

„Die Frage der Bodenpolitik, ist eine Frage der höchsten Sittlichkeit“

Konrad Adenauer

- **Regionalplanerische Rahmenbedingungen für Dinslaken**
- **Wohnraumentwicklungskonzept für Dinslaken**
- **Standortprofile für die Bildung förderfähiger Wohnraumangebote zur dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in Dinslaken**

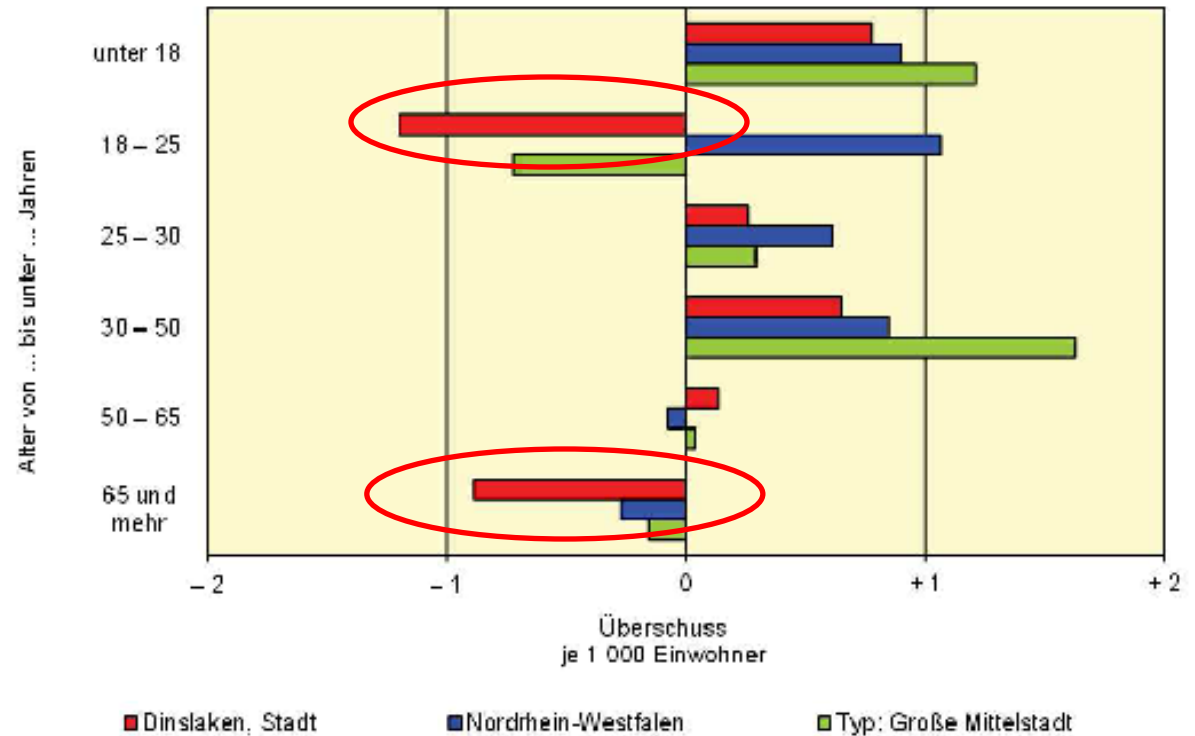


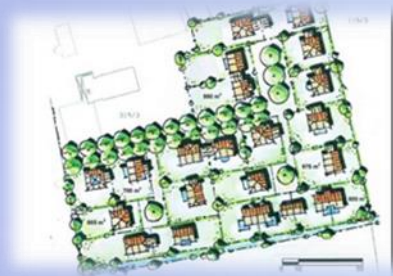
Wanderungssalden

Wanderungsverluste finden bei folgenden Bevölkerungsgruppen statt:

- 18-25 Jährige
- 65 Jährige und älter

Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Gemeindegrenzen je 1 000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2014 nach Altersgruppen





