geeignete Quartiersstandorte.
Vögel			
Uhu	<i>Bubo bubo</i>	Nein	Aufgrund der hohen Lärmemissionen und weniger geeigneten Gebäudestrukturen aufgrund der Höhe, Schutz vor Menschen und mangelndem Platz zur Brutanlage, ist mit keinem Vorkommen oder Ansiedlungen zu rechnen.
Mäusebusard	<i>Buteo buteo</i>	Nein	Das Gebiet eignet sich für einen Horststandort nicht.
Mauersegler (K)	<i>Apus apus</i>	Nein	Die Höhlen oder Halbhöhlen an den Gebäuden unter dem Dach sind potenziell geeignete Quartiere für den Mauersegler. Ein Vorkommen konnte nicht beobachtet werden und auch die Kotschalen stammen nicht von Mauerseglern. Dennoch kann die Art für das Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bauliche Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sein, ist vorab eine Kontrolle dieser Höhlen in der Brutzeit notwendig.
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	Nein	Es konnten keine Hinweise auf ein aktuelles oder vorheriges Vorkommen an den Gebäuden erkannt werden. Dieser Bereich ist aufgrund der Fassadenstrukturen der Gebäude und/ oder wegen mangelnder Nahrungsverfügbarkeit für diese Art ungeeignet.
Wandfalke	<i>Falco peregrinus</i>	Nein	Das Gebiet ist zur Anlage eines Brutstandortes, ähnlich wie beim Uhu, aufgrund des Störungsdrucks im Gewerbegebiet und mangelnden Plätzen zur Nestanlage ungeeignet.
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Nein	Geeignete Nischenverstecke zur Anlage eines Brutplatzes fehlen im Untersuchungsraum.
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Nein	Scheunenähnliche Gebäude mit offenem Anflug sind nicht vorhanden, außerdem werden die Gebäude intensiv genutzt.
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Nein	Im Untersuchungsraum liegen keine extensiven Grünbereiche vor, ebenso wenig wie geeignete Brutplätze in Bäumen oder weniger intensiv genutzten Gebäuden.
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Nein	Im Untersuchungsgebiet sind die Grünflächenanteile nicht ausreichend für eine Besiedlung.
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Nein	Die Spalten zwischen dem Mauerwerk und dem Dach sind geeignete Höhlen/ Halbhöhlen, die als Nistplatz dienen können. Die Kotschalen an dem Gebäude können vom Star stammen. Ein Artnachweis konnte jedoch nicht erbracht werden. Das Gebiet ist für diese Art als Niststandort geeignet. Auch bei dieser Art müssen vor Arbeiten am Gebäude Kontrollen durchgeführt werden um einen Verstoß gegen den §44 des BNatSchG zu vermeiden.

Reptilien			
Zau- neidechse	<i>Lacerta agilis</i>	Nein	Im Untersuchungsraum kommen keine geeigneten Habitate vor, daher ist das Gebiet für diese Art ungeeignet.

Eine Besiedelung durch Vögel, wahrscheinlich durch Stare, ist wegen der vorhandenen Kotspuren an den Gebäuden zu erkennen. Bei Gebäudesanierungen oder -abrissen, die einen Nistplatzverlust bedeuten würden, sind Ausgleichsmaßnahmen durch das Anbringen von Nistkästen für Mauersegler, Stare und Zwergfledermäuse notwendig, um lokale Populationen zu erhalten. Vor baulichen Maßnahmen an Gebäuden, die einen Nistplatzverlust planungsrelevanter Arten bedeuten würden, ist eine genaue Art- und Bestandserfassung durchzuführen, welche die Anzahl und den Typ an Ersatznistkästen bzw. Ersatzquartieren ermittelt. Durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) können Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz während der Bauphase vermieden werden.

Ein entsprechender Hinweis in Bezug auf die Belange des Artenschutzes wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Absatz 6.8.3).

Der Untersuchungsraum weist kaum Grünstrukturen auf und ist durch sehr stark durch Bebauung geprägt. Das Gebiet ist fast vollständig durch Zufahrten, Innenhöfe, Parkplätze und Gebäude versiegelt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

7.4. Immissionsschutz

7.4.1. Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Bebauungsplanverfahren, wurde durch die IST Akustik GmbH ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Folgende Aspekte sind dabei untersucht worden:

- Ermittlung der durch relevante Straßen ausgehenden Lärmemissionen
- Ermittlung der gewerblichen Lärmemissionen in der Umgebung (Vorbelastung)
- Ermittlung der bestehenden und möglichen zukünftigen gewerblichen Lärmemissionen im Plangebiet
- Ermittlung von Immissionskonflikten gegenüber den umliegenden Nutzungen und innerhalb des Plangebiets
- Beurteilung der jeweiligen Schallimmissionen aus Verkehr und Gewerbe im Plangebiet
- Notwendige Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Schallschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation in der Umgebung von Straßen und Gewerbebetrieben wurden die Schallimmissionen für festgelegte Immissionsorte berechnet. Für diese Berechnung wurden für die Straße die Verkehrsmengen (Kfz/h für die Tages- und die Nachtzeit), Lkw-Anteile, Geschwindigkeiten, Straßenbelag und Steigung sowie für Gewerbeanlagen die Schalleistungspegel der Anlagen oder Anlagenteile oder bei fehlenden Informationen flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt.

Aus diesen Daten wurden die Schallemissionen für Straßenlärm als längenbezogener Schalleistungspegel sowie für Gewerbe als Schalleistungspegel berechnet. Befinden sich die gewerblichen Schallquellen in Hallen oder Gebäuden, wird der Halleninnenpegel berechnet, gemessen oder abgeschätzt. Unter Einbeziehung des Aufbaus der Fassade wurde dann der Schalleistungspegel berechnet, der von den einzelnen Elementen der Hallenaußenfläche emittiert wird. Für die Immissionsprognose wurden damit die Hallenaußenfläche oder die Gebäudeöffnungen zur Schallquelle.

Die zu bestimmende Größe ist beim Verkehrslärm der Beurteilungspegel am Tag (16 Stunden Beurteilungszeit) und in der Nacht (8 Stunden Beurteilungszeit) sowie beim Gewerbelärm der Beurteilungspegel am Tag (16 Stunden Beurteilungszeit) und in der lautesten Nachtstunde (1 Stunde Beurteilungszeit).

