

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 1586	
Beratungsfolge	TOP
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsaus- schuss	11.06.2018
Hauptausschuss	26.06.2018
Stadtrat	28.06.2018
für öffentliche Sitzung	Datum: 07.05.2018 bearbeitet von: Marcus Beck Stadtentwicklung
Betreff: 127. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Gerhard-Malina-Straße und Hünxer Straße) hier: Beschluss	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:	
Beschlussvorschlag	

Der PUGStA / HA empfiehlt / Rat beschließt:

1. Den während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen wird gefolgt bzw. nicht gefolgt (siehe Kapitel 5 bis 10 der Begründung sowie Abhandlung der Anregungen, Anlage 5). Die Entscheidungen sind auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB getroffen, wonach die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

2. Die 127. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Wesentliche Zielsetzung der 127. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, eines Bereiches für Ver- und Entsorgungsanlagen zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung für die Stadtwerke Dinslaken und von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Bereich des Supermarktes (Edeka) und im Bereich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) an der Gerhard-Malina-Straße / Hünxer Straße. Die Sondergebiete dienen der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der landesplanerischen Vorgaben unter Beachtung des Bestandschutzes.

Die 127. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat am 04.07.2017 (Vorlage Nr. 1238) bereits beschlossen und anschließend der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Im Zuge der Genehmigungsprüfung wurden formale Mängel festgestellt, die einer direkten Genehmigung entgegenstanden. Zur Beseitigung der Mängel wurden Korrekturen und Ergänzungen im Plan, der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen. Die Änderungen machten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage des Planentwurfes sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig. Die Beteiligungsverfahren wurden am 04.05.2018 abgeschlossen, sodass die 127. Flächennutzungsplanänderung beschlossen werden kann.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Entscheidungs-

Begründung

zur 127. Flächennutzungsplanänderung
(Bereich Gerhard-Malina-Straße und Hünxer Straße)

1 Erfordernis und Veranlassung der Planänderung / Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken am 09.07.2013 beschlossen. Nach diesem Beschluss ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – zur Rechtskraft gekommen. In diesem Teilplan bestanden Differenzen zur Dinslakener Sortimentsliste, so dass es erforderlich war, die Dinslakener Sortimentsliste den landesplanerischen Zielen anzupassen. Die Inhalte des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel wurden mittlerweile in den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, übernommen. Der Stadtrat hat am 25.03.2014 die Anpassung der Sortimentsliste beschlossen. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen und dient als sachgerechte Planung der Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Das Konzept steht auf der Homepage der Stadt Dinslaken zur Einsicht und zum Download für jeden zur Verfügung.

Mit dem Konzept werden Strategien für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung aufgezeigt, die rechtliche, demographische, städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen berücksichtigen. Städtebauliches Ziel ist es, die zentralen Versorgungsbereiche, wie die Innenstadt, das Hiesfelder Zentrum und die Nahversorgungszentren in den Stadtbezirken zu stärken und weiterzuentwickeln. Eine ausreichende Grundversorgung soll durch ein funktionierendes Netz von Nahversorgungsstandorten in den Wohngebieten gesichert werden. Darüber hinaus sieht das Konzept vor, den sogenannten nicht zentrenrelevanten Handel, wie z.B. Baumärkte, Fahrrad-, Garten- oder Tierfuttermärkte als Ergänzung des Innenstadtangebots auf die vorhandenen Standorte insbesondere im Gewerbegebiet Mitte zu konzentrieren. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll in den zentralen Versorgungsbereichen und hier vorrangig in der Innenstadt stattfinden.

Im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung befinden sich mit dem Supermarkt Edeka ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, ein Lidl Lebensmitteldiscounter, zwei Gastronomiebetriebe, ein Bürogebäude mit Arztpraxen, Anwaltskanzlei und Stadtverwaltung sowie die jeweils zugehörigen Stellplätze. Außerdem befinden sich hier das Hauptverwaltungsgebäude der Stadtwerke Dinslaken mit Nebengebäuden, zwei Betriebswohnungen, den zugehörigen Stellplätzen und ein Biomasse-Heizkraftwerk.

Die Einzelhandelsbetriebe im Planbereich sind, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 8.2, Seiten 115 ff.) näher ausgeführt wird, als sonstiger Standort des Lebensmittel Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage zu beurteilen. Sie dienen zwar der ergänzenden Grundversorgung der Dinslakener Bevölkerung, sind jedoch überdimensioniert, richten sich primär an die PKW-orientierte Kundschaft und leisten aufgrund ihrer Lage nur einen geringen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung.

Ziel der Planung ist die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, eines Bereichs für Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung für die Stadtwerke Dinslaken und von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit

nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, im Bereich des Supermarkts (Edeka) SO E 1 und im Bereich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) SO E 2, zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und der landesplanerischen Vorgaben unter Beachtung des Bestandschutzes. Hier sind auch Möglichkeiten der geringfügigen Erweiterungen zu prüfen.

Die Darstellungen von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen Regionalplans (GEP 99), da dieser den Bereich als *Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen* (GIB) darstellt.

Gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im GIB allerdings als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Gesamtverkaufsflächen, die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen. Ausnahmsweise können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsflächen in Betracht kommen, wenn von den Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Dies ist gutachterlich nachzuweisen. Eine geringfügige Erweiterung liegt in der Regel bei ca. 10 % der bestehenden Verkaufsflächengröße, letztendlich ist die Entscheidung darüber, was geringfügig ist, jedoch im Einzelfall zu treffen.

Der großflächige Supermarkt Edeka liegt in einem Bereich für den es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Dieser Betrieb ist in einem Gebiet nach § 34 BauGB genehmigt und genießt mit seinen vorhandenen ca. 2.390 m² Verkaufsfläche Bestandsschutz. Diesem Betrieb soll die Möglichkeit der Erweiterung auf ca. 2.500 m² gegeben werden.

Die Betriebsfläche des Lebensmitteldiscounters Lidl liegt teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zukünftig liegt die gesamte Betriebsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 318. Zu Beginn des Planverfahrens (2015) hatte der Discounter eine Verkaufsfläche von ca. 900 m². Aktuell liegt auf Basis des Bebauungsplanes 318 und § 33 BauGB eine Baugenehmigung für eine Erweiterung des Discounters auf 1.100 m² Verkaufsfläche vor. Die Erweiterung befindet sich zurzeit (Januar 2018) im Bau.

Bisher sind beide Einzelhandelsbetriebe zum größten Teil nicht durch verbindliche Bauleitplanung gefasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu gewährleisten, ist es nötig, bauleitplanerisch tätig zu werden. Nur dadurch können die Sortimente und die zukünftige Entwicklung gesteuert werden.

Am Standort waren zu Beginn des Planverfahrens (2015) ca. 3.290 m² Verkaufsfläche vorhanden. Durch die Planungen werden den ansässigen Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten um eine Verkaufsfläche von 310 m² eingeräumt, sodass die gesamte Verkaufsfläche am Standort 3.600 m² betragen kann. Die Erweiterungsmöglichkeiten unterschreiten somit einen Anteil von 10 % der vorher vorhandenen Fläche.

In der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken des Gutachters BBE Standort und Kommunalberatung, Münster (Juni 2016) wird nachgewiesen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Bezogen auf den Standort entspricht daher die Planung von zwei Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW.

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Nutzungen sowie die an den Bereich angrenzenden Nutzungen des Industriebetriebs, der Spielhalle mit vier Betrieben, beides im Norden und der Gärtnerei im Osten gewerblich geprägt. Die stark befahrene Hünxer Straße im Süden sowie die Eisenbahntrasse im Westen wirken sich ebenfalls auf den Bereich aus.

Bisher ist der Bereich entlang der Hünxer Straße in einem Streifen von 100 m als Mischgebiet dargestellt. Eine Mischnutzung mit einem Anteil an Wohnen ist allerdings nie realisiert worden. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Festigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Zusätzlich werden durch die Straßenverkehrsgeräusche im Nahbereich der Hünxer Straße sowie der Gerhard-Malina-Straße keine gesunden Wohnverhältnisse gesehen (s. 4. Umweltbelange). Zukünftig wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt.

Zur Verbesserung der Entwässerungssituation an der Kreuzung Hünxer Straße / Gerhard-Malina-Straße wird im Bebauungsplan Nr. 318 nördlich des Knotenpunktes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Durch das Rückhaltebecken sollen die in der Vergangenheit, im Zusammenhang mit Starkregenereignissen, vorgekommenen Überflutungen der Verkehrsfläche gemindert werden.

Das Planverfahren zum parallel verlaufenden Bebauungsplan Nr. 318 wurde im Dezember 2013 begonnen. Mittlerweile wurde das Bebauungsplanverfahren beendet und der Plan wurde am 04.07.2017 vom Rat als Satzung beschlossen. Vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 318 wird, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, der Abschluss dieser Flächennutzungsplanänderung abgewartet.

Parallel hierzu wird diese 127. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die ebenfalls am 04.07.2017 vom Rat beschlossen und anschließend der Bezirksregierung gem. § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt wurde. Im Zuge der Prüfung der Flächennutzungsplanänderung wurden formale Mängel festgestellt, die einer direkten Genehmigung entgegenstanden und Korrekturen im Plan, der Begründung sowie im Umweltbericht erforderten. Aus diesem Grund wurde der Antrag auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung seitens der Stadt Dinslaken zurückgenommen und das Verfahren mit der Durchführung einer erneuten Offenlage wieder aufgenommen.

2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Änderungsbereich dargestellt als Mischgebiet, Gewerbegebiet, Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen und Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Gas*.

Sondergebiet SO E 1 für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt

Bereich 1 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 1) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt.

Bereich 2 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO in Sondergebiet (SO E 1) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 betreffen den Bereich, in dem für den Supermarkt (Edeka) das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment SO E 1 dargestellt werden soll.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 4.5, Seite 80) wird die Betriebsform „Supermarkt“ erläutert: „Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m², Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Verkaufsfläche.“

Im SO E 1 ist ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig. Der Betrieb soll eine maximale Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² haben. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche des Supermarktes ca. 2.390 m².

In einem Gebäudeteil des Supermarkts befindet sich ein Gastronomiebetrieb. Zusätzlich zum Bestandschutz sind im SO E 1 Gastronomiebetriebe grundsätzlich zulässig.

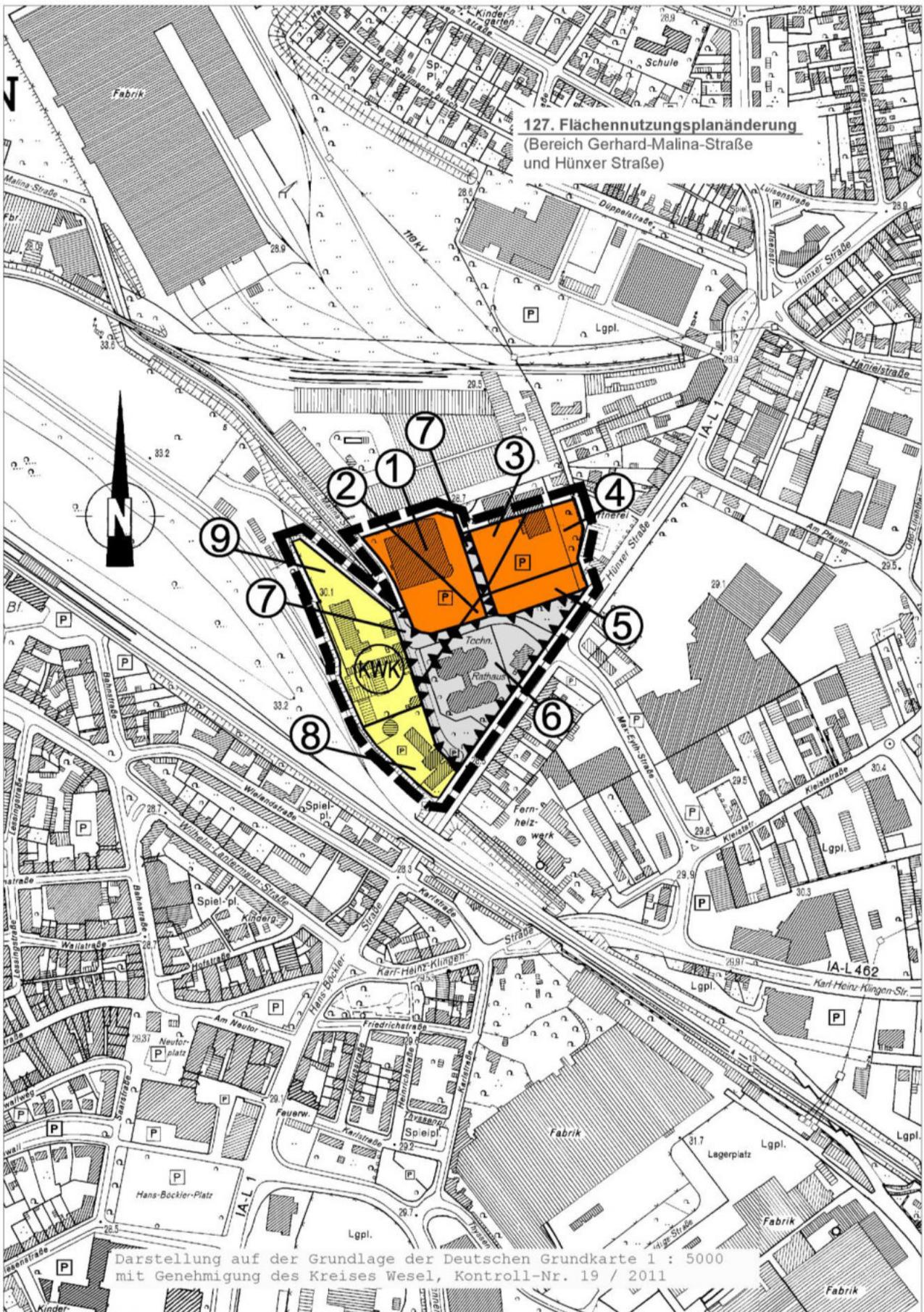


Abbildung 1: Änderungsbereiche der 127. Flächennutzungsplanänderung; Quelle: Stadt Dinslaken 2018

Sondergebiet SO E 2 für großflächigen Einzelhandel - Discounter

- Bereich 3 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter.
- Bereich 4 wird geändert von Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittel-discounter.
- Bereich 5 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittel-discounter.

Die Änderungsbereiche 3 - 5 betreffen den Bereich, in dem für den Lebensmitteldiscounter (Lidl) das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (SO E 2) dargestellt werden soll.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 4.5, Seite 80) wird die Betriebsform „Lebensmitteldiscounter“ erläutert: „Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800 - 1.000 m² Verkaufsfläche.“

Im SO E 2 ist ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig. Der Betrieb soll eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² haben. Für den Discounter liegt eine Baugenehmigung für 1.100 m² Verkaufsfläche vor, sodass die eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten bereits genutzt werden.

Im SO E 2 sind Gastronomiebetriebe zulässig.

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

- Bereich 6 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO in Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO.
- Bereich 7 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO.

Die Änderungsbereiche 6 und 7 betreffen den Bereich, in dem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden soll.