Bedarfsprognosen an Wohneinheiten

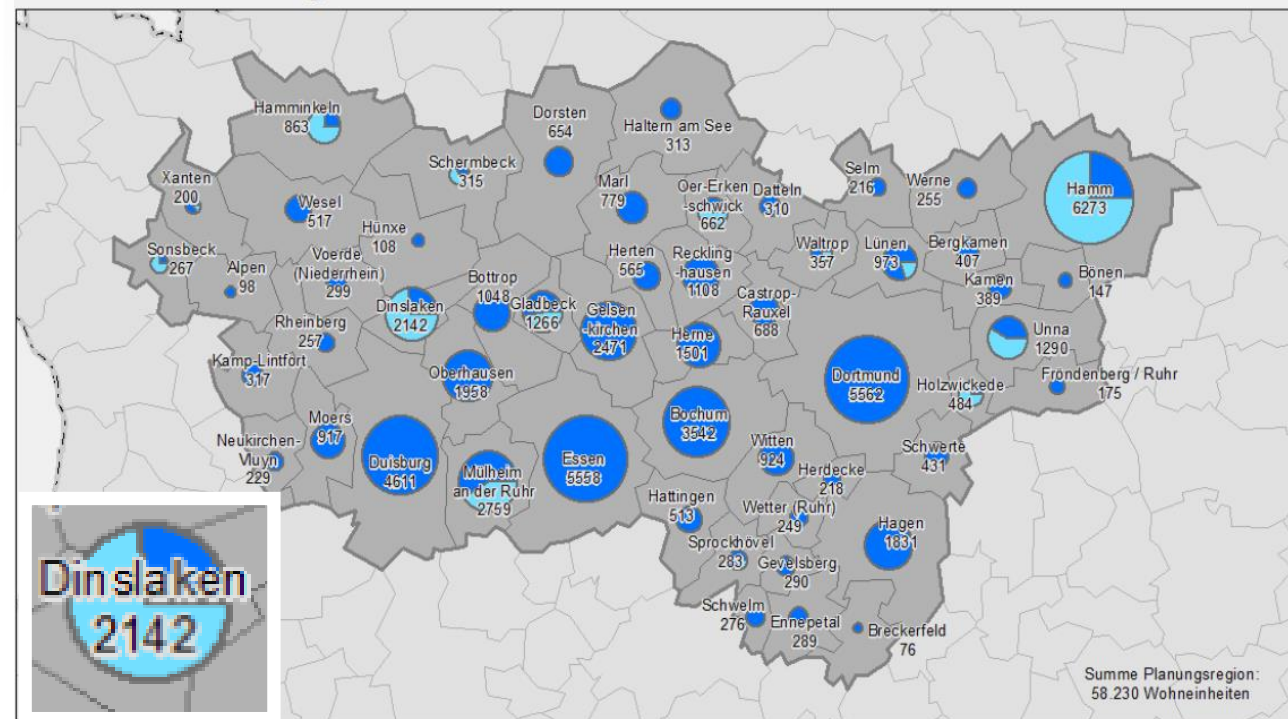
Für Dinslaken wird ein Bedarf von **2.142 Wohneinheiten** gesehen.

Folgende Gründe werden seitens des RVR benannt:

Zusätzlicher Wohnraumbedarf aufgrund

- Neubedarf aus Haushaltsentwicklung
- qualitativer Ersatzbedarf
- Leerstandsüberhänge

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2030



Zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2030





Wohnkonzept Dinslaken

1. Einladung von Fachbüros/ Vorstellung der Herangehensweise

November/
Dezember 2015

2. Vergabe Modul 1: Aufbereitung von Daten;
 Klärung des Untersuchungsumfangs;
 Beteiligung Politik und Akteure

März bis
September 2016

3. Vergabe Modul 2: Erarbeitung Konzept;
 Maßnahmenentwicklung; Empfehlungen für
 Schaffung von Wohnraum; Prioritätenbildung

Oktober 2016
bis Ende 2017

4. Umsetzung von Maßnahmen/ Investitionen

Ab 2018



Planungsrechtliche Ausgangslage:

Als Reaktion auf die starke Zunahme der Flüchtlingszahlen wurde das **Baugesetzbuch (BauGB)** mit **Wirkung vom 24. Oktober 2015** im Rahmen des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes erneuert und weitreichend geändert. Hintergrund dieser Änderungen ist es, wirksam **bauplanungsrechtliche Erleichterungen** für die **Bildung neuer Flüchtlingsunterbringungen** herbeizuführen.

Folgende befristete Regelungen bestehen **bis zum 31. Dezember 2019**.

Planungsrechtlich maßgebend ist hierzu der **§246 Abs. 8-14** des BauGB:

- Im **Abs. 9** wird geregelt, dass im gesamten **Außenbereich**, die unmittelbar an einen bebauten Ortsteil anschließen, neben mobilen Unterkünften ebenfalls **dauerhafte Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende** neu errichtet werden dürfen.
- Für derartige Planungen gilt die **Rechtsfolge des §35 Abs. 4 Satz 1** zu beachten.



§ 246 Abs. 8 – 14 BauGB regeln die Zulässigkeit von Befreiungen für Flüchtlingsunterkünfte.

Zu unterscheiden sind die **Unterkünfte nach der Art der Nutzung und Anlage**:

- **Anlagen für soziale Zwecke** (Sammelunterkünfte):
Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte, sonstige Unterkünfte, die keine Wohnungen sind.
- **Mobile Unterkünfte**
befristete Aufstellung für max. 3 Jahre für Wohnungen und Sammelunterkünfte
- **Unterkünfte durch Nutzungsänderungen:**
Sammelunterkünfte oder Wohnungen
- **Wohnungen**
dienen dem dauerhaften, selbst gewählten und bestimmten Wohnen, können aber für die Unterbringungsverpflichtung genutzt werden

Übersicht potenzieller Standorte



Standort **Ziegelstraße**

Lage:

Gemarkung Dinslaken **3063**

Flur **24**

Flurstück **320**

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaftsfläche

Eigentum:

Stadt Dinslaken

Flächengröße:

25.000 qm

Luftbild des Areals
an der Ziegelstraße



Standort Ziegelstraße

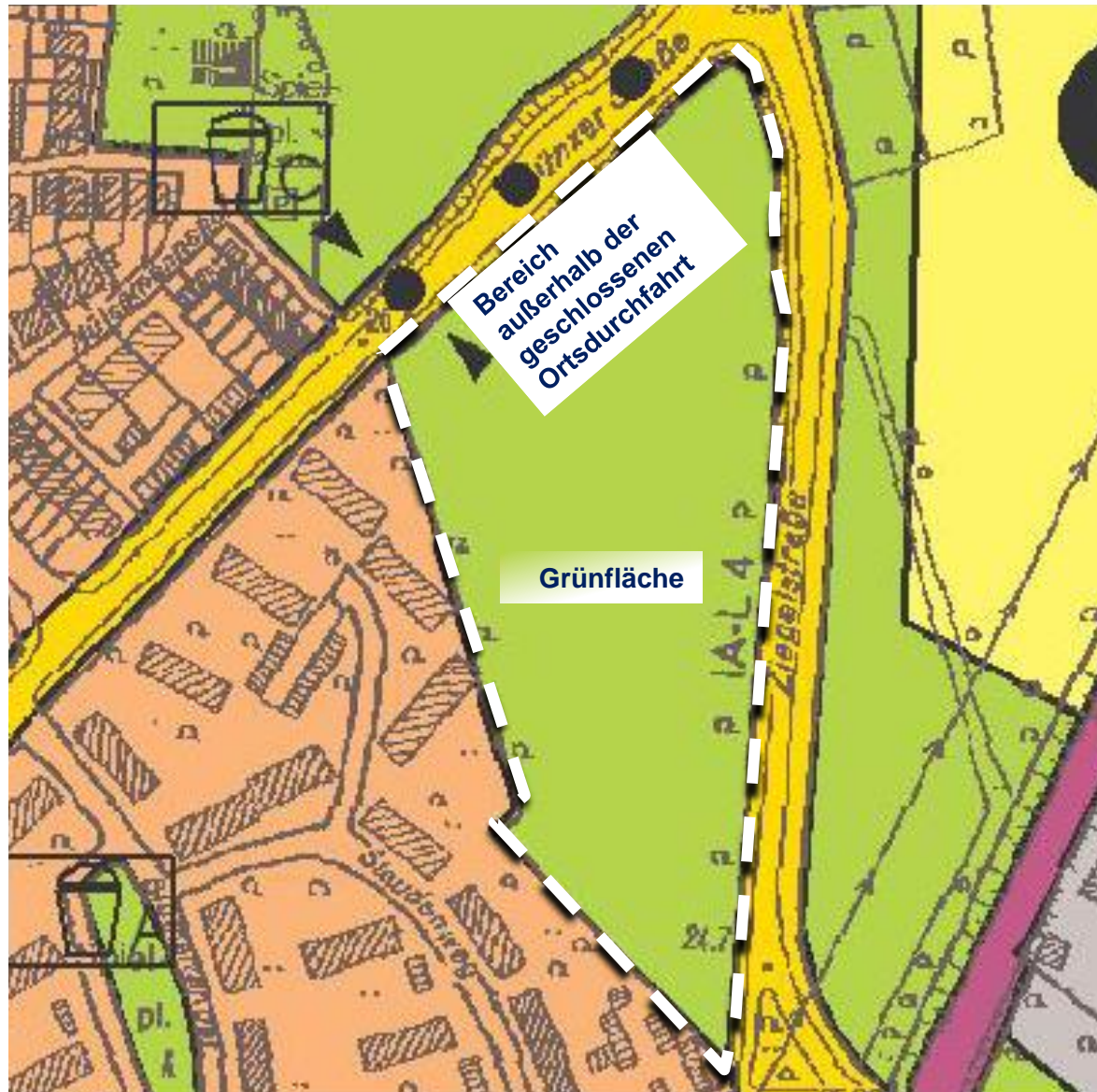
Darstellung FNP :

- **Grünfläche**
- **Straßenabschnitt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt**

Anspruch Regionalplan:

- **Fläche eines Regionalen Grünzuges**

Kartenausschnitt für den Bereich der Ziegelstraße aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken



Standort Ziegelstraße

STANDORTUMFELD (1000 – Meter-Radius)

ÖPNV:

Buslinien – 19, 71, 75, 915, SB3

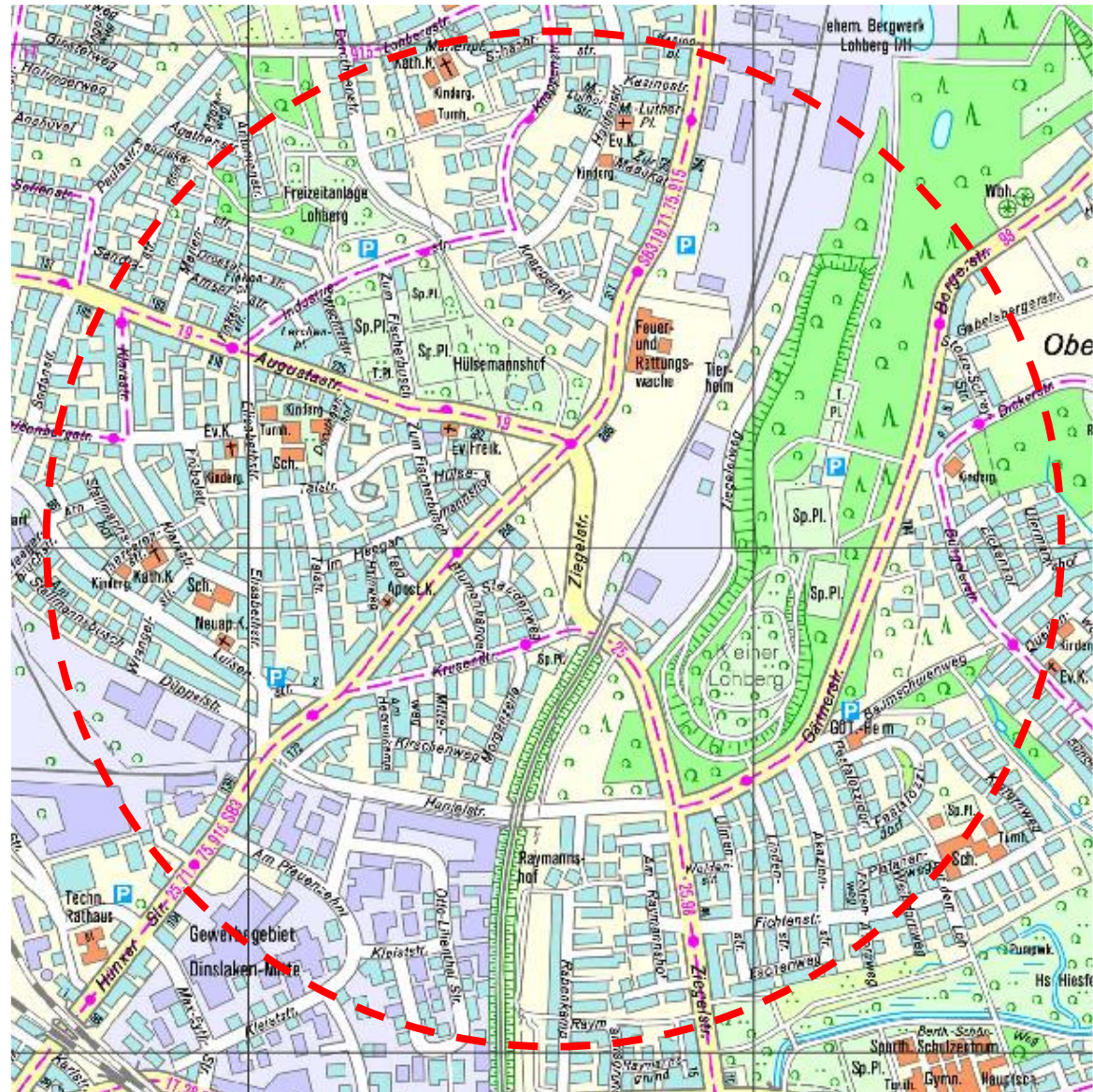
Versorgungsqualität:

NVZ Augustastraße
Ergänzungsbereich **GE Mitte**

Soziale Infrastruktur:

**mehrere Kindergärten,
Schulen sowie
Sport- und Spielplatzanlagen**

Kartenausschnitt aus dem Stadtplan von Dinslaken



Standort Ziegelstraße

Verkehrsinfrastruktur:

Erschließung über Ziegelstraße

Technische Infrastruktur:

Infrastrukturnetz ist an das Netz in der Krusenstraße anzubinden

Entwässerung:

Aufgrund des tieferliegenden Geländes ist ggf. die Anlage einer Pumpstation erforderlich.

Hochwasserschutz:

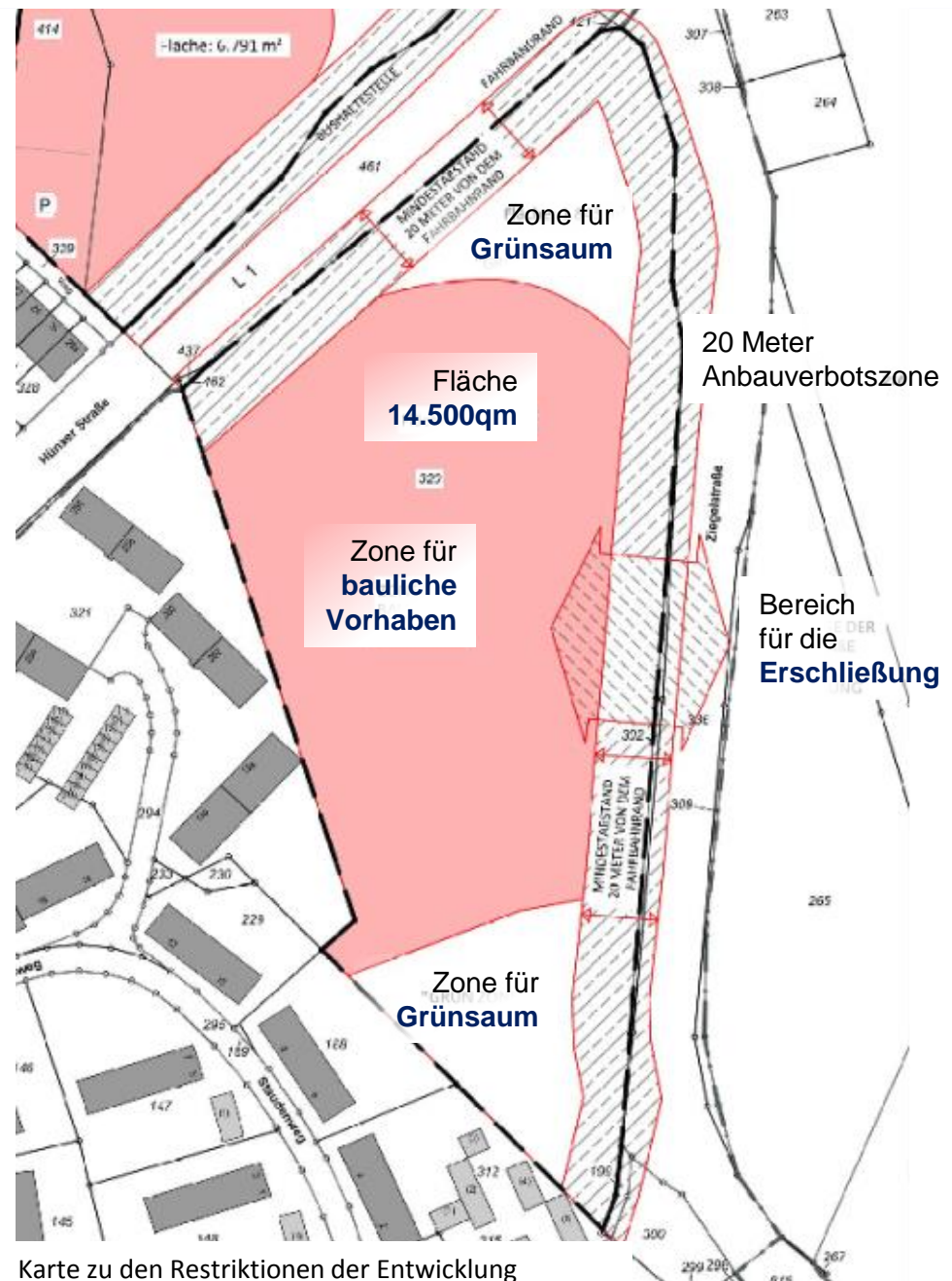
Maßnahmen zum Schutz gegen Extremhochwasser sind zu treffen.

Emissionsschutz:

Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes sind zu treffen.

Umweltbelange:

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich



Karte zu den Restriktionen der Entwicklung

Standort **Ziegelstraße**

Art der baulichen Nutzung:

geförderter Wohnungsbau
(mit Zweckbindung)

Größe der überbaubaren Fläche:

14.365 qm

Bauweise:

Offene Bauweise, Punkthäuser

Maß der baulichen Nutzung:

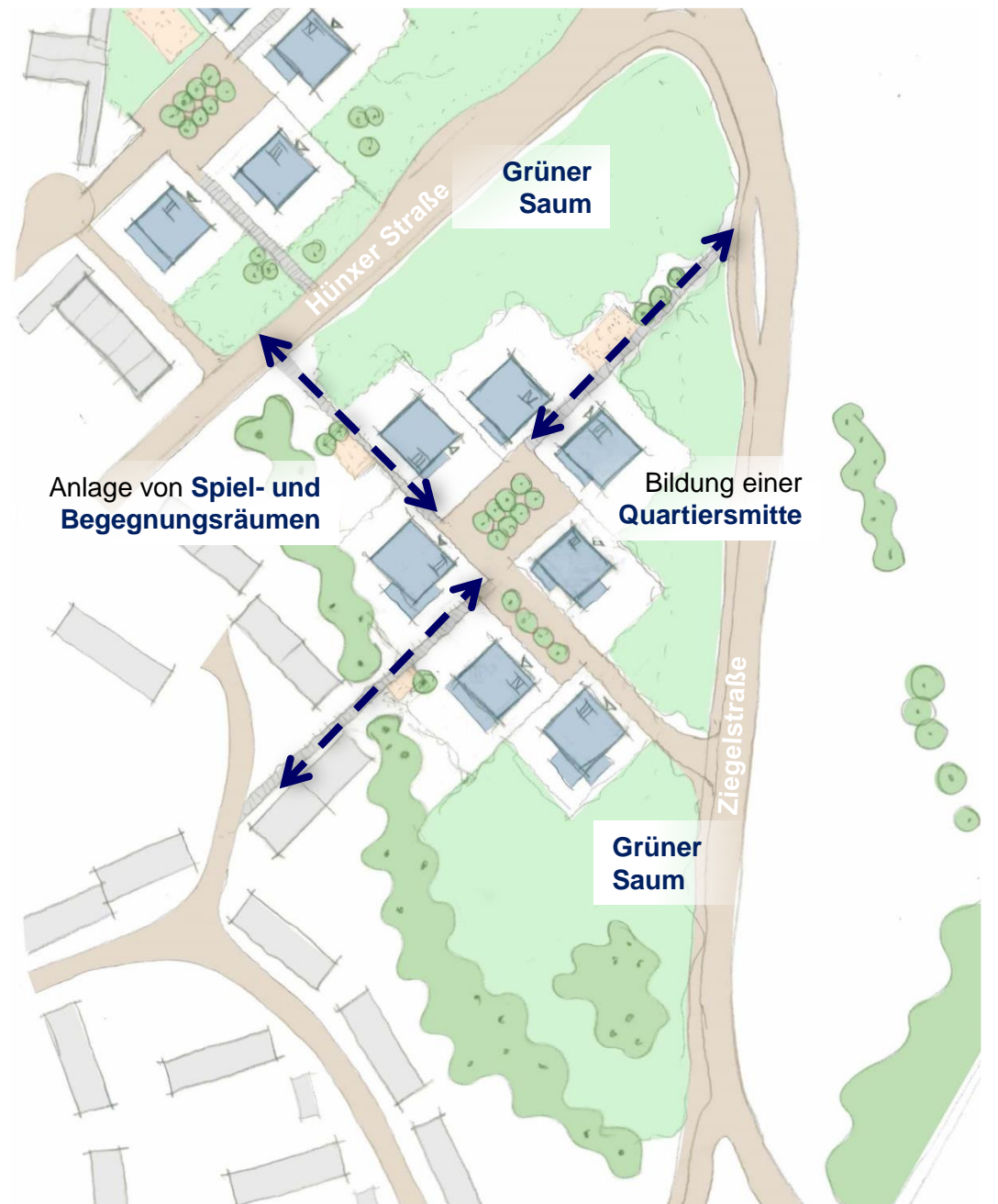
Geschosszahl **III-IV** GRZ: **0,3** GFZ: **1,0**