Mit den Schallemissionen, der vorliegenden Geländeform und den vorhandenen Hindernissen (z. B. Gebäude, Wände) erfolgte die Berechnung der Schallimmissionen auf der Grundlage folgender Richtlinien:

- Straße: Richtlinie für Lärmschutz an Straßen – RLS-19
- Gewerbe: DIN ISO 9613-2 „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ und TA Lärm 1998

Zur detaillierten Darstellung der von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen, wurden die einzelnen Geräuschquellen an den entsprechenden Orten digitalisiert und in ein digitales Modell übernommen. Mit einer Schallausbreitungsrechnung wurden Reflexionen, Abschirmungen und die Orographie nach den Vorgaben aus den anzuwendenden Regelwerken berücksichtigt.

Zur Berechnung der Geräuschimmissionen wurde das Programmsystem LIMA, Softwareversion 2023, ein Produkt der Firma Stapelfeldt GmbH, Dortmund verwendet.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport- und Freizeidlärm) wurden wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert.

Die Nutzung richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. In den Regelwerken werden für Sondergebiete (SO) keine Vergleichswerte genannt. Für das im Plangebiet festgesetzte SO wurde entsprechend der tatsächlichen und festgesetzten Nutzungen die einem Gewerbegebiet zugeordneten Werte zur Beurteilung herangezogen.

7.4.2. Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Lärmbelastung nach DIN 18005 im Plangebiet wurden jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum die Isophonenpläne bei freier Schallausbreitung berechnet. Als Emissionsquellen wurden die Verkehrswege im Prognose-Planfall angesetzt.

Im gesamten Plangebiet ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm entlang der Otto-Lilienthal-Straße und Am Pfauenzehnt mit bis zu 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Die höchsten Werte ergeben sich im Einflussbereich der Verkehre auf der Hünxer Straße im Südwesten des Plangebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiet) werden damit in diesem Bereich um bis zu 7 dB tags und nachts überschritten. Im Sondergebiet, beurteilt wie Gewerbegebiet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten.

Für die Beurteilung von Außensitzen (Außenwohnbereiche in 2 m über Grund, Balkone, Loggien) wurden die bestehenden Gebäude in die Ausbreitungsberechnungen einbezogen. Die Beurteilung erfolgte für den Tag als Zeitraum für die Nutzung von Außensitzen. Für die straßenabgewandten Bereiche mit Abschirmwirkung der jeweiligen Gebäude wurden im gesamten Bebauungsplangebiet (MI und SO) Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) prognostiziert. Damit werden dort sowohl in den Außenbereichen in 2 m über Grund als auch auf Balkonen und Terrassen die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI von 60 dB(A) tags um mindestens 5 dB unterschritten.

An straßenbegleitenden Fassaden der Bestandsbebauung an der Straße Am Pfauenzehnt ergeben sich im Mischgebiet Beurteilungspegel bis 65 dB(A). In diesem Bereich liegen derzeit keine Außenwohnbereiche. Für zukünftige Planungen von Balkonen und Terrassen zu dieser Seite werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wird empfohlen, Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite anzulegen.

Fassaden mit Ausrichtung zur Straße Am Pfauenzehnt weisen erwartungsgemäß die höchsten Immissionen mit bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts auf. Die der Straße Am Pfauenzehnt abgewandten Fassaden sind erheblich weniger belastet. Dort werden an allen Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts prognostiziert. Im Norden des Mischgebiets ergeben sich durch Verkehre auf der Hanielstraße Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete) werden tags und nachts im Mischgebiet an den der Straße Am Pfauenzehnt unmittelbar zugewandten Fassaden überschritten. Die Überschreitungen werden dort mit bis zu 5 dB tags und 6 dB nachts prognostiziert. An allen weiteren Fassaden werden die Orientierungswerte an allen Gebäuden unterschritten. Beurteilungspegel an Fassaden von Gebäuden im Sondergebiet unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts hier für Gewerbegebiete).

Im gesamten Plangebiet unterschreiten die Beurteilungspegel die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Ein Schutz (z. B. aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle), der an allen Fassaden des Plangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet, ist aufgrund der Lage der betroffenen Baufelder bzw. Fassaden nicht möglich. Daher erfolgt die Festsetzung für passiven Schallschutz für das Mischgebiet (vgl. Absatz 6.7). Im Sondergebiet wird keine gesonderte planungsrechtliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgenommen.

7.4.3. Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken neben Geräuschen aus Verkehr auch Geräusche aus Gewerbe durch Betriebe außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung) und Bestandsbetriebe innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung) ein. Es war zu prüfen, ob durch bestehende gewerbliche Nutzungen auf den Flächen im Misch- und Sondergebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer Vorbelastung an Wohnnutzungen gegeben ist und gegebenenfalls Konflikte aus Lärm aufzuzeigen.

Die Nutzungseinstufungen der maßgeblichen Immissionsorte wurden durch den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 339 und die umliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne bestimmt. Die Wohngebäude Am Pfauenzehnt 3, 5 und 7 werden entsprechend der tatsächlich vorliegenden Nutzungsstruktur in der Umgebung überplant. In den Sondergebieten werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Betriebswohnen wurde entsprechend des Baulastverzeichnisses angesetzt. Für Wohnnutzungen im SO wird Bestandsschutz eingeräumt.

Geräusche von Betrieben südlich und östlich des Plangebiets tragen aufgrund der Entfernungen und Abschirmungen durch Gebäude (außerhalb und innerhalb des Plangebietes) nicht mehr wesentlich zu gewerblichen Immissionen an maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet bei bzw. befinden sich nach TA Lärm Pkt. 2.2 nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlagen. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde daher auf eine detailliertere Untersuchung der Vorbelastung aus Betrieben südlich und östlich des Plangebietes verzichtet. Im nördlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung) wurden gewerbliche Vorbelastungen auf Grundlage des Gutachtens „Geräuschemissionen und -immissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche in den Bebauungsplangebieten 253 und 232-01 der Stadt Dinslaken“, TÜV Nord, mit Angaben zu flächenbezogenen Schalleistungen, angesetzt.

Im Planbereich sind nach Aktenlage sowie aus einer Ortsbesichtigung mehrere Betriebe vorzufinden. Eine Konfliktlage aus dem Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen ist nicht bekannt.

