

STADT DINSLAKEN

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 1769/2025

- öffentlich -

Datum: 25.04.2025

Fachdienst	Stabsstelle Stadtentwicklung
bearbeitet von	Johanna Lukasik

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	02.06.2025	beschließend

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 346 (Bereich Hof Emschermündung/ Am Hagelkreuz)
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Finanzielle Auswirkungen: Nein
Mittel stehen zur Verfügung:

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt:

1. Die erneute Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 346 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 1 dieser Vorlage dargestellten Planbereich im Regelverfahren als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 346 wird in der aktuellen Fassung zugestimmt.
3. Der Planentwurf ist mit der Begründung inkl. Umweltbericht, den vorliegenden Gutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

In Vertretung



Dominik Bulinski
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Dinslaken hat am 19.02.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 346 (Beschlussvorlage-Nr. 1379/2024) gemäß §§ 1 und 2 BauGB gefasst. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Dinslaken am 31.05.2024 bekannt gemacht worden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 346 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie Errichtung eines weiteren Gebäudes geschaffen werden, um ausreichend Flächen für die Unterbringung eines Besucherzentrums im Bereich der neugeschaffenen Emschermündung zu haben.

Das Bebauungsplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB weitergeführt werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen und sich zur Tragung aller Planungskosten- und Erschließungskosten sowie zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Diese Voraussetzungen müssen vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages erfüllt sein.

Die Emschergenossenschaft/ Lippeverband als Vorhabenträger hat mit seinem Antrag einen Vorentwurf zum geplanten Bauvorhaben einschließlich Erläuterung vorgelegt, der als Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren dient. Gleichzeitig hat er sich bereit erklärt, die Pflichten eines Vorhabenträgers zu übernehmen (siehe Anlage 2).

Die städtische Planung der vorgesehenen Hofenerweiterung im Bereich der Emschermündung wird demnach über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag umgesetzt. Diese sind eng aufeinander abgestimmt. Den planungsrechtlichen Rahmen stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB dar. Der vorgenannte Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dieser trifft differenzierte und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind, wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrages und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.05.2024 bis zum 05.07.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 statt.

Die Ergebnisse der eingegangenen Anregungen und Hinweise sind im entsprechenden Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 346 (s. Kapitel Nr. 14) zu finden.

Im Rahmen des bisher durchgeführten Planverfahrens wurden die relevanten Grundlagen ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Grundlagenermittlung, der Beteiligungsschritte sowie der erarbeiteten Gutachten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Artenschutzprüfung - ASP, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Geotechnischer Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung, Starkregenstudie, Fachbeitrag zur Entwässerung der Erweiterung des Hofes Emschermündung sowie der Parkplätze, Erschließungsplanung) sind im Planentwurf und in der Entwurfsbegründung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde eine Änderung des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 346 vorgenommen (siehe Anlage 1).

Es ist daher erforderlich, sowohl für die Weiterführung des Planverfahrens auf der Grundlage des § 12 BauGB als auch für den geänderten Planbereich einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 346 (Bereich Hof Emschermündung/ Am Hagelkreuz) wird weiterhin im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dazu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ist die Durchführung der Veröffentlichung des Planentwurfes einschließlich seiner Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Zu dem ist, aufgrund der oben beschriebenen Umstellung des Planverfahrens und der Änderung des Planbereiches, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Veröffentlichung durchzuführen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Dinslaken zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dazu wird ein Durchführungsvertrag aufgrund der Regelung in § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Der Vertrag ist demnach die Grundlage für den Bebauungsplan. Der verfahrensleitende Beschluss hat daher keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Dinslaken.

**Anlage 2:
Antrag für die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 346 gemäß § 12 BauGB**

Emschergenossenschaft / Lippeverband – Postfach 10 11 61 – 45011 Essen

Technisches Rathaus
z.H. Johanna Lukasik
Hünxer Straße 81
46537 Dinslaken



EGLV



Antrag für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 Baugesetzbuch (BauGB) für die im beigefügten Plan skizzierten Flächen. Grund für den Antrag ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Hofes Emschermündung sowie die notwendige Verlegung, Vergrößerung und naturnahe Umgestaltung der Parkplatzfläche für den Besuch der Emschermündung und des Hofes.

Das Projekt zur Neuordnung des Hofes Emschermündung umfasst die Sanierung und Erweiterung des Gebäudeensembles. Um den steigenden Besucherzahlen und der touristischen Attraktivität gerecht zu werden, sind Verbesserungen an der Verkehrsinfrastruktur, Gastronomie, den Sanitäranlagen und der touristischen Erschließung geplant. Das Bestandsgebäude wird barrierefrei und multifunktional ausgebaut, um Ausstellungen zur Emscher-Mündungsverlegung und Naturerlebnisse zu beherbergen. Die Gastronomie wird in einen Neubau mit einer Grundfläche von 240m² und einem im Obergeschoss befindlichen Erlebnisraum von 72m² ausgelagert. Ein neuer Innenhof um die alte Kastanie dient als zentraler Begegnungsort. Ziel ist es, eine attraktive und nachhaltige Besucherumgebung zu schaffen.

Um den Autoverkehr zum Hof Emschermündung zu reduzieren, wird die bestehende Straße zur Fahrradstraße umgebaut und die Parkplätze auf die Fläche Am Hagelkreuz/Hagelstraße verlegt. Dort ist ein 4.700 m² großer naturnaher, ökologischer Parkplatz für 68 PKWs, 3 Busse und ca. 45 Fahrradstellplätze geplant, der reichlich Begrünung aufweist und ohne Regenwassereinleitung in die Kanalisation auskommt. Zudem werden Elektroladestationen installiert, um umweltfreundliche Mobilität zu fördern. Dieser Parkplatz soll das nachhaltige Konzept des Projekts unterstützen und den Besuchern eine umweltfreundliche Parkmöglichkeit bieten.

Seite 1 von 2

**Emschergenossenschaft
Lippeverband**

Datum 16.05.2024

Kronprinzenstraße 24
45128 Essen
T +49 (0) 201 104-3217
eglv.de

Ansprechpartner/in
Carsten Schwevers
T +49 201 104-3217
M +49 160 99073275
Schwevers.Carsten@eglv.de

Vorsitzender des
Genossenschaftsrates
Dr. Frank Dudda

Vorsitzender des
Verbandsrates
Bodo Klimpel

Vorstand
Prof. Dr. Uli Paetzel
(Vorsitzender)
Dr. Frank Obenaus

blaugrünes Leben

Selbstverständlich stimmen wir alle Schritte eng mit den zuständigen Behörden ab und tragen die Kosten für die Planung. Wir stehen Ihnen und den politischen Gremien gerne zur näheren Erläuterung zur Verfügung und bitten um die Einleitung des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Carsten Schwevers

**Emschergenossenschaft
Lippeverband**

blaugrünes Leben _____