Erschließung:

Stichstraße mit Platzsituation

Grün- und Freiflächen:

Ausbildung eines grünen Saumes
ca. 48 Wohneinheiten



Testentwurf für eine Bebauung

Standort **AugustasträÙe**

Lage:

Gemarkung Dinslaken **3063**

Flur **12**

Flurstück **424**

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaftsfläche

Eigentum:

Stadt Dinslaken

Flächengröße:

10.712qm

Luftbild des Areals
an der AugustasträÙe



Standort **AugustastraÙe**

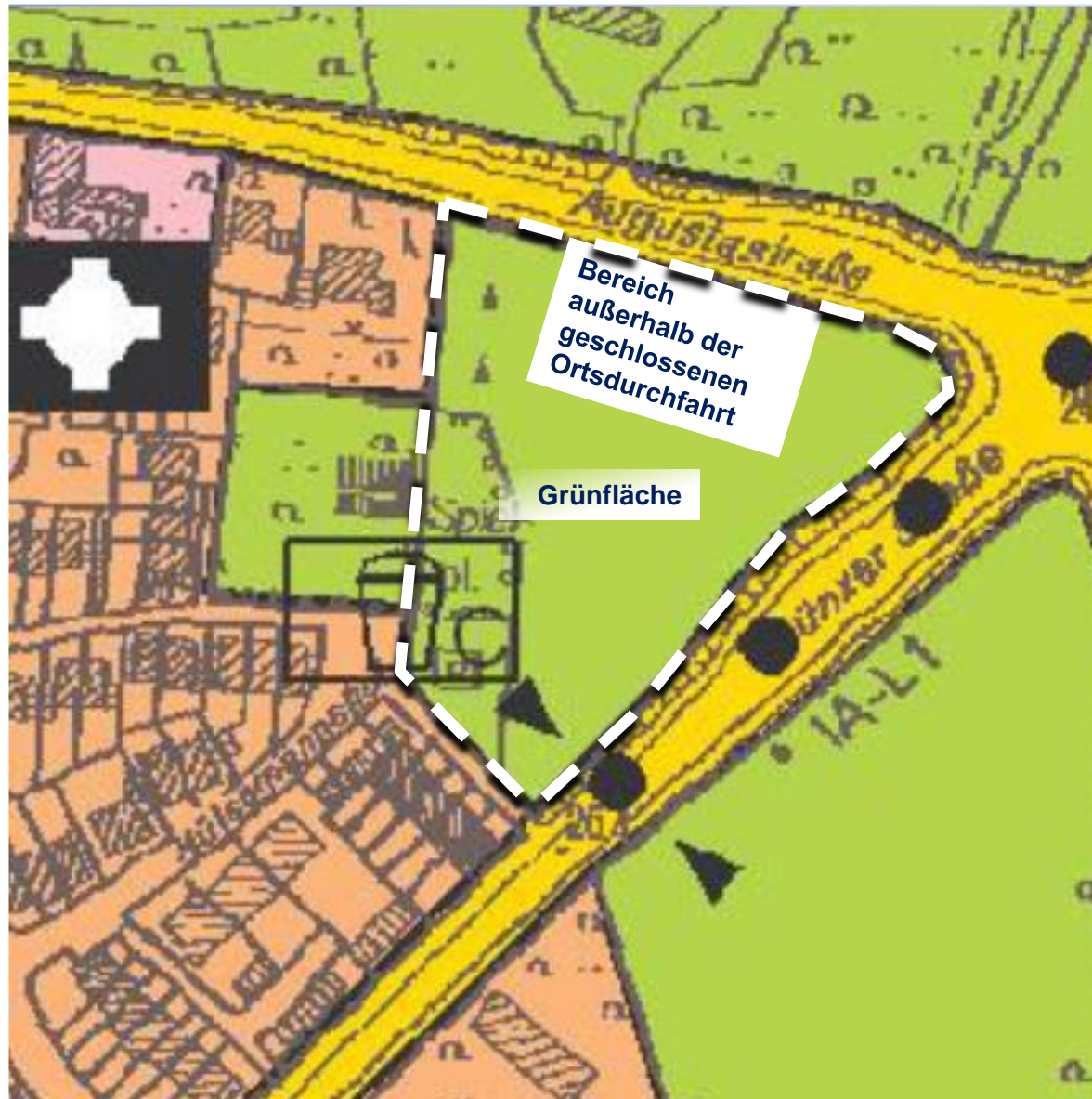
Darstellung FNP :