Die Nutzungsbeschränkung der Gewerbeflächen bestehen darin, dass sich hier nur nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die die Mischnutzungen entlang der Hünxer Straße nicht beeinträchtigen. Um die Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen zu schützen, werden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären („Störfallbetriebe“) ausgeschlossen.

Auf den Gewerbeflächen wird zum Schutz der Gewerbenutzungen sowie zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gemäß folgender Liste ausgeschlossen.

Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken
als zentrenrelevant gelten:

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

Mit (N) gekennzeichnete Sortimente gelten gleichzeitig als nahversorgungsrelevant.

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Bereich 8 wird geändert von Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Gas - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Bereich 9 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die Änderungsbereiche 8 und 9 betreffen den Bereich, in dem für die Stadtwerke Dinslaken zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) dargestellt werden soll. In diesem Be-

reich befindet sich das Biomasseheizkraftwerk inkl. Nebenanlagen und Verwaltungsgebäuden der Stadtwerke Dinslaken, sowie ein alter Gasometer als Baudenkmal (Denkmalnummer 30).

3 Vorgaben der übergeordneten Planung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) stellt im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung *Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen* (GIB) dar, in denen keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich ist.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächengröße als Grundlage ist gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW eine bestandsbezogene Überplanung möglich, bei der ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterung in Betracht kommt, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

In der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken des Gutachters BBE Standort und Kommunalberatung, Münster (Juni 2016) wird nachgewiesen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Bezogen auf den Standort entspricht daher die Planung von zwei Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW.

Die Änderung liegt nicht in einem festgesetzten oder förmlich gesicherten Überschwemmungsgebiet, das bei einem 100-jährlichen Hochwasser unter Wasser steht. Hier würden in diesem Fall besondere Schutzbestimmungen gelten, die eine Verschärfung der bestehenden Hochwassergefahr und eine Vergrößerung der zu erwartenden Schadenssituation verhindern sollen.

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf beinhalten Informationen für Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten informieren über mögliche nachteilige Auswirkungen für potentiell betroffene Einwohner, wirtschaftliche Tätigkeit und Natur, Sach- und Kulturgüter.

In Extremszenarien soll dargestellt werden, mit welchen Möglichkeiten gerechnet werden muss, falls es nicht nur zu einem extremen Hochwasser sondern zusätzlich auch zu Dammbrüchen und Ausfall der Pumpwerke kommt.

Die Thematik Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} wird im Umweltbericht behandelt (siehe Punkt 2.1.4 des Umweltberichtes).

Der Änderungsbereich liegt bei einem Hochwasserszenario HQ_{extrem} überwiegend innerhalb eines potenziell vom Hochwasser betroffenen Bereichs. Diese Hochwasser haben ein Wiederholungsintervall von mehr als 100 Jahren und werden als sogenannte Jahrtausendhochwasser bezeichnet. In Teilen des Änderungsbereiches besteht die Gefahr von Überflutungen in Höhe von 0 bis 1 Meter Wassertiefe. Aufgrund der Seltenheit dieses Szenarios sind in der Bauleitplanung in diesem Bereich keine einschränkenden Darstellungen oder Festsetzungen nötig.

4 Umweltbelange

Sämtliche Auswirkungen dieser Planung sind zu ermitteln und zu bewerten. Diese Ergebnisse fließen in den weiteren Planungsverlauf ein und finden Berücksichtigung unter Beachtung des Planungszieles. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht, dessen Aussagen dem jeweiligen Stand des Planverfahrens angepasst werden. Er ist als separater Bestandteil der Begründung angehängt.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Für kein Schutzgut liegen zum aktuellen Zeitpunkt hohe Wertigkeiten vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehre liegt eine sehr hohe Vorbelastung des Raumes vor. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung (von Gewerbe in Sondergebiet bzw. Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet) ändert sich zunächst nichts an den bestehenden baulichen Anlagen.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 die Geräuschemissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche ermittelt. Die ermittelten Geräusche der Betriebe im Gebiet unterschreiten die Immissionsrichtwerte, sodass von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen werden kann.

Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen von der Hünxer Straße (im Südosten) sowie der durch das Gebiet verlaufenden Gerhard-Malina-Straße aus. Die Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet werden im Plangebiet Tags (65 dB(A)) lediglich in einem ca. 10 bis 20 m breiten Streifen zur Fahrbahnmitte der Gerhard-Malina-Straße und der Hünxer Straße überschritten. Zur Nachtzeit (55 dB(A)) ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte in einem ca. 20 bis 30 m breiten Streifen zur Fahrbahnmitte der beiden Straßen auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet zur Tagzeit (69 dB(A)) werden eingehalten. Zur Nachtzeit (59 dB(A)) ist von Überschreitungen in unmittelbarer Nähe zum Fahrbahnrand (ca. 3 m) der Gerhard-Malina-Straße auszugehen. Aufgrund der Überschreitungen werden Maßnahmen in den oben genannten Streifen erforderlich (vgl. TÜV Nord Systems 2014: S. 26).

Eine Nutzungstrennung oder aktive Maßnahmen (z.B. der Bau von Lärmschutzwänden) scheinen aufgrund der Lage nicht realistisch. Auch scheiden Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe aufgrund der bestehenden Bebauung aus (vgl. TÜV Nord Systems 2014: S. 26). „Werden die Räume in diesem Bereich ausschließlich als Büros genutzt, wird bereits ein ausreichender Schallschutz von heutzutage handelsüblichen Fenstern erreicht (...)“ (TÜV Nord Systems 2014: S. 27). Besondere Schallschutzfenster oder Schalldämmlüfter sind nur erforderlich, wenn die Räume regelmäßig zum Schlafen genutzt werden (vgl. TÜV Nord Systems 2014: S. 27).

Da aufgrund dieser Immissionsproblematik keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gesehen werden und die bestehenden gewerblichen Nutzungen gefestigt werden sollen, wird im Bereich der Hünxer Straße die Darstellung als Mischgebiet zurück genommen und dieser zukünftig als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt.

Die verbleibenden Gewerbeflächen werden mit Nutzungsbeschränkungen belegt. Es dürfen sich hier nur nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln, um schädliche Immissionen auf die Wohnbevölkerung zu verhindern. Dazu werden auch Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären („Störfallbetriebe“) ausgeschlossen. Auf den Gewerbeflächen wird zum Schutz der Gewerbenutzungen sowie zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel gemäß Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (siehe Punkt 2 dieser Begründung) ausgeschlossen.

Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung – Kraft-Wärme-Kopplung – befindet sich das Biomasse-Heizkraftwerk der Stadtwerke Dinslaken. Vom Kraftwerk geht eine Feinstaubzusatzbelastung von lediglich 0,08 % verglichen mit der Gesamtbelastung aus. Die Staubimmissionen sind somit vernachlässigbar (vgl. PROBIO-TEC GmbH 2009).

In 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Fernheizwerk der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH. Das Heizwerk dient der Abdeckung der Spitzenlast mit etwa 200 Betriebsstunden im Jahr. Bezüglich Lärm und Geruch ist das Fernheizwerk unauffällig. Mit

Geruchs- und Lärmimmissionen von Heizwerk ist nicht auszugehen.

Zur Verbesserung der Entwässerungssituation an der Kreuzung Hünxer Straße / Gerhard-Malina-Straße wird im Bebauungsplan Nr. 318 nördlich des Knotenpunktes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dadurch wird Regenwasser aus dem Kanalsystem abgekoppelt und der Grundwasserneubildung zugeführt.

Aufgrund des hohen Grades an Versiegelung übernehmen die Böden keine natürlichen Bodenfunktionen mehr. Die Flora beschränkt sich weitestgehend auf gärtnerisch gestaltete Grünbereiche sowie vereinzelt alten Baumbestand. Auswirkungen werden nicht erwartet.

Aus klimatischer Sicht stellt das Gebiet einen Lastraum dar, der in der Klimaanalyse der Stadt Dinslaken dem Klimatop „Gewerbeklima“ zugeordnet wird. Geprägt ist der Bereich durch starke Wärmeinseln, einen verringerten Luftaustausch mit bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Den Klima- und Luftfunktionen kommt daher eine sehr geringe Bedeutung zu. Durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich weiterhin durch „Gewerbeklima“ geprägt sein.

Das Ortsbild im Planbereich ist von den Verwaltungsgebäuden Technisches Rathaus und Stadtwerken, den Einzelhandelsbetrieben sowie dem Biomasse-Heizkraftwerk geprägt. Vom Straßenraum aus sind große Gebäudekomplexe sowie Stellplatzanlagen zu sehen. Gliedernde und belebende Gehölzstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang vorzufinden. Die Ortsbildqualität ist daher als gering zu bewerten. Auf dem Gelände der Stadtwerke ist ein alter Gasometer als Baudenkmal eingetragen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG:

Aus den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planungsverfahren. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist keine vollständige ASP durchzuführen. Eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezogen auf verfahrenskritische Vorkommen (Stufe I) genügt.

Im Umweltbericht werden Aussagen zur Betroffenheit von bestimmten Arten oder Artengruppen getroffen (siehe Punkt 2.1.2 des Umweltberichtes). Im Fundortkataster des LANUV (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich oder dessen Umfeld angegeben. Für störungsempfindliche Vogelarten bietet das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen keine geeigneten Habitatbedingungen. Insgesamt ist von keiner nachteiligen Veränderung gegenüber der Ausgangssituation auszugehen. Somit sind Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

5 Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

- Gelsenwasser AG, Schreiben 01.09.2016
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben 01.09.2016
- Evonik Technology & Infrastructure GmbH, Fax vom 01.09.2016
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 05.09.2016
- Amprion GmbH, E-Mail vom 06.09.2016
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.09.2016
- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., E-Mail vom 13.09.2016
- Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 15.09.2016
- Kreis Wesel Kreisplanung, Schreiben vom 19.09.2016
- RAG AG, Schreiben vom 28.09.2016

- Lippeverband, Schreiben vom 04.10.2016
- Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW, Schreiben vom 04.10.2016

5.1 Niederrheinische IHK, Schreiben vom 05.07.2016

„Aus Sicht der IHK ist der Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Grundsatz ungeeignet. Planerisch gesicherte Gewerbeflächen sollten für produzierende und emittierende Betriebe vorgehalten und nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um bereits bestehende Lebensmittelmärkte handelt, hält die IHK eine bestandssichernde Überplanung, die den Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bietet, für sinnvoll. Die Summe der Erweiterungsmöglichkeiten beträgt weniger als 10 % der bestehenden Verkaufsflächen und kann daher als geringfügig eingestuft werden. Insofern ist die Planung mit den Vorgaben des Ziels 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP vereinbar. Dieser Regelung zufolge dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. In der Regel sind die Verkaufsflächen dabei auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Geringfügige Erweiterungen kommen jedoch ausnahmsweise in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Der gutachterlichen Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 310 m² keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind, schließt sich die IHK an. Insofern bestehen seitens der IHK gegen die Planung keine Bedenken.“

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme und kein Beschluss notwendig

6 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.10.2016 bis 03.11.2016

Kraus Donhauser Rechtsanwälte für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH mit Schreiben vom 02.11.2016

„Wir erheben nachfolgend für unsere Mandantin Einwendungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich ihres Grundstücks.

1. Sachverhalt

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Dinslaken. Auf dem Grundstück betreibt die EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH einen mit Baugenehmigung vom 15.02.2008 - Az. 63 - BA-00549-07 und Nachtragsgenehmigung vom 03.12.2008 - Az. 63 - NA-00681-08 genehmigten großflächigen Supermarkt als Vollsortimenter. Der Betrieb erfolgt auf der Grundlage eines langfristigen Mietvertrages, der bis mindestens 2024 läuft. [...]

Nach dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist für das Grundstück unserer Mandantin ein Gewerbegebiet dargestellt. Durch die Änderung soll zukünftig ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt (SO E1) dargestellt werden. Unter Supermarkt ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken, das insoweit in Bezug genommen wird, folgende Betriebsform zu verstehen: Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25% der Verkaufsfläche, Übliche Größenordnung von ca. 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche. Nach dem Entwurf der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung soll in dem Sondergebiet auch Gastronomie zulässig sein, um den im Bestand vorhandenen Gastronomiebetrieb abbilden zu können.

Ausweislich des Begründungsentwurfs wurden bisher keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch den auf dem Grundstück unserer Mandantin betriebenen EDEKA-Markt festgestellt. Zudem ergibt sich aus der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken der BBE

Standort und Kommunalberatung Münster vom Juni 2016, dass auch durch eine Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eine Verkaufsfläche von 2.500 m² keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten wäre.

2. Stellungnahme

Unsere Mandantin wendet sich gegen die geplante Darstellung ihres Grundstücks als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Supermarkt. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, weder in der geplanten Art der Nutzung noch in der vorgesehenen Detailschärfe.

a) Die geplante Flächennutzungsplanänderung dient zur Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318. Dieser soll für das Grundstück unserer Mandantin nach der derzeit bekannten Planung ebenfalls ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel vorsehen. Eine derartige Darstellung und Festsetzung der Art der Nutzung ist jedoch nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach der durchgeführten Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung steht fest, dass durch den auf dem Grundstück unserer Mandantin betriebenen EDEKA-Markt weder im Bestand noch nach der geplanten Erweiterung auf 2.500 m² Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Vorschädigung bestehender Zentren durch den bestehenden Betrieb ist ebenfalls nicht anzunehmen (vgl. Seite 71 f. der Untersuchung). Insoweit geht die bisherige Planung daher von unzutreffenden Prämissen aus, die unterstellt, die Nutzung würde sich zukünftig nicht nach § 34 BauGB einfügen.

Es besteht daher kein Bedürfnis für die steuernde Wirkung des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind damit nicht zu erwarten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich für das Grundstück unserer Mandantin derzeit nach § 34 BauGB. Danach leitet sich die zulässige Art der Nutzung aus dem Maßstab der näheren Umgebung ab. Diese weist eine deutlich größere Variationsbreite auf, als allein großflächiger Einzelhandel in Form eines Supermarktes. Die Darstellung eines Sondergebietes schränkt in Folge der darauf aufbauenden Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks für unsere Mandantin in unzulässiger Weise ein und stellt damit einen Eingriff in ihr Eigentum dar. Dies führt voraussichtlich zu einer wesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Unsere Mandantin behält sich daher für den Fall, dass die Planungsabsichten weiterhin verfolgt werden sollten, Entschädigungsansprüche nach §§ 42 ff. BauGB vor.