Der Betrieb Schmidtke & Sohn GmbH befindet sich als einziger gewerblicher Betrieb im Mischgebiet zwischen der Randbebauung östlich der Hünxer Straße und dem Sondergebiet. Für den Metallbaubetrieb wurden typisierende Lärmquellen unter pessimistischen Annahmen angesetzt. An Immissionsorten des Bestandswohnens innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind durch den Betrieb die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet (60 dB(A) für die Betriebszeit am Tag) einzuhalten.

Aufgrund der bestehenden Situation eines Plangebiets mit bereits weitestgehender Belegung durch gewerbliche Nutzungen und Gebäude, wurden im Hinblick auf Erweiterungspotenziale bzw. zukünftig geänderte Nutzungen für die Flächen im Sondergebiet pauschale Emissionsansätze für Tag (flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m²) und Nacht (flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m²) angesetzt.

Grundlage zur Beurteilung ist die TA Lärm. Auf Grundlage einer Ausbreitungsrechnung mit den beschriebenen Emissionsansätzen, ergab der Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten für die Tages- und Nachtzeit, dass die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm die entsprechenden

Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der Tages- und Nachtzeit einhalten.

Im Bereich des Mischgebiets und der Sondergebietsflächen sind derzeit Betriebe ansässig, deren Emissionsverhalten als nicht wesentlich störend einzuordnen sind. Es wurde gezeigt, dass mit den gewählten Lärmemissionsansätzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die Sondergebietsflächen sind aktuell nahezu belegt. Der Bestand wird planungsrechtlich sichergestellt. Durch die für alle Flächen benachbarte Wohnnutzung mit Mischgebietsanspruch, sind für die daran angrenzenden Gewerbeflächen geringe Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Vor diesem Hintergrund sind alle Änderungen und Neuansiedlungen sowohl in den Sondergebieten als auch im Mischgebiet im konkreten Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen.

7.4.4. Fazit

Durch das Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus Lärmsicht unter den genannten Bedingungen keine Konflikte bzw. Eingriffe in Bestandsrechte für Betriebe und gegenüber Wohnnutzungen.

7.5. Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden bereits als räumliche und strukturelle Ausgangssituation berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Absatzes 4.7 sowie die Grünfestsetzungen des Absatzes 6.6 wird verwiesen.

7.6. Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden bereits als räumliche und strukturelle Ausgangssituation berücksichtigt. Auf die Ausführungen des Absatzes 4.8 wird verwiesen.

7.7. 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 4.7, 6.3 und 6.6).

8. 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 %

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

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

11. Beteiligungsverfahren

11.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt vom 17. Mai 2024 (Nr. 15, 17. Jahrgang) öffentlich bekanntgemacht. Der Beteiligungszeitraum begann am 21. Mai 2024 und endete mit Ablauf des 21. Juni 2024. Die Unterlagen (Planbereich, Planvorentwurf, Vorentwurfsbegründung und das bisherige Planungsrecht) standen auf der Internetseite der Stadt Dinslaken während des Beteiligungszeitraumes zur Verfügung. Zusätzlich konnten die genannten Unterlagen bei der Stadt Dinslaken im Technischen Rathaus, Stabsstelle Stadtentwicklung eingesehen und erörtert werden.

Folgende Stellungnahme ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen:

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB in Vertretung eines Grundstückseigentümers; Stellungnahme vom 21. Juni 2024

Im Namen eines zu vertretenden Mandanten werde folgende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 abgegeben:

Das Grundstück des Mandanten liege im Geltungsbereich des zuvor genannten Bebauungsplanes. Dieses werde durch ein Sondergebiet überplant. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 253 sei in seiner ursprünglichen Fassung durch das Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen einer inzidenten Überprüfung für unwirksam erklärt worden. Der geheilte Bebauungsplan Nr. 253 sei im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch das Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt worden.

Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 sehe für das Grundstück des Mandanten ein Sondergebiet (SO2) für nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor. Zulässig seien großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Durch den Mandanten werde begrüßt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz für sein Grundstück für den Verkauf von Sonderposten, Saisonüberhängen, Rückläufer und B-Ware im Bereich Schuhe, Bekleidung, Sportartikel im Erdgeschoss auf einer Verkaufsfläche von höchstens 620 m² (AZ 00232-17) beinhalte. Es werde allerdings gebeten, zu berücksichtigen, dass es in den wirtschaftlich aktuell schwierigen Zeiten schwerfiele, einen langfristigen Mieter in diesem Sortimentsbereich zu etablieren. In der jüngeren Vergangenheit seien dem Mandanten bereits zwei positive Bauvorbescheide erteilt worden, die aus betrieblichen Gründen der Mieter bzw. aufgrund der Corona-Pandemie nicht umgesetzt werden konnten.

Um eine zukunftsfähige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Immobilie zu ermöglichen, werde angeregt, die zulässigen Sortimente und die zulässige Verkaufsfläche auf dem Grundstück des Mandanten zu flexibilisieren. Ergänzend zu den bereits von der Festsetzung umfassten Sortimente werde jedenfalls um Zulassung der Sortimente Modeschmuck, Handtaschen und Dekorationsartikel gebeten.

Weiter wird angeregt, Erweiterungen bis zu einer Schwelle der Großflächigkeit von nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche zuzulassen. In der näheren Umgebung befänden sich ebenfalls bereits entsprechende nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment verfügten jedenfalls über ein sehr ausgedehntes Randsortiment im zentrenrelevanten Bereich. Auch diese Randsortimente dürften die Schwelle zur Großflächigkeit regelmäßig erreichen.

In diesem Zusammenhang werde zudem darauf hingewiesen, dass die Festsetzungssystematik des Bebauungsplanentwurfes nicht nachvollziehbar sei. Während für das Sondergebiet SO1 und SO2 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden solle, sollten in dem unmittelbar angrenzenden Mischgebiet (MI) Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkungen zugelassen werden. Da in einem MI bekanntermaßen Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche zulässig seien, stünde dies im Missverhältnis zu den Festsetzungen für das Grundstück des Mandanten. Konsequenterweise müsse

auch auf dem Grundstück des Mandanten jedenfalls nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zugelassen werden.

Hintergrund der für das Grundstück des Mandanten geplanten Festsetzungen seien die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dinslaken. Weiterhin sei nicht plausibel, dass der Standort Gewerbegebiet Mitte, an dem sich das Grundstück des Mandanten befinde, nach dem ebenfalls im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Dinslaken 2024 als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgewiesen werden solle. Bei dem Gewerbegebiet Mitte handele es sich um die größte Verkaufsflächenkonzentration im Stadtgebiet. Die zahlreichen vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe verfügten über ein umfangreiches (zentrenrelevantes) Randsortiment. Zudem existierten auch im Bestand bereits zahlreiche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment. Der Standort solle daher schon nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Dinslaken nicht als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen werden.