- **Grünfläche**
- **StraÙenabschnitt auÙerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt**

Anspruch Regionalplan:

- **Fläche eines Regionalen Grünzuges**

Kartenausschnitt für den Bereich der AugustastraÙe
aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt
Dinslaken



Standort **AugustastraÙe**

STANDORTUMFELD (1000 – Meter-Radius)

ÖPNV:

Buslinien – 19, 71, 75, 915, SB3

Versorgungsqualität:

NVZ AugustastrauÙe

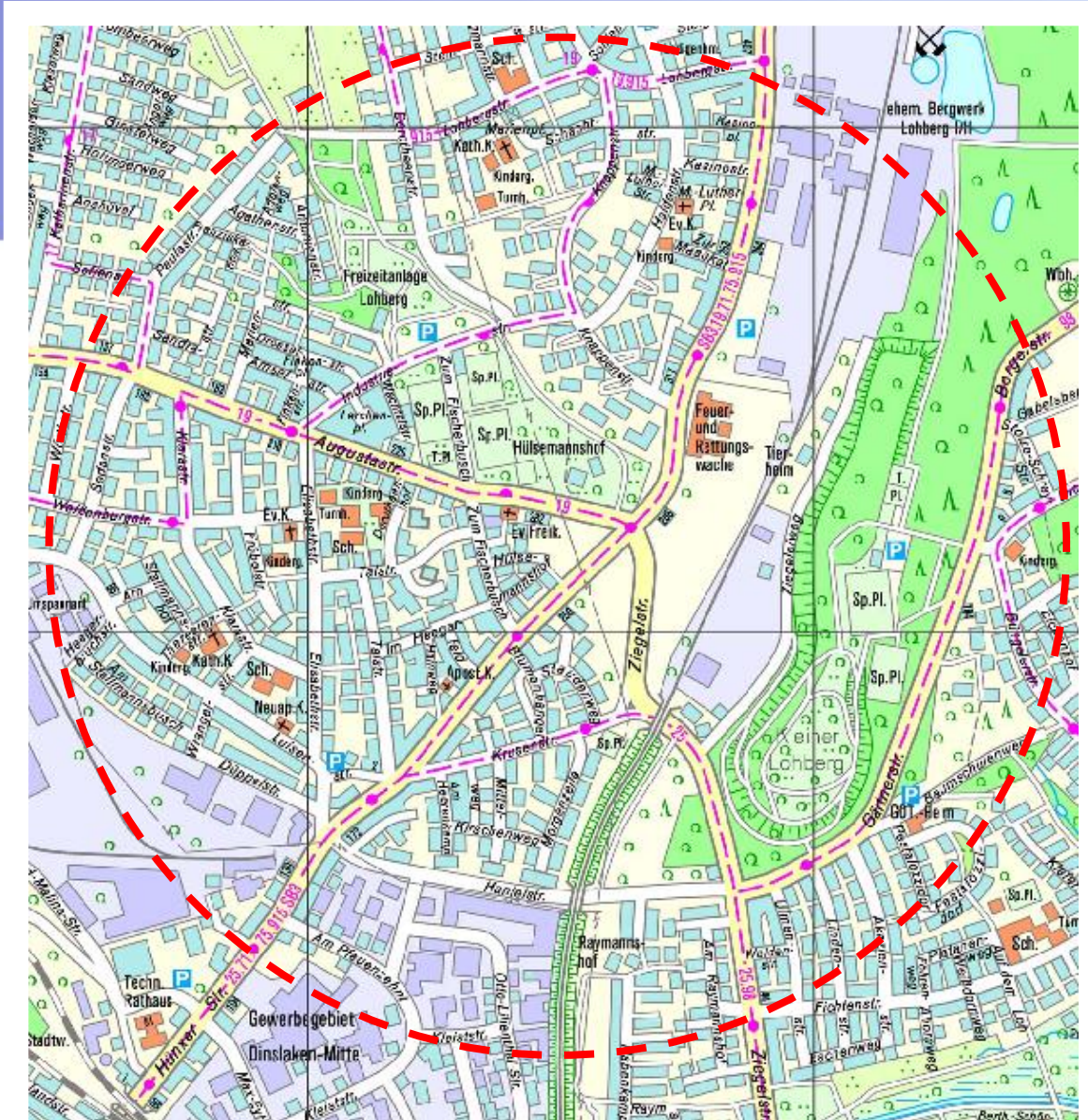
NVB Lohberg

Ergänzungsbereich GE Mitte

Soziale Infrastruktur:

**mehrere Kindergärten,
Schulen sowie
Sport- und Spielplatzanlagen**

Kartenausschnitt aus dem Stadtplan von Dinslaken



Standort Augustastraße

Verkehrsinfrastruktur:

Erschließung über die Straße
Hülsemannhof

Technische Infrastruktur:

Infrastrukturnetz ist auszubauen

Entwässerung:

Aufgrund des tieferliegenden Geländes
ist ggf. die Anlage einer Pumpstation
erforderlich.