Entgegen den artikulierten Planungszielen ist die Bauleitplanung auch nicht zur Sicherung des Bestandes und maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich. Auch die Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes lassen sich über § 34 Abs. 3 BauGB abbilden. Aufgrund der Verträglichkeitsanalyse ist nachgewiesen, dass sowohl vom Bestand als auch nach der durchgeführten Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der Betrieb fügt sich damit auch mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² nach § 34 BauGB noch ein.“

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Dinslaken Bauleitpläne für ihr Stadtgebiet auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. In einem Gebiet, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, bestehen für die Stadt keine Möglichkeiten in die Sortimente des Einzelhandels sowie die Vergrößerung der Verkaufsflächen einzugreifen und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Im vorliegenden Fall wird dieser Planungsbedarf gesehen, um den vorhandenen Standort gemäß den Vorgaben der Landesplanung im Bestand zu schützen und falls er nicht weiter betrieben wird, nachfolgende Nutzungen zu steuern, um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Da der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von hohem öffentlichen Interesse ist, ist dieser in diesem Fall im Rahmen der Abwägung dem privaten Interesse vorzuziehen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Inhalte des Plans werden nicht geändert.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte

„b) Namens und im Auftrag unserer Mandantin wenden wir uns insbesondere gegen die beabsichtigte Darstellung des Sondergebietes S01 großflächiger Einzelhandel mit dem Zusatz "Supermarkt". Aufgrund des Entwicklungsgebotes in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB könnte der Bebauungsplan Nr. 318 ebenfalls nur mehr diese konkretisierte Art der Nutzung für das Sondergebiet S01 festsetzen. Damit würde jedoch die durch die planungsrechtliche Nutzungskategorie Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bereits sehr weitgehend eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nach der Art auf eine spezielle Nutzungskategorie in Form eines Supermarktes eingedampft. Angesichts der fortschreitenden Konzentrationsprozesse in diesem Marktsegment (Stichwort: Tengemann-Übernahme) würde unsere Mandantin bei der weiteren Nutzung ihres Grundstücks auf wenige Betreiber als Nutzer verwiesen werden, mit allen daraus folgenden wirtschaftlichen Folgen.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob eine derartige Darstellung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB überhaupt zulässig wäre. Danach können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art ihrer Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Die Darstellung einer konkreten Nutzungskategorie dürfte davon jedoch nicht umfasst sein. Die Rechtsprechung,

BVerwG, Urteil vom 18.02.1994 - 4 C 4192, NVwZ 1995, 267,

geht davon aus, dass die Darstellung eines Sondergebietes mit dem Zusatz "großflächiger Einzelhandel" erforderlich, aber auch ausreichend ist. Einer weitergehenden Konkretisierung der Zweckbestimmung bedarf es bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans nicht. Denn die vorgesehene Art der Bodennutzung ist nur in den Grundzügen darzustellen; die Darstellung von Bauflächen reicht grundsätzlich aus.

Jedenfalls stellt sie sich aus den genannten Gründen nicht als Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten Belange unserer Mandantin dar.“

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen wird der bestehende Betrieb als Sondergebiet gemäß § 11 Abs 3 BauNVO dargestellt. Der auf dem Grundstück befindliche Betrieb ist als „Supermarkt“ genehmigt, die vorhandene Nutzung wird über die Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert. Gemäß Ziel 6.5-7 LEP sind die Gesamtverkaufsfläche, die Sortimente und die jeweiligen Verkaufsflächen festzuschreiben, deshalb ist eine Konkretisierung der Zweckbestimmung notwendig. Ohne Konkretisierung der Sortimente wäre großflächiger Einzelhandel – vor allem mit zentrenrelevantem Hauptsortiment – uneingeschränkt zulässig, was negative und nicht steuerbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere die Innenstadt – hätte. Eine geringfügige Erweiterung wird im Rahmen der Planung eingeräumt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist die einzige Möglichkeit, Festsetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb dieser Art und Größenordnung zu treffen. Die Festsetzung z.B. eines Gewerbegebietes scheidet damit aus. Sollten jedoch zukünftig seitens des Grundstückseigentümers Nutzungsabsichten abseits des Einzelhandels bestehen, kann im Rahmen eines Änderungs- oder Aufstellungsverfahrens auf dieser Fläche angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dinslaken auch ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Plans ergibt sich daraus nicht.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte

„c) Unabhängig davon gehen wir davon aus, dass für die weitere Bauleitplanung die im Entwurf der Flächennutzungsplanbegründung zugrunde gelegten Prämissen hinsichtlich der Festsetzung von Erweiterungsflächen als abwägungserhebliche "Geschäftsgrundlage" zu beachten sein werden.“

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen können bei der Überplanung bestehender Standorte ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen. Diese Möglichkeit bis 2.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern räumt die Stadt Dinslaken ein, da durch das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten dargelegt wird, dass daraus keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Eigentümer werden in den weiteren Planverfahren selbstverständlich berücksichtigt.

7 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 17.12.2016 bis 20.01.2017

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

- Unitymedia, Mail vom 20.12.2016
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 02.01.2017
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 02.01.2017
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen, Schreiben vom 28.12.2016
- Amprion, Mail vom 22.12.2016
- Kreis Wesel, Schreiben vom 21.12.2016
- Westnetz, Schreiben vom 03.01.2017
- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 11.01.2017
- Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 12.01.2017
- Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 19.01.2017
- Lippeverband, Schreiben vom 20.01.2017

7.1 Niederrheinische IHK, Schreiben vom 11.01.2017

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines EDEKA-Marktes von derzeit 2.390m² auf künftig 2.500m² Verkaufsfläche und eines Lidl-Marktes von derzeit 900m² auf künftig 1.100m² Verkaufsfläche an der Gerhard-Malina-Straße in Dinslaken geschaffen werden. Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch festgelegten GIB und liegt außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich überwiegend Gewerbe- und teilweise Mischgebiet dar. Diese Darstellung soll im Bereich der beiden genannten Märkte jeweils zugunsten einer Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Supermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter aufgegeben werden.

Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits dargelegt ist der Standort an der Gerhard-Malina-Straße aus Sicht der IHK für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Grundsatz ungeeignet. Planerisch gesicherte Gewerbeflächen sollten für produzierende und emittierende Betriebe vorgehalten und nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

Da es sich in vorliegenden Fall jedoch um bereits bestehende Lebensmittelmärkte handelt, halten wir eine bestandssichernde Überplanung, die den Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bietet, für sinnvoll. Die Summe der Erweiterungsflächen beträgt insgesamt weniger als 10% der bestehenden Verkaufsflächen und kann daher nach unserer Auffassung als geringfügig eingestuft werden. Insofern ist die Planung unseres Erachtens mit den Vorgaben des Ziels 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP vereinbar. Diese Regelung zufolge dürfen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. In der Regel sind die Verkaufsflächen dabei auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Geringfügige Erweiterungen kommen jedoch ausnahmsweise in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Der gutachterlichen Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, dass

durch die Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 310m² keine derartigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind schließen wir uns an. Insofern bestehen seitens der IHK gegen die Planung keine Bedenken.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme und kein Beschluss notwendig.

7.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 20.01.2017

Von den o.g. Planungen sind die Belange der in meiner Straßenbaulast stehenden Landesstraße 1 (Hünxer Straße) im Abschnitt 48 berührt, die hier als OD festgesetzt ist.

In Folge der Veränderungen in dem Plangebiet ist mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung insbesondere in Bezug auf den Knotenpunkt Hünxer Str./ Gerhard-Malina-Str. ist auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu prüfen und nachzuweisen.

*Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandelskonzeptes im Bestand dargestellt und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Bei Veränderungen der bestehenden Nutzungen können Zunahmen der Verkehrsbelastung erst im Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.
Der Anregung wird nicht gefolgt.*

8 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Information der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange keine neuen Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 19.04.2017
- Lippeverband, Schreiben vom 19.04.2017
- Amprion, Mail vom 19.04.2017
- Steag, Schreiben vom 04.05.2017

8.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 05.05.2017

Von den o.g. Planungen sind die Belange der in meiner Straßenbaulast stehenden Landesstr. 1 (Hünxer Str.) im Abschnitt 48 berührt, die hier als OD festgesetzt ist.

In Folge der Veränderungen in dem Plangebiet ist mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung insbesondere in Bezug auf den Knotenpunkt Hünxer Str./ Gerhard-Malina-Str. ist auf Ihre Leistungsfähigkeit hin zu prüfen und nachzuweisen.

*Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandelskonzeptes im Bestand dargestellt und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Bei Veränderungen der bestehenden Nutzungen können Zunahmen der Verkehrsbelastung erst im Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.
Der Anregung wird nicht gefolgt.*

8.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 08.05.2017

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Da zivile luftrechtliche Belange nicht betroffen sind, bestehen von hier keine Bedenken gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht fol-

gende Stellungnahme: Aus Sicht der von Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren zgl. der Ausgleichsmaßnahmen gebeten.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Nach Prüfung der Unterlagen auf Betroffenheit einer ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. einstweiligen Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf komme ich zu dem Ergebnis, dass solche von der Darstellungsänderung nicht betroffen sind. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist der Kreis Wesel als untere Landschaftsbehörde zuständig.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Immissionsschutzes (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme: In dem gegenständlichen FNP-Änderungsverfahren sollen Flächenbereiche insbesondere als Sondergebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete neu dargestellt werden. Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 themenschwerpunkt land-use planning (Überwachung der Ansiedlung) im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz –BlmSchG– bestehen gegen die vorgestellten FNP-Änderungen keine Bedenken.

Hinweis:

Durch die Darstellung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen eröffnet sich die planungsrechtliche Möglichkeit Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3(5a) BlmSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären dort zuzulassen.

Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, sprich unter der Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb von Plangebietern zu erfolgen. Dieses ist konkret in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln und zu berücksichtigen.

Da sich die Vorgaben des § 50 BlmSchG nicht nur an die verbindliche sondern auch an die vorbereitende Bauleitplanung richten, sollten die Belange der passiv planerischen Störfallvorsorge bereits im gegenständlichen FNP-Änderungsverfahrens thematisiert werden, um einen Mangel in der späteren Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch Außerachtlassung des Themas Störfallschutz zu vermeiden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.3) ergeht folgende Stellungnahme: Es befindet sich nur eine Anlage in der Umgebung der Planungsgebiete.
Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH, Kleiststraße 3, 46539 Dinslaken.
Entfernung: ca. 100m

Bei der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH handelt es sich um ein Fernheizwerk (Brennstoff Heizöl EL/Gas, FWL 69,5 MW) zur Abdeckung der Spitzenlast mit ca. 200 Betriebsstunden im Jahr. Die Grundgenehmigung stammt von 1971 und die letzte Änderungsgenehmigung erfolgte 1985. Daher liegt bisher keine Lärmmessung vor. Bezüglich Lärm und Geruch ist das Fernheizwerk nach meinem Kenntnisstand unauffällig, Beschwerden liegen mir nicht vor. Immissionen an Lärm und Geruch sind von dem Heizwerk nicht zu befürchten.

Es bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).
Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden

Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Das Rotbach-System ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Der Geltungsbereich der 127. FNP-Änderung liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rotbach-Systems. Darauf wird in der Entwurfsbegründung zur 127. FNP-Änderung in Kap. 3, S. 5/6 sowie im Umweltbericht zur 127. FNP-Änderung in Kap. 2.1.4, S. 12/13 eingegangen und auf die Hochwassergefahren- und -risikokarten hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen im Flächennutzungsplan als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete vermerkt werden; hier überschwemmte Gebiete bei HQextrem aus den Hochwassergefahrenkarten. Die entsprechenden Geodaten können durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 bereitgestellt werden.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der Belange des Gewässerschutzes wird auf der Planurkunde der Vermerk zum Hochwasserrisiko ergänzend aufgenommen. Die Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rotbach-Systems werden im Umweltbericht (siehe Punkt 2.1.4) dargestellt. Zur Berücksichtigung der Belange der passiv planerischen Störfallvorsorge werden im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären („Störfallbetriebe“) ausgeschlossen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

8.3 VDH Projektmanagement GmbH für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH, Schreiben vom 03.05.2017

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir die planungsrechtliche Absicherung des Edeka-Marktes sehr begrüßen. Insbesondere begrüßen wir die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² im SO1. Mit der Bauleitplanung sollen insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen des Edeka-Marktes von derzeit 2.390 m² auf künftig 2.500 m² ermöglicht werden. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich jedoch am Bestandsgebäude, so dass bauliche Erweiterungen faktisch nicht möglich sind. Auch Erweiterungen von Gastronomiebetrieben, bei denen es sich nicht um Verkaufsflächen handelt, sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht realisierbar. Insofern regen wir an, das Baufenster zu vergrößern, um die zulässigen Erweiterungen auch baulich zu ermöglichen.

Die Zustimmung zur planungsrechtlichen Absicherung inklusive Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Baugrenzen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt, deshalb kann die Auseinandersetzung dazu erst im Bebauungsplan getätigt werden. Es ist kein Beschluss notwendig.

8.4 Kraus Donhauser Rechtsanwälte für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH, Schreiben vom 08.05.2017

Unsere Mandantin ist als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Dinslaken unmittelbar von der Planung betroffen. Wegen des Sachverhalts verweisen wir auf unser Schreiben vom 02.11.2016, mit dem wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung Stellung genommen haben.

Gemeinsame Stellungnahme zu FNP und Bebauungsplan:

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Zur geplanten 127. Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 nehmen wir nachfolgend namens und im Auftrag unserer Mandantin gemeinsam Stellung:

1. Zunächst wird die Berücksichtigung der von unserer Mandantin angeregten Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Edeka-Markt auf eine Verkaufsfläche von 2.500 qm begrüßt. Auch hat unsere Mandantin die Hinweise im Rahmen der Abwägung ihrer Stellungnahmen vom 02.11.2016 zur FNP-Änderung sowie vom 22.07.2014 zum ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 318 zur Möglichkeit einer späteren Änderung der Pläne im Hinblick auf die Darstellung und Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets ohne Einzelhandelsnutzung sowie die Anpassungen der Sortimentsfestsetzungen und die Zulassung von Gastronomiebetrieben und Shop-in-Shop-Bereichen wohlwollend zur Kenntnis genommen.

2. Unsere Mandantin wendet sich jedoch weiterhin gegen die geplante Ausweisung eines Sondergebiets SO1 „Großflächiger Einzelhandel – Supermarkt“. Sie sieht dadurch ihre abwägungserheblichen privaten Belange als Grundstückseigentümerin (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) nicht ausreichend berücksichtigt. Außerdem wird auch weiterhin die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung in Zweifel gezogen.

a. Eine derartige Darstellung und Festsetzung der Art der Nutzung ist jedoch nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach der durchgeführten Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung, auf die auch im Entwurf zur Begründung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Bezug genommen wird, steht fest, dass durch den auf dem Grundstück unserer Mandantin betriebenen EDEKA-Markt weder im Bestand noch nach der geplanten Erweiterung auf 2.500 qm Verkaufsfläche negative Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Vorschädigung bestehender Zentren durch den bestehenden Betrieb ist ebenfalls nicht anzunehmen (vgl. Seite 71 f. der Untersuchung).

Da wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht zu erwarten sind, besteht daher kein Bedürfnis für die steuernde Wirkung des § 11 Abs. Nr. 2 BauNVO. Insbesondere ist die Bauleitplanung nach unserer Auffassung nach weiterhin nicht zur Sicherung des Bestandes und maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich. Auch die Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes lassen sich über § 34 Abs. 3 BauGB abbilden. Aufgrund der Verträglichkeitsanalyse ist nachgewiesen, dass sowohl vom Bestand als auch nach der durchgeführten Erweiterung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der Betrieb fügt sich auch mit einer Verkaufsfläche von 2.500 qm nach § 34 BauGB noch ein.

b. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich für das Grundstück unserer Mandantin derzeit nach § 34 BauGB. Danach leitet sich die zulässige Art der Nutzung aus dem Maßstab der näheren Umgebung ab. Diese weist eine deutlich größere Variationsbreite auf, als allein großflächiger Einzelhandel in Form eines Supermarktes. Die Ausweisung eines Sondergebietes schränkt in Folge der darauf aufbauenden Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks für unsere Mandantin in unzulässiger Weise ein. Die damit verbundene wesentliche Wertminderung des Grundstücks unserer Mandantin wurde bisher nach unserer Auffassung noch nicht ausreichend im Rahmen der Abwägung gegenüber den Interessen der Stadt Dinslaken an einer Steuerung des Einzelhandels berücksichtigt.