Einzelheiten könnten gerne auch noch einmal in einem persönlichen Abstimmungstermin geklärt werden, um die Angelegenheit einvernehmlich abschließen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

- *In Bezug auf den Bestandsschutz*

Zur Sicherung der entsprechend genehmigten Nutzungen, setzte der Bebauungsplan Nr. 339 nach § 11 BauNVO zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 war der betroffene Betrieb durch Nennung der Lage gemäß Straße und Hausnummer sowie seiner Art bezeichnet. Der Standort war auch in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

Festgesetzt war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Stand des Vorentwurfes folgender Wortlaut:

„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 (AZ 00232-17)“*

Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ist im Verlauf des Aufstellungsverfahrens obsolet geworden. Die Geltungsdauer des hier seinerzeit erteilten Bauvorbescheides ist zwischenzeitlich abgelaufen. Ein entsprechender Bauantrag wurde nicht eingereicht. Die beschriebene Nutzung hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Insofern wird die entsprechende bisherige textliche Festsetzung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Entwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 339 entfernt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- *In Bezug auf die Flexibilisierung bzw. Erweiterung der zulässigen Sortimente Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.*

Einer Erweiterung der zulässigen Sortimente um die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) zentrenrelevanten Sortimente Modeschmuck, Handtaschen oder Dekorationsartikel stehen die Aussagen des EHZK 2024 entgegen, dessen Umsetzung bzw. bauleitplanerische Sicherung gerade das wesentliche Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 bezüglich des Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten beeinträchtigt oder verunmöglicht nicht den zukunftsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Vertrieb der zulässigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente. Auf die festgesetzten Regelungen zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird entsprechend verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- *In Bezug auf die Zulassung einer Erweiterung der Verkaufsfläche bis zur Schwelle der Großflächigkeit von nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche*

Da zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente durch den Bebauungsplan konsequent ausgeschlossen werden, läuft die Frage nach einer Verkaufsflächenerweiterung bis zur Schwelle der Großflächigkeit von nicht mehr als 800 m² für diese Sortimente bereits in ihrem Grundansatz ins Leere.

Ein Rückbezug auf eine bisherige Verkaufsfläche für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, die im begehrten Sinne erweitert werden könnten, läuft ebenfalls ins Leere, da ein derartiger Verkauf bisher dort nicht stattgefunden hat.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hingegen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das hier in Rede stehende Objekt innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt, die durch flurstücks- und bebauungsplanübergreifende Baugrenzen im Zusammenspiel mit dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung gebildet wird. Es ließen sich insofern erhebliche Verkaufsflächengrößen und eine sehr großteilige Grundstücksausnutzung realisieren.

Wie in der Stellungnahme ausgeführt, vermutet die Kanzlei, dass Randsortimente regelmäßig die Schwelle zur Großflächigkeit erreichen könnten. Diese Vermutung zeigt die Problematik zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente an diesem Standort auf. Daher grenzt der Bebauungsplan Nr. 339 die Zulässigkeit von Randsortimenten aufgrund der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ein. Auf Leitsatz III des EHZK 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept, das gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist, sowie auf Absatz 6.2.1 dieser Begründung wird insofern verwiesen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- *In Bezug auf die Nachvollziehbarkeit der Festsetzungssystematik und Bestehen eines Missverhältnisses*

In Bezug auf die Festsetzungssystematik ist auf zwei Aspekte zu verweisen.

Zum einen wird der vorliegende Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Absatz 3.2). Allein deshalb ergibt sich bereits die Untergliederung des Geltungsbereiches in ein Mischgebiet und in ein Sondergebiet. Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen ergibt sich zunächst unmittelbar aus der Festsetzung des jeweiligen Baugebietes (vgl. § 1 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauNVO). Die Zulässigkeitsregelungen ergeben sich hier im Konkreten aus § 6 BauNVO in Bezug auf das festgesetzte Mischgebiet. Von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB unter Anwendung von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes zu

bestimmen, wird vorliegend Gebrauch gemacht (vgl. Absatz 6.2.2). Nach § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden besondere Festsetzungen in Sondergebieten über die Art der Nutzung nach den §§ 10 und 11 BauNVO getroffen. In der vorliegenden Planung werden die Sondergebiete in der Art festgesetzt, dass sie die Inhalte des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken umsetzen bzw. bauleitplanerisch sichern.

Zum anderen wird der Ergänzungsbereich Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) klar abgegrenzt. Für diesen abgegrenzten Bereich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Inhalten des Konzeptes im Rahmen des Sondergebietes getroffen. Dies beinhaltet den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes liegt nicht innerhalb der Abgrenzung des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte. Gleichwohl liegt das Mischgebiet grenzständig an dieser Gebietsabgrenzung. Das festgesetzte Mischgebiet teilt sich die Erschließung mit den festgesetzten Sondergebieten (insbesondere SO1), die einer Sortimentsbeschränkung unterliegen. Vor Ort liegt insofern ein Wahrnehmungszusammenhang vor.

Konsequenterweise wird im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB für das Mischgebiet unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Mischgebiet unzulässig sind.

Die vorgenommene Gebietsgliederung sowie die Festsetzungssystematik sind insofern städtebaulich begründet und transparent nachzuvollziehen. Ein etwaiges bisheriges Missverhältnis zum Grundstück des hier zu vertretenden Mandanten liegt infolgedessen nicht mehr vor.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- *In Bezug auf die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken*
Mit Beschluss des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 16. Mai 2022 wurde die Verwaltung mit der Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Dieser Ausschuss hat 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. Mit Beschlussvorlage Nr. 1528/2024 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in seiner fortgeschriebenen Fassung vom Rat der Stadt Dinslaken am 8. Oktober 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken (EHZK 2024) wurde im Rahmen des zuvor benannten, eigens dafür initiierten Aufstellungs- und Beteiligungsprozesses erarbeitet. Etwaige Einwendungen waren in dieses gesonderte Verfahren einzubringen.

Bei der hier betriebenen Bauleitplanung werden die Inhalte des gültigen Konzeptes (EHZK 2024) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels beachtet. Insofern werden die Inhalte des EHZK 2024 umgesetzt bzw. bauleitplanerisch gesichert.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sind diese im Rahmen einer digitalen Beteiligung per E-Mail vom 16. Mai 2024 angeschrieben und insofern über die Planung unterrichtet sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Die Unterlagen (Planbereich, Planvorentwurf, Vorentwurfsbegründung und das bisherige Planungsrecht) standen auf der Internetseite der Stadt Dinslaken ab dem 16. Mai 2024 bis einschließlich

den 21. Juni 2024 zur Verfügung. Zusätzlich konnten die genannten Unterlagen bei der Stadt Dinslaken im Technischen Rathaus, Stabsstelle Stadtentwicklung eingesehen und erörtert werden. Details dazu wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Anschreiben mitgeteilt. Die Frist der Rückmeldung endete mit Ablauf des 21. Juni 2024. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sowie der Handwerkskammer Düsseldorf wurde auf Anfrage eine Fristverlängerung bis zum 5. Juli 2024 (einschließlich) gewährt.

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, darin jedoch keine abwägungsrelevanten Bedenken vorgebracht (bspw. zustimmende Äußerungen oder Benennung der Fehlanzeige, da jeweilige Belange nicht betroffen):

- Duisburger Verkehrsgesellschaft AG; Stellungnahme vom 17. Mai 2024
- Netze Duisburg GmbH; Stellungnahme vom 17. Mai 2024
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen; Stellungnahme vom 21. Mai 2024
- Amprion GmbH; Stellungnahme vom 22. Mai 2024
- Iqony Technischer Service GmbH; Stellungnahme vom 22. Mai 2024
- Westnetz GmbH (für die Spannungsebene ≤ 100 kV; Stellungnahme vom 22. Mai 2024
- PLEdoc GmbH; Stellungnahme vom 23. Mai 2024
- Nord-West Oelleitungen GmbH; Stellungnahme vom 27. Mai 2024
- Westnetz GmbH (für das 110 kV-Hochspannungsnetz); Stellungnahme vom 3. Juni 2024
- Thyssengas GmbH; Stellungnahme vom 5. Juni 2024
- Vodafone West GmbH; Stellungnahme vom 10. Juni 2024
- Stadt Oberhausen; Stellungnahme vom 13. Juni 2024
- Evonik Operations GmbH; Stellungnahme vom 14. Juni 2024
- Telekom Deutschland GmbH; Stellungnahme vom 14. Juni 2024
- Lippeverband; Stellungnahme vom 19. Juni 2024

Darüber hinaus sind folgende Stellungnahmen mit abwägungserheblichen Inhalten eingegangen:

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.; Stellungnahme vom 23. Mai 2024

Von der vorgenannten Maßnahme seien weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für die Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert würde, müsse sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen der genannten Gesellschaften stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, wird um erneute Beteiligung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der Ausführungen des Umweltberichtes als gesonderter Teil dieser Begründung nicht gefordert. Diesbezügliche Betroffenheiten von Belangen liegen daher nicht vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW; Stellungnahme vom 11. Juni 2024

Zu den bergbaulichen Verhältnissen werde wie folgt Stellung genommen:

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 liege über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Rhein 5a, sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Walsum VI, alle im Eigentum der RAG-Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Ferner liege der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken Wehofen-Gas. Inhaberin der Erlaubnis sei die Mingas-Power GmbH. Diese Erlaubnis gewähre das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem Aufsuchen seien die Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes zu verstehen. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken diene lediglich dem Konkurrenzschutz und kläre in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen dürfe. Eine erteilte Erlaubnis gestatte noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden

könnten. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen seien erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das Ob und das Wie regelten. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolge gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von gegebenenfalls betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren würden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

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

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt sei, wird empfohlen, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bezüglich bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise lägen dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, die der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt seien. Insbesondere solle dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung sei grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer/ Feldeseigentümer zu regeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg benannten Felder bzw. Bergwerksfelder werden auf der Planzeichnung textlich gekennzeichnet (vgl. Absatz 6.8.1). Die in der Stellungnahme benannten Eigentümer wurden im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung zur Stellungnahme aufgefordert. Keines der Unternehmen hat eine Stellungnahme während dieser frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingereicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Niederrheinische Industrie- und Handelskammer; Stellungnahme vom 20. Juni 2024

Mit der Bauleitplanung sollen die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken planungsrechtlich umgesetzt werden. Zu diesem Zweck soll der Sonderstandort Gewerbegebiet-Mitte in weiten Teilen zukünftig die Funktion als perspektivischer, zentrenverträglicher Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben übernehmen. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente sollen ausgeschlossen werden. Die Planung würde die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für großflächigen nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Gewerbe“ vorsehen. In einem weiteren Teilabschnitt würde ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung im seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren Nr. 253 habe die IHK bereits dargelegt, dass ihrerseits hiergegen keine Bedenken bestünden. Dieser Bebauungsplan sei jedoch aufgrund eines Formfehlers für unwirksam erklärt worden. Im nun vorliegenden Bebauungsplan würden die seinerzeit vorgesehenen Planungsinhalte wieder aufgegriffen.

Aufgrund der vorliegenden Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, seien immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Um dem vorzubeugen, würde das Plangebiet gegliedert. Im westlichen, zur benachbarten Wohnbebauung hin orientierten Teil des Plangebietes (SO1), das ehemals als Grünfläche ausgewiesen worden sei, würden nur Nutzungen zugelassen werden, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprächen. Im östlichen Teil (SO2) würde auf eine derartige Einschränkung verzichtet, so dass hier keine Verschlechterung der Situation für vorhandene Betriebe zu erwarten sei.

Die IHK begrüße, dass die konkrete immissionsschutzrechtliche Situation über ein Schallschutzgutachten im weiteren Verfahren untersucht werden solle.

Für das Grundstück Am Pfaenzehnt 17/ Otto-Lilienthal-Straße 56 würde ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt. Damit würden den dort bestehenden Einzelhandelsbetrieben gewisse Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen eingeräumt, sofern die genehmigten Verkaufsflächen von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht vergrößert würden. Auch diese Regelung finde die Unterstützung der IHK.