Hochwasserschutz:

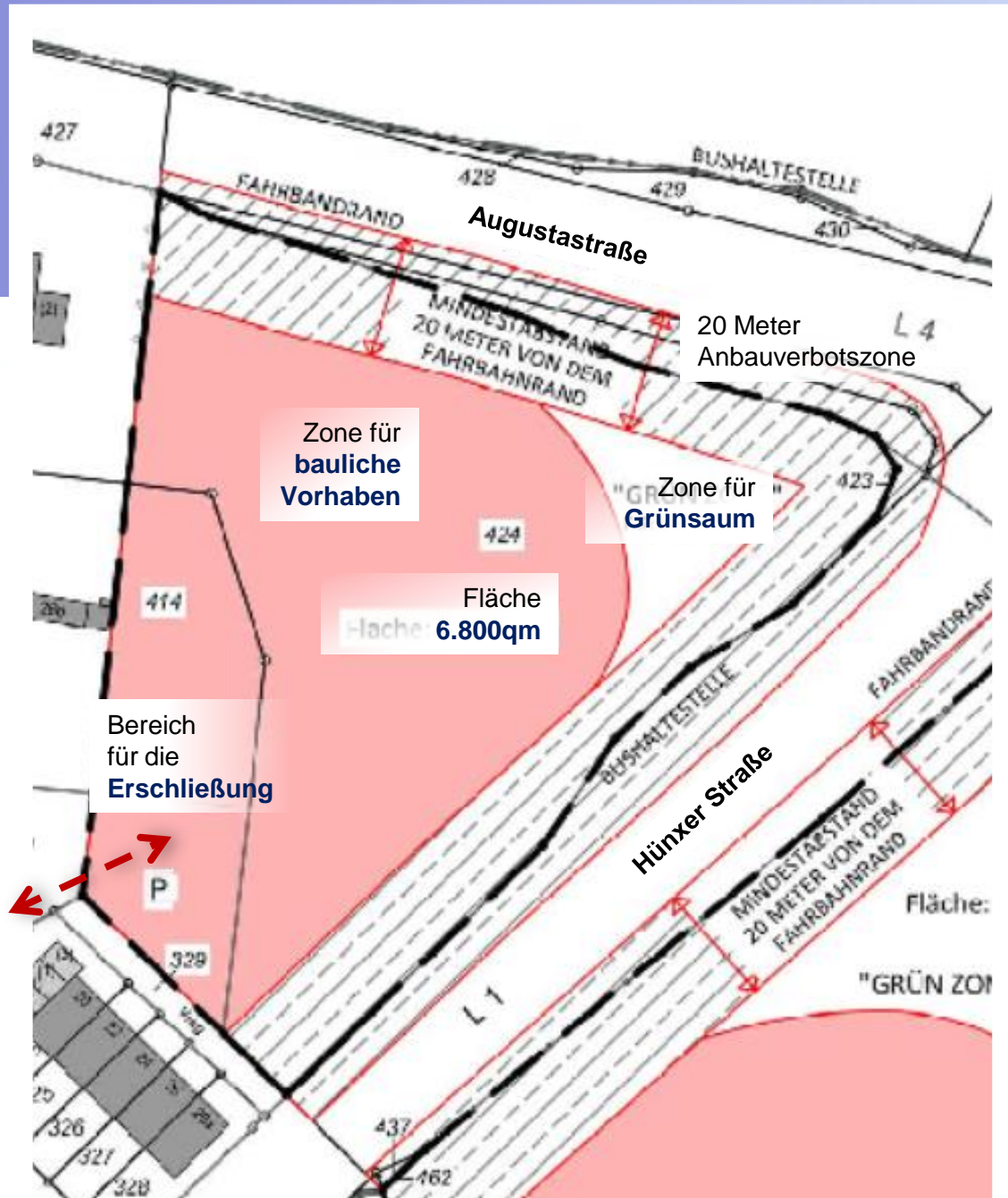
Maßnahmen zum Schutz gegen
Extremhochwasser sind zu treffen.

Emissionsschutz:

Maßnahmen des aktiven und passiven
Schallschutzes sind zu treffen.

Umweltbelange:

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich



Standort Augustastraße

Art der baulichen Nutzung:

geförderter Wohnungsbau
(mit Zweckbindung)

Größe der überbaubaren Fläche:

6.800 qm

Bauweise:

Offene Bauweise, Punkthäuser

Maß der baulichen Nutzung:

