

Entscheidungs- begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4, 17. Änderung
- im beschleunigten Verfahren -
(Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Neustraße und
zw. Bebauungsplan Nr. 4, 18. Änderung u. Bahnstraße 3/8)

1. **Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Innenstadt und umfasst den Neutorplatz, Platz u. Straße Am Neutor und die Bahnstraße bis zur Nordseite der Einmündung Hofstraße.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,15 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist in Anlage 1 der Begründung dargestellt.

1.2 Wesentliche Ziele und Inhalte der Planung

Der Rat der Stadt Dinslaken hat im Jahr 2009 ein Innenstadtentwicklungs- und Handlungskonzept beschlossen, auf dessen Grundlage sich die Stadt Dinslaken erfolgreich um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" beworben hat. Im Rahmen des Projektes „Innenstadtentwicklung“ ist die Umgestaltung des Bereichs „Neutorplatz“ und Platz „Am Neutor“ eine Maßnahme des Städtebauförderungsprogramms.

Wesentlich dabei ist die nachhaltige Aufwertung der Innenstadt durch die Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität – nicht nur für den Wohnstandort, sondern auch für gewerbliche Nutzer, um damit eine Verbesserung des Stadtbildes und des Investitionsklimas zu erreichen. Hierfür sind vielfältige Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum geplant, wie z. B. die Aufwertung größerer Plätze und Straßen.

Die Bebauungsplan-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltungsmaßnahmen schaffen. Bei der Umgestaltung werden auch die besonderen Belange des ÖPNVs, des Radverkehrs und die der Bürgerinnen und Bürger mit einer eingeschränkten Mobilität, bzw. Wahrnehmung berücksichtigt.

Der Neutorplatz soll zukünftig für Bürger als innerstädtischer, kraftfahrzeugfreier Platz erlebbar sein und sich zwischen dem im Bau befindlichen neuen Einkaufszentrum und der historischen Gaststätte Maaß ausdehnen. Die Widmung und Gestaltung des Neutorplatzes wird von öffentlichem Parkplatz in öffentlichen Platz für Fußgänger und Radfahrer geändert werden. Damit entfällt der bewirtschaftete Parkplatz einschließlich der kurzen Verbindung von Am Neutor zur Saarstraße über den Neutorplatz für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Nach Umplanung wird der Neutorplatz in Nord-Süd-Richtung von zwei Baumreihen mit Sitzgelegenheiten flankiert.

Der „Sparkassenpavillon mit Bäckerei und Café“ mit quadratischer Grundfläche wird durch einen langgezogenen Neubau ersetzt. Der Kiosk erhält am nordöstlichen Platzrand innerhalb des Baumbandes einen neuen Standort.

Die trennende Wirkung der Fahrbahn, die vor der Gaststätte Maaß den Platz quert, wird durch bodengestalterische Maßnahmen minimiert. Im Rahmen des Umbaus erhält die Gaststätte Maaß eine Vorfläche, die durch einen Sitzsockel zum Platz hin abgegrenzt wird, der zugleich den Höhenunterschied zwischen der Vorfläche und dem Platz auffängt.

Der Platz Am Neutor wird gestalterisch in die Aufwertung dieses Innenstadtbereichs einbezogen, jedoch seine Parkplatzfunktion behalten. Die Anzahl der Stellplätze bleibt mit ca. 70, davon drei Behindertenparkplätze, nahezu konstant.

Durch die Verschiebung der Einfahrt des Parkplatzes und der Fahrbahn der Straße Am Neutor wird eine neue Platzsituation vor den Häusern Am Neutor 7-11 sowie ein durchgängiger Gehweg in einer Breite von bis zu sechs Metern geschaffen. Die Platzsituation kann für die Errichtung einer Ruhezone, als Fläche für Außengastronomie und für eine überdachte Fahrradabstellanlage genutzt werden.

Die Bushaltestellen, deren Ausbildung barrierefrei erfolgt, werden vom Neutorplatz Richtung Osten vor die Häuser Nr. 20 und 7-9, in unmittelbarer Nachbarschaft des Neutorplatzes, verlegt. Gleichzeitig wird die Fahrbahn im Bereich Neutorplatz verengt. Busse werden zukünftig auf der Fahrbahn halten. Damit ist ein seitliches Überholen durch den Kfz-Verkehr nicht möglich.