Die Unternehmen im Plangebiet dürften durch die Bauleitplanung in ihren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Sofern dies gewährleistet sei, bestünden seitens der IHK keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung

- *In Bezug auf die Einschränkung der Betriebs- und Nutzungsmöglichkeiten (Immissionsschutz)*
Im zeitlichen Nachgang zur frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die IST Akustik GmbH ein Immissionsschutzgutachten in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm für die vorliegende Gemengelage erstellt. Die Ergebnisse werden in Absatz 7.4 zusammengefasst. Inhaltlich wird auf diese Ausführungen verwiesen. Das Gutachten formuliert Festsetzungsvorschläge, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Das Immissionsschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis in Bezug auf etwaige Einschränkungen der Betriebs- und Nutzungsmöglichkeiten:

„Im Bereich des Mischgebiets und der Sondergebietsflächen sind derzeit Betriebe ansässig, deren Emissionsverhalten als nicht wesentlich störend einzuordnen sind. Es wurde gezeigt, dass mit den gewählten Lärmemissionsansätzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die Sondergebietsflächen sind aktuell nahezu belegt. Der Bestand wird planungsrechtlich sichergestellt. Durch die für alle Flächen benachbarte Wohnnutzung mit Mischgebietsanspruch sind für die daran angrenzenden Gewerbeflächen geringe Entwicklungsmöglichkeiten gegeben“ (IST Akustik GmbH, S. 11).

Die Stellungnahme wird in Bezug auf den Immissionsschutz zur Kenntnis genommen.

- *In Bezug auf den Bestandsschutz*
Die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz ist im Verlauf des Aufstellungsverfahrens obsolet geworden. Die Geltungsdauer des hier seinerzeit erteilten Bauvorbescheides ist zwischenzeitlich abgelaufen. Ein entsprechender Bauantrag wurde nicht eingereicht. Die beschriebene Nutzung hat zu keinem Zeitpunkt stattgefunden. Insofern wird die entsprechende bisherige textliche Festsetzung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Bebauungsplan entfernt.

Dies betrifft den Wortlaut folgender Festsetzung, die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB noch im Bebauungsplan enthalten war:

„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)“*

Der Stellungnahme wird in Bezug auf den Bestandsschutz nicht gefolgt.

Kreis Wesel; Stellungnahme vom 20. Juni 2024

Aus Sicht des Kreises Wesel bestünden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 Bedenken.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffsregelung:

Hinsichtlich der Eingriffsregelung bestünden gegen den Bebauungsplan Nr. 339 Bedenken. Gemäß den eingereichten Antragsunterlagen sei für das hier benannte Gebiet eine Veränderungssperre erlassen

worden. Der faktische Bestand solle bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die GFZ⁷ solle im Plangebiet jedoch von 1,0 auf 0,8 (Sondergebiete) bzw. 0,6 (Mischgebiet) gesenkt werden. Hierzu bedürfe es einer Entsiegelung von Flächen. Es fehle jedoch an Aussagen zur Umsetzung bzw. Verpflichtung bezüglich der Umsetzung zur Flächenentsiegelung und Herstellung von Grünflächen.

Zudem erfolge der Schutz der Bestandsbäume über die Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken nur, wenn die Bäume in einer Stammhöhe von einem Meter einen Umfang von 80 cm oder mehr aufwiesen und es sich nicht um Kern- und Steinobstbäume oder Nadelgehölze handele. Insofern sei kein vollumfänglicher Schutz der Bestandsbäume durch die Baumschutzsatzung gewährleistet. Die Untere Naturschutzbehörde fordere, die Bestandsbäume im B-Plan (textlich und kartografisch) zum Erhalt festzusetzen.

Es werde eine Kompensation für die nie angelegte Grünfläche, resultierend aus dem aktuell gültigen B-Plan Nr. 37, 3. Änderung, erforderlich. Eine Verrechnung mit den durch die Reduzierung der GRZ erreichten Grünflächen sei nicht möglich, da diese aufgrund einer gesetzlichen Vorgabe (entsprechend aktueller Baunutzungsverordnung) hergestellt werde.

Die verortbaren grünordnerischen Festsetzungen, wie das Anlegen eines mindestens 3 m breiten Pflanzstreifens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, seien kartografisch im B-Plan darzustellen.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutzrecht:

Aus Sicht des Artenschutzes könne keine Aussage gemacht werden, da keine gutachterlichen Einschätzungen vorlägen. Die Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes erfolge, wenn die angekündigte Artenschutzprüfung vorgelegt werde.

Hinweis zum Artenschutz: Der Bauherr dürfe nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten würden (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sei es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohten die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Sofern sich im Verlauf der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten ergäben, habe der Bauherr alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führten. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde könne unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, wenn eine unzumutbare Belastung vorläge. Weitere Informationen dazu seien im Internet im Fachinformationssystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen zu finden.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Begrünung der Dachflächen werde aus hiesiger Sicht begrüßt, um eine Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention und Verdunstung des Niederschlagswassers zu erzielen und damit das Risiko für ein Versagen technischer Entwässerungssysteme bei Starkregenereignissen zu mindern. Darüber hinaus wirke sich die Transpiration solch einer Begrünung positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zur Abkühlung der Umgebungstemperatur beitrüge, welche sich durch den stetig fortschreitenden Klimawandel und der Versiegelung von Flächen sowie deren Bebauung erhöhe. Es wird empfohlen, die geplanten begrünten Flächen entlang der Verkehrsfläche auf ihr Versickerungspotenzial zu überprüfen und damit einen Beitrag zur Abkopplung von Flächen vom Kanal zu leisten. Es wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen darauf hinzuweisen, dass für folgende Benutzungen des Gewässers wasserbehördliche Erlaubnisse gemäß § 8 WHG erforderlich seien und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen seien:

- die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z. B. Mulden oder Rigolen),
- die Entnahme von Grundwasser (z. B. Grundwasserhaltung),
- die Nutzung von Erdwärme.