Ein Verweis auf eine zukünftige Änderung des FNP und des Bebauungsplans für den Bereich des Grundstücks unserer Mandantin stellt keinen ausreichenden Ausgleich dar, da darauf kein Anspruch besteht. Zum anderen wäre eine derartige Planung mit dem angekündigten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit erheblichen rechtlichen Anforderungen verbunden (vgl. dazu zuletzt BVerwG, Urteil v. 10.09.2015 – 4 CN 8/14) und zudem nur um den Preis des Ausschlusses der derzeit zulässigen Nutzung durch den bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarkt zu erwarten.

Schließlich wird auch der mit der geplanten Ausweisung des SO1 verbundene Ausschluss einer Hauptnutzung mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb einer Supermarktnutzung als kritisch beurteilt. Durch den Zusatz des Begriffs „Supermarkt“ in der Darstellung bzw. Festsetzung und die damit korrelierende Definition im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken (dort Seite 80) wird tatsächlich eine Beschränkung auf eine Nutzung für Lebensmitteleinzelhandel erreicht. Die Verweisung unserer Mandantin auf eine Nutzung durch nur mehr wenige Betreiber und die damit zusammenhängenden Probleme wird daher weiterhin als kritisch beurteilt (vgl. bereits unsere Stellungnahme vom 02.11.2016, Seite 4 unter b)).

Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und unsere Mandantin über die weiteren Planungsschritte zu informieren. Für Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Dinslaken Bauleitpläne für ihr Stadtgebiet auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht ein Planerfordernis, da im Rahmen einer ungesteuerten Entwicklung des Einzelhandels an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort städtebaulich unverträgliche Auswirkungen auf Zentren und Nahversorgung zu befürchten sind. Das zeigen die – im Übrigen nicht allgemeinen, sondern konkret auf den Standort bezogenen – Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auch die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung, die nur einen begrenzten Verkaufsflächenzuwachs als verträglich einordnet. In diesem Rahmen konnte eine Erweiterung auf 2.500 qm Verkaufsfläche eingeräumt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken vom 25.03.2014, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen

als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten ist, empfiehlt die Absicherung durch die Bauleitplanung. Dies geht über die Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus, auch hinsichtlich der Umkehr der Voraussetzungen, was den Nachweis der Verträglichkeit angeht.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist, wie in der Begründung dargelegt, die einzige Möglichkeit, Festsetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb dieser Art und Größenordnung zu treffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes scheidet aus, wenn dieser Betrieb zulässig bleiben soll. Eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks ist nicht zu erkennen, insbesondere da nicht in die langjährig ausgeübte Nutzung eingegriffen wird (die sogar Erweiterungsmöglichkeiten erhält) und Einzelhandelsnutzungen i. d. R. als rentierlicher gelten als sonstige Gewerbenutzungen. Zusätzlich führen Sie an, einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen zu haben, der den Fortbestand sichert. Wie in der Begründung dargelegt, sind öffentliche und private Belange abgewogen worden, wobei den privaten Belangen durch die Standortsicherung mit Erweiterungsmöglichkeiten ein hohes Gewicht einräumt wurde.

Sollten jedoch zukünftig seitens des Grundstückseigentümers Nutzungsabsichten abseits des Einzelhandels bestehen, kann im Rahmen eines Änderungs- oder Aufstellungsverfahrens auf dieser Fläche angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dinslaken auch ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es ist richtig, dass darauf kein Anspruch eingeräumt werden kann. Eine solche Änderung entspräche jedoch den durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dokumentierten Zielen der Stadt Dinslaken zur planerischen Steuerung des Einzelhandels, die durch die Bauleitplanung abgesichert werden sollen.

Die angeregte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist nicht Ziel der Stadt Dinslaken. Dies widerspräche schon der Landesplanung (LEP, Ziel 6.5-1: „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“ Das Plangebiet ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken sagt in Grundsatz 3 aus, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Hiesfeld und die definierten Ergänzungsbereiche (Gewerbegebiet Dinslaken Mitte und Thyssenstraße) sein können.

Die Beschränkung auf einen Supermarkt ist städtebaulich notwendig. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand im festgesetzten Sondergebiet SO1 und ist somit im Hinblick auf das Ziel 6.5-7 des LEP NRW (bestandsbezogene Überplanung) notwendig. Betriebsformen des Einzelhandels unterscheiden sich in ihren städtebaulichen Auswirkungen z.B. aufgrund der bei Discountern höheren Flächenproduktivität und der Verkehrserzeugung. Somit ist sowohl im Hinblick auf den Schutz von Zentren und Nahversorgung (städtebaulich relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen) als auch im Hinblick auf die Verkehrserzeugung von Belang, welche Betriebsform zulässig ist.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

9 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 14.03.2018 bis 04.05.2018

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden keine neuen Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., Mail vom 16.03.2018
- Evonik Industries AG, Mail vom 20.03.2018
- GELSENWASSER AG, Schreiben vom 20.03.2018
- GELSENWASSER Energienetze GmbH, Schreiben vom 20.03.2018
- Niederrheinische Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 20.03.2018
- Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 20.03.2018
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 22.03.2018
- Kreis Wesel, Schreiben vom 28.03.2018
- Lippeverband, Schreiben vom 26.03.2018

- Amprion GmbH, Mail vom 04.04.2018
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 04.04.2018
- STEAG GmbH, Schreiben vom 11.04.2018
- Unitymedia NRW GmbH, Mail vom 12.04.2018
- Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 04.05.2018

9.1 Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 04.04.2018

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Sicherung der tatsächlichen Nutzungen sowie der Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken.

Besonders schutzwürdige Nutzungen (wie Wohnnutzungen) werden durch die Rücknahme der Darstellung von gemischten Bauflächen ausgeschlossen.

Hinweise, die sich an spätere Nutzer richten, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen werden.

Die Zustimmung bei Beachtung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

9.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 11.04.2018

Von Ihren Planungen sind mittelbar die Belange der von hier betreuten Landesstraße L1 Abs 48 der als OD Bereich festgesetzt ist betroffen.

Grundsätzlich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.05.2017 diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandelskonzeptes im Bestand dargestellt und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Bei Veränderungen der bestehenden Nutzungen können Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme vom 05.05.2017 werden in Kapitel 8.1 abgehandelt.

10 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11 Literatur- und Quellenverzeichnis

11.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), 2017:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO), 2017:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), 2017:

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 2017:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. S. 3434).

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 2014:

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 2017:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

11.2 Gutachten und sonstige Quellen

BBE Standort- und Kommunalberatung, 2016:

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken.

Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, 1987:

Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Bezirksregierung Düsseldorf, 2011:

Luftreinhalteplan Dinslaken, in der Fassung vom 30.06.2011.

Bezirksregierung Düsseldorf, 2011:

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)

DIN 18005 Teil 1, 2002:

Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung.

Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, 2014:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, erstellt im Mai 2013, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 09. Juli 2013, in der Fassung des ergänzenden Ratsbeschlusses vom 25. März 2014.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2016:

Abfrage des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz zu Artvorkommen auf Messtischblattbasis, planungsrelevanten Arten in NRW, gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopkatasterflächen etc.

Probiotec GmbH – Consulitig für Umwelt- und Biotechnik, 2009:

Ermittlung des Immissionsbeitrages für Schwebstaub und Staubniederschlag durch das BMHKW Dinslaken.

Regionalverband Ruhr (RVR), 2012:

Klimaanalyse der Stadt Dinslaken.

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, 2017:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, 2014:

Gutachten. Geräuschemissionen und -immissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche im Bebauungsplangebiet B318 der Stadt Dinslaken.

Dinslaken, .05.2018

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

Anlagen:
Planbereich
Umweltbericht
Verträglichkeitsuntersuchung



Umweltbericht zur 127. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinslaken

Bereich Gerhard-Malina-Straße und Hünxer Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Planung	4
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.3	Planerische Vorgaben und Vorhaben	5
1.4	Beschreibung der Festsetzungen und Ziele der Planung	6
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	8
2.	Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen	10
2.1	Bestandsaufnahme	10
2.1.1	Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	12
2.1.3	Schutzgut Boden	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	15
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	16
2.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
2.2	Auswirkungsprognose bei Durchführung und Nicht- Durchführung der Planung	16
2.2.1	Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit	16
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	18
2.2.3	Schutzgut Boden	19
2.2.4	Schutzgut Wasser	19
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	19
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	19
2.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
2.2.8	Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung	20
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	20
2.4	Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Zusätzliche Angaben	21

3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	21
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	21
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	21
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Bereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinslaken	9
Abb. 2: Luftbild des Plangebietes	10
Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserszenario HQ_{extrem}	14
Abb. 4 Auszug aus der Hochwasserrisikokarte im Hochwasserszenario HQ_{extrem}	15

1. Einleitung

1.1 Anlass und Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Planung

Die Stadt Dinslaken plant, zur weiteren Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den Bereich beiderseits der Gerhard-Malina-Straße ausgehend von der Hünxer Straße neu zu ordnen. Im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung befinden sich ein Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, zwei Gastronomiebetriebe, ein Bürogebäude mit Arztpraxen, Anwaltskanzlei und Stadtverwaltung sowie die jeweils zugehörigen Stellplätze. Außerdem befinden sich hier das Hauptverwaltungsgebäude der Stadtwerke Dinslaken mit Nebengebäuden, zwei Betriebswohnungen, den zugehörigen Stellplätzen und ein Biomasse-Heizkraftwerk.

Ziel der Planung ist die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebiets, einer Fläche für Versorgungsanlagen zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung für die Stadtwerke Dinslaken und von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Im Bereich des Supermarkts (Edeka) das SO E1 und im Bereich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) das SO E2, zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der regionalplanerischen Vorgaben unter Beachtung des Bestandschutzes und geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten.

Beide Einzelhandelsbetriebe sind bisher zum größten Teil nicht durch verbindliche Bauleitplanung gefasst. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie den Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu gewährleisten, ist es nötig, bauleitplanerisch tätig zu werden. Nur dadurch können die Sortimente und die zukünftige Entwicklung gesteuert werden.

Bisher ist der Bereich entlang der Hünxer Straße in einem Streifen von 100 m als Mischgebiet dargestellt. Eine Mischnutzung mit einem Anteil an Wohnen ist allerdings nie realisiert worden. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Festigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Zusätzlich werden durch die Straßenverkehrsgeräusche im Nahbereich der Hünxer Straße sowie der Gerhard-Malina-Straße keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gesehen. Zukünftig wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan 318 aufgestellt, der aufgrund der feineren Planungsebene detailliertere Aussagen treffen kann.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für den Bauleitplan sind Umweltbelange (gemäß § 1a BauGB), wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf den betroffenen Flächen oder an einer anderen Stelle im Stadtgebiet darzustellen.

Die im Bauleitplanverfahren zu erfassenden Belange der Umwelt sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen separaten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist hier zu prüfen, ob eine Änderung der Darstellung von Gewerbe, eingeschränktem Gewerbe (§ 8 BauNVO) und Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in Sondergebiete für Einzelhandel (§ 11 BauNVO), eingeschränktes Gewerbe (GEe, § 8 BauNVO) und Fläche für Versorgungsanlagen mit erheblichen Umweltauswirkungen einhergeht und wie diese ggf. auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst oder kompensiert werden können.

Auf der aktuellen vorgelagerten Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine nahezu vollständig bebaute / versiegelte Fläche handelt, die bereits intensiv genutzt wird. Immissionen von den ansässigen und unmittelbar angrenzenden Betrieben und der Verkehrsbelastung, insbesondere der Liefer- und Kundenverkehre der Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe sind bereits vorhanden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Diese ist im Umweltbericht in der gebotenen Maßstäblichkeit darzulegen und es ist der Nachweis zu führen, dass ein sachgerechter Ausgleich ggf. auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung möglich ist.

1.3 Planerische Vorgaben und Vorhaben

Regionalplan (GEP 99)

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) stellt im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB) dar, in denen keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten möglich ist.

Unter Berücksichtigung der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächengröße als Grundlage ist gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW eine bestandsbezogene Überplanung möglich, bei der ausnahmsweise eine geringfügige Erweiterung in Betracht kommen kann, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

In der vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken des Gutachters BBE Standort und Kommunalberatung, Münster (Juni 2016) wird nachgewiesen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Bezogen auf den Standort entspricht daher die Planung von zwei Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW.

Landschaftsplan

Der innerstädtische Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Kreises Wesel (Raum Dinslaken / Voerde). Relevante Festsetzungen liegen hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes also nicht vor.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken von 2014 (Junker + Kruse) ist Auslöser für die hier vorliegende 127. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Konzept werden Strategien für die Einzelhandels- und Stadtentwicklung aufgezeigt, die rechtliche, demographische, städtebauliche und betriebliche Rahmenbedingungen berücksichtigen. Städtebauliches Ziel ist es, die zentralen Versorgungsbereiche, wie die Innenstadt, das Hiesfelder Zentrum und die Nahversorgungszentren in den Stadtbezirken zu stärken und weiterzuentwickeln. Eine ausreichende Grundversorgung soll durch ein funktionierendes Netz von Nahversorgungsstandorten in den Wohngebieten gesichert werden. Darüber hinaus sieht das Konzept vor, den sogenannten nicht zentrenrelevanten Handel, wie z.B. Baumärkte, Fahrrad-, Garten- oder Tierfuttermärkte als Ergänzung des Innenstadtangebots auf die vorhandenen Standorte insbesondere im Gewerbegebiet Mitte zu konzentrieren. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll in den zentralen Versorgungsbereichen und hier vorrangig in der Innenstadt stattfinden.

Die Einzelhandelsbetriebe im Planbereich sind, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 8.2, Seiten 115 ff.) näher ausgeführt wird, als sonstiger Standort des Lebensmittel Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage zu beurteilen. Sie dienen zwar der ergänzenden Grundversorgung der Dinslakener Bevölkerung, sind jedoch überdimensioniert, richten sich primär an die PKW-orientierte Kundschaft und leisten aufgrund ihrer Lage nur einen geringen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung.

Die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt diese Zielaussagen und dient der Vorbereitung weiterer Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung.

1.4 Beschreibung der Festsetzungen und Ziele der Planung

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Änderungsbereich dargestellt als Mischgebiet, Gewerbegebiet, Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GEE) und Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Gas -.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 betreffen, den Bereich in dem für den Supermarkt (Edeka) das Sondergebiet (SO E 1) dargestellt werden soll.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 4.5, Seite 80) wird die Betriebsform „Supermarkt“ erläutert: „Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m², Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Verkaufsfläche. Übliche Größenordnung: 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche.“

Der Betrieb soll eine maximale Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² haben. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche des Supermarktes ca. 2.390 m². Damit liegt er zwar über der üblichen Verkaufsflächengröße, erfüllt aber die Funktion eines Supermarkts.

