

Begründung

zum

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

Stand: Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	1
1.1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
1.2.	Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	1
2.	Rechtliche Ausgangssituation	3
2.1.	Landschaftsplan	3
2.2.	Flächennutzungsplan	3
2.3.	Bestehende Bebauungspläne	3
2.4.	Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte	4
3.	Räumliche und strukturelle Ausgangssituation	6
3.1.	Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung	6
3.2.	Kulturlandschaften	7
3.3.	Verkehrliche Erschließung	7
3.4.	Infrastrukturtrassen	7
4.	Bestehende Konzepte und Untersuchungen	8
4.1.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
4.2.	Gewerbeflächenkonzept	9
4.3.	Masterplan Grün	10
4.4.	Lärmaktionsplan / ruhige Gebiete	10
5.	Städtebauliches Konzept	10
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	10
6.1.	Grundzüge der Planung	10
6.2.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO	11
6.3.	Begrünung von Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
6.4.	bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
6.5.	Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)	19
6.6.	Nachrichtliche Übernahme	19
6.7.	Hinweise	19
7.	Umweltbelange	21
7.1.	Umweltbericht	21
7.2.	Wald	21
7.3.	Artenschutz	21
7.4.	Klima	22
7.5.	Boden	24
7.6.	Wasser	24
7.7.	Immissionen	27
7.8.	Eingriff/Ausgleich	28
8.	Flächenbilanzierung	28
9.	Bodenordnende Maßnahmen	28
10.	Kosten	28
11.	Beteiligungsverfahren	28
11.1.	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	28

11.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.....	32
11.3. Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	32
11.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.....	32
12. Grundlagen und Quellen.....	32
12.1. Rechtsgrundlagen und Normen.....	32
12.2. Gutachten und sonstige Quellen.....	33
13. Anlagen.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	1
Abbildung 2: Auszug alter Planbereich Auszug erweiterter Planbereich.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab.....	3
Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab.....	4
Abbildung 5: Luftbild mit der Lage des Planbereiches (© RVR, 2022-2023, dl-de/by-2-0).....	6
Abbildung 6: Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH 2024).....	9
Abbildung 7: maßgebliche Außenlärmpegel (ohne Maßstab).....	18
Abbildung 8: Auszug aus der Synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Dinslaken (©RVR).....	23
Abbildung 9: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW).....	25
Abbildung 10:Auszug aus der Hochwasserrisikokarte (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW).....	25
Abbildung 11: Auszug Starkregengefahrenkarte Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2, Quelle: Dr. Pecher AG 2022.....	26

1. Planungsgrundlagen

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

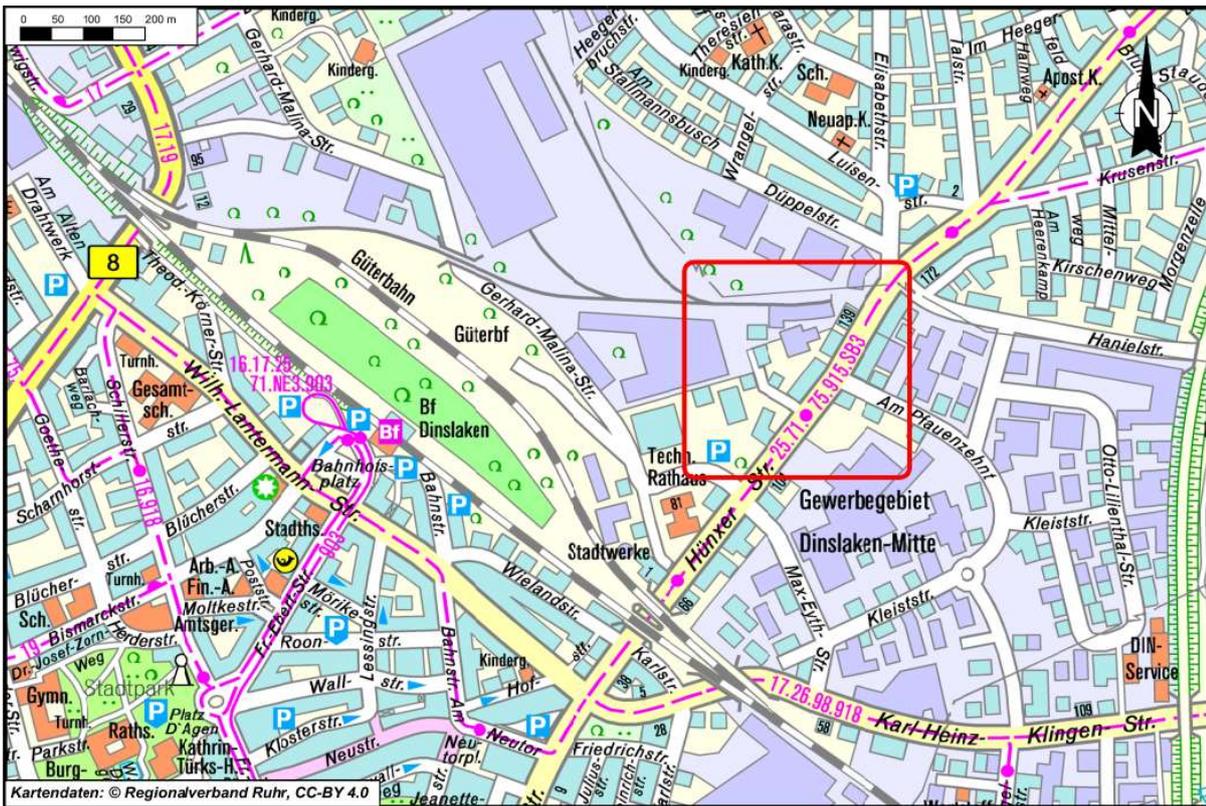


Abbildung 1: Übersichtskarte

1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

Planungsanlass

Die Bebauung entlang der Hünxer Straße zwischen Gerhard-Malina-Straße und Luisenstraße ist im Erdgeschoss geprägt durch Dienstleistungsbetriebe sowie Handel und übernimmt somit eine bedeutende Funktion für die Versorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung. Im rückwärtigen Bereich sind mehrere Gewerbebetriebe angesiedelt. Allerdings sind dort auch einige reine Wohngebäude entstanden. Um die Versorgungsfunktion sowie die Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern und einem Wandel hin zu einer reinen Wohnnutzung in dieser Gemengelage vorzubeugen, wird dieser Bebauungsplan erarbeitet.

Planungsziele

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die rückwärtig befindliche Gewerbenutzung des Plangebietes zu sichern und die Bebauung entlang der Hünxer Straße sowie die bestehende Wohnbebauung entsprechend der Gemengelage und z.T. sehr hohen Verdichtung als Urbanes Gebiet sowie den südlichen Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet festzusetzen.

Im Plangebiet ergeben sich Entwicklungspotenziale für Gewerbenutzungen. Aufgrund der Knappheit an verfügbaren Gewerbeflächen in Dinslaken sind geeignete Flächen planungsrechtlich zu sichern. Es gibt eine steigende Nachfrage nach kompakten Gewerbeeinheiten für kleinere und mittlere Unternehmen, für die sich das Plangebiet gut eignet. Somit trägt das Plangebiet zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Dinslaken bei. Es ist Ziel der Stadtplanung in Dinslaken, nicht nur neue Gewerbeflächen auszuweisen, sondern auch bestehende Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Dies entspricht dem Ziel des § 1a BauGB des

sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt zu dem zuvor genannten Ziel bei.

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

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 341 wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in einem Regelverfahren inklusive Umweltbericht erstellt.

Änderung Planbereich

Der Planbereich, für den am 6.12.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wurde im Laufe dieses Bebauungsplanverfahrens in südliche Richtung erweitert. Dies war notwendig, um nicht nur die gewerblich nutzbaren Flächen im nordwestlichen Teil planungsrechtlich zu sichern, sondern auch die gemischt genutzten Flächen im südlichen Bereich. Sie haben eine bedeutende Funktion für die Versorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung.

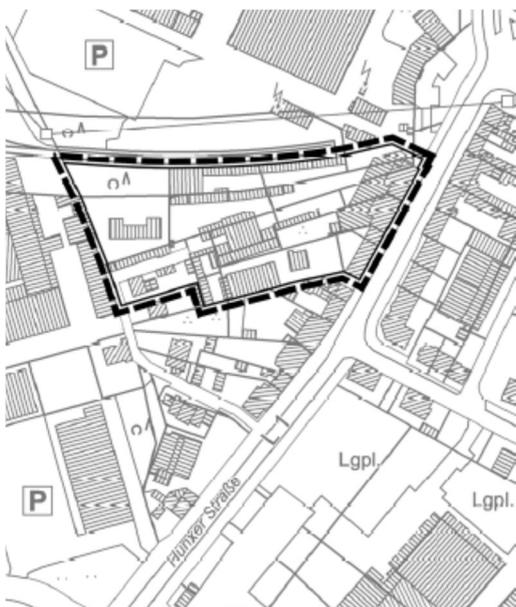
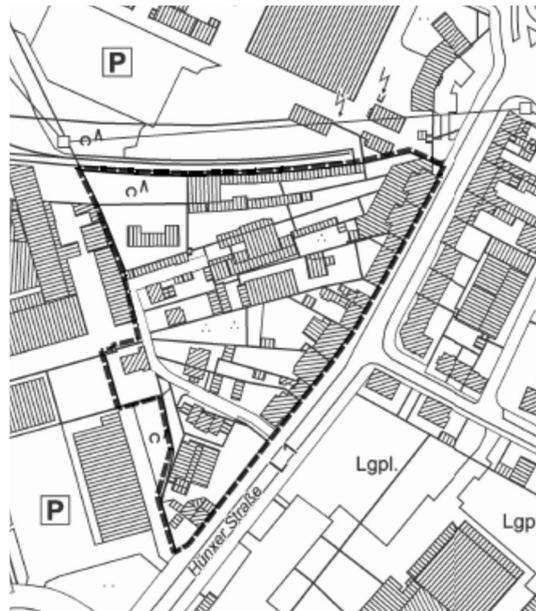


Abbildung 2: Auszug alter Planbereich



Auszug erweiterter Planbereich

2. Rechtliche Ausgangssituation

2.1. Landschaftsplan

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

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 20.02.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) sowie in einem 50 bis 80 m tiefen Streifen parallel zur Hünxer Straße gemischte Bauflächen (M) dar (siehe Abbildung 3). Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. „Der Begriff des Entwickelns beinhaltet eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht“ (vgl. BeckOK BauGB/ Petz BauGB § 8 Rn. 24).

Die Bereiche, die als Urbanes Gebiet bzw. als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, sind im Flächennutzungsplan mit Ausnahme von einem Grundstück vollständig als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Die Bereiche des Bebauungsplanes, die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken größtenteils als Gewerbegebiet dargestellt. Im südlichen Übergangsbereich zwischen gewerblicher und gemischter Nutzung weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Sinne einer planerischen Fortentwicklung wird in diesem Bereich der rein gewerblichen Nutzung Vorrang gegeben und eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, gemischte Nutzung parallel zur Hünxer Straße mit in nördlicher Richtung anschließendem Gewerbegebiet, bleibt bestehen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab

2.3. Bestehende Bebauungspläne

Für einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Für einen Bereich entlang der Hünxer Straße (Hünxer Straße Nr. 113 – 127) gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 150 (Hünxer Straße zwischen Wieland- und Hanielstraße) vom 20.11.1981. Dieser setzt Mischgebiet, geschlossene Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 fest. Zulässig sind im Bereich entlang der Hünxer Straße Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen sowie einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 und 45 Grad. Des Weiteren sind maximal 10m tiefe, eingeschossige Anbauten mit Flachdach zulässig (siehe Abbildung 4).