1.3 Zustand, derzeitige Nutzung

Der Planbereich wird überwiegend durch Parkplatzflächen und im Süden nach Abbruch des alten Hertie-Kaufhauses von der Baustelle des neuen Einkaufszentrums, die z. Zt. als große, freie Fläche an den Planbereich angrenzt, geprägt.

Der Neutorplatz bietet als zentraler Innenstadtplatz nur im Bereich des Café- und Sparkassenpavillons eine Aufenthaltsqualität und wirkt ansonsten als wenig mit Bäumen und Sträuchern gestalteter Parkplatz. Der Kiosk und die Überdachung der Bushaltestelle Neutorplatz begrenzen den Platz nach Norden gegen die Straße Am Neutor und verhindern einen freien Blick vom Platz zu der historischen Gaststätte Maaß. Der Sparkassenpavillon und in Verlängerung eine Baumreihe im Westen trennen die Parkplatznutzung vom Fußgängerbereich vor den kleinteiligen Geschäften Neutorplatz 2- 8. Gleichzeitig stellt dieser schmale Fußgängerbereich eine Anbindung an die Neustraße dar.

Im Bereich der heutigen Bushaltestelle befindet sich unterirdisch eine öffentliche Toilettenanlage, an die ebenfalls unterirdisch die Trafostation Neutor der Stadtwerke Dinslaken grenzt.

Die Umbaumaßnahmen für den Platz Am Neutor haben im vierten Quartal 2012 begonnen. Zum Ende der Vorweihnachtszeit zeichnete sich der großzügige Gehweg vor den angrenzenden Ladenlokalen Am Neutor 11 – 25 und eine Reihe von senkrecht zum Gehweg angeordneten Stellplätzen im neuen, rotbraunen Pflaster ab. Diese erste Umbaumaßnahme im Rahmen des Projektes „Innenstadtentwicklung“ ist voraussichtlich im März 2013 abgeschlossen.

1.4 Flächennutzungsplandarstellung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

1.5 Voruntersuchungen

1.5.1 Planungsrecht

Der Bebauungsplan kann im Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Kriterien sind erfüllt, da mit dem Plan eine Maßnahme zur Innenentwicklung vorbereitet wird. Die Höchstgrenze von 20.000 m² für mögliche überbaubare Flächen wird deutlich unterschritten. Die Höchstgrenze wird auch durch die gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 voraussichtlich versiegelte Fläche deutlich unterschritten. Darüber hinaus sind aufgrund der Bestandssituation keine negativen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Im Rahmen des Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird u.a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht zu leisten.

1.5.2 Umweltrecht

Durch die Realisierung des Vorhabens (Umgestaltung der Plätze) wird sich die Umweltsituation des Planbereichs voraussichtlich nicht maßgeblich ändern bzw. nicht verschlechtern. Das Gegenteil, eine Verbesserung wird erwartet. Die zu bewertende Fläche ist bereits heute schon bis auf kleinere gestaltete Vegetationsflächen fast vollständig versiegelt und mit einer intensiven städtischen Nutzung als Parkplatz, Straße und Fußgängerbereich belegt.

Erhebliche Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter sind aufgrund des derzeit bekannten Daten- und Informationsstandes nicht zu erwarten.

Die vorliegende Planung ändert zum einen den Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung (Saarstraße/ Am Neutor), der hier von ehemals Hertie bis Maaß ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche und in Teilen öff. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festsetzt, und zum anderen den Durchführungsplan Nr. 4 (Neutorplatz), der für den Platz Am Neutor teilweise öffentliche Verkehrsfläche und teilweise öffentliche Grünfläche festsetzt. Tatsächlich befand sich hier 1958 hinter einer Tankstelle, die zur heutigen Hans-Böckler-Straße ausgerichtet war, eine Grünanlage. Die Tankstelle wurde 1959 aus verkehrlichen Gründen entfernt. Die ehemalige Grünanlage ist seit langem als Parkplatz ausgebaut. Insofern findet kein Eingriff in eine Grünfläche statt.