- Bereich 1 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 1) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt.
- Bereich 2 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO in Sondergebiet (SO E 1) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Supermarkt.

Die Änderungsbereiche 3 - 5 betreffen, den Bereich in dem für den Lebensmitteldiscounter (Lidl) das Sondergebiet (SO E 2) dargestellt werden soll.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 4.5, Seite 80) wird die Betriebsform „Lebensmitteldiscounter“ erläutert: „Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800 - 1.000 m² Verkaufsfläche.“

Der Betrieb soll eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² haben. Für den Discounter liegt eine Baugenehmigung für 1.100 m² Verkaufsfläche vor, sodass die eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten bereits genutzt werden.

- Bereich 3 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter.
- Bereich 4 wird geändert von Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter.
- Bereich 5 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO in Sondergebiet (SO E 2) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO für großflächigen Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter.

Die Änderungsbereiche 6 und 7 betreffen, den Bereich in dem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt werden soll.

Die Nutzungsbeschränkung der Gewerbeflächen soll darin bestehen, dass sich hier nur nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen, die die Mischnutzungen entlang der Hünxer Straße nicht beeinträchtigen. Um die Wohnbevölkerung vor schädlichen Immissionen zu schützen, werden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären („Störfallbetriebe“) ausgeschlossen. Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird ausgeschlossen.

- Bereich 6 wird geändert von Mischgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO in Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO.
- Bereich 7 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 8 BauNVO.

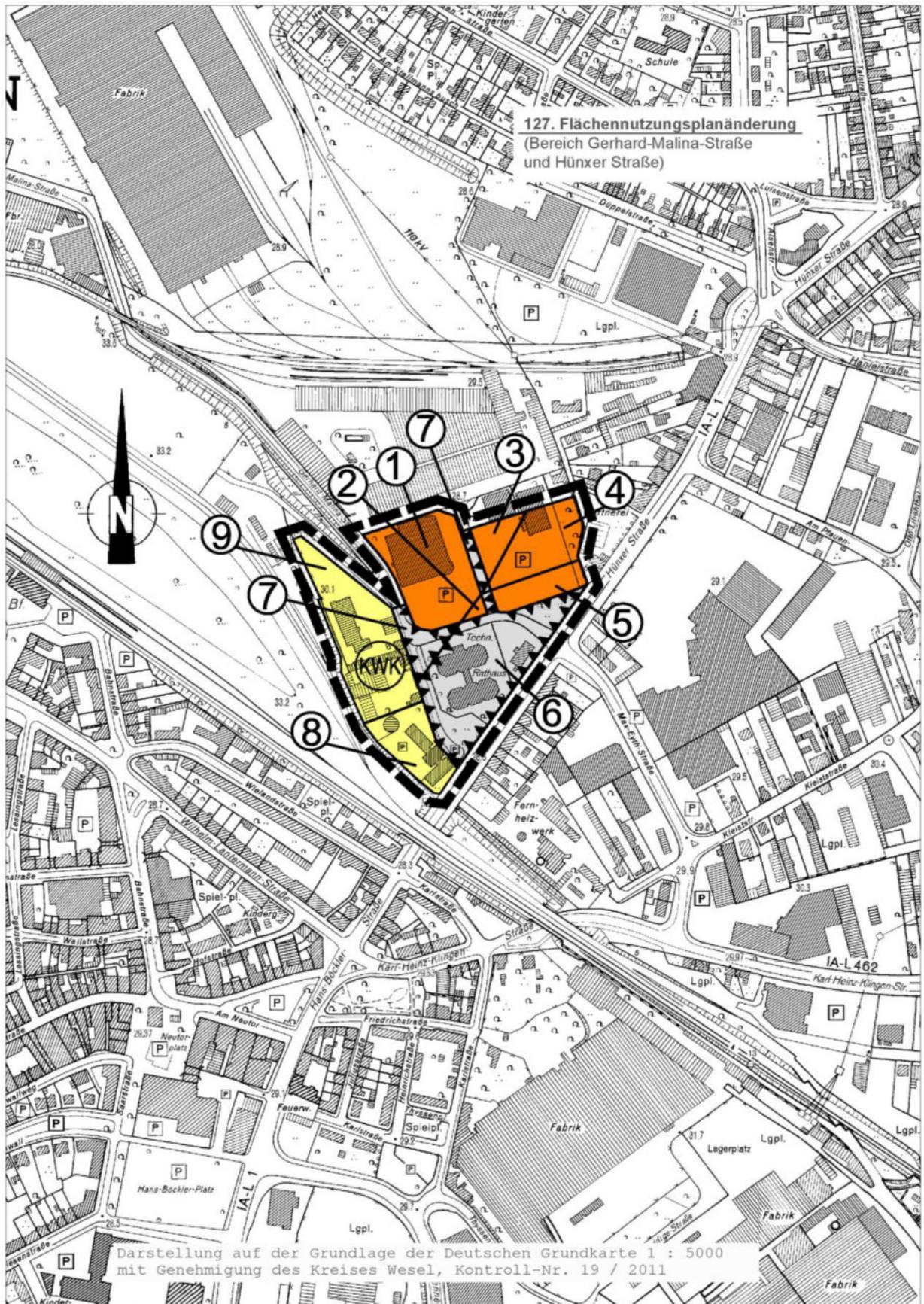
Die Änderungsbereiche 8 und 9 betreffen, den Bereich in dem für die Stadtwerke Dinslaken zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) dargestellt werden soll. In diesem Bereich befinden sich das Biomasseheizkraftwerk inkl. Nebenanlagen und Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Dinslaken, sowie ein alter Gasometer als Baudenkmal (Denkmalnummer 30).

- Bereich 8 wird geändert von Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Gas - gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.
- Bereich 9 wird geändert von Gewerbegebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO in Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich (siehe Abb. 1) liegt im Zentrum von Dinslaken, Gemarkung Dinslaken, Flur 22, nördlich der Bahntrasse und westlich der Hünxer Straße. Es liegt zwischen der Hünxer Straße, dem Gelände des Güterbahnhofes und dem Betriebsgelände der Firma Benteler. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und ist nahezu vollständig durch bauliche Nutzungen geprägt.

Abb. 1: Bereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinslaken

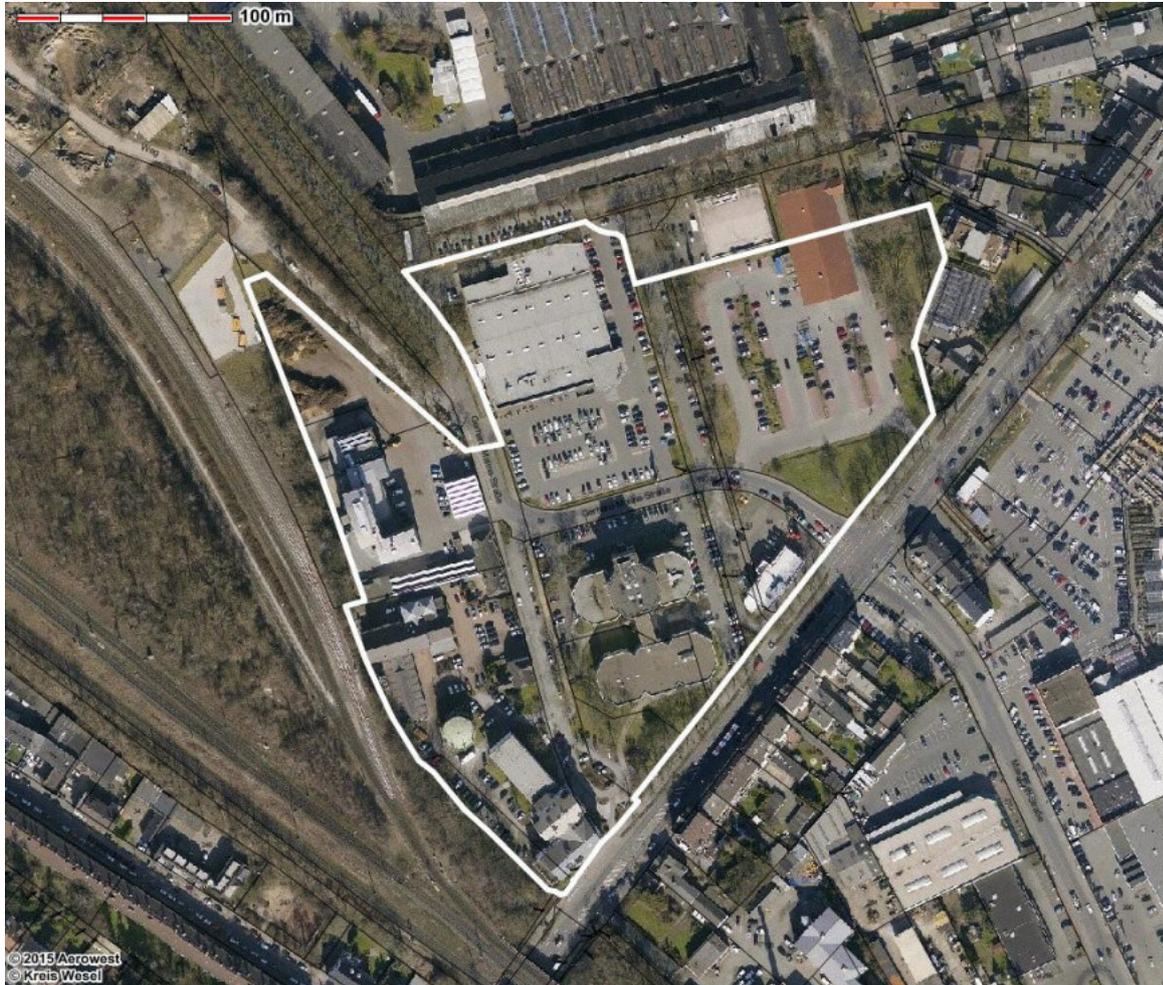


(Quelle: Stadt Dinslaken 2018)

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes (eigene Darstellung, Quelle: Kreis Wesel)



2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Nutzungen sowie die an den Bereich angrenzenden Nutzungen des Industriebetriebs, der Spielhalle mit vier Betrieben, beides im Norden und der Gärtnerei im Osten gewerblich geprägt. Die stark befahrene Hünxer Straße im Süden wirkt sich ebenfalls auf den Bereich aus. Außerdem befinden sich hier der großflächige Supermarkt Edeka, der großflächige Lebensmitteldiscounter Lidl, ein Gebäude einer Fastfood-Kette und ein Verwaltungs-/ Ärztehaus mit Kanzlei (s. Abb. 2).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Betriebswohnungen auf dem Gelände der Stadtwerke Dinslaken. Diese sind privilegierte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebsbedingtes Wohnen). Weitere Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Aufgrund der gewerblichen Prägung des Standortes und dem Fehlen öffentlicher Grünanlagen, Parks o.ä. kommt dem Plangebiet keine Erholungs- und Freizeitfunktion zu.

Lärmimmissionen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 die Geräuschemissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche ermittelt. Von den Betrieben im Plangebiet werden die Geräusche größtenteils durch PKW-Fahrverkehre auf den Frei- und Stellplatzflächen verursacht. Weitere Geräusche sind vom Biomasse-Heizkraftwerk zu erwarten. Allerdings unterschreiten die ermittelten Geräusche die Immissionsrichtwerte, sodass von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Anlagengeräusche ausgegangen wird (vgl. TÜV Nord Systems 2014).

Straßenverkehrsgeräusche gehen im Wesentlichen von der Hünxer Straße (im Südosten) sowie der durch das Gebiet verlaufenden Gerhard-Malina-Straße aus. Die Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet werden im Plangebiet Tags (65 dB(A)) lediglich in einem ca. 10 bis 20 m breiten Streifen zur Fahrbahnmitte der Gerhard-Malina-Straße und der Hünxer Straße überschritten. Zur Nachtzeit (55 dB(A)) ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte in einem ca. 20 bis 30 m breiten Streifen zur Fahrbahnmitte der beiden Straßen auszugehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet zur Tagzeit (69 dB(A)) werden eingehalten. Zur Nachtzeit (59 dB(A)) ist von Überschreitungen in unmittelbarer Nähe zum Fahrbahnrand (ca. 3 m) der Gerhard-Malina-Straße auszugehen (vgl. TÜV Nord Systems 2014).

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung (Kleiststraße 3, 46539 Dinslaken) ein Fernheizwerk der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH (s. Geruch). Bezüglich Lärm und Geruch ist das Fernheizwerk unauffällig. Lärmemissionen vom Heizwerk sind nicht zu erwarten.

Staubimmissionen

Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung des Änderungsbereiches befindet sich das Biomasse-Heizkraftwerk der Stadtwerke Dinslaken. Vom Kraftwerk geht eine Feinstaubzusatzbelastung von lediglich 0,08 % verglichen mit der Gesamtbelastung aus. Die Staubimmissionen des Biomasse-Heizkraftwerkes sind somit vernachlässigbar (vgl. PROBIOTEC GmbH 2009).

Geruch

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung (Kleiststraße 3, 46539 Dinslaken) ein Fernheizwerk (Brennstoff Heizöl / Gas, FWL 69,5 MW) der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH. Das Heizwerk dient der Abdeckung der Spitzenlast mit etwa 200 Betriebsstunden im Jahr. Bezüglich Lärm und Geruch ist das Fernheizwerk unauffällig. Mit Geruchsmissionen vom Heizwerk ist nicht zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend baulich genutzt und versiegelt. Entlang der Gerhard-Malina-Straße findet sich vereinzelt Straßenbegleitgrün. Entlang der Hünxer Straße befindet sich an der südlichen und östlichen Planbereichsgrenze je eine Freifläche mit Wiese und einzelnen Bäumen. Entlang der Zufahrt zur nördlich angrenzenden Spielhalle stakt alter Baumbestand. Die Außenanlagen der Stadtwerke sowie des technischen Rathauses sind gärtnerisch gestaltet.

In der Stadt Dinslaken gilt eine Baumschutzsatzung (vom 18. Dezember 1990). Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Nicht unter die Satzung fallen Kern- und Steinobstbäume und Nadelgehölze (Ausnahme: Ginkgo biloba).

Inwieweit die Bäume im Änderungsbereich unter die Baumschutzsatzung fallen, ist ggf. auf der nachgelagerten Ebene der Bebauungsplanung relevant.

Hinsichtlich der Fauna liegen keine Daten über Vorkommen von bestimmten Arten oder Artengruppen vor. Im Fundortkataster des LANUV (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich oder dessen Umfeld angegeben (Artenschutzprüfung Stufe I). Aufgrund der großflächigen Versiegelungen und der Bebauung, ist von einer sehr geringen Bedeutung des Plangebietes für die Fauna auszugehen. Die gestalteten Grünflächen und der vorhandene alte Baumbestand wird von ungefährdeten und wenig stör anfälligen Vogelarten (wie Blaumeisen, Finken, Gimpel, Amseln o.ä.) zur Brut und Nahrungssuche genutzt. Für störungsempfindlichere Arten finden sich im Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen keine geeigneten Habitatbedingungen.