Der Bebauungsplan Nr. 150 wird durch den Bebauungsplan Nr. 341 überlagert werden. Planungsrechtlich wird sich die Art der Nutzung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet und für einen kleineren rückwärtigen Bereich in Gewerbegebiet ändern. Weitere mögliche Festsetzungen, wie u.a. Baufenster und Maß der Nutzung, werden in dem einfachen Bebauungsplan nicht geregelt.



Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 150 der Stadt Dinslaken (© Stadt Dinslaken) ohne Maßstab

2.4. Sonstige geltende Satzungen, Verordnungen und Rechte

2.4.1. Überschwemmungsgebiete

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

2.4.2. Bergrechte

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lohberg 3“ und „Rhein 5a“, sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI“. Ebenso liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“ sowie über dem bereits erloschenen, auf Raseisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“.

Ausweislich der bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Allerdings ist unmittelbar westlich des Planbereichs eine Querstörung konstruiert („Dinslakener Sprung“).

2.4.3. Eigentumsverhältnisse

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

2.4.4. Baulasten

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

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

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

2.4.5. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles befinden sich nicht im Plangebiet. Etwas nördlich des Plangebiets gelegen befinden sich die in der Denkmalliste der Stadt Dinslaken eingetragenen Baudenkmäler „Kastanienallee“ im Bereich Luisen-, Wrangel- und Düppelstraße sowie die „Siedlung Luisenstraße“, die aus den

Häusern Luisenstraße 23 bis 53 besteht. Die Aufstellung sowie der Vollzug des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf diese Denkmäler.

2.4.6. Umweltzone Dinslaken

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

3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung, bestehende Nutzung

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

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

Nach Westen hin ist die gemischt genutzte Bebauung gewerblich geprägt durch Kfz-Werkstätten, Logistikunternehmen und andere Gewerbebetriebe.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Friedhofsgärtnerei angesiedelt sowie Wohnbebauung, die über eine eigene Erschließung von der Hünxer Straße aus verfügt.

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

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

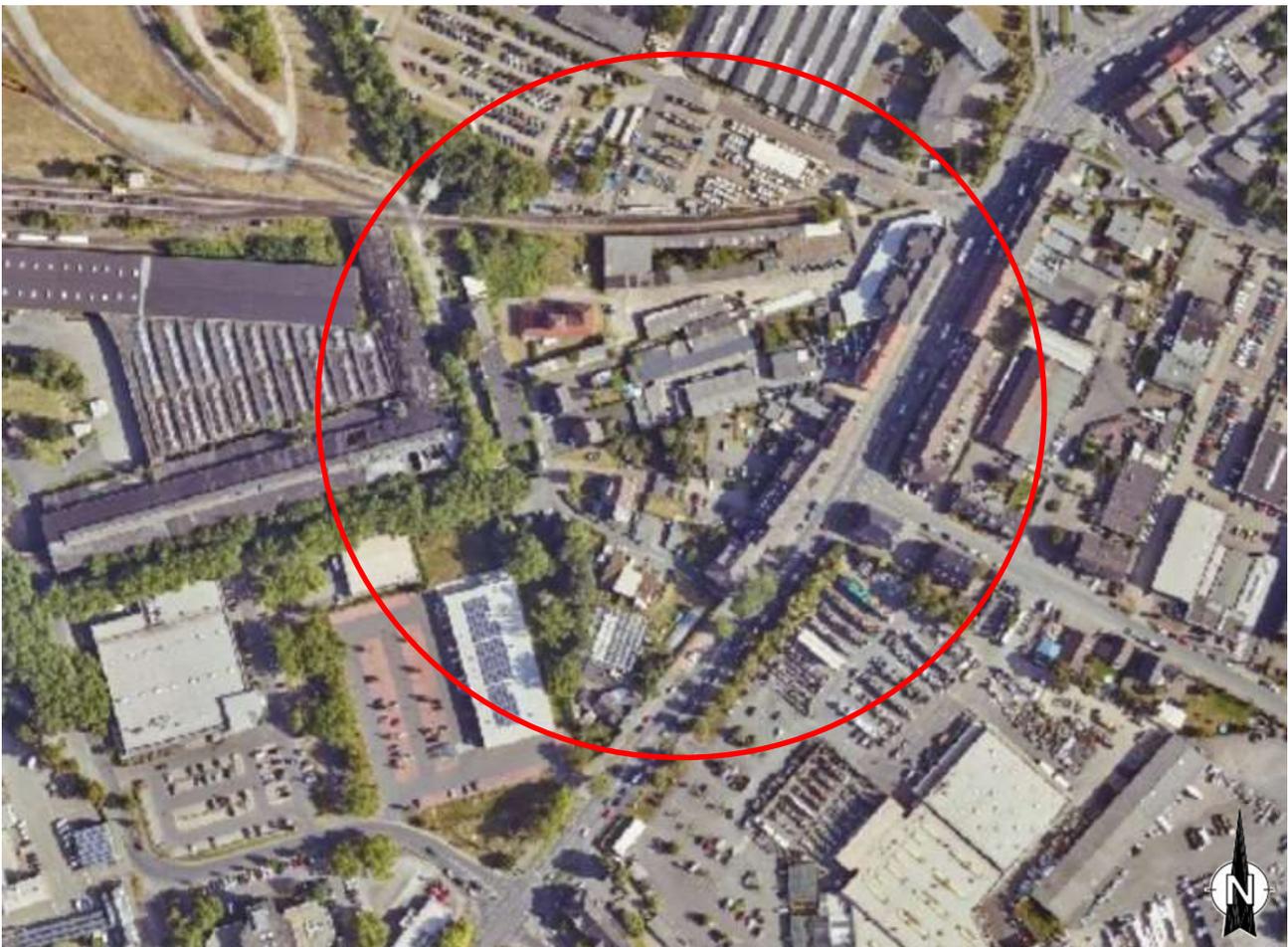


Abbildung 5: Luftbild mit der Lage des Planbereiches (© RVR, 2022-2023, [dl-de/by-2-0](#))

3.2. Kulturlandschaften

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt und ist vollständig gemischt und urban genutzt.

3.3. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

3.4. Infrastrukturtrassen

Das Plangebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Ausweitung der Wohnnutzung zu Gunsten von Gewerbeflächen einzudämmen. Eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems ist weder vor dem Hintergrund der gegenwärtig bereits vorhandenen Nutzungen noch aufgrund des Vollzuges des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Bestehende Konzepte und Untersuchungen

4.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Fortschreibung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 8. Oktober 2024 vom Rat der Stadt Dinslaken als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2014 sowie seiner Teilfortschreibung aus dem Jahr 2018 war erforderlich, da der Einzelhandel in Dinslaken in den letzten Jahren einer deutlichen Dynamik unterlag und sich aufgrund der weltweiten, multiplen Krisen neue angebots- und nachfrage-seitige Dynamiken ergaben.

Das Konzept dient als sachgerechte Planung der Steuerung des Einzelhandels und ist insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert vier übergeordnete Entwicklungszielstellungen, die für die einzelnen Teilräume in den entsprechenden standortspezifischen Entwicklungszielen im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts konkretisiert werden:

- 1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt
- 2. Ziel: Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche
- 3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- 4. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte

Das Zentren- und Standortkonzept definiert zentrale Versorgungsbereiche. Dazu zählt die Innenstadt als Hauptzentrum, Hiesfeld als Stadtteilzentrum und die Augustastraße als Nahversorgungszentrum. Daneben gibt es sechs Nahversorgungsstandorte (Hedwigstraße, Ernst-Moritz-Arndt-Straße, Hans-Böckler-Straße, Buchenstraße, Hünxer Straße, Kurt-Schumacher-Straße) sowie mit dem Bereich Thyssenstraße und Gewerbegebiet Mitte zwei Sonderstandorte. Die Sonderstandorte sind Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Steuerungsleitsätze definiert, die die übergeordneten Entwicklungszielstellungen konkretisieren und eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung ermöglichen. Es gibt folgende Steuerungsleitsätze:

- I. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
- II. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- III. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.
- IV. Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden („Anschmiegen“).
- V. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Handwerker*innenprivileg).

In der nachfolgenden Sortimentsliste ist definiert, welche Sortimente in Dinslaken als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant bzw. nicht zentrenrelevant gelten. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind dabei nicht abschließend:

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren
Bücher	(Schnitt-)Blumen	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunst- gegenstände	Zeitungen/Zeitschriften	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte		Erotikartikel
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz		Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kinderwagen
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zube- hör)
Kurzwaren/Schneiderei- bedarf/Handarbeiten sowie Meter- ware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Ge- räte (inkl. Hörgeräte)		Matratzen
Musikinstrumente und Musikalien		Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)
Neue Medien/Unterhaltungselektro- nik		Pflanzen/Pflanzartikel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (Einzelware)
Pharmazeutische Artikel (Apo- theke) ²⁸		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung)
Schuhe, Lederwaren		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Abbildung 6: Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH 2024)

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 341 befindet sich weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch wird er einem Nahversorgungsstandort oder Sonderstandort zugeordnet. Aufgrund dessen werden Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet getroffen (siehe Kapitel 6.2).

4.2. Gewerbeflächenkonzept

Für die Stadt Dinslaken wurde im Jahr 2009 ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Darin wird die Aussage getroffen, dass Dinslaken zwar über Gewerbeflächenpotenzial verfügt, aber die Gefahr besteht, dass die aktivierbaren Flächen mittelfristig nicht ausreichen. Mittlerweile sind die letzten Potenziale verbraucht, die Stadt hat altindustrielle Flächen erworben und bereitet diese aufwendig auf.

Zudem ist das Flächenangebot in Dinslaken – verglichen mit dem Angebot in den Nachbargemeinden – knapp und teuer. Außerdem sind die Möglichkeiten zur Ausweitung des Flächenangebotes begrenzt. Dies bedingt, den sparsamen Umgang mit den Flächen.

Vor dem Hintergrund dieser Aussagen ist es umso wichtiger, die vorhandenen Gewerbeflächen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Entwicklung hin zu einem Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung einzudämmen.

4.3. Masterplan Grün

Der derzeit in Erarbeitung befindliche Masterplan Grün sieht die Sicherung des Gehölzbestandes bzw. der Grünzäsur zwischen Benteler-Werk und Hünxer Straße vor. Der Bereich soll weiter entwickelt werden als multifunktionale Retentionsfläche und öffentliche Grünanlage zur Erhöhung der Grünversorgung im Innenstadtbereich sowie zu grünen Erholungsräumen im Arbeitsumfeld.

Dies betrifft zum einen vorhandene Grünstrukturen, die sich westlich außerhalb des Plangebietes befinden. Für diese können in diesem Bebauungsplanverfahren keine Regelungen getroffen werden. Zum anderen sind die vorgeschlagenen Maßnahmen auf einigen wenigen Grundstücken innerhalb des Plangebietes verortet. Aufgrund der Grundstücksgegebenheiten sind diese Maßnahmen dort allerdings nicht umsetzbar. Die Grundstücke werden derzeit teilweise zu Wohnzwecken, teilweise als private Erschließungsstraße genutzt. Ein anderes liegt derzeit brach, ist aber faktisch Gewerbenutzung. Die für die öffentliche Grünanlage vorgesehenen Grundstücke sowie die Erschließung derer befinden sich in Privateigentum, so dass die Realisierung der Retentionsflächen und der öffentlichen Grünanlage ein Eingriff in privates Eigentum darstellen würde.

Aufgrund dieser Aspekte wird in der Abwägung mit anderen konkurrierenden Flächenansprüchen, wie der Sicherung von Gewerbeflächen, diesen der Vorzug gegeben und der entsprechende Bereich als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.

4.4. Lärmaktionsplan / ruhige Gebiete

Der aktuelle Lärmaktionsplan der Stadt Dinslaken setzt die Vorgaben der europäischen Umgebungslärmrichtlinie um. Dabei setzt sich das Planwerk auch mit der Frage ob und wie ruhige Gebiete festgesetzt werden auseinander (s. Stadt Dinslaken 2024, Kapitel 6).

Ein ruhiges Gebiet für die Stadt Dinslaken wird im Lärmaktionsplan 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 (ebd. S. 46)." Ruhige Gebiete bieten somit einen Mehrwert für die Bevölkerung und stellen einen Standortvorteil dar. 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.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein ruhiges Gebiet. Somit hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf ermittelte ruhige Gebiete.

Die Hünxer Straße ist eine stark belastete Hauptverkehrsstraße: Die Lärmbelastung beschränkt sich größtenteils auf die direkt angrenzenden Gebäude (ebd. S.25). Der hintere Planbereich ist durch den Gebäuderiegel an der Hünxer Straße vom Lärm gut abgeschirmt.

5. Städtebauliches Konzept

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet zu sichern, die Bebauung entlang der Hünxer Straße als Urbanes Gebiet und den südlichen Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet festzusetzen. Ein durch einen Bebauungsplan festzusetzendes bauliches Konzept ist in diesem Planbereich nicht erforderlich. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und bei weiteren Entwicklungen/Vorhaben richtet sich die Zulässigkeit somit nach § 34 BauGB. Für einen Großteil des Gebietes gibt es bisher keinen Bebauungsplan, sodass die meisten Vorhaben bisher auch gemäß einer Beurteilung nach § 34 BauGB genehmigt wurden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Grundzüge der Planung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 341 macht es notwendig, den nordwestlichen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet zu sichern. Die übrigen Flächen werden als gemischte Bauflächen, im nördlichen Bereich entlang der Hünxer Straße als Urbanes Gebiet und im südlichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

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

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

6.2.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

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

Die Festsetzung eines Mischgebietes eignet sich aufgrund der örtlichen Situation insbesondere für ein gemischt genutztes größeres Bestandsgebiet. Angrenzend an den Planbereich gibt es bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die Mischgebiet ausweisen. Die aktuelle Nutzung in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes zeigt ein Übergewicht an Wohnnutzung. Städtebauliche Zielsetzung für die Zukunft ist allerdings eine ausgewogene Nutzung zwischen Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Deswegen wird für diesen Teilbereich Mischgebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt in dem relevanten Teilbereich bereits eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der planerischen Zielvorstellung eines mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglichen Gewerbebestandes, wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO festgesetzt.

Wie oben 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 des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 soll wie folgt von den Möglichkeiten der Modifikation der Zulässigkeit Gebrauch gemacht werden:

Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter bleibt durch den Ausschluss erhalten, da das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben weiterhin möglich sind. Tankstellen werden als unzulässig erklärt, da eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke des Mischgebietes für den Betrieb einer Tankstelle nicht gewährleistet und auch städtebaulich nicht gewünscht ist. Die Grundstücke werden mit Ausnahme des Grundstückes, welches aktuell als Gärtnerei genutzt wird, über eine private Erschließung an die Hünxer Straße angebunden. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes bereits vier Tankstellen in einer Entfernung zwischen 560 m und 1,2 km vorhanden. Aufgrund des bestehenden Angebotes an Tankstellen werden die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durch den Ausschluss von Tankstellen nicht beeinträchtigt. Die Unzulässigkeit von Tankstellen in dem Mischgebiet ist somit hinreichend städtebaulich motiviert und begründet.

Auch werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als unzulässig festgesetzt. Darunter fallen auch Wettvermittlungs- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern.

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

ausnahmsweise zulässig sind, für unzulässig erklärt. Darunter fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern.

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

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

Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen Gewerbebetriebe werden dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig sind. Gemäß der Leitsätze Nummer 1 und 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden und Einzelhandel mit zentren –und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Nahversorgungsstandorten. Da der Planbereich weder im zentralen Versorgungsbereich noch in einem Nahversorgungsstandort liegt, sind die zuvor genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Festgesetzt wird somit:

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Unter Vergnügungsstätten fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern.

6.2.2. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Bei einem Urbanen Gebiet handelt es sich um ein in der Baunutzungsverordnung normiertes Baugebiet mit den Regel- und Ausnahmezulassungen gemäß § 6a BauNVO. Urbane Gebiete ermöglichen ein Nebeneinander von Wohnnutzungen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichberechtigt sein.

In dem Plangebiet, in dem Urbanes Gebiet festgesetzt werden soll, überwiegt heute Wohnnutzung im Vergleich zur gewerblichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt in dem relevanten Teilbereich bereits eine gemischte Baufläche dar. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der planerischen Zielvorstellung eines Wohnstandortes mit einem verträglichen Maß an Gewerbe, wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO festgesetzt.

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 150, der u.a. für einen Teilbereich dieses Urbanen Gebietes gilt, wird Mischgebiet festgesetzt. Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass in dem Bereich eine gleichberechtigte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe schwierig zu erreichen ist. Ziel ist daher mit dem Bebauungsplan Nr. 341 die heutige Nutzungsmischung mit überwiegend Wohnnutzung im Vergleich zum Gewerbe planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes werden die Vorschriften des § 6a BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 soll wie folgt von den Möglichkeiten der Modifikation der Zulässigkeit Gebrauch gemacht werden:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Aufgrund dessen werden die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen für unzulässig erklärt. Wie bereits unter 6.2.1 erläutert sind im Umfeld des Plangebietes bereits vier Tankstellen in der näheren Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Aufgrund des bestehenden Angebotes an Tankstellen werden die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durch den Ausschluss von Tankstellen nicht beeinträchtigt. Die Unzulässigkeit von Tankstellen in dem Urbanen Gebiet ist somit hinreichend städtebaulich motiviert und begründet.

Auch die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, werden in diesem Urbanen Gebiet für unzulässig erklärt. Darunter fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern.

Der Gebietscharakter bleibt durch den Ausschluss von Tankstellen sowie Vergnügungsstätten erhalten, da das Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben weiterhin möglich sind.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aufgrund dessen werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe dahingehend gesteuert, dass Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden. Darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows. Vergnügungsstätten einschließlich ihrer Unterarten und die Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sind an dieser Stelle sowohl mit dem Wohnen als Hauptnutzung im Urbanen Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch mit dem Nutzungscharakter des erweiterten Bereiches entlang der Hünxer Straße unverträglich. Die Zulassung derartiger Nutzungen würde aufgrund des von diesen Betrieben typischerweise ausgehenden Image einen sogenannten Trading-Down-Effekt hervorrufen, der zum Qualitätsverlust für diesen Bereich führen würde. Auf dieser Grundlage wird die entsprechende Unzulässigkeit festgesetzt.

Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstigen Gewerbebetriebe werden auch dahingehend gesteuert, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht zulässig sind. Gemäß der Leitsätze Nummer 1 und 2 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden und Einzelhandel mit zentren –und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Nahversorgungsstandorten. Da der Planbereich weder im zentralen Versorgungsbereich noch in einem Nahversorgungsstandort liegt, sind die zuvor genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Festgesetzt wird somit:

Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Unter Vergnügungsstätten fallen auch Wettvermittlung- und Wettannahmestellen, die ein kontinuierliches Begleiten der Wetten oder Live-Wetten erfordern.

6.2.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Bei einem Gewerbegebiet handelt es sich um ein in der Baunutzungsverordnung normiertes Baugebiet mit den Regel- und Ausnahmezulassungen gemäß § 8 BauNVO. Ein Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Bereich des Plangebietes soll für Gewerbebetriebe gesichert werden. Bereits im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die Vorschriften des § 8 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 soll wie folgt von den Möglichkeiten der Modifikation der Zulässigkeit Gebrauch gemacht werden:

Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter bleibt durch den Ausschluss erhalten, da die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben weiterhin möglich ist. Tankstellen werden als unzulässig erklärt, da eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebietes für den Betrieb einer Tankstelle nicht gewährleistet ist. Die Grundstücke, die als Gewerbegebiet festgesetzt werden, liegen im rückwärtigen Bereich hinter der Bebauung entlang der Hünxer Straße. Über diese privaten Grundstücke entlang der Hünxer Straße werden sie an diese angebunden. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes bereits vier Tankstellen in einer Entfernung zwischen 560 m und 1,2 km vorhanden. Aufgrund des bestehenden Angebotes an Tankstellen werden die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB durch den Ausschluss von Tankstellen nicht beeinträchtigt. Die Unzulässigkeit von Tankstellen in dem Gewerbegebiet ist somit 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 Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Aufgrund dessen werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, für unzulässig erklärt.

Ziel der Stadt Dinslaken ist es, in dem Planbereich Gewerbeflächen zu sichern. So sollen die Flächen auch nach den Ergebnissen des Gewerbeflächenkonzeptes gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Auch soll möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt werden. Zwar genießen diese betriebsbezogenen Wohnnutzungen nur einen eingeschränkten Immissionsschutz, in der Praxis kommt es aber dennoch nicht selten zu Konflikten. Darüber hinaus entstehen oft Probleme, wenn diese als betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen im Zeitverlauf von anderen nicht diesem privilegierten Kreis zugehörigen Personen genutzt werden und sich auf diese Weise sonstige Wohnnutzungen im Plangebiet verfestigen. Somit greift der Bebauungsplan Nr. 341 bezüglich der Wohnnutzungen in bestehende Rechte ein, die insoweit jedoch Bestandsschutz genießen.

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Aufgrund dessen werden die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art dahingehend gesteuert, dass Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden. Darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows. Die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe kann zu dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Des Weiteren werden die Gewerbebetriebe aller Art in dem Sinne weiter eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des sog. „Annexhandels“ ausgeschlossen sind. Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden sowie Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden. Da sich das Plangebiet weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch in einem Nahversorgungsstandort befindet, werden somit Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/ oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten für nicht zulässig erklärt. Dies dient dem Schutz der Zentren und dem Erhalt der Gewerbeflächen. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann gemäß Leitsatz drei des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden. In diesem Gewerbegebiet wird diese Art von Einzelhandel dennoch ausgeschlossen, da Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert werden sollen und sich das Plangebiet aufgrund seiner rückwärtigen Lage und Erschließungssituation nicht für Einzelhandelsbetriebe, die regelmäßig auf eine hohe Kundenfrequenz angewiesen sind, eignet. Gemäß Leitsatz fünf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“, Handwerker*innenprivileg) zulässig, wenn die Waren am Ort der Herstellung bzw. Weiterverarbeitung veräußert werden und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb maximal 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 200 qm betragen. Die Größenbegrenzung auf maximal 200 qm dient dazu, von vornherein den Missbrauch durch übergroße Geschäfte auszuschließen und den Charakter dieser Verkaufseinrichtungen als Nebeneinrichtungen zu den im Planbereich typischen Gewerbebetrieben zu wahren. Ebenso wird die Begrenzung auf 200 qm damit begründet, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, also dem Hauptzentrum, befindet und durch den Annexhandel die Funktion des Hauptzentrums nicht geschwächt werden soll. Zudem soll mit dieser Größenbegrenzung verhindert werden, dass durch eine mögliche Agglomeration von Annexhandel mehrerer Gewerbebetriebe in der Summe großflächig Einzelhandelsflächen in diesem Bereich entstehen.

Grundsätzlich wären im Plangebiet auch sogenannte Störfallbetriebe, die im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zulässig. Diese werden ausgeschlossen, da sich Wohnbebauung im Plangebiet und dessen Umgebung befindet.

Gemäß § 50 BImSchG sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (§§ 2 bis 4a BauNVO) sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Da in diesem Fall die planungsrechtlichen Vorgaben nicht vorhanden sind, wird hier auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestellt. Im Teilbereich, der als MI ausgewiesen wird sind einige Wohnnutzungen vorhanden und im ausgewiesenen MU entlang der Hünxer Straße ist vorwiegend Wohnnutzung angesiedelt.

Das oben genannte Ziel kann in der vorliegenden Planung nicht durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen erreicht werden. Deshalb werden die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Störfallbetriebe – Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG oder Teile davon – als nicht zulässig erklärt.

Aus Immissionsschutzgründen sind weitere Einschränkungen erforderlich. Das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erarbeitete Immissionsschutzgutachten kommt in Bezug auf den Gewerbelärm zu folgendem Ergebnis. *Der Plausibilitätsansatz für die Nutzungsausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bebauungsplan zeigt, dass der Störgrad von Gewerbebetrieben aus Lärmsicht auf Mischgebietsverträglichkeit festzusetzen ist (IST Akustik GmbH, Immissionsschutzgutachten B-Plan Nr. 341 „Bereich westlich Hünxer Straße/ süd-*

lich Düppelstraße“ Dinslaken; S. 35), Dezember 2024; siehe auch Kapitel 7.7). Im Abstand von 100 m zu diesem Gewerbegebiet ist bestehende Wohnbebauung vorzufinden und angrenzend an das Gewerbegebiet wird Mischgebietsnutzung ausgewiesen. Aufgrund dessen wird das geplante Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind. Unzulässig sind somit Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 221) gemäß Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn diese z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Festgesetzt wird somit:

Gewerbegebiet GEE (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, darunter fallen auch Sex-Kinos und Video-Peep-Shows
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären,
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI
- Einzelhandelbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (sog. „Annexhandel“), wenn die Waren am Ort der Herstellung bzw. Weiterverarbeitung veräußert werden und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und wenn die Verkaufsfläche je Betrieb 10 % der Produktionsfläche, maximal jedoch 200 qm, nicht überschreitet.

6.3. Begrünung von Dächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gründächer speichern Regenwasser und geben es erst verzögert in die Kanalisation ab. Der Planbereich befindet sich in einem stark versiegelten Bereich. Um in solch einem Bereich Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. den Abfluss zeitlich zu verzögern, sind Gründächer eine geeignete Maßnahme. Gerade bei Starkregenereignissen sorgen sie dafür, dass das Niederschlagswasser zeitlich verzögert an die vorhandene Mischkanalisation abgegeben wird. Ein weiterer Nutzen von Gründächern besteht in der Verbesserung des Mikroklimas. Gründächer heizen sich aufgrund der Pflanzen, die einen Großteil der Strahlung reflektieren und absorbieren, nicht so stark auf. Auch im Gebäudeinneren sind positive Effekte durch die Dachbegrünung zu erzielen. Innenräume heizen während der Sommermonate weniger stark auf und während der Wintermonate kühlen sie weniger stark aus. Zudem wird durch Verdunstung über die Pflanzen der unmittelbaren Umgebung Wärme entzogen, sodass die Lufttemperatur vor Ort sinkt. Somit leisten die Gründächer auch einen Beitrag zur Klimaanpassung. Der stark versiegelte Planbereich ist durch sommerliche Aufheizung und ein belastendes Mikroklima gekennzeichnet. Dachbegrünung trägt dazu bei, diese Faktoren zu reduzieren.

Deswegen wird festgesetzt, dass sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbebauten, Gründächer errichtet werden müssen.

Festgesetzt wird:

- Alle Dachflächen von Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Bei wesentlicher Änderung oder Erneuerung des Daches von Bestandsgebäuden sind die Dachflächen ebenfalls vollständig mindestens extensiv zu begrünen.
- Die Dachbegrünung muss 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, 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.
- Von der Begrünungspflicht 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.
- Sofern eine nachträgliche Begrünung bestehender Dachflächen aufgrund baulicher, technischer oder statischer Anforderungen im Einzelfall unmöglich ist, sind alternative Begrünungen herzustellen. Hierfür sind anstelle der Dachbegrünung je angefangene 25 qm nicht hergestellter Dachbegrünung
 - ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder
 - eine mindestens 10 qm große mit heimischen Sträuchern geschlossen begrünte Fläche mit Bodenanschluss auf dem Baugrundstück herzustellen oder
 - eine bodengebundene geschlossene Begrünung der Gebäudefassade auf einer Länge von mindestens 5 m herzustellen.
- Die Ersatzbegrünungsmaßnahmen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode wiederherzustellen. Die erstmalige Anlage muss im Zuge der Baumaßnahme vorgenommen werden und ist innerhalb von 12 Monaten nach Baufertigstellung gegenüber der Stadt Dinslaken nachzuweisen.
- Leichtbauhallen sind von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Die Ersatzbegrünungsmaßnahmen sind für Leichtbauhallen in Bezug auf die Größe ihrer Dachfläche verpflichtend anzuwenden.

6.4. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldämmmaß von Außenbauteilen

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 einwirkendem 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 La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist auf der Planurkunde dargestellt.

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

Mindestens einzuhalten sind:

R'w.ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

R'w.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Fensterunabhängige Belüftung

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte 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.

Schutz von Außenwohnbereichen

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. Die Untere Immissionsschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.



Abbildung 7: maßgebliche Außenlärmpegel (ohne Maßstab)

6.5. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das Plangebiet ist nahezu komplett bebaut und versiegelt. Aufgrund dessen sind Maßnahmen zu treffen, die den Abfluss des Regenwassers in die Kanalisation verringern bzw. verzögern. Aufgrund der Prägung und Nutzung dieses Bereiches ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Festgesetzt wird deswegen: bei Neubauten muss Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.

6.6. Nachrichtliche Übernahme

Schutzstreifen der 110-/220-kV- Hochspannungsfreileitung

Durch einen Teil des Plangebietes verläuft der Schutzstreifen einer 110-/220-kV-Hochspannungsleitung. Der Schutzstreifen wird in den zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen.

Der Betreiber gibt folgende Hinweise: „Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Höhe von maximal 15,00 m über EOK (Bauhöhe von 44,50 m über NHN) ausgewiesen. Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen. Um Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. In Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifen sollten nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten Anpflanzungen eine Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durchzuführen/ zu veranlassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.“

Hochwassergefahren, Hochwasserrisiken (§ 9 Abs. 6a BauGB)

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 flächendeckend mit einem Hochwasserstand von 0,5 m zu rechnen. Punktuell sind im Bereich von Senken Wassertiefen bis zu 1 m möglich, an einer einzelnen Stelle in der Karte wird die Wassertiefe sogar mit 2 m angegeben. Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren (sog. Jahrtausendhochwasser). Es wird auf die vollständige Darstellung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.hochwasserkarten.nrw.de verwiesen.

6.7. Hinweise

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

Grundwasser

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

Starkregenereignisse

In dem Modellszenario mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren aus der stadtgebietsweiten Starkregengefahrenkarte aus dem Jahr 2022 sammelt sich im Starkregenfall im überwiegenden Teil des Plangebietes das Wasser in Höhe von maximal 10 cm. An einigen Stellen im Plangebiet sind Wassertiefen von 0,10 bis 0,30 m möglich, lokal sogar bis 1 m.

Entwässerung und Versickerung

Soll Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dachflächen und / oder Stell- und Fahrflächen) über den Untergrund versickert werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sollte auf den Gewerbe- oder sonstigen Grundstücken Recyclingmaterial eingebaut werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das Recyclingmaterial hat dem Erlass „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten im Straßen- und Erdbau“, Stand 09.10.2001, zu entsprechen. Gewerbebetriebe haben die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. alternative Entwässerungskonzepte mit dem zuständigen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung der Verletzung der Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von besonders streng geschützten Arten, europäischen Vogelarten und Fledermausarten ist vor Beginn von Baumfäll- oder Abrissarbeiten die Begehung durch einen Sachverständigen vorzunehmen. Werden bei Abrissarbeiten oder bei Gehölzfällungen dennoch geschützte Arten angetroffen, sind unmittelbar die Biologische Station im Kreis Wesel oder die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden abzustimmen. Die Tiere sind fachgerecht zu bergen und zu versorgen. Ein Abriss von Gebäuden sollte im September / Oktober eines Jahres erfolgen. Zum Schutz von Brutvögeln sind Rückschnitt, Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Zum Schutz von Fledermäusen ist im Vorfeld von Baumfällungen eine Prüfung der Gehölze auf ihr Quartierpotenzial erforderlich.

Bei Arbeiten im Nahbereich der Gleise ist eine Prüfung auf ein Vorkommen von Eidechsen durchzuführen.

Bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ist im Vorfeld eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Baumschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26.09.2023.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Vor Aufnahme der Bauarbeiten ist eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland zu entnehmen.

Archäologische Bodenfunde

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

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lohberg 3“ und „Rhein 5a“, sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI“. Ebenso liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“ sowie über dem bereits erloschenen, auf Raseisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“.

Ausweislich der bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Unmittelbar westlich des Planbereichs ist eine Querstörung konstruiert („Dinslakener Sprung“).

Schutzstreifen der 110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Technische Regelwerke

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

Bestehendes Ortsrecht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise:
Bebauungsplan Nr. 150 (Hünxer Straße zwischen Wieland- und Hanielstraße) vom 20. November 1981

7. Umweltbelange

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

7.1. Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH die Umweltprüfung durchgeführt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Einflüsse auf die Schutzgüter durch den Bebauungsplan Nr. 341 als gering und nicht erheblich eingestuft werden können. Im Umweltbericht werden somit auch keine Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen beschrieben, die in den Bebauungsplan übernommen werden müssten.

7.2. Wald

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut oder versiegelt. Grünstrukturen sind nur untergeordnet vorhanden in Form von Wohngärten, Rasenflächen oder kleinen Brachflächen mit krautiger Vegetation. Wald ist im Plangebiet somit nicht vorhanden.

7.3. Artenschutz

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

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

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
 2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
 3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
 4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten
- verboten (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH die artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet untersucht und eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt. Die Zusammenfassung mit Fazit zum Artenschutz wird aus dem Fachbeitrag im Folgenden wiedergegeben:

„Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung eine Abschätzung

von Vorkommen und Betroffenheit mithilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV und einer Ortsbegehung durchgeführt.

Nach Informationen des LANUV sind 42 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen im Messtischblatt 4406_1 (Dinslaken) gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebenstraumstrukturen kann ein (Brut-) Vorkommen bzw. eine Beeinträchtigung vieler der gelisteten Arten bereits im Vorfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Während der Ortsbesichtigung am 17. Juli 2024 konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Es konnten keine Arten bzw. Indizien für ein Vorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet erfasst werden.

Die Gebäude sind überwiegend in einem sehr guten baulichen Zustand. Bis auf an einem Gebäude im nordwestlichen Plangebiet konnten keine Spalten oder Löcher an den Fassaden oder im Bereich des Daches erfasst werden. Grünstrukturen sind nur sehr untergeordnet vorhanden. Es wurden keine Nester oder andere Strukturen im Bereich der Bäume kartiert.

Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kein spezielles Vorhaben verbunden ist, kann eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge von zukünftigen Planungen auszuschließen, werden folgende verbindliche Vermeidungsmaßnahmen benannt:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen.
- Zum Schutz von Fledermäusen ist im Vorfeld von Baumfällungen eine Prüfung der Gehölze auf ihr Quartierpotential erforderlich.
- Bei Arbeiten im Nahbereich der Gleise ist eine Prüfung auf ein Vorkommen von Eidechsen durchzuführen.
- Bei Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden ist im Vorfeld eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

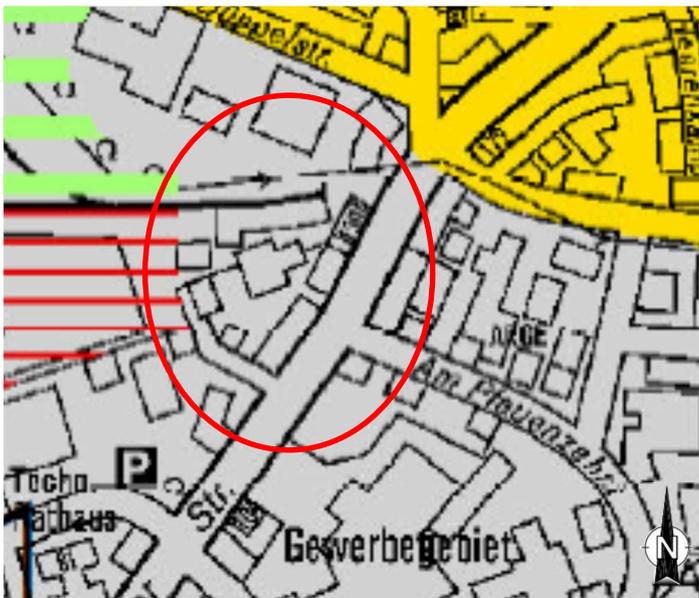
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein potenzielles Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann allerdings ein Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der Artenschutzprüfung) oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.“ (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 341 „Westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße) in Dinslaken, 2024, S. 21,22)

Geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan als Hinweise (siehe Kapitel 6.7) aufgenommen.

7.4. Klima

Die Klimaanalyse der Stadt Dinslaken (Klimafunktionskarte) identifiziert für das Plangebiet einen Bereich in dem Gewerbe- und Industrieklima vorzufinden ist. Dies bedeutet bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress), relativ trocken, Emissionen von Lärm und Schadstoffen. Meist sind dies Gebiete mit erhöhter Luftschadstoff- und Abwärmelastung. Die Flächenversiegelung führt zu Aufheizungen, das Windfeld wird verändert, z.T. belastendes Mikroklima.



Klimatope

- Gewässer-/Seeklima:** Wasserflächen haben einen stark dämpfenden Einfluß auf die Lufttemperatur und tragen zur Feuchteanreicherung bei. Über Wasserflächen sind die Austausch- oder Ventilationsbedingungen günstig.
- Freilandklima:** Ungestörter Temperatur-/ Feuchteverlauf, windoffen, normale Strahlung, keine Quellen für Luftverunreinigungen, Frischluft- und Kaltluftproduktionsgebiete für die Stadt.
- Waldklima:** Im Vergleich zur offenen Landschaft werden Strahlungs- und Temperaturschwankungen im Stammraum gedämpft, die Luftfeuchtigkeit ist erhöht. Im Stammraum herrscht Windruhe und eine größere Luftreinheit. Wertvolle Regenerations- und Erholungsräume durch die bioklimatische Wohlfahrtswirkung.
- Parkklima:** Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Meist bioklimatisch wertvolle "Klimaoasen" ohne bedeutende Fernwirkung, innerstädtische Kaltluftproduzenten.
- Vorstadtklima:** Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Siedlungsstrukturen verändern das Mikroklima nur geringfügig. Geringere Extremwerte für Temperatur und Feuchte, Dämpfung der Windgeschwindigkeit, sehr geringe Temperaturerhöhung und günstige Strahlungsbedingungen.
- Stadtrandklima:** Meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Wohnklimatische Gunsträume.
- Stadtklima:** Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränktem Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.
- Innenstadtklima:** Im hochverdichteten Innenstadtbereich bilden sich sehr starke Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Winddiskomfort im Bereich der Straßenschluchten und offener Plätze.
- Gewerbe- und Industrieklima:** Bei hoher Versiegelung starke sommerliche Aufheizung (Hitzebrei), relativ trocken, Emissionen von Lärm und Schadstoffen. Gebiete mit erhöhter Luftschadstoff- und Abwärmebelastung. Flächenversiegelung führt zu Aufheizungen, das Windfeld wird verändert, z.T. belastendes Mikroklima.
- Industrieklima:** Gebiete mit erhöhter Luftschadstoff- und Abwärmebelastung. Flächenversiegelung führt zu Aufheizungen, das Windfeld wird verändert, z.T. belastendes Mikroklima.
- Haldenklima, begrünt:** Die Haldenkuppe ist windoffen und nachts relativ warm, die Hangzonen unterscheiden sich bezüglich der Einstrahlung stark (Nordhang/Südhang). Der Haldenkörper ist durch Aufforstung und Bepflanzungen begrünt, dadurch ausgeglicheneres Mikroklima.

Abbildung 8: Auszug aus der Synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Dinslaken (©RVR)

Neben der Beschreibung der klimatischen Situation enthält die Klimaanalyse auch Planungshinweise. Das Gebiet ist durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Belüftungsbahnen sollten freigehalten werden und Freiflächen sowie großräumige Lager- und Parkplätze entsiegelt und begrünt werden. Getätigt werden sollten Immissionsschutzpflanzungen, insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung. Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen sollten aufgebaut werden und Emissionen und Verkehr reduziert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner Veränderung des Lokalklimas. Der Grund dafür liegt in der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes. Wie oben beschrieben ist der Planbereich heute schon dem Gewerbe- und Industrieklima zuzuordnen. Da nur kleinflächige Entwicklungspotenziale vorhanden sind, ist das Gebiet auch nach deren Umsetzung diesem Klimatop zuzuordnen. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Da es sich bei dem Planbereich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen handelt und dem Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt ist es schwierig großflächige Maßnahmen wie Belüftungsbahnen oder Freiflächen einzuplanen. Daher sind nur kleinere Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas wie z.B. Dachbegrünung möglich. Gründächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Sie heizen sich

aufgrund der Pflanzen, die einen Großteil der Strahlung reflektieren und absorbieren, nicht so stark auf. Zudem wird durch Verdunstung über die Pflanzen der unmittelbaren Umgebung Wärme entzogen, sodass die Lufttemperatur vor Ort sinkt. Somit leisten die Gründächer auch einen Beitrag zur Klimaanpassung. Der stark versiegelte Planbereich ist durch sommerliche Aufheizung und ein belastendes Mikroklima gekennzeichnet. Dachbegrünung trägt dazu bei, diese Faktoren zu reduzieren (siehe Kapitel 6.3). Durch die grundsätzliche Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken wird die vorhandene Bepflanzung erhalten.

7.5. Boden

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut oder versiegelt, sodass das natürliche Bodengefüge nicht mehr vorhanden ist bzw. stark gestört ist. Die digitale Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (IS BK 50) weist für das gesamte Plangebiet den Bodentyp Gley-Braunerde aus. D.h. der Oberboden ist lehmig-sandig. Gleyböden sind vom Grundwasser beeinflusste Böden. Allerdings steht im Plangebiet das Grundwasser äußerst tief an, wodurch eine Grundwasserbeeinflussung aktuell nicht gegeben ist. Die Versickerungseignung wird klassifiziert als geeignet für Flächen- und Muldenversickerung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altstandorte bekannt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Eingriffe in den Boden ermöglicht. Allerdings gehen dadurch aufgrund der Vorbelastung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

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.

7.6. Wasser

7.6.1. Hochwassergefahren und –risiken

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 341 liegt nicht in einem festgesetzten oder förmlich gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG).

Gemäß dem Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) sind die Risiken von Hochwässern nach Maßgabe der verfügbaren Daten zu prüfen (Ziel I.1.1. BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels mit Blick auf Hochwasserereignisse und Starkregen (siehe Kapitel 7.6.2) vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1. BRPH). Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt werden und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen ist hinzuwirken (Grundsatz II.1.1. BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwasserminimierend wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3. BRPH).

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehrs des Landes Nordrhein-Westfalen beinhalten Informationen zu Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten geben Auskunft 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. Die Extremhochwasser haben ein Wiederholungsintervall, welches im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der eingedeichten Emscher und des Rotbaches, der bei extremem Hochwasser (HQ extrem/niedrige Wahrscheinlichkeit) überschwemmt werden könnte. Nahezu flächendeckend würde das Plangebiet dann bis zu einer Wassertiefe von 0,5 m überschwemmt. Punktuell sind im Bereich von Senken Wassertiefen bis zu 1 m möglich, an einer einzelnen Stelle in der Karte wird die Wassertiefe sogar mit 2 m angegeben.

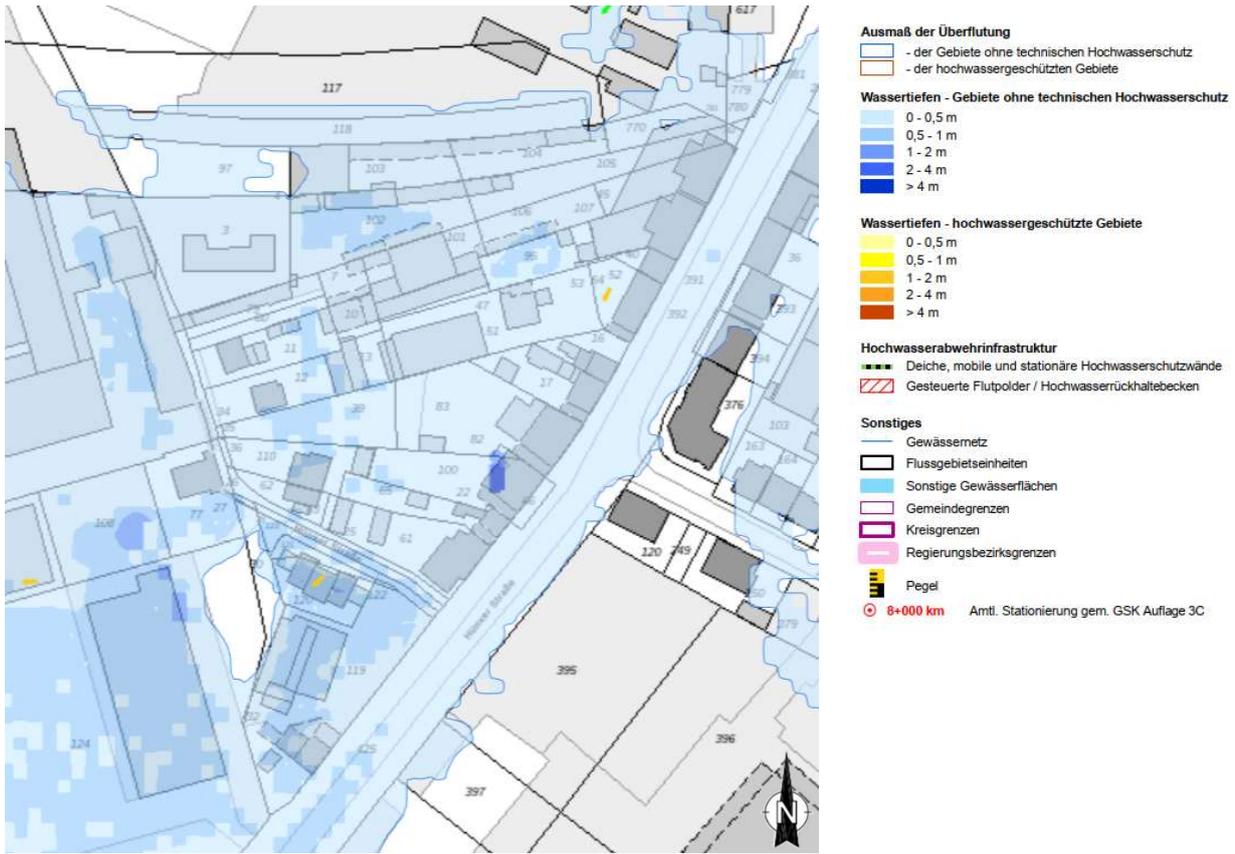


Abbildung 9: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW)

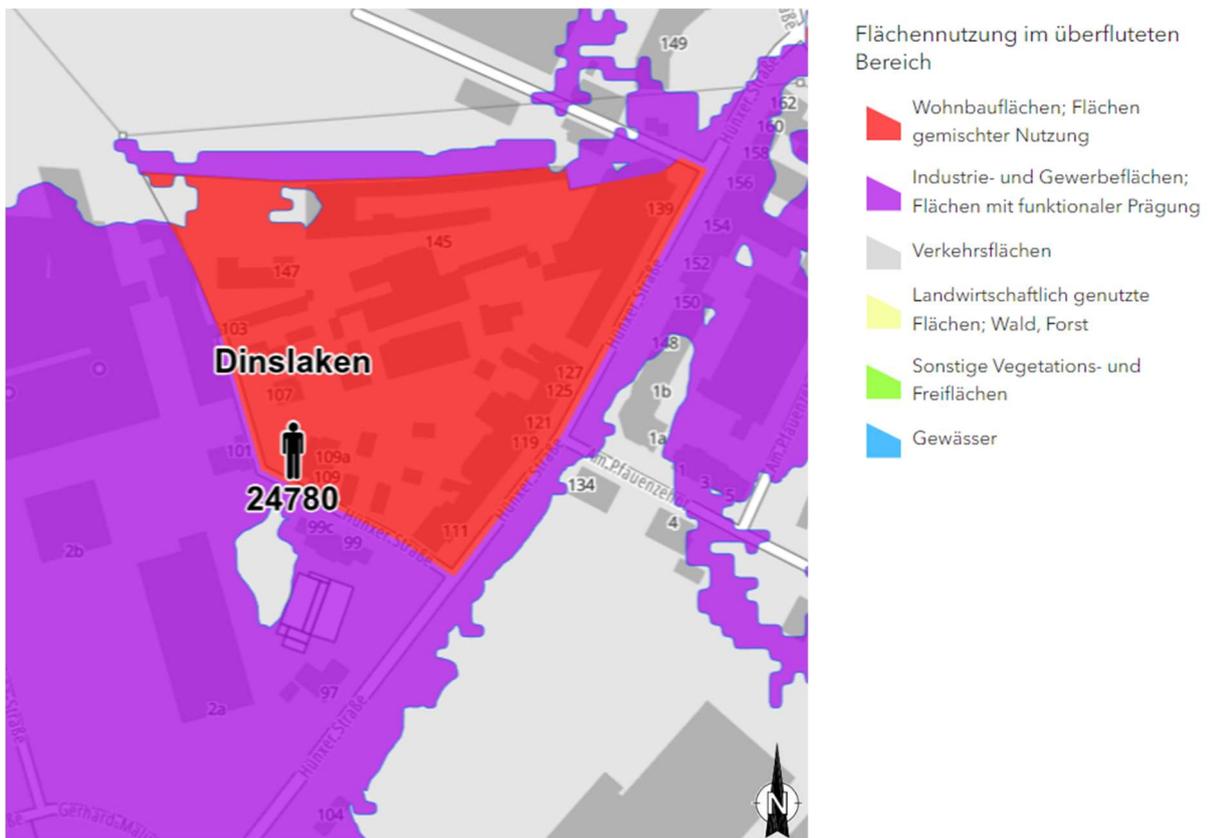


Abbildung 10: Auszug aus der Hochwasserrisikokarte (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW)

Gemäß der Hochwasserrisikokarte sind bei einer Überschwemmung Wohnbauflächen, gemischt genutzte Flächen sowie Gewerbeflächen bzw. Flächen mit funktionaler Prägung betroffen.

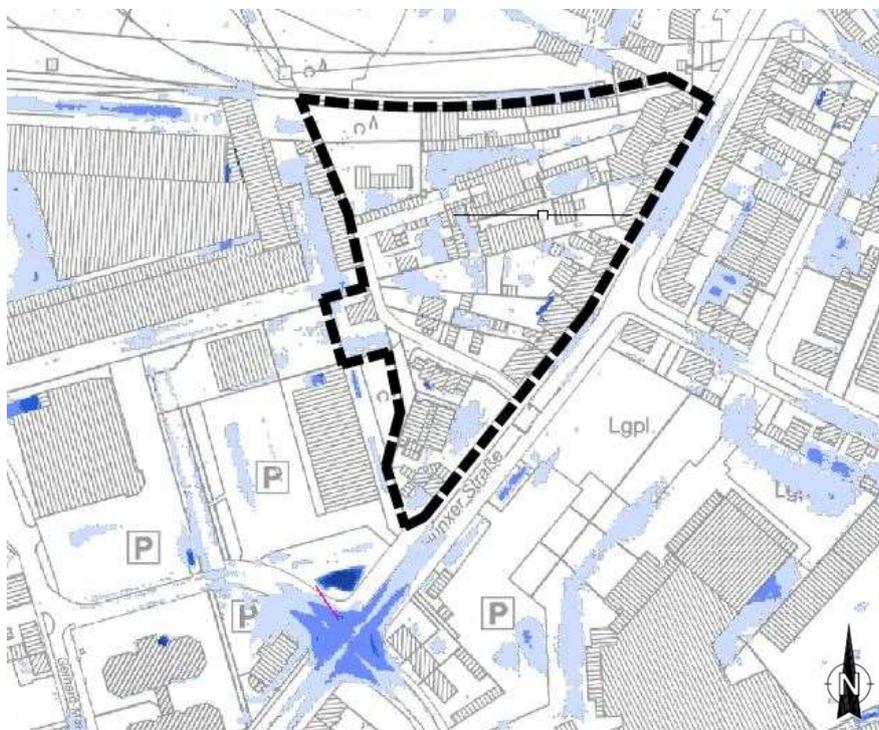
Bei dem Planbereich handelt es sich um einen nahezu komplett bebauten und versiegelten Bereich. Es handelt sich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen. Da dem Bebauungsplan kein spezielles Vorhaben zu Grunde liegt, ist es nicht möglich, die Planung an die Überschwemmungssituation anzupassen. Die Karten weisen nur ein geringes flächiges Überflutungsmaß von bis zu 0,5 m aus. Zudem wird der Bereich nur bei dem Hochwasserszenario HQ extrem überflutet, welches seltener als alle 100 Jahre (sog. Jahrtausendhochwasser) vorkommt und das ein Brechen der Deiche sowie den Ausfall der Pumpwerke voraussetzt. Daher werden die Belange der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung von Gewerbeflächen abwägend über die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge gestellt. Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind damit abwägend planerisch berücksichtigt.

Der Sachverhalt wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kapitel 6.6).

7.6.2. Starkregenereignisse

Aufgrund der allgemein zunehmenden Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und deren Folgen durch Überflutungen, wurde für Dinslaken im Jahr 2022 eine überarbeitete stadtgebietsweite Starkregengefahrenkarte erstellt (Dr. Pecher AG, 2022). Die Inhalte der Starkregengefahrenkarte orientieren sich an der vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) 2018 herausgegebenen Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenmanagement“. Im Rahmen der stadtgebietsweiten Analyse wurden Modellszenarien mit einer Wiederkehrzeit von 30- und 100-Jahren sowie extreme Modellszenarien betrachtet. Als Entscheidungsgrundlage für die Betroffenheit sowie mögliche Anpassungsmaßnahmen in städtebaulichen Planungsprozessen wird das Szenario mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren herangezogen. Abbildung 11 zeigt das Analyseergebnis für den Planbereich. Im Plangebiet sammelt sich im Starkregenfall an einigen Stellen Wasser in Höhe von 0,10 bis 0,30 m. Im Bereich der Gebäude Hünxer Straße 99, 99c und 117 kann sich an vereinzelten Stellen auch Wasser in Höhe bis zu 1 m ansammeln. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bei dem hier zu Grunde gelegten Hochwasserszenario lediglich mit Wassertiefen von unter 10 cm betroffen. Dabei handelt es sich um die unterste messbare Kategorie der Analyse.

Dieser Analyse nach handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um einen Bereich, der schwerpunktmäßig von Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen ist.



Zeichenerklärung

- Stadtgrenze
- Flussschlauch des Rotbachs und Wasseroberfläche Rotbachsee
- Verrohrungen, Gewässerrohrungen und Durchlässe

Überflutung bei Starkregen - T = 100 a
max. Wassertiefen

- < 0,10 m
- 0,10 bis 0,30 m
- 0,30 bis 0,50 m
- > 1,00 m

pecher		Geschäftsbereich 5 Bauen	
Dr. Pecher AG · Klinkenberg 5 · 40699 Erath		Technische Leitung Ingrid M. Loh 2022 Erath	
Projekt	Titel	Datum	Form
1217-102151	T1.2.2	09-2022	ANM
Datenummer	Datum	gezeichnet	ANM
Dinslaken_Themenplan_L_2_3	02.09.2022	geprüft	09-2022
			HOH

DINSLAKEN		Geschäftsbereich 5 Bauen	
Starkregengefahrenkarte (Detailplan) für das Stadtgebiet von Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2		Technische Leitung Ingrid M. Loh 2022 Erath	
Starkregengefahrenkarte (Detailplan) für das Stadtgebiet von Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2			
Übersichtskarte des Stadtgebietes von Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2			
Übersichtskarte des Stadtgebietes von Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2			
Übersichtskarte des Stadtgebietes von Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2			
Druckvermögen		Maßstab: 1:2.500	
Druckdatum		Blatt: C2	

Abbildung 11: Auszug Starkregengefahrenkarte Dinslaken für einen außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) - Szenario 2, Quelle: Dr. Pecher AG 2022

Da es sich bei dem Planbereich um einen nahezu komplett bebauten und versiegelten Bereich handelt, ist es erforderlich Maßnahmen zu treffen, die den Abfluss des Regenwassers in die Kanalisation verringern bzw. verzögern. Da dem Bebauungsplan kein spezielles Vorhaben zu Grunde liegt, ist es nicht möglich, die Planung

an die Überflutungssituation anzupassen. Dennoch können Maßnahmen wie Dachbegrünung oder Versickerung einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Regenwasserabflusses leisten. Aufgrund der Prägung und Nutzung dieses Gebietes ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Deswegen wird festgesetzt, dass bei Neubauten Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen auf dem Grundstück versickert werden muss (siehe Kapitel 6.5). Dafür sind gewisse Anforderungen, wie eine wasserrechtliche Erlaubnis, erforderlich. Darauf wird mit dem Hinweis „Entwässerung“ eingegangen (siehe Kapitel 6.7). Ebenfalls wird Dachbegrünung festgesetzt (siehe Kapitel 6.3). Um in dem stark versiegelten Planbereich Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. den Abfluss zeitlich zu verzögern sind Gründächer eine geeignete Maßnahme. Gerade bei Starkregenereignissen sorgen sie dafür, dass das Niederschlagswasser zeitlich verzögert an die vorhandene Mischkanalisation abgeben wird.

7.6.3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem geplanten oder festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle Hanielstraße 9 wird gemäß Umweltdaten vor Ort sowie ELWAS-WEB als inaktiv gekennzeichnet und hat auch nur Daten zwischen März 1997 und Dezember 1999 erfasst. Es sind also keine aktuellen Aussagen über die Grundwassersituation im Plangebiet möglich.

Somit wird als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Planung und Errichtung von Baukörpern der mögliche höchste Grundwasserstand zu ermitteln und zu beachten ist (siehe Kapitel 6.7).

7.7. Immissionen

Das Immissionsschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan ist von IST Akustik GmbH erarbeitet worden. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

„An der Bestandsbebauung bzw. einer möglichen zukünftigen Bebauung kommt es teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) durch Verkehrslärm. An Fassaden mit Ausrichtung zu Hünxer Straße werden Beurteilungspegel > 70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts prognostiziert.

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 unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit und im Hinblick auf städtebauliche Belange nicht wünschenswert. Daher erfolgt die Festsetzung für passiven Schallschutz.

Die höchsten Beurteilungspegel werden tags und nachts an Gebäuden mit zur Hünxer Straße ausgerichteten Fassaden erwartet. Für die Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer (nächtliche Nutzungen) mit Fenstern zur Hünxer Straße sind aufgrund der höheren Beurteilungspegel schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei Immissionsorten von Außenbereichen (Balkone und andere Freisitze) ist bei prognostizierten Beurteilungspegeln > 62 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Verglasungen oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenbereiche sind bei bestehenden Nutzungen entsprechende Maßnahmen bei jeweils genehmigungspflichtigen Änderungen zu beachten.

Die Auslegung des passiven Schallschutzes erfolgt durch die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aufgrund der Werte nachts aus den jeweils höheren Beurteilungspegeln je nach Geschosshöhe bei freier Schallausbreitung“ (IST Akustik GmbH, Immissionsschutzgutachten B-Plan Nr. 341 „Bereich westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße, 2024, S.6 und 7).

Der Plausibilitätsansatz für das Emissionsverhalten innerhalb und außerhalb des Plangebietes zeigt, dass der Störgrad von Gewerbebetrieben im B-Plan 341 aus Lärmsicht auf Mischgebietsverträglichkeit festzusetzen ist. Im Gewerbegebiet ist ebenfalls das Vorhandensein von nichtbetriebsbezogenen Wohnnutzungen (Fremdkörpern) bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die unzulässigen Abstandsklassen nach der Abstandsliste des Landes NRW, 2007 aufgeführt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig sind.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis 221) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten

- z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets, des urbanen Gebiets und des südlichen Mischgebiets sind derzeit Betriebe ansässig, deren Emissionsverhalten als mischgebietsverträglich einzuordnen sind. Der Bestand ist planungsrechtlich sichergestellt.

Für die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld des B-Plans 341 ergibt sich durch die Gliederung im Plangebiet aus Lärmimmissionssicht keine Verschlechterung. Eine Einschränkung gegenüber bisher möglichen Betriebsabläufen liegt nicht vor. Konflikte aus Lärm für bestehende Betriebe sind aufgrund der Ausweisung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch das Bebauungsplanverfahren ergeben sich mit den Festsetzungen keine Konflikte bzw. Eingriffe in Bestandsrechte für Betriebe und gegenüber Wohnnutzungen“ (IST Akustik GmbH, Immissionsschutzgutachten B-Plan Nr. 341 „Bereich westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße, 2024, S. 8 bis 11).

Die in diesem Kapitel aufgeführten Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kapitel 6).

7.8. Eingriff/Ausgleich

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht und somit auch kein Ausgleich erforderlich.

8. Flächenbilanzierung

Flächenanteile nach Nutzungen	Größe in ha (m ²)	%
<u>Bauflächen</u>		
GEE-Gebiet	1,50 (14.975)	55,13
MI- Gebiet	0,67 (6.715)	24,65
MU- Gebiet	0,55 (5.581)	20,22
Gesamtfläche	2,72 (27.271)	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des Plangebietes

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten

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

11. Beteiligungsverfahren

11.1. Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

In der Zeit vom 21.05.2024 bis 21.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zum erforderlichen Untersuchungsumfang der Umweltprüfung, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, vorzubringen.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgetragen:

- Amprion GmbH, Mail vom 21.05.2024;
- Bezirksregierung Düsseldorf hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs, der Denkmalangelegenheiten, des Immissionsschutzes/ Luftreinhalteplanung, des Immissionsschutzes/ Anlagenüberwachung, der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung, des Landschafts- und Naturschutzes, der Abfallwirtschaft, Schreiben vom 18.06.2024

- Evonik Operations GmbH, Schreiben vom 13.06.2024
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 03.06.2024
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Mail vom 21.05.2024
- Netze Duisburg, Mail vom 17.05.2024
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 20.06.2024
- Nord-West Ölleitung GmbH, Schreiben vom 27.05.2024
- Stadt Duisburg Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung, Mail vom 27.05.2024
- Stadt Oberhausen, Online-Beteiligungsformular Bauleitplanung vom 13.06.2024
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.06.2024
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 16.05.2021
- Vodafone West GmbH, Mail vom 10.06.2024
- Iqony Technischer Service GmbH, Mail am 22.05.2024
- Landschaftsverband Rheinland Kaufmännisches und strategisches Immobilienmanagement, Mail vom 17.06.2024
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 23.05.2024
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., Mail vom 23.05.2024

Folgende Bedenken und Anregungen sind vorgetragen worden:

Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 03.06.2024:

Die Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lohberg 3“ und Rhein 5a“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Walsum VI“ liegt. Zudem liegt der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“ sowie über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes kein auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Jedoch ist unmittelbar westlich des Planbereichs eine Querstörung konstruiert („Dinslakener Sprung“). Ob diese Auswirkungen auf das Plangebiet hat, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden. Die Bezirksregierung regt an, sich mit dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmen.

Sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung wird unter dem Abschnitt Hinweise aufgenommen, über welchen Feldern der Planbereich liegt. Ebenfalls wird dort auf die Querstörung hingewiesen. Das Bergwerksunternehmen ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt worden.

Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54, Belange des Gewässerschutzes, Schreiben vom 18.06.2024:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rotbach-Systems, die bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können, befindet. Überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. D.h. in Bebauungsplänen besteht eine Prüfpflicht z.B. nach Ziel I.1.1. Die Bezirksregierung weist auch besonders auf die Ziele I.2.1 und II.1.3 sowie die Grundsätze II.1.1 und II.3 hin. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie im Plangebiet für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen sind. Die Auswirkungen auf das Vorhaben sind zu prüfen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Den Anregungen wird gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341 wird auf die entsprechenden Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz eingegangen (siehe Kapitel 7.6.1). Ebenfalls in diesem Kapitel wird auf die Hochwassergefahren und –risiken eingegangen. Die überschwemmten Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kapitel 6.6). Auch wird das Thema Starkregen in der Begründung behandelt (siehe Kapitel 7.6.2). Hinsichtlich der Gefahr von Überschwemmungen durch Starkregenereignisse wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6.7) sowie die Festsetzung von Gründächern (siehe Kapitel 6.3).

Der Bebauungsplan stellt keine Verschlechterung der derzeitigen Situation vor Ort hinsichtlich der Gefahr von Überflutungen dar. Das Plangebiet ist bereits weitgehend überbaut und versiegelt. Da dem Bebauungsplan-

verfahren kein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt und der Bebauungsplan die derzeit vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich festsetzt, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderungen in der Überflutungssituation zu erwarten.

Lippeverband, Schreiben vom 19.06.2024:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, es wird aber um Beachtung des folgenden Hinweises gebeten. Der Regenwasserkanal in diesem Bereich kann bei starken Regenfällen das Regenwasser nicht vollständig aufnehmen. Deshalb wurde an der Ecke Hünxer Straße/Gerhard-Malina-Straße ein Rückhaltebecken gebaut. Der Lippeverband empfiehlt, im Bebauungsplan ein besonderes Augenmerk auf eine ortsnahe Versickerung zu legen um die Gefahr einer Überflutung im Kreuzungsbereich Hünxer Straße/ Gerhard-Malina-Straße weiter zu verringern. Das Regenwasser von neu versiegelten Flächen sollte nach Möglichkeit versickert werden oder es sollte eine Dachbegrünung vorgeschrieben werden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits jetzt alle bebaut und größtenteils versiegelt. Es werden Gründächer festgesetzt (siehe Kapitel 6.3), um das Regenwasser zurückzuhalten sowie die Versickerung von Niederschlagswasser der nicht verschmutzten Bereiche (siehe Kapitel 6.5).

Westnetz GmbH Regionaltechnik und Produktmanagement Regionalzentrum Niederrhein Netzplanung, Mail vom 18.06.2024 sowie Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.06.2024:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Fernmeldekabel sowie das 110 kV Leitungsnetz. Das Fernmeldekabel ist eine wichtige Verbindung für die Westnetz GmbH und muss damit in Betrieb bleiben und darf nicht gefährdet werden. Es befindet sich im Bereich des Gehweges und wird der Umsetzung des Bebauungsplanes somit nicht entgegenstehen.

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise im 2x20,00m breiten Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung (110-/220-kV- Hochspannungsfreileitung Anschluss Heegerbruch, Bl. 2433 (Maste 4 bis 5)) liegt. Dem Bebauungsplan stimmen sie unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Höhe von maximal 15,00 m über EOK (Bauhöhe von 44,50 m über NHN) ausgewiesen. Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen. Um Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 20,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. In Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifen sollten nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten Anpflanzungen eine Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durchzuführen/ zu veranlassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Im Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH“.

Den Anregungen wird gefolgt. Der im Plangebiet verlaufende Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Ebenfalls werden die Bedingungen des Betreibers als nachrichtliche Übernahmen in der Begründung (siehe Kapitel 6.6) und auf dem Plan aufgeführt. Der Hinweis des Betreibers wird unter Hinweise (siehe Kapitel 6.7) in der Begründung und Planzeichnung aufgenommen.

Der Hinweis auf das Fernmeldekabel wird zur Kenntnis genommen. Da es im Bürgersteig der Hünxer Straße verläuft liegt es somit außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Umsetzung der im Bebauungsplan genannten Ziele gefährdet nicht den Betrieb des Fernmeldekabels.

Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 14.06.2024:

Grundsätzlich begrüßt die Handwerkskammer die Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Sicherung von Flächen für Gewerbebetriebe. Hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet äußert sie jedoch Bedenken. Bei einer Überplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet wären künftig nur noch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 5 Abs. 1 BauNVO und nicht mehr erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 Abs. 1 BauNVO planungsrechtlich zulässig. Die Festsetzung würde daher für das Gewerbegebiet im Allgemeinen zu einer Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe führen und damit die (Nach-) Nutzungsmöglichkeiten beschränken.

Angesichts des Planungsziels, den bestehenden Gewerbebestandort zu sichern und zu stärken, geht die HWK davon aus, dass eine generelle Einschränkung der typischerweise zulässigen Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht intendiert ist. Sie bitten daher darum, den rückwärtigen Bereich als (uneingeschränktes) Gewerbegebiet festzusetzen. Sollte an der Überplanung der Gemengelage als eingeschränktes Gewerbegebiet festgehalten werden, sind Prüfschritte für jeden ansässigen Gewerbebetrieb durchzuführen. Sofern ansässige Gewerbebetriebe, die als typischerweise nicht als erheblich belästigend einzustufen sind, mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet überplant werden, würde dies zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung führen. Bestehende und betroffene Betriebe würden auf ihren Bestandsschutz reduziert. Ob eine Erforderlichkeit zur Einschränkung des Gewerbegebietes besteht, kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden, da daraus nicht hervorgeht, dass Immissionskonflikte zwischen Gewerbe und schutzwürdigen Nutzungen bekannt sind. Die HWK regt zudem die Prüfung an, ob ein Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erforderlich ist. Es wird auch darauf hingewiesen, dass bei einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der Annexhandel zugelassen werden sollte.

Die HWK gibt noch allgemeine Hinweise zur Festsetzung von Mischgebieten und urbanen Gebieten.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Der Plausibilitätsansatz für das Emissionsverhalten innerhalb und außerhalb des Plangebietes zeigt, dass der Störgrad von Gewerbebetrieben in diesem Planbereich aus Lärmsicht auf Mischgebietsverträglichkeit festzusetzen ist. Deswegen werden als Betriebe der Abstandsklasse I bis VI als unzulässig festgesetzt. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (siehe Kapitel 6.2.3). Mit diesen Festsetzungen ergeben sich keine Konflikte bzw. Eingriffe in Bestandsrechte für Betriebe und gegenüber Wohnnutzungen.

Der Stellungnahme der HWK wird insoweit gefolgt, dass der sog. Annexhandel im Gewerbegebiet zulässig ist (siehe Kapitel 6.2.3). Der Anregung, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht auszuschließen, wird nicht in Gänze gefolgt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind werden hingegen als unzulässig festgesetzt. Ziel der Stadt Dinslaken ist es, in dem Planbereich Gewerbeflächen zu sichern. Auch soll möglichen Immissionskonflikten vorgebeugt werden. Zwar genießen diese betriebsbezogenen Wohnnutzungen nur einen eingeschränkten Immissionsschutz, in der Praxis kommt es aber dennoch regelmäßig zu Konflikten, die die gewerbliche Nutzung einschränken. Darüber hinaus entstehen oft Probleme, wenn diese als betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen im Zeitverlauf von anderen nicht diesem privilegierten Kreis zugehörigen Personen genutzt werden oder der Betrieb aus Altersgründen abgegeben wird und sich auf diese Weise allgemeine Wohnnutzungen im Plangebiet verfestigen (siehe Kapitel 6.2.3).

Kreis Wesel, Schreiben vom 20.06.2024:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass zusätzlich ausreichende Flächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen einzuplanen sind, soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist. Weitere Bedingungen dafür werden genannt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist für die gesicherte Erschließung eine Entwässerung über den öffentlichen Kanal nach Ortsrecht sicherzustellen. Die untere Wasserbehörde weist ebenfalls darauf hin, dass bei Starkregenereignissen auf Teilbereichen des Standortes von einer möglichen Überflutungsgefährdung auszugehen ist. Es sollte auch die im Jahr 2022 überarbeitete Starkregengefahrenkarte der Stadt Dinslaken hinzugezogen werden und ggf. in der textlichen Festsetzung darauf hingewiesen werden.

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich HQextrem der Emscher, sodass hier die Regelungen der § 78b und 78c des WHG gelten. Die untere Wasserbehörde empfiehlt, in den textlichen Festsetzungen darauf hinzuweisen, dass für folgende Benutzungen des Gewässers wasserbehördliche Erlaubnisse gemäß § 8 WHG erforderlich sind und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen

sind: Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen; die Entnahme von Grundwasser; die Nutzung von Erdwärme.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt eine Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes ab, wenn die angekündigte Artenschutzprüfung vorliegt. Sie gibt aber schon folgenden Hinweis zum Artenschutz: Der Bauherr darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten.

Die Untere Immissionsschutzbehörde bittet bei erneuter Beteiligung um Vorlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Darstellung der Abgrenzungen. Aufgrund der geplanten Gebietsfestsetzungen sind keine Einschränkungen der bisherigen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Durch die geplanten Gebietsfestsetzungen an den Standorten wird die Beurteilungsgrundlage hinsichtlich der Immissionen zur bestehenden Situation nicht wesentlich weiter eingeschränkt und verändert.

Den Anregungen wird gefolgt. Der Belang Versickerung des Niederschlagswassers wurde in einer Festsetzung berücksichtigt (siehe Kapitel 6.5), der Belang Starkregen wurde in den Bebauungsplan als Hinweis (siehe Kapitel 6.7) und der Belang Hochwasser als nachrichtliche Übernahme aufgenommen (siehe Kapitel 6.6). Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 liegt mittlerweile vor und wurde bereits mit der UNB abgestimmt. Eine Zusammenfassung der Inhalte des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in der Begründung in Kapitel 7.3 „Artenschutz“ wiedergegeben. Die Vermeidungsmaßnahmen sind unter dem Hinweis ‚Artenschutz‘ aufgenommen worden (siehe Kapitel 6.7) und finden sich somit auch unter den Hinweisen auf der Planurkunde wieder.

11.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat in der Zeit vom 21.05.2024 bis zum 21.06.2024 stattgefunden. Stellungnahmen sowie Anregungen oder Bedenken sind nicht vorgebracht worden.

11.3. Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Im weiteren Verfahren wird dieser Beteiligungsschritt durchgeführt.

11.4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im weiteren Verfahren wird dieser Beteiligungsschritt durchgeführt.

12. Grundlagen und Quellen

12.1. Rechtsgrundlagen und Normen

Folgende Rechtsgrundlagen und Normen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Dezember 2021,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Verordnung über die Raumordnung im Bund in einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 und Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan - BRPH) BGBl. 2021 I S. 3712), in Kraft getreten am 1. September 2021.

- Abstandserlass NRW 2007. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1, Düsseldorf, Juni 2007
- DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018
- DIN 4109-2:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Januar 2018
- DIN 18005:2023-07 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2023

12.2. Gutachten und sonstige Quellen

Folgende Gutachten und sonstige Quellen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (BGS), Gewerbeflächenkonzept Dinslaken, Dezember 2009
- Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Dinslaken Juli 2024
- Dr. Pecher AG, Neuberechnung Starkregengefahrenkarte, 2D-Modellierungen für das Stadtgebiet Dinslaken, Gelsenkirchen, 2022
- LAP IV Lärmaktionsplan der vierten Runde für Hauptverkehrsstraßen in Dinslaken, Stadt Dinslaken, 2024
- IST Akustik GmbH, Immissionsschutzgutachten B-Plan Nr. 341 „Bereich westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße“ Dinslaken, Dezember 2024
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 341 „Westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße“ in Dinslaken, Haan August 2024
- ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 341 (Bereich westlich Hünxer Straße/ südlich Düppelstraße), 21.01.2025
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Hochwassergefahrenkarte sowie Hochwasserrisikokarte für Nordrhein-Westfalen (extremes Hochwasserereignis (HQextrem))
- Kreis Wesel, Landschaftsplan für den Raum Dinslaken / Voerde, April 2009
- Klimaanalyse Stadt Dinslaken; Regionalverband Ruhr, Essen; Februar 2013
- Digitale Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (IS BK 50)
- Denkmalliste der Stadt Dinslaken, 14.11.2024
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Dinslaken (Baumschutzsatzung) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss vom 26.09.2023, mit Wirkung vom 20.10.2023
- Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen; Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Ausgabe 2018

Dinslaken, den

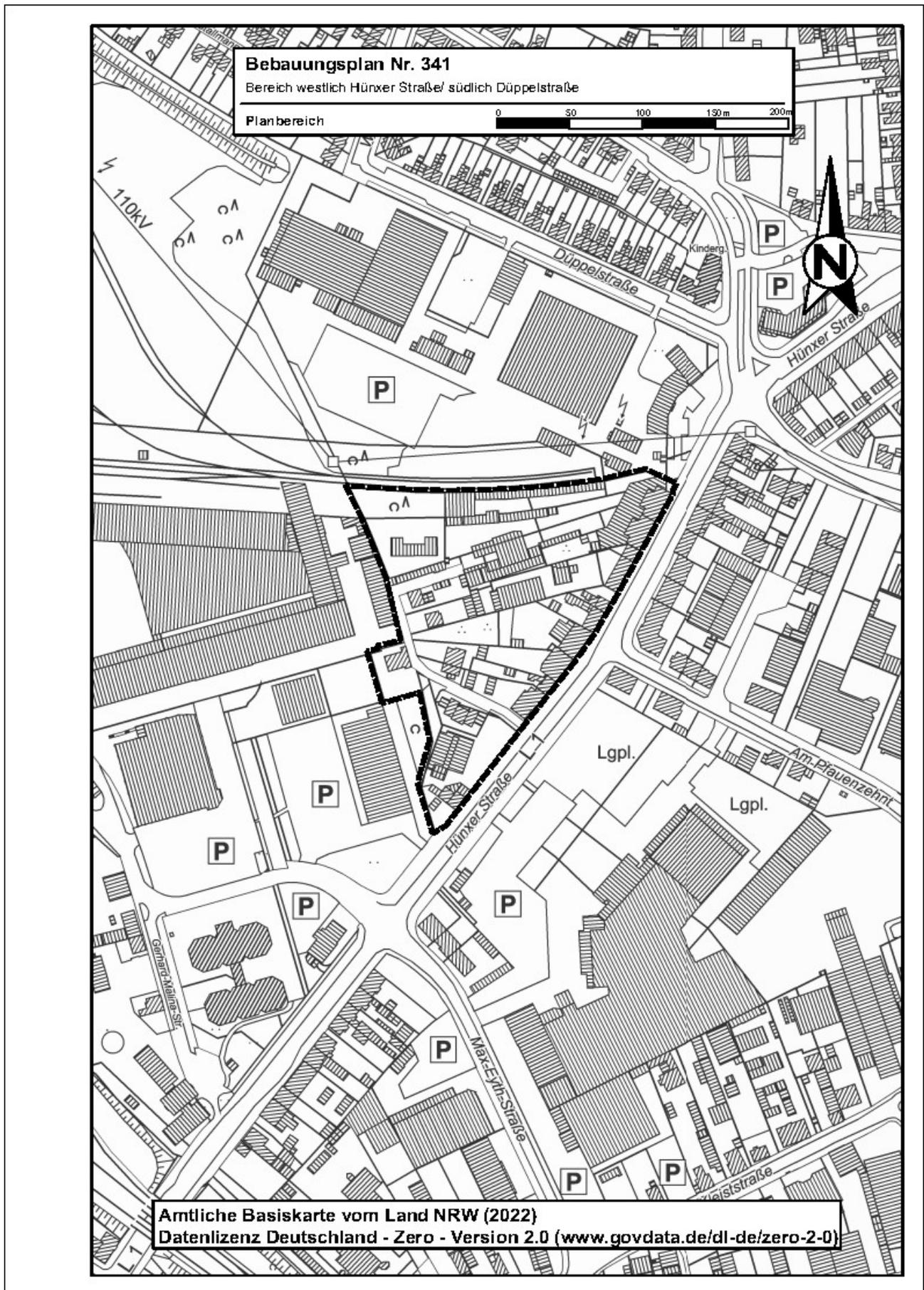
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Dominik Bulinski
Beigeordneter

13. Anlagen

Anlage 1	Planbereich
Anlage 2	Ausschnitt Planzeichnung
Anlage 3	Umweltbericht
Anlage 4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 5	Immissionsschutzgutachten

Anlage 1 Planbereich



Anlage 2 Ausschnitt Planzeichnung