1.5.3 Verkehr

In einer Untersuchung des Büros Rödel & Pachan aus den Jahren 2002 / 2003 wurden die Auswirkungen einer Abbindung der Bahnstraße prognostiziert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine solche Maßnahme zu wesentlich mehr Verkehr auf den Straßen Wilhelm-Lantermann-, Hof-, Hans-Böckler- und Wielandstraße und zu einer problematischen Mehrbelastung am Knotenpunkt Wilhelm-Lantermann-/ Hans-Böckler-Straße führen würde. Aufgrund dieses Ergebnisses wurde die Abbindung der Bahnstraße nicht weiter verfolgt.

2. **Bebauungsplanfestsetzungen**

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der geplanten Gebäude wird Kerngebiet (MK) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt.

Die beiden überbaubaren Flächen werden in MK₁ und MK₂ differenziert.

Im MK₁ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: Gastronomie und Sparkasse

Im MK₂ ist ausschließlich die Nutzung Kiosk zulässig.

Städtebauliche Gründe für diese Einschränkung sind:

- Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Neutorplatzes zu einem öffentlichen, zum Verweilen einladenden Platz schaffen.
- Auf dem Platz sollen ausschließlich die bisher vorhandenen, mit dessen Gestaltung verträglichen Nutzungen zugelassen werden.
- In unmittelbarer Nähe zu diesen kleinen Kerngebietsflächen befindet sich ein faktisch uneingeschränktes Kerngebiet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO über die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist in beiden Kerngebieten jeweils ein Vollgeschoss. Damit entspricht das zulässige Maß der bereits im Vorgängerplan getroffenen Festsetzung. Diese Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse unterstützt das Ziel, einen großzügigen nicht von Bebauung dominierten Platz zu gestalten.

2.3 Baulinie

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baulinien bestimmt.

2.3.1 Sparkassenpavillon

Die langgestreckte mit Baulinien festgesetzte Fläche für den neuen „Pavillon“ entspricht der heute durch den alten, quadratischen Sparkassenpavillon überbauten Fläche. Da die Entwurfsphase für den Pavillon-Neubau inzwischen abgeschlossen ist und das verbleibende Kellergeschoss Bestandsschutz genießt, wird der oberirdische Neubau mittels Baulinien exakt festgesetzt. Der Sparkassen-Pavillon wird durch eine Baulinie mit den Seitenlängen 24,1 m und 11,20 m als

Rechteck festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist in Nord-Süd-Richtung orientiert. Die Baulinie darf ausschließlich durch den Dachüberstand überschritten werden.

2.3.2 Kiosk

Der Kiosk wird um 5,80 m von der Gebäudefront Am Neutor 20 nach Süden (Richtung Neues Einkaufszentrum) verschoben und um 6,10 m von der Fassade Rossmann abgesetzt. Die Schmalseite des rechteckigen Kiosks zeigt zur Straße Am Neutor. Er wird mit Baulinien in einer Breite von 4,90 m und mit einer Länge von 6,50 m festgesetzt. Ausschließlich das an der Nordseite des Kiosks auskragende Vordach darf mit seiner Tragkonstruktion die Baulinie um 1,0 m überschreiten.

Der Kiosk ist wie der Pavillon in Nord-Süd-Richtung aufgestellt und auf diese Weise in das geplante östliche Bauband des Neutorplatzes (siehe Gestaltungskonzept – Anlage 3) integriert.

2.4 Verkehrsfläche

Mit Ausnahme der beiden MK-Flächen wird der Planbereich als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ohne nähere Bestimmung des Zwecks festgesetzt. Gegenüber dem Vorgängerplan (Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung) wird für den Neutorplatz die öff. Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Parkplatz“ in eine allgemeine öffentliche Verkehrsfläche geändert.

Die Festlegung der Bestimmung des Zwecks soll später im Sinn der eingangs erläuterten Umgestaltung über das Verfahren der Widmung und ordnungsbehördliche Regelungen erfolgen.

Auf dem Neutorplatz als „Stadtplatz“ wird der motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht mehr zulässig sein. Der Platz soll so umgestaltet werden, dass er seiner zentralen Bedeutung in der Stadt gerecht wird. Er verbindet die Geschäftszonen „Neustraße“, „Bahnstraße“, „Platz Am Neutor“ und „Saarstraße“, soll Verweilzone mit Aufenthaltsmöglichkeit sein und Raum für Freiluftveranstaltungen bieten.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neugestalteten Plätze und der auf dem Neutorplatz geplanten Gebäude erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

3 **Gestalterische Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Mit der Planung für die Neugestaltung des Neutorplatzes, der Saarstraße und des Platzes Am Neutor wurde das Büro wbp Landschaftsarchitekten Bochum beauftragt. Das Gestaltungskonzept für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

4 **Sonstige Planungsbelange**

4.1 Umweltschutz

Die Flächen im Planbereich sind heute überwiegend versiegelt und werden intensiv genutzt. Durch die Realisierung des Planes wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Eine unverträgliche Zunahmen von Lärm, Staub und Geruchsemissionen aus dem Planbereich heraus auf die Umgebung ist nicht zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht auszugleichen.

In Abstimmung mit dem Kreis Wesel wurde die für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4, 18. Änderung (Bereich Hans-Böckler-Straße, Wiesenstraße, Saarstraße, Neutorplatz) durch das Büro Hamann & Schulte, Gelsenkirchen im August 2011 gefertigte artenschutzrechtliche Beurteilung einschließlich ihrer Vermeidungsmaßnahmen auf den vorliegenden Bebauungsplan übertragen.

4.1 Kosten

Der Stadt Dinslaken entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Kosten für die Umgestaltung von Neutorplatz und Am Neutor. Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme - Am Neu-

tor / Neutorplatz / Saarstraße - belaufen sich lt. Kostenberechnung vom 24.10.2012 auf ca. 3,8 Mio. €. Die Förderung beträgt 70 % und ist mit den Bescheiden 2011/2012 bereits bewilligt.

5 Realisierung

Die Umgestaltung der Innenstadt hat mit dem Platz „Am Neutor als ersten Abschnitt vom Neutorplatz bis zur Hans-Böckler-Straße im letzten Quartal 2012 begonnen.

Der Umbau des Neutorplatzes soll bis zur Eröffnung des neuen Einkaufszentrums abgeschlossen sein.

6 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis zum 10.10.2012

Kreis Wesel

mit Schreiben vom 09.10.2012

Er stimmt der Verwendung der für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. 4, 18. Änderung erstellten „artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Büros Hamann & Schulte aus Gelsenkirchen mit der Maßgabe zu, dass auch die angegebenen Vermeidungsmaßnahmen übertragen werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen mit Vorgabe eines Bauzeitenfensters und entsprechender Öffnungsklausel werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregung führt zu einer Änderung des Bebauungsplan.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Innenstadtentwicklung ist in Dinslaken von großem öffentlichen Interesse. Deshalb wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit als 1-monatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Bürger haben so die Möglichkeit erhalten, ihre Anregungen in die Planung einzubringen.

Unabhängig vom Planverfahren hatte zuvor bereits am 05. September 2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung zur Umgestaltung der hier betroffenen Plätze statt gefunden, da diese eine bedeutende Maßnahme im Rahmen der Innenstadtentwicklung ist.

8 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2012 bis zum 10.11.2012

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung zur Platzgestaltung und Architektur von Pavillon und Kiosk haben sich Änderungen gegenüber dem öffentlich ausgelegenen Bebauungsplan-Entwurf ergeben.

Um die Bebauung am Standort des Pavillons mit Neuplanung und Bestand planungsrechtlich zu fassen, werden die überbaubare Fläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche differenziert betrachtet.

Der oberirdische Teil des Pavillons soll künftig etwas breiter werden und im Gegenzug nicht mehr so tief in den Platz eingreifen. Die Abmessungen des oberirdischen Pavillons werden von 10,6 m x 26,4 m auf 11,2 m x 24,1 m verändert. Die Festsetzung der Grundfläche entfällt. Stattdessen wird der Baukörper mit Baulinien, von denen nur geringfügig zurückgeblieben werden kann, festgesetzt. Damit das ringsum auskragende Dach des dem Satzungsbeschluss zugrundeliegenden Pavillon-Entwurfes möglich ist, wird eine entsprechende Festsetzung zur Überschreitung der Baulinie durch den Dachüberstand in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der unterirdische Teil des Pavillons, der aufgrund seiner Funktionen erhalten bleiben soll, hat Bestandsschutz und erhält keine explizite planungsrechtliche Sicherung.

Die überbaubare Fläche für den Kiosk hat das Ziel, den Kiosk einschließlich einer Toilette und der Abstellfläche für Müllbehälter wieder zu ermöglichen. Damit die Wiederherstellung des Bestandes möglich ist, muss die überbaubare Fläche an den tatsächlichen Flächenbedarf angepasst werden.

Um den Kiosk mit Dachüberstand als Regenschutz zu ermöglichen, wird die Fläche des Kerngebietes hier von 4,5 m x 6,0 m auf 7,5 m x 4,9 m erweitert. Dabei wird der Kiosk mit einer Baulinie von 6,5 m x 4,9 m festgesetzt. Das Vordach einschließlich seiner Konstruktion darf die Baulinie auf der Nordseite in einer Tiefe von 1,0 m überschreiten. Die Festsetzung der Grundfläche wird gestrichen.

Aufgrund der stetig konkreter werdenden Platzgestaltung und der gewünschten Einbindung des Kiosks in das inzwischen veränderte Bauband wird der Kiosk-Standort um 5,8 Meter nach Süden verschoben und die Ausrichtung von parallel in senkrecht zur Straße Am Neutor geändert.

Die Anregungen führen zu einer Änderung des Bebauungsplans.

9 Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Eigentümer gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 20.11.2011

Den betroffenen Eigentümern wurde im Beteiligungsverfahren neben der Planung zur öffentlichen Auslegung (Bebauungsplan und Begründung) auch die nach öffentlicher Auslegung veränderte Planung zur Gestaltung und Lage des Kiosks mit der Bitte um Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zugesandt.

Eigentümergeinschaft Am Neutor 20:

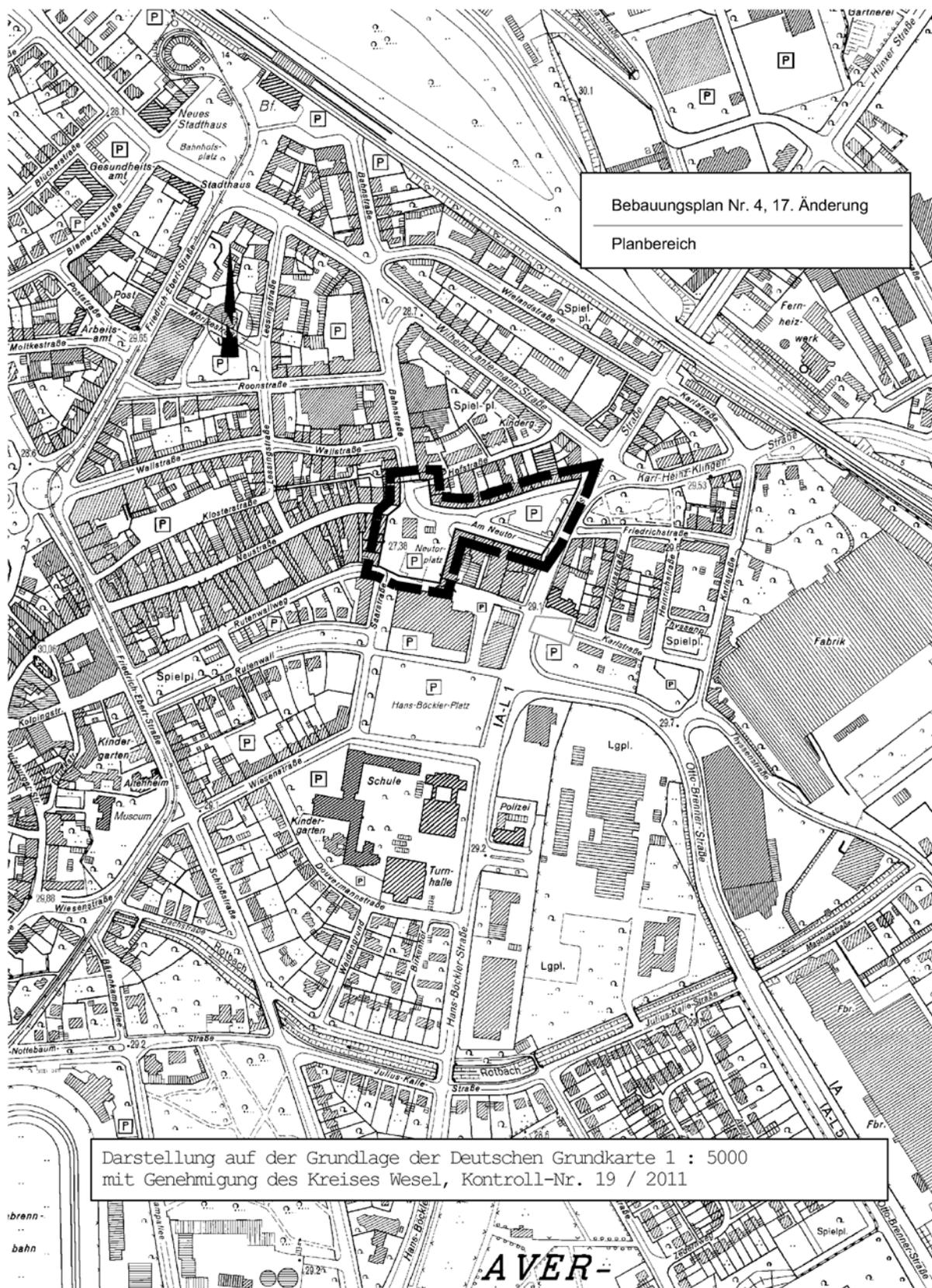
Mit Schreiben vom 17.12.2012 trugen die betroffenen Eigentümer keine Bedenken vor.

Dinslaken, den
In Vertretung

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

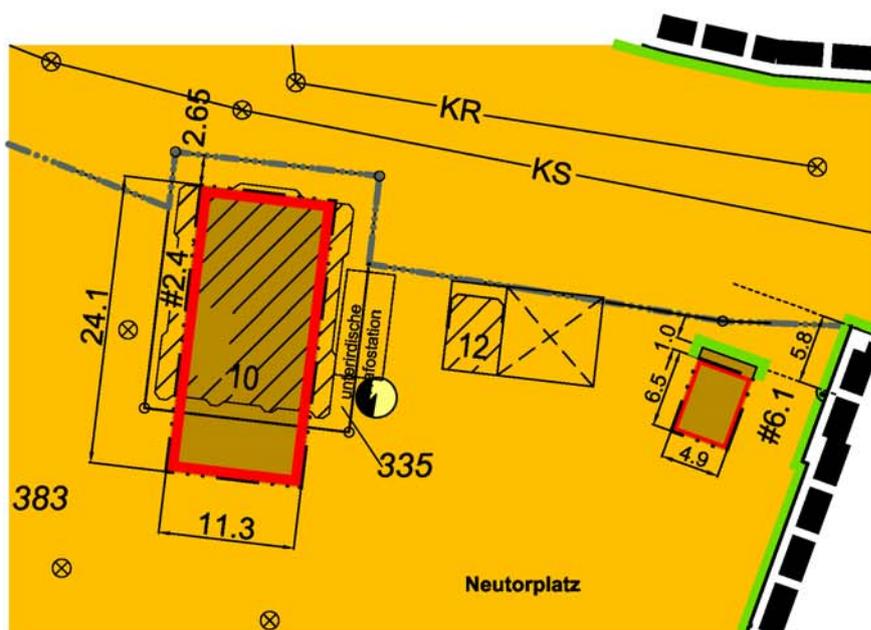
Anlage 1

Planbereichskizze



Anlage 2
Bebauungsplan-Auszug
(bereinigt)

Bereinigte Version
M.: 1:500



Anlage 3
Gestaltungskonzept