Als Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- (z. B. Haussperling) und Fledermausarten kommen nahezu alle Gebäude in Betracht. So kommt die Zwergfledermaus in NRW nahezu flächendeckend vor. Dieser sogenannte Kulturfolger nutzt Nischen und Spalten an Gebäuden (z. B. hinter Rolladenkästen, Dachvorsprüngen, Wandverkleidungen, Dachschindeln) als Quartier. Ein Vorkommen kann im besiedelten Bereich nie ausgeschlossen werden.

Insgesamt kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu. Es überwiegen die Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung und Störungen aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen können die Böden im Plangebiet keine natürlichen Bodenfunktionen mehr übernehmen. Kleinteilig finden sich unversiegelte Bereiche in Form von Abstandsgrünflächen oder privaten Gärten, allerdings sind auch in diesen Bereichen bereits Eingriffe in den Boden vorgenommen worden.

Der Planbereich ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt erheblich vorbelastet, so dass hier keine bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden festzustellen ist.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Angaben zum Grundwasser können dem Informationsportal "Umweltdaten vor Ort" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW entnommen werden. Demnach liegt im Norden an der Hanielstraße eine Grundwasserermessstelle der RAG vor. In diesem Bereich konnten zwischen 1997 und 2000 Grundwasserflurabstände zwischen 3,24 m und 4,21 m aufgenommen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers des Rheins. Es handelt sich um einen sehr ergiebigen Poren-Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit (vgl. Umweltbericht zur 126. FNP-Änderung).

Die versiegelten Flächen des Plangebietes übernehmen keine Funktion für das Teil- schutzgut Grundwasser. Eine Grundwasserneubildung ist nur in den kleinflächig vorhandenen unbebauten Bereichen und Abstandsrückflächen möglich. Das Wasser der Stell- platzanlagen des Einzelhandels wird versickert. Die übrigen Bereiche sind durch die Ver- siegelungen vorbelastet, so dass dem Planungsraum eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zukommt.

Zur Verbesserung der Entwässerungssituation an der Kreuzung Hünxer Straße / Gerhard- Malina-Straße wird im Bebauungsplan Nr. 318 nördlich des Knotenpunktes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- wasser festgesetzt. Dadurch wird Regenwasser aus dem Kanalsystem abgekoppelt und der Grundwasserneubildung zugeführt.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Als nächstgelegenes Gewäs- ser fließt in ca. 700 m Entfernung der Rotbach. Dem Plangebiet kommt somit keine Be- deutung hinsichtlich des Schutzgutes zu.

Hochwasserrisiko

Die Änderung liegt nicht in einem festgesetzten oder förmlich gesicherten Überschwem- mungsgebiet, das bei einem 100-jährlichen Hochwasser unter Wasser steht. Hier würden in diesem Fall besondere Schutzbestimmungen gelten, die eine Verschärfung der beste- henden Hochwassergefahr und eine Vergrößerung der zu erwartenden Schadenssituation verhindern sollen.

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Düsseldorf beinhalten Informationen für Hochwasserszenarien unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit. Dabei informieren Hochwassergefahrenkarten über das Ausmaß möglicher Überflutungen. Hochwasserrisikokarten informieren über mögliche nachteilige Auswirkungen für potentiell betroffene Einwohner, wirtschaftliche Tätigkeit und Natur, Sach- und Kulturgüter.

In Extremszenarien soll dabei dargestellt werden, mit welchen Möglichkeiten gerechnet werden muss, falls es nicht nur zu einem extremen Hochwasser, sondern zusätzlich auch zu Damnbrüchen und Ausfall der Pumpwerke kommt. Bei einem solchen Extrem ist in weiten Teilen des Änderungsbereichs mit einer Überflutung von 0 bis 1 Meter Wassertiefe zu rechnen. Aufgrund der Seltenheit dieses Szenarios sind in der Bauleitplanung in diesem Bereich keine einschränkende Darstellungen oder Festsetzungen nötig.

Abb. 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte im Hochwasserszenario HQ_{extrem} (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf 2013a)

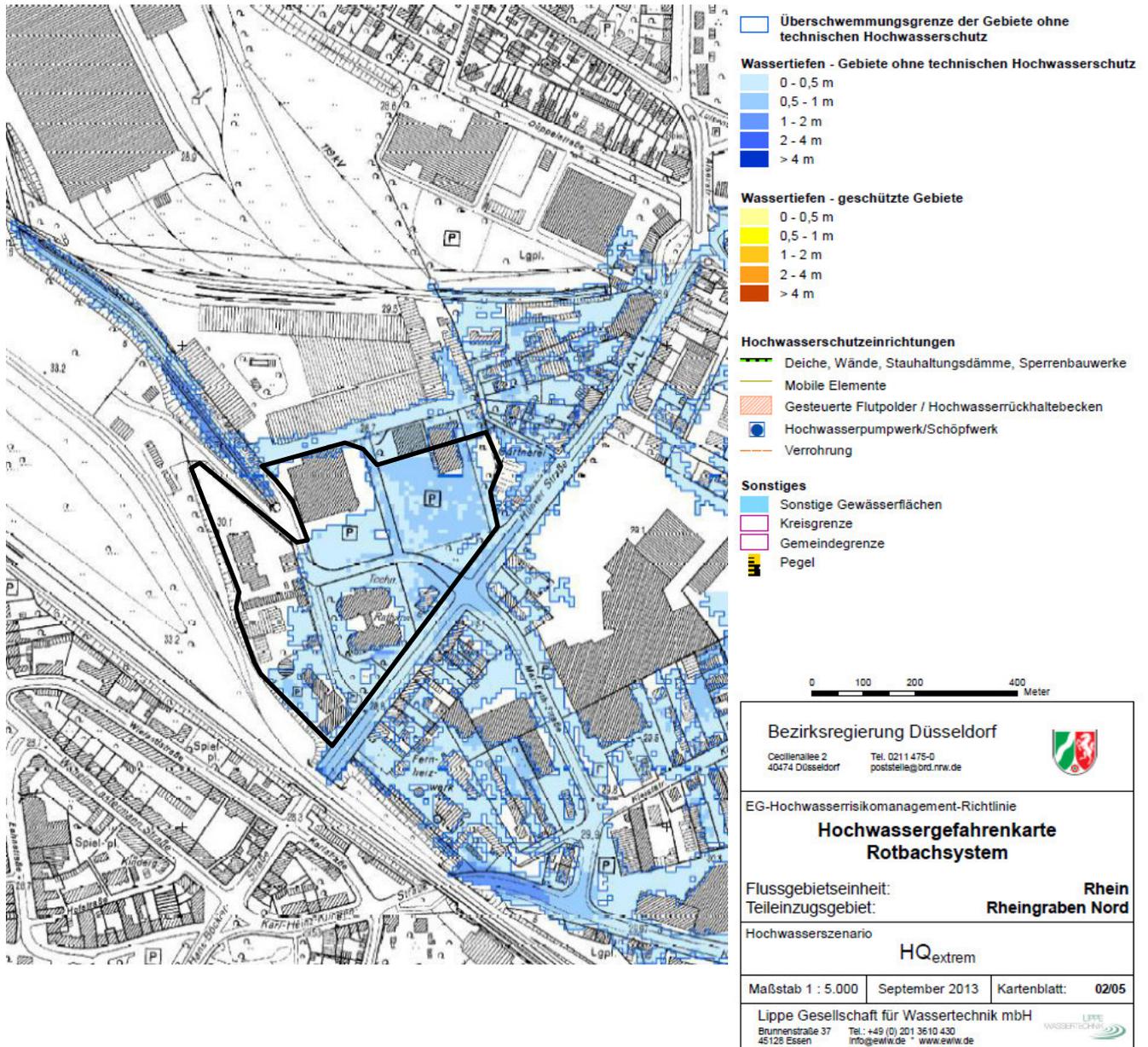
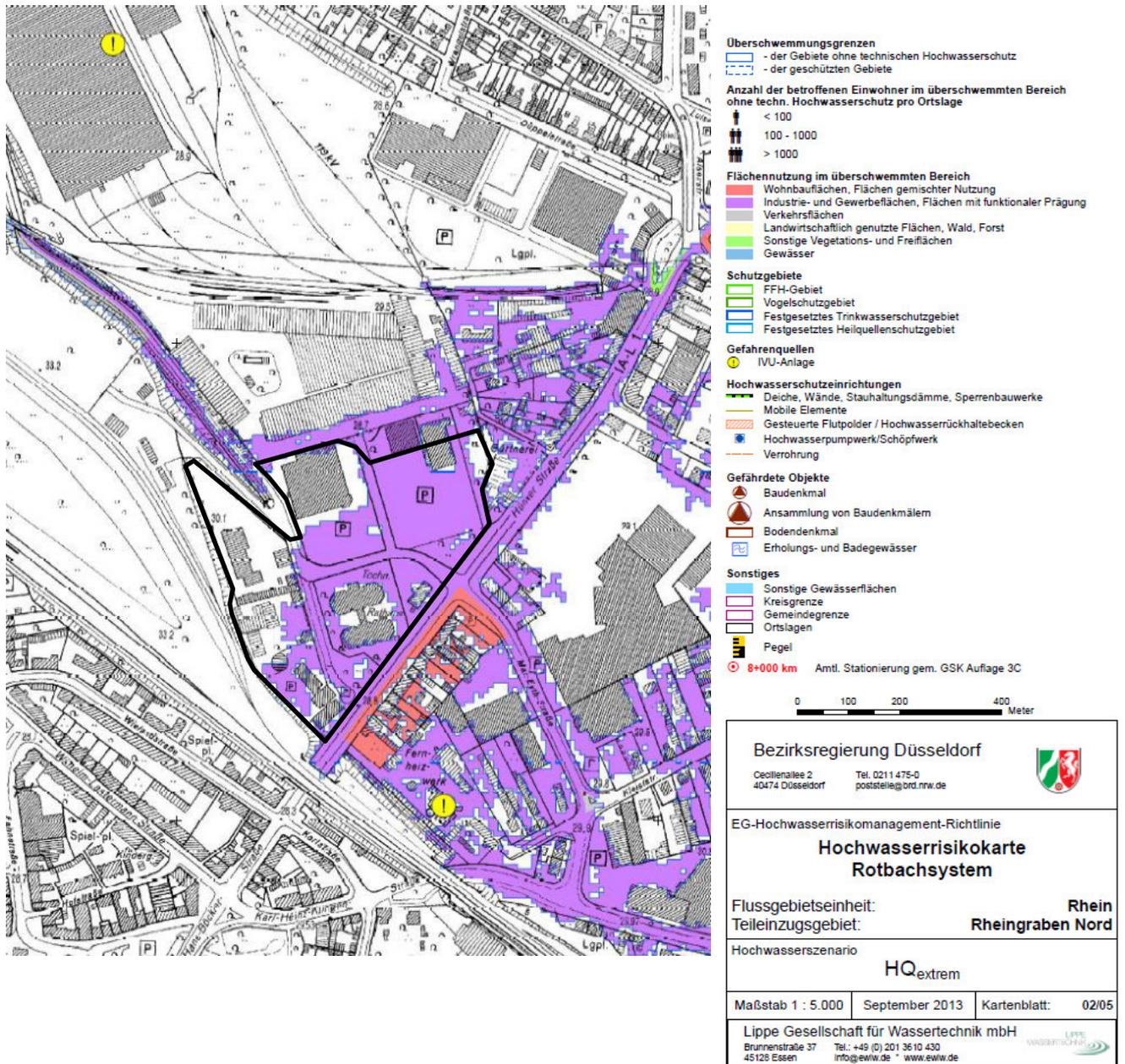


Abb. 4 Auszug aus der Hochwasserrisikokarte im Hochwasserszenario HQ_{extrem} (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf 2013b)



2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Klimaanalyse der Stadt Dinslaken (2012) kann entnommen werden, dass der Planbereich einen Lastraum darstellt. In der Klimatopkarte wird der Bereich als Gewerbeklima dargestellt. Direkt angrenzend wird ein Industrieklima dargestellt.

Diese Klimatope zeichnen sich durch sehr starke Wärmeinseln, einen verringerten Luftaustausch mit der Folge bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen aus. Auf den dort großflächig versiegelten Gewerbe- und Industrieflächen kommt es zu starken sommerlichen Aufheizungen sowie einer erhöhten Luftschadstoff- und Abwärmebelastung.

Der Bereich der Änderung liegt nicht in der Umweltzone Dinslaken. Auf der angrenzenden Hünxer Straße besteht zur Verbesserung der Luftqualität ein Durchfahrtsverbot für LKW über 3,5 t Gewicht (Maßnahme des Luftreinhalteplans).

Insgesamt kommt somit dem Änderungsbereich eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft zu und trägt zu ungünstigen klimatischen und lufthygienischen Effekten im städtischen Bereich von Dinslaken bei.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Ortsbild im Planbereich der 127. Flächennutzungsplanänderung wird von den Verwaltungsgebäuden Technisches Rathaus und Stadtwerken, den Einzelhandelsbetrieben sowie dem Biomasse-Heizkraftwerk geprägt. Von den Straßenräumen aus sind große Gebäudekomplexe sowie Stellplatzanlagen zu sehen. Gliedernde und belebende Gehölzstrukturen sind nur auf der Zufahrt zur Spielhalle sowie an der Hünxer Straße in geringem Umfang vorzufinden. Die Ortsbildqualität ist im gesamten Plangebiet als sehr gering zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf dem Gelände der Stadtwerke ist ein alter Gasometer als Baudenkmal (Denkmalnummer 30) eingetragen. Weitere Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt dem überwiegend baulich genutzten Plangebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu.

2.2 Auswirkungsprognose bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet ist bisher in einem Streifen von 100 m entlang der Hünxer Straße als Mischgebiet dargestellt. Wohnnutzungen befinden sich in diesem Bereich nicht. Auf dem Gelände der Stadtwerke (Darstellung als Gewerbegebiet) befinden sich zwei betriebsgebundene Wohnungen. Die Darstellung des Mischgebietes wird zurück genommen. Zukünftig wird dieser Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Wohnnutzungen sollen dort nicht mehr zulässig sein. Eine Änderung der Immissionsbelastung ergibt sich dadurch für die Wohnnutzungen auf der anderen Seite der Hünxer Straße nicht.

Der Immissionsschutz für die umliegenden Wohnungen (außerhalb des Plangebietes) wird durch die Festsetzung der Sondergebiete nicht beeinträchtigt. Die bereits bestehenden Betriebe erhalten nur in engen Grenzen Erweiterungsmöglichkeiten. Im Plangebiet selbst liegen keine nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen.

Gegenüber der Ausgangssituation wird die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Belastungen führen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben. Die als positiv zu bewertenden Nutzungsbeschränkungen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Wohnbebauung würden bei Nicht-Durchführung der Planung nicht festgelegt, so dass keine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand eintreten würde. Vorbelastungen bleiben bei Nicht-Durchführung weiterhin bestehen.

Erholungs- und Freizeitfunktion

Erhebliche Auswirkungen oder eine Aufwertung der Freizeit- und Erholungsfunktion gehen von der Flächennutzungsplanänderung nicht aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben.

Lärmimmissionen

Die bestehenden Anlagen im Plangebiet verursachen keine schädlichen Lärmimmissionen. Da die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung der Sicherung der tatsächlichen Nutzungen dienen, ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Belastungen auszugehen. Die Darstellung der Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel können die Lärmimmissionen auf den jetzigen Stand beschränken, da die Erweiterungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe begrenzt werden und zukünftig nicht mit einer Erhöhung der PKW-Fahrverkehre sowie damit einhergehenden zusätzlichen Lärmimmissionen gerechnet werden kann.

Die Straßenverkehrsgeräusche überschreiten in den Randbereichen die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte und machen Maßnahmen an Gebäuden mit Wohnnutzungen erforderlich. Für die Nutzung als Büroräume wird ein ausreichender Schallschutz bereits durch heutzutage handelsübliche Fenster erreicht (vgl. TÜV Nord Systems 2014). Da aufgrund dieser Immissionsproblematik keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gesehen werden und sich im Plangebiet keine Mischnutzung entwickelt hat, wird die Darstellung des Mischgebietes zurückgenommen. Zukünftig wird der Bereich als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wirken sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus, da zukünftig keine Wohnnutzungen mehr möglich sind.

Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die Erweiterungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten nicht begrenzt. Mögliche Erweiterungen können sich auf die Lärmemissionen auswirken. Des Weiteren wäre bei Nicht-Durchführung der Planung weiterhin Wohnnutzung zulässig. Die genannten Punkte würden bei Nicht-Durchführung der Planung nicht festgelegt, sodass keine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand eintreten würde. Die Vorbelastungen bleiben bei Nicht-Durchführung der Planung bestehen.

Staubimmissionen

Die Darstellung der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) - dient der Sicherung der tatsächlichen Nutzung. Daher ergibt sich aus der Flächennutzungsplanänderung keine Erhöhung der Staubbelastung.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen an der tatsächlichen Nutzung und somit keine Veränderungen gegenüber dem Ausgangszustand.

Geruch

Erhebliche Auswirkungen oder eine Zunahme der Geruchsimmissionen gehen von der Flächennutzungsplanänderung nicht aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die Grünflächen im Plangebiet sind auf Begleit- und Abstandsgrünflächen beschränkt. Entlang der Zufahrt zur Spielhalle und den Planbereichsgrenzen im Norden, Osten und Süden stocken teils alte Einzelbäume.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung dienen der Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie der Steuerung des Einzelhandels. Kenntnisse über eine Inanspruchnahme der wenigen grünen Restflächen liegen nicht vor. Derzeit ist von einem Erhalt der Strukturen auszugehen, so dass von der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Flora ausgehen.

Hinsichtlich der Tiere und der biologischen Vielfalt ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit keiner wesentlichen Veränderung gegenüber der Ausgangssituation zu rechnen.

Insgesamt gehen von der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist mit keiner wesentlichen Entwicklung hinsichtlich der Flora und Fauna im Plangebiet zu rechnen. Die wenigen begrüneten Bereiche, bei denen es sich überwiegend um private Grün- und Abstandsflächen handelt, werden auch bei Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten bleiben. Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind durch Umbaumaßnahmen, Abrisse und Gebäudesanierungen Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten möglich und ggf. artenschutzrechtlich zu bewerten.

Artenschutz

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, wird durch die Flächennutzungsplanänderung nur eine mögliche Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorbereitet. Im Fundortkataster des LANUV (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich oder dessen Umfeld angegeben (Artenschutzprüfung Stufe I). Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind bereits mehrheitlich versiegelt und übernehmen damit keine natürlichen Bodenfunktionen. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird nur die Art der baulichen Nutzung geändert. Es ist nicht von erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden auszugehen. Nutzungsänderungen innerhalb des Gebietes werden kaum zu einem höheren Versiegelungsgrad führen, sondern eher durch Umstrukturierungen des baulichen Bestandes realisiert werden können.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben. Von Verbesserungen durch Entsiegelungen ist ebenso wenig auszugehen, wie von weiteren Verschlechterungen durch zusätzliche Versiegelungen.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Flächennutzungsplanänderung wird zu keinen erheblichen Veränderungen und Auswirkungen hinsichtlich der Grundwassersituation im Plangebiet führen. Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt und bebaut und so für eine Grundwasserneubildung entzogen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen, so dass von dieser keine erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut ausgehen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben. Von Verbesserungen durch Entsiegelungen ist ebenso wenig auszugehen, wie von weiteren Verschlechterungen durch zusätzliche Versiegelungen.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Flächennutzungsplanänderung von Gewerbe in größtenteils Sondergebiet werden sich keine erheblichen Veränderungen und Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Der Bereich wird weiterhin durch das Klimatop "Gewerbeklima" mit den daraus resultierenden Auswirkungen geprägt sein.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das bereits durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung geprägte Ortsbild wird sich bei Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht verändern, so dass von der Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen ausgehen. Auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung bietet sich die Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen von Anpflanzungen das Ortsbild im Plangebiet aufzuwerten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben.

2.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich befindet sich ein als Baudenkmal eingetragener Gasometer (Denkmalnummer 30) auf dem Gelände der Stadtwerke. Durch die Planungen ergeben sich keine Veränderungen für das Baudenkmal. Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich keine Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben.

2.2.8 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt und versiegelt. Es liegen für kein Schutzgut hohe Wertigkeiten vor.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung

Bei der Analyse der Situation der Schutzgüter wurde festgestellt, dass von der Änderung des Flächennutzungsplans in diesem bebauten Bereich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen abzuleiten.

Bei ggf. geplanten Abrissen, Umbaumaßnahmen oder Gebäudesanierungen ist zu prüfen inwieweit diese von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden und es sind ggf. Bauzeitenbeschränkungen o. ä. erforderlich.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der Großteil des Plangebietes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist, es innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt und ein baulicher Rahmen gegeben ist, sind Vorhaben bereits zulässig und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits erfolgt und die Eingriffsregelung des BNatSchG kommt nicht mehr zum Tragen.

2.4 Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für den Bereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ersichtlich. Die Änderung setzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiter um und soll durch die Steuerung des Einzelhandels weite Wege für die Bevölkerung vermeiden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wird gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB angewendet. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen um erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden, verringern oder auszugleichen.

Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in den Umweltbericht eingeflossen.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht aufgetreten.

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgegangen, deshalb werden keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Dinslaken plant, den Bereich zwischen Hünxer Straße, Eisenbahntrasse und dem Werksgelände der Firma Benteler städtebaulich neu zu ordnen und durch Bauleitplanung zu fassen. Der Änderungsbereich liegt im Zentrum von Dinslaken, nördlich der Bahntrasse und westlich der Hünxer Straße. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und ist nahezu vollständig durch bauliche Nutzungen geprägt. Die vorhandenen Standorte der Stadtwerke sowie der Einzelhandelsbetriebe und der Verwaltungs- bzw. Dienstleistungsnutzungen in diesem Bereich sollen in Ihrem Bestand gesichert und bestätigt werden. Der Bereich des bisherigen Mischgebietes soll zurückgenommen und durch einen eingeschränkten Gewerbegebietsstandort ersetzt werden, da der Ort bereits heute ausschließlich gewerblich geprägt ist und sich Wohnnutzungen nicht städtebaulich verträglich integrieren lassen.

Ziel der Planung ist es die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bauleitplanerisch umzusetzen. Im Rahmen der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinslaken soll eine Änderung der Darstellung der Gewerbegebietsflächen in Sondergebiete stattfinden. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird das Bebauungsverfahren Nr. 318 durchgeführt.

Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend baulich genutzt und versiegelt. Als kleinere "grüne Restflächen" ist Abstandsgrün auf den Gewerbegrundstücken sowie die gärtnerisch gestalteten Flächen um die Verwaltungsgebäude vorhanden.

Hinsichtlich der Fauna liegen keine Daten über Vorkommen von bestimmten Arten oder Artengruppen vor. Im Allgemeinen ist aufgrund der großflächigen Versiegelungen und der Bebauung von einer sehr geringen Bedeutung des Plangebietes für die Fauna auszugehen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden ggf. von ungefährdeten und wenig stör anfälligen Allerweltsvogelarten zur Brut und Nahrungssuche genutzt. Störungsempfindlicheren Arten bietet das Plangebiet aufgrund seiner Vorbelastungen keine geeigneten Habitatbedingungen.

Die gewerblich genutzten Gebäude stellen darüber hinaus ein Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- (z. B. Haussperling) und Fledermausarten dar. So kommt die Zwergfledermaus in NRW nahezu flächendeckend vor. Dieser sogenannte Kulturfolger nutzt Nischen und Spalten an Gebäuden (z. B. hinter Rolladenkästen, Dachvorsprüngen, Wandverkleidungen, Dachschindeln) als Quartier. Ein Vorkommen kann im besiedelten Bereich nie ausgeschlossen werden.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend versiegelt und übernehmen damit keine natürlichen Bodenfunktionen und keine Funktion für das Teilschutzgut Grundwasser. Eine Grundwasserneubildung ist nur in den kleinflächig vorhandenen unbebauten Grünflächen und den Versickerungsflächen möglich. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden. Klimatisch und lufthygienisch ist das Plangebiet als Lastraum zu bezeichnen. Der Klimaanalyse der Stadt Dinslaken (2012) kann entnommen werden, dass der hochverdichtete Bereich durch ein sogenanntes "Gewerbeklima" geprägt wird und direkt an ein „Industrieklima“ angrenzt.

Das Ortsbild im Bereich der 127. Flächennutzungsplanänderung wird geprägt von den Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben. Von den Straßenräumen aus sind große Gebäudekomplexe sowie Stellplatzanlagen zu sehen. Gliedernde und belebende Gehölzstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang überwiegend im Randbereich vorhanden.

Als eingetragenes Baudenkmal befindet sich ein Gasometer auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke. Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes von überwiegend Gewerbe in Sondergebiete für Einzelhandel gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus. Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt und versiegelt. Es liegen für kein Schutzgut hohe Wertigkeiten vor. Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Auswirkungen auf die schutzbedürftige Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Hünxer Straße sowie nördlich des Plangebietes werden in den Randbereichen Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Insgesamt gehen von der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinslaken **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Belange des Umweltschutzes aus.

Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BAUGB), 2017:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

BBE STANDORT- UND KOMMUNALBERATUNG, 2016:

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken.

BEIBLATT 1 ZUR DIN 18005 TEIL 1, 1987:

Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2011:

Luftreinhalteplan Dinslaken in der Fassung vom 30.06.2011.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2011:

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2013A:

Hochwassergefahrenkarte Rotbachsystem. Kartenblatt 02/05.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF, 2013B:

Hochwasserrisikokarte Rotbachsystem. Kartenblatt 02/05.

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG), 2017

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG), 2017:

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. S. 3434).

DIN 18005 TEIL 1, 2002:

Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung.

GEOLOGISCHER DIENST NRW, 2004:

Informationssystem Bodenkarte - Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld.

INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (ILS), 2014

Umweltbericht zur 126. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinslaken, im Auftrag der Stadt Dinslaken, August 2014.

JUNKER UND KRUSE STADTFORSCHUNG + PLANUNG, 2014:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken, erstellt im Mai 2013, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 09. Juli 2013, in der Fassung des ergänzenden Ratsbeschlusses vom 25. März 2014, im Auftrag der Stadt Dinslaken.

KREIS WESEL, 2008:

Landschaftsplan des Kreises Wesel. Raum Dinslaken / Voerde.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (LANUV), 2016:

Abfrage des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz zu Artvorkommen auf Messtischblattbasis, planungsrelevanten Arten in NRW, gesetzlich geschützten Biotopen, Biotopkatasterflächen etc.

PROBIOTEC GMBH – CONSULTING FÜR UMWELT- UND BIOTECHNIK, 2009:

Ermittlung des Immissionsbeitrages für Schwebstaub und Staubbiederschlag durch das BMHKW Dinslaken.

STAATSKANZLEI DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN, 2017:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

REGIONALVERBAND RUHR (RVR), 2012:

Klimaanalyse Stadt Dinslaken.

TÜV NORD SYSTEMS GMBH & Co. KG, 2014:

Gutachten. Geräuschemissionen und -immissionen durch Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche in dem Bebauungsplangebiet B318 der Stadt Dinslaken.

VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG (16. BIMSCHV), 2014:

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG), 2017:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Zusammenfassende Erklärung zur 127. Flächennutzungsplanänderung (Bereich Gerhard-Malina-Straße und Hünxer Straße) gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Begründung der Planung

Städtebauliches Ziel ist es, die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungszentren in den Stadtbezirken zu stärken und weiterzuentwickeln. Eine ausreichende Grundversorgung soll durch ein Netz von Nahversorgungsstandorten in den Wohngebieten gesichert werden.

Im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung befinden sich ein großflächiger Supermarkt, ein Lebensmitteldiscounter, zwei Gastronomiebetriebe, ein Bürogebäude mit Arztpraxen, Anwaltskanzlei und Stadtverwaltung. Außerdem befinden sich hier das Hauptverwaltungsgebäude der Stadtwerke Dinslaken mit Nebengebäuden, zwei Betriebswohnungen, den zugehörigen Stellplätzen und einem Heizkraftwerk. Die Einzelhandelsbetriebe im Planbereich sind, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ziffer 8.2, Seiten 115 ff.) näher ausgeführt wird, als sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage zu beurteilen.

Die Darstellungen von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entsprechen nicht den Darstellungen des gültigen Regionalplans (GEP 99), da dieser den Bereich als *Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen* (GIB) darstellt. Gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) dürfen vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im GIB allerdings als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden.

In der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Erweiterungsplanungen in der Stadt Dinslaken des Gutachters BBE Standort und Kommunalberatung, Münster (Juni 2016) wird nachgewiesen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist.

Bisher ist der Bereich entlang der Hünxer Straße in einem Streifen von 100 m als Mischgebiet dargestellt. Städtebauliches Ziel für diesen Bereich ist die Festigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Zusätzlich werden durch die Straßenverkehrsgeräusche im Nahbereich der Hünxer Straße sowie der Gerhard-Malina-Straße keine gesunden Wohnverhältnisse gesehen. Zukünftig wird ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen dargestellt.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Für kein Schutzgut liegen zum aktuellen Zeitpunkt hohe Wertigkeiten vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Belastungen durch Kunden- und Lieferverkehre liegt eine sehr hohe Vorbelastung des Raumes vor. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung (von Gewerbe in Sondergebiet bzw. Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet) ändert sich zunächst nichts an den bestehenden baulichen Anlagen.

Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Betroffenheit von bestimmten Arten oder Artengruppen. Im Fundortkataster des LANUV (@LINFOS) sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich oder dessen Umfeld angegeben. Für störungsempfindliche Vogelarten bietet das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen keine geeigneten Habitatbedingungen. Insgesamt ist von keiner nachteiligen Veränderung gegenüber der Ausgangssituation auszugehen. Somit sind Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Verfahrensablauf, abwägungsrelevante Stellungnahmen und Ergebnis des Abwägung

Der Planungs-, Umweltschutz-, Stadtentwicklungs- und Grünflächenausschuss hat am 07.12.2015 den Einleitungsbeschluss zur 127. FNP-Änderung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2016 bis 03.11.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im September 2016 statt.

Die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2016 bis 20.01.2017, die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 04.07.2017 vom Stadtrat beschlossen und anschließend der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Im Zug der Prüfung wurden formale Mängel festgestellt, die einer direkten Genehmigung entgegenstanden.

Daraufhin wurden Korrekturen und Ergänzungen im Plan, der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 14.03.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 erneut beteiligt. Der Beschluss wurde am 28.06.2018 vom Stadtrat gefasst.

Niederrheinische IHK, Schreiben vom 05.07.2016

Aus Sicht der IHK ist der Standort für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Grundsatz ungeeignet. Planerisch gesicherte Gewerbeflächen sollten für produzierende und emittierende Betriebe vorgehalten und nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um bereits bestehende Lebensmittelmärkte handelt, hält die IHK eine bestandssichernde Überplanung, die den Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bietet, für sinnvoll. Die Summe der Erweiterungsmöglichkeiten beträgt weniger als 10 % der bestehenden Verkaufsflächen und kann daher als geringfügig eingestuft werden. Insofern ist die Planung mit den Vorgaben des Ziels 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP vereinbar. Dieser Regelung zufolge dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. In der Regel sind die Verkaufsflächen dabei auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Geringfügige Erweiterungen kommen jedoch ausnahmsweise in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Der gutachterlichen Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 310 m² keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind, schließt sich die IHK an. Insofern bestehen seitens der IHK gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme und kein Beschluss notwendig.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH mit Schreiben vom 02.11.2016

Die Kanzlei spricht sich gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, den Flächennutzungsplan zu ändern, noch eine genaue Zweckbestimmung vorzunehmen. Aktuell besteht eine Situation nach § 34 BauGB, diese soll beibehalten werden.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Dinslaken Bauleitpläne für ihr Stadtgebiet auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Steuerung des Einzelhandels, insbesondere zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. In einem Gebiet, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, bestehen für die Stadt keine Möglichkeiten in die Sortimente des Einzelhandels sowie die Vergrößerung der Verkaufsflächen einzugreifen und die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Im vorliegenden Fall wird dieser Planungsbedarf gesehen, um den vorhandenen Standort gemäß den Vorgaben der Landesplanung im Bestand zu schützen und falls er nicht weiter betrieben wird, nachfolgende Nutzungen zu steuern, um negative Auswirkungen auf den Einzelhandel der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern. Da der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von hohem öffentlichem Interesse ist, ist dieser in diesem Fall im Rahmen der Abwägung dem privaten Interesse vorzuziehen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Inhalte des Plans werden nicht geändert.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte

Insbesondere wird die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ als zu eingeschränkt bewertet. Es werden Zweifel formuliert, ob eine Zweckbestimmung dieser Art zulässig ist.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen wird der bestehende Betrieb als Sondergebiet gemäß § 11 Abs 3 BauNVO dargestellt. Der auf dem Grundstück befindliche Betrieb ist als „Supermarkt“ genehmigt, die vorhandene Nutzung wird über die Darstellung im

Flächennutzungsplan gesichert. Gemäß Ziel 6.5-7 LEP sind die Gesamtverkaufsfläche, die Sortimente und die jeweiligen Verkaufsflächen festzuschreiben, deshalb ist eine Konkretisierung der Zweckbestimmung notwendig. Ohne Konkretisierung der Sortimente wäre großflächiger Einzelhandel – vor allem mit zentrenrelevantem Hauptsortiment – uneingeschränkt zulässig, was negative und nicht steuerbare Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere die Innenstadt – hätte. Eine geringfügige Erweiterung wird im Rahmen der Planung eingeräumt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist die einzige Möglichkeit, Festsetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb dieser Art und Größenordnung zu treffen. Die Festsetzung z.B. eines Gewerbegebietes scheidet damit aus. Sollten jedoch zukünftig seitens des Grundstückseigentümers Nutzungsabsichten abseits des Einzelhandels bestehen, kann im Rahmen eines Änderungs- oder Aufstellungsverfahrens auf dieser Fläche angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dinslaken auch ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Plans ergibt sich daraus nicht.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte

Es wird angeregt Erweiterungsmöglichkeiten für den Standort vorzusehen.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen können bei der Überplanung bestehender Standorte ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen. Diese Möglichkeit bis 2.500 m² Verkaufsfläche zu erweitern räumt die Stadt Dinslaken ein, da durch das vorgelegte Verträglichkeitsgutachten dargelegt wird, dass daraus keine erheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Eigentümer werden in den weiteren Planverfahren selbstverständlich berücksichtigt.

Niederrheinische IHK, Schreiben vom 11.01.2017

[...] Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits dargelegt ist der Standort an der Gerhard-Malina-Straße aus Sicht der IHK für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Grundsatz ungeeignet. Planerisch gesicherte Gewerbeflächen sollten für produzierende und emittierende Betriebe vorgehalten und nicht mit Einzelhandelsnutzungen belegt werden.

Da es sich in vorliegendem Fall jedoch um bereits bestehende Lebensmittelmärkte handelt, halten wir eine bestandssichernde Überplanung, die den Betrieben geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bietet, für sinnvoll. Die Summe der Erweiterungsflächen beträgt insgesamt weniger als 10% der bestehenden Verkaufsflächen und kann daher nach unserer Auffassung als geringfügig eingestuft werden. Insofern ist die Planung unseres Erachtens mit den Vorgaben des Ziels 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP vereinbar. Diese Regelung zufolge dürfen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. In der Regel sind die Verkaufsflächen dabei auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Geringfügige Erweiterungen kommen jedoch ausnahmsweise in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Der gutachterlichen Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt ca. 310m² keine derartigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind schließen wir uns an. Insofern bestehen seitens der IHK gegen die Planung keine Bedenken.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme und kein Beschluss notwendig.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 20.01.2017 / Mail vom 05.05.2017

Von den o.g. Planungen sind die Belange der in meiner Straßenbaulast stehenden Landesstr. 1 (Hünxer Str.) im Abschnitt 48 berührt, die hier als OD festgesetzt ist.

In Folge der Veränderungen in dem Plangebiet ist mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung insbesondere in Bezug auf den Knotenpunkt Hünxer Str./ Gerhard-Malina-Str. ist auf Ihre Leistungsfähigkeit hin zu prüfen und nachzuweisen.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandelskonzeptes im Bestand dargestellt und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Bei Veränderungen der bestehenden Nutzungen können Zunahmen der Verkehrsbelastung erst im Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 08.05.2017

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Aus Sicht der von Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren zgl. der Ausgleichsmaßnahmen gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Nach Prüfung der Unterlagen auf Betroffenheit einer ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. einstweiligen Sicherstellung der Bezirksregierung Düsseldorf komme ich zu dem Ergebnis, dass solche von der Darstellungsänderung nicht betroffen sind. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist der Kreis Wesel als untere Landschaftsbehörde zuständig.

Hinsichtlich der Belange der Immissionsschutz (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme: In dem gegenständlichen FNP-Änderungsverfahren sollen Flächenbereiche insbesondere als Sondergebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete neu dargestellt werden. Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 themenschwerpunkt land-use planning (Überwachung der Ansiedlung) im Sinne des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz. –BlmSchG– bestehen gegen die vorgestellten FNP-Änderungen keine Bedenken.

Hinweis: Durch die Darstellung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen eröffnet sich die planungsrechtliche Möglichkeit Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3(5a) BlmSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären dort zuzulassen. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, sprich unter der Rücksichtnahme schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb von Plangebietes zu erfolgen. Dieses ist konkret in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln und zu berücksichtigen. Da sich die Vorgaben des § 50 BlmSchG nicht nur an die verbindliche sondern auch an die vorbereitende Bauleitplanung richten, sollten die Belange der passiv planerischen Störfallvorsorge bereits im gegenständlichen FNP-Änderungsverfahrens thematisiert werden, um einen Mangel in der späteren Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch Außerachtlassung des Themas Störfallschutz zu vermeiden.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutz (Dez. 53.3) ergeht folgende Stellungnahme: Es befindet sich nur eine Anlage in der Umgebung der Planungsgebiete. Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH, Kleiststraße 3, 46539 Dinslaken. Entfernung: ca. 100m

Bei der Fernwärmeversorgung Niederrhein GmbH handelt es sich um ein Fernheizwerk (Brennstoff Heizöl EL/Gas, FWL 69,5 MW) zur Abdeckung der Spitzenlast mit ca. 200 Betriebsstunden im Jahr. Die Grundgenehmigung stammt von 1971 und die letzte Änderungsgenehmigung erfolgte 1985. Daher liegt bisher keine Lärmmessung vor. Bezüglich Lärm und Geruch ist das Fernheizwerk nach meinem Kenntnisstand unauffällig, Beschwerden liegen mir nicht vor. Immissionen an Lärm und Geruch sind von dem Heizwerk nicht zu befürchten. Es bestehen keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 83 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete nach § 73 WHG identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Das Rotbach-System ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Der Geltungsbereich der 127. FNP-Änderung liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rotbach-Systems. Darauf wird in der Entwurfsbegründung zur 127. FNP-Änderung in Kap. 3, S. 5/6 sowie im Umweltbericht zur 127. FNP-Änderung in Kap. 2.1.4, S. 12/13 eingegangen und auf die Hochwassergefahren- und -risikokarten hingewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sollen im Flächennutzungsplan als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete vermerkt werden; hier überschwemmte Gebiete bei HQextrem aus den Hochwassergefahrenkarten. Die entsprechenden Geodaten können durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 bereitgestellt werden.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der Belange des Gewässerschutzes wird auf der Planurkunde der Vermerk zum Hochwasserrisiko ergänzend aufgenommen. Die Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rotbach-Systems werden im Umweltbericht (siehe Punkt 2.1.4) dargestellt. Zur Berücksichtigung der Belange der passiv planerischen Störfallvorsorge werden im Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären („Störfallbetriebe“) ausgeschlossen. Der Stellungnahme wird gefolgt.

VDH Projektmanagement GmbH für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH, Schreiben vom 03.05.2017

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir die planungsrechtliche Absicherung des Edeka-Marktes sehr begrüßen. Insbesondere begrüßen wir die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² im SO1. Mit der Bauleitplanung sollen insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen des Edeka-Marktes von derzeit 2.390 m² auf künftig 2.500 m² ermöglicht werden. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich jedoch am Bestandsgebäude, so dass bauliche Erweiterungen faktisch nicht möglich sind. Auch Erweiterungen von Gastronomiebetrieben, bei denen es sich nicht um Verkaufsflächen handelt, sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze nicht realisierbar. Insofern regen wir an, das Baufenster zu vergrößern, um die zulässigen Erweiterungen auch baulich zu ermöglichen.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Die Zustimmung zur planungsrechtlichen Absicherung inklusive Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche wird zur Kenntnis genommen. Baugrenzen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt, deshalb kann die Auseinandersetzung dazu erst im Bebauungsplan getätigt werden. Es ist kein Beschluss notwendig.

Kraus Donhauser Rechtsanwälte für GHS Verbrauchermärkte NRW Grundstücks GmbH, Schreiben vom 08.05.2017

Die Kanzlei begrüßt die Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Edeka-Markt auf eine Verkaufsfläche von 2.500 qm. Es wird weiterhin die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Supermarkt“ kritisiert und die städtebauliche Erforderlichkeit in Frage gestellt.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt die Stadt Dinslaken Bauleitpläne für ihr Stadtgebiet auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht ein Planerfordernis, da im Rahmen einer ungesteuerten Entwicklung des Einzelhandels an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort städtebaulich unverträgliche Auswirkungen auf Zentren und Nahversorgung zu befürchten sind. Das zeigen die – im Übrigen nicht allgemeinen, sondern konkret auf den Standort bezogenen – Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auch die Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung, die nur einen begrenzten Verkaufszuwachs als verträglich einordnet. In diesem Rahmen konnte eine Erweiterung auf 2.500 qm Verkaufsfläche eingeräumt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken vom 25.03.2014, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten ist, empfiehlt die Absicherung durch die Bauleitplanung. Dies geht über die Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus, auch hinsichtlich der Umkehr der Voraussetzungen, was den Nachweis der Verträglichkeit angeht.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist, wie in der Begründung dargelegt, die einzige Möglichkeit, Festsetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb dieser Art und Größenordnung zu treffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes scheidet aus, wenn dieser Betrieb zulässig bleiben soll. Eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks ist nicht zu erkennen, insbesondere da nicht in die langjährig ausgeübte Nutzung eingegriffen wird (die sogar Erweiterungsmöglichkeiten erhält) und Einzelhandelsnutzungen i. d. R. als rentierlicher gelten als sonstige Gewerbenutzungen. Zusätzlich führen Sie an, einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen zu haben, der den Fortbestand sichert. Wie in der Begründung dargelegt, sind öffentli-

che und private Belange abgewogen worden, wobei den privaten Belangen durch die Standortssicherung mit Erweiterungsmöglichkeiten ein hohes Gewicht einräumt wurde.

Sollten jedoch zukünftig seitens des Grundstückseigentümers Nutzungsabsichten abseits des Einzelhandels bestehen, kann im Rahmen eines Änderungs- oder Aufstellungsverfahrens auf dieser Fläche angesichts der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dinslaken auch ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es ist richtig, dass darauf kein Anspruch eingeräumt werden kann. Eine solche Änderung entspräche jedoch den durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dokumentierten Zielen der Stadt Dinslaken zur planerischen Steuerung des Einzelhandels, die durch die Bauleitplanung abgesichert werden sollen.

Die angeregte Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist nicht Ziel der Stadt Dinslaken. Dies widerspräche schon der Landesplanung (LEP, Ziel 6.5-1: „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“ Das Plangebiet ist im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken sagt in Grundsatz 3 aus, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Hiesfeld und die definierten Ergänzungsbereiche (Gewerbegebiet Dinslaken Mitte und Thyssenstraße) sein können.

Die Beschränkung auf einen Supermarkt ist städtebaulich notwendig. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand im festgesetzten Sondergebiet SO1 und ist somit im Hinblick auf das Ziel 6.5-7 des LEP NRW (bestandsbezogene Überplanung) notwendig. Betriebsformen des Einzelhandels unterscheiden sich in ihren städtebaulichen Auswirkungen z.B. aufgrund der bei Discountern höheren Flächenproduktivität und der Verkehrserzeugung. Somit ist sowohl im Hinblick auf den Schutz von Zentren und Nahversorgung (städtebaulich relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen) als auch im Hinblick auf die Verkehrserzeugung von Belang, welche Betriebsform zulässig ist.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 04.04.2018

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Sicherung der tatsächlichen Nutzungen sowie der Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken.

Besonders schutzwürdige Nutzungen (wie Wohnnutzungen) werden durch die Rücknahme der Darstellung von gemischten Bauflächen ausgeschlossen.

Hinweise, die sich an spätere Nutzer richten, können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgesprochen werden.

Die Zustimmung bei Beachtung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Mail vom 11.04.2018

Von Ihren Planungen sind mittelbar die Belange der von hier betreuten Landesstraße L1 Abs 48 der als OD Bereich festgesetzt ist betroffen.

Grundsätzlich verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.05.2017 diese behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Stadt Dinslaken:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Nutzungen gemäß den Zielen der Landesplanung – Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel – sowie des Einzelhandelskonzeptes im Bestand dargestellt und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Bei Veränderungen der bestehenden Nutzungen können Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme vom 05.05.2017 wurden bereits abgehandelt (s.o).

Dinslaken, 5.10.18

Der Bürgermeister
In Vertretung



Änderungsbereiche der 127. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Dinslaken