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

Gemäß der Vorentwurfs-Begründung solle im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden, dessen Inhalte im Bebauungsplan berücksichtigt würden. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken, wenn das angekündigte Lärmgutachten keine Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht er-

⁷ Aus dem Kontext und den angegebenen Werten ergibt sich, dass an dieser Stelle des Originalschreibens des Kreises Wesel die GRZ gemeint sein muss. In der weiteren Abwägung wird daher die korrekte Bezeichnung als GRZ verwendet.

mitteln würde und dessen Inhalte im Bebauungsplan Berücksichtigung fänden. Die Untere Immissions-schutzbehörde empfiehlt, unmittelbar nach Vorliegen des Lärmgutachtens eine direkte Abstimmung mit ihr vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

- *Untere Naturschutzbehörde bzgl. der Entsiegelung*

Der vorhandene bauliche Bestand genießt Bestandsschutz. Wird eine bestehende, mit dieser Nutzung genehmigte Anlage überplant, lässt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Rechtmäßigkeit der Anlage unberührt. Sie kann daher im genehmigten Umfang weiter betrieben werden. Greift der Eigentümer in die Bausubstanz ein, endet der Schutz durch die Baugenehmigung, sobald die Identität des Gebäudes verloren geht.⁸ Genehmigte Vorhaben werden nicht baurechtswidrig, wenn sie der neuen planungsrechtlichen Situation nicht genügen. Dies gilt auch für den Grad der bestehenden Versiegelung. Bei Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des § 29 BauGB ist Gegenstand der baurechtlichen Prüfung das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt, so dass Änderungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes regelmäßig nicht genehmigungsfähig sein werden, wenn der planwidrige Zustand fortbesteht.⁹ Die Entsiegelung ist daher vor diesem Hintergrund entsprechend umzusetzen. Eine Pflicht zur aktiven Entsiegelung wird im Bebauungsplan hingegen aufgrund des Bestandsschutzes nicht festgesetzt.

Darüber hinaus übernimmt die Festsetzung der GRZ die Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Vor diesem Hintergrund ist auch darauf hinzuweisen, dass die sogenannte absolute Kappungsgrenze bei einer GRZ von 0,8 des § 19 BauNVO mit der Novelle von 1990 in die Baunutzungsverordnung eingeführt wurde. In den vorausgehenden Fassungen der Baunutzungsverordnung der Jahre 1968 und 1977, die den in diesem Bereich derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen zugrunde liegen, war diese Regelung insofern nicht enthalten. Zudem sind die Bestandteile, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, ebenfalls mit der Novelle der Baunutzungsverordnung von 1990 eingeführt worden.

Aus diesen Zusammenhängen ergibt sich die Reduktion der GRZ im Bebauungsplan Nr. 339. Aussagen zu einer entsprechenden Verpflichtung zur Entsiegelung werden deshalb nicht in die Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- *Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Schutzes der Bestandsbäume*

Zum Schutz der Bestandsbäume werden auf Anregung des Kreises Wesel schützende Festsetzungen textlich und zeichnerisch auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Absatz 6.6.3).

Zum einen werden zwei Bestandsbäume (einer im Mischgebiet und einer zwischen den Baugrenzen nördlich der Wendeanlage) durch eine Erhaltungsfestsetzung geschützt. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen.

Die übrigen Bäume im Plangebiet erhalten einen befristeten Schutz. Sie sind so lange zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück zu ersetzen, bis ihre dauerhafte Entfernung zur Realisierung einer notwendigen, auf ihren Standort angewiesene bauliche Nutzung unabwendbar wird.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- *Untere Naturschutzbehörde bzgl. der Kompensation von Grünflächen*

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 (Rechtskraft vom 24. Juli 1970) setzt für den Bereich der heutigen internen Erschließung eine von der Bebauung freizuhalten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG mit einem Bepflanzungsgebot mit Bäumen und Gehölzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG fest. In der Bestandsdarstellung sind Treibhäuser dargestellt.

⁸ BISCHOPINK ET AL. (2021⁵): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn, S. 368.

⁹ BISCHOPINK ET AL. (2021⁵): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn, S. 362.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (Rechtskraft vom 22. Juni 1981) setzt für den benannten Bereich eine Grünfläche als Schutzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BBauG fest. Es ist festzustellen, dass die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich einer Begrünung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 schmäler festgesetzt ist als noch im Ursprungsplan. Davon profitiert die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Auch in der Fassung der 3. Änderung sind in der Bestandsdarstellung Treibhäuser eingetragen.

Die Grünfläche bzw. Schutzfläche ist ferner durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überlagert, das der inneren Erschließung des Gebietes dient und bereits in Form einer Wendeanlage ausgebildet ist. Von einer Begrünung der Fläche der inneren Erschließung konnte insofern nicht ausgegangen werden. Durch die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der überlagernden Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durch den Bebauungsplan Nr. 339 in Übereinstimmung mit dem tatsächlich vorhandenen Bestand, findet keinerlei Eingriff in Natur und Landschaft für diese Fläche statt. Der Umweltbericht bestätigt dies. Da sich an der tatsächlichen Situation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 oder dessen Vollzug nichts ändert, ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

Für die übrigen Flächen der Grünfläche bzw. Schutzfläche des Bebauungsplanes Nr. 37, 3. Änderung hat der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zum Bebauungsplan Nr. 339 stattgefunden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich daher grundsätzlich nicht erforderlich.

Im Übrigen findet eine teilweise Kompensation durch die Festsetzung der straßenbegleitenden Grünfläche sowie den umfassenden Regelungen zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung statt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- Untere Naturschutzbehörde bzgl. der Verortung grünordnerischer Festsetzungen
Um den Sachverhalt rechtssicher abbilden zu können, wird eine zeichnerische Festsetzung des zu begrünenden Bereiches entlang der Straßen in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Artenschutzes
Im zeitlichen Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die ILS Essen GmbH eine Artenschutzprüfung erstellt. Die Ergebnisse werden in Absatz 7.3 zusammengefasst. Inhaltlich wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Es wird ein entsprechender Hinweis unter Berücksichtigung des Textes der Stellungnahme des Kreises Wesel und den Ergebnissen der durchgeführten Artenschutzprüfung in die Planzeichnung aufgenommen (vgl. Absatz 6.8.3).

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Untere Wasserbehörde bzgl. des Versickerungspotenzials der Grünflächen
Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit der festgesetzten Grünflächen entlang der Verkehrsflächen (Am Pfauenzehnt, Otto-Lilienthal-Straße) wird in den nachgelagerten Bereich des Vollzugs des Bebauungsplanes Nr. 339 verlagert.

Es wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Absätze 6.6.1 und 6.8.3 wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Untere Wasserbehörde bzgl. des Erfordernisses wasserbehördlicher Erlaubnisse
Es wird ein Hinweis in Bezug auf das Erfordernis von wasserbehördlichen Erlaubnissen in die Planzeichnung aufgenommen. Auf die Absätze 6.6.1 und 6.8.3 wird verwiesen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- *Untere Immissionsschutzbehörde in Bezug auf Immissionsschutzkonflikte*
Im zeitlichen Nachgang zur frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch die IST Akustik GmbH ein Immissionsschutzgutachten in Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm für die vorliegende Gemengelage erstellt. Die Ergebnisse werden in Absatz 7.4 zusammengefasst. Inhaltlich wird auf diese Ausführungen verwiesen. Das Gutachten formuliert Festsetzungsvorschläge, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden (vgl. Absatz 6.7).

Der Empfehlung einer frühzeitigen Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde nach Vorliegen des Immissionsschutzgutachtens wurde gefolgt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bezirksregierung Düsseldorf; Stellungnahme vom 21. Juni 2024

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) bestünden keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergehe folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestünden aus hiesiger Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet nach vorliegendem Wissen keine Bau- oder Bodendenkmäler befänden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder des Bundes stünden. Da die Zuständigkeit allerdings nur für die Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sei, wird empfohlen – falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Es wird darüber hinaus gebeten, insbesondere den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen, da zum 1. Juni 2022 das Denkmalgesetz novelliert worden sei und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang gehörten. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern lägen ausschließlich beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1) ergehe folgende Stellungnahme: Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernates 53.1B Themenschwerpunkt „land-use planning“ (Überwachung der Ansiedlung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie) bestünden gegen den vorgestellten Bebauungsplan keine Bedenken. Eine Seveso-Relevanz werde durch den Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb der als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Planfläche vermieden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes bestünden aus Sicht des Dezernates 53.2 keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes bestünden aus Sicht des Dezernates 53.3 keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes bestünden aus Sicht des Dezernates 54 keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Folgende durch die Bezirksregierung Düsseldorf zu vertretende Belange seien von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
- Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme bzgl. der Belange des Luftverkehrs wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange der Denkmalangelegenheiten wird zur Kenntnis genommen. Es wurden sowohl das Amt für Denkmalpflege im Rheinland als auch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland des LVR im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden. Stellungnahmen gingen jeweils nicht ein. Ebenfalls wurde der Fachdienst 4.3 -

Bauaufsicht, Denkmalschutz der Stadt Dinslaken im Rahmen einer verwaltungsinternen Beteiligung am Planverfahren beteiligt.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange des Immissionsschutzes des Dezernates 53.1B wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange des Immissionsschutzes des Dezernates 53.2 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange des Immissionsschutzes des Dezernates 53.3 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange des Gewässerschutzes des Dezernates 54 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bzgl. der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33), des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) sowie der Abfallwirtschaft (Dez. 52) werden zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Düsseldorf; Stellungnahme vom 12. Juli 2024

Zum vorliegenden Planentwurf, der Planbegründung sowie den vorgelegten Festsetzungen werde insoweit Stellung bezogen, als dass keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht würden. Die Belange des Handwerks sehe die Handwerkskammer Düsseldorf dadurch gewahrt, dass in den beiden Sondergebieten SO1 und SO2 Handwerksbetriebe, die Annexhandel mit laut Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentrenrelevant eingestuftem Waren betrieben, auch künftig zulässig seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 339 setzt die Ziele des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bauplanungsrechtlich um. Dieses gibt in Leitsatz V das sogenannte Handwerkerprivileg vor (vgl. EHVK 2024, S. 96). Demnach können Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben unter den nachstehenden Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- räumliche Zuordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb,
- Errichtung der Verkaufsfläche im betrieblichen Zusammenhang,
- flächenmäßige und umsatzmäßige deutliche Unterordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb,
- Bestehen einer sortimentsbezogenen Zuordnung der Verkaufsfläche zum Hauptbetrieb und
- Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 800 m².

Ebenso können nur solche Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden, welche im überwiegenden Maß selbst hergestellte Waren veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebes) als branchenübliches Zubehör betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB war der Annexhandel nicht dezidiert festgesetzt. Deshalb wird zum Annexhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Absatz 6.2.3).

Die Festsetzung beinhaltet die Einschränkung der Verkaufsflächengröße im Rahmen des Annexhandel in Bezug auf den relativen Flächenanteil von 10 % bzw. maximal 200 m² je Betrieb. Dies gründet sich in Bezug auf den relativen Flächenanteil unmittelbar auf die Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen ist. Das absolute Maß wird hingegen im vorliegenden Planungsfall auf eine Fläche von maximal 200 m² je Betrieb begrenzt. Die Begrenzung des absoluten Maßes je Betrieb dient dazu, ein durch eine Multiplikation der Flächen drohendes Überborden der Flächenpotenziale mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in unmittelbarer Innenstadtnähe auszuschließen.

Diese Flächenmaße sind im vorliegenden Planungsfall städtebaulich gerechtfertigt, da das Gewerbegebiet Dinslaken-Mitte als Ergänzungsbereich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt liegt. Es wird insofern die Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB abwägend gegenübergestellt, um den Unternehmen und Betrieben eine gewisse Flexibilität in Bezug auf den Annexhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen, ohne jedoch das Hauptzentrum Innenstadt durch ein übermäßiges Flächenpotenzial im nahegelegenen Ergänzungsbereich für diese Sortimente zu gefährden. Die städtebauliche Angemessenheit ist daher durch diese Abwägung der Belange gewahrt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

12. Grundlagen und Quellen

12.1. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtgrundlagen 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 am 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.

12.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten und sonstigen Quellen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- BISCHOPINK ET AL. (2021⁵): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn.
- 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.
- EHZK 2014/2018. 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.
- EHZK 2024. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 8. Oktober 2024.
- ILS Essen GmbH, Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Stufe 1, Essen, April 2025.
- ILS Essen GmbH, Umweltbericht, Essen, Mai 2025.
- IST Akustik GmbH, Immissionsschutzgutachten, Burscheid, Mai 2025.
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hochwasserkarten.
- Regionalverband Ruhr, Klimaanalyse Stadt Dinslaken, Oktober 2012.
- Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH; Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken, Erarbeitungsstand Januar 2024.
- Stadt Dinslaken; LAP IV, Lärmaktionsplan der vierten Runde für Hauptverkehrsstraßen in Dinslaken; Dinslaken, September 2024.

Dinslaken, den

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dominik Bulinski
Beigeordneter

13. Anlagen

Anlage 1 Planbereich

Anlage 2 Auszug Planzeichnung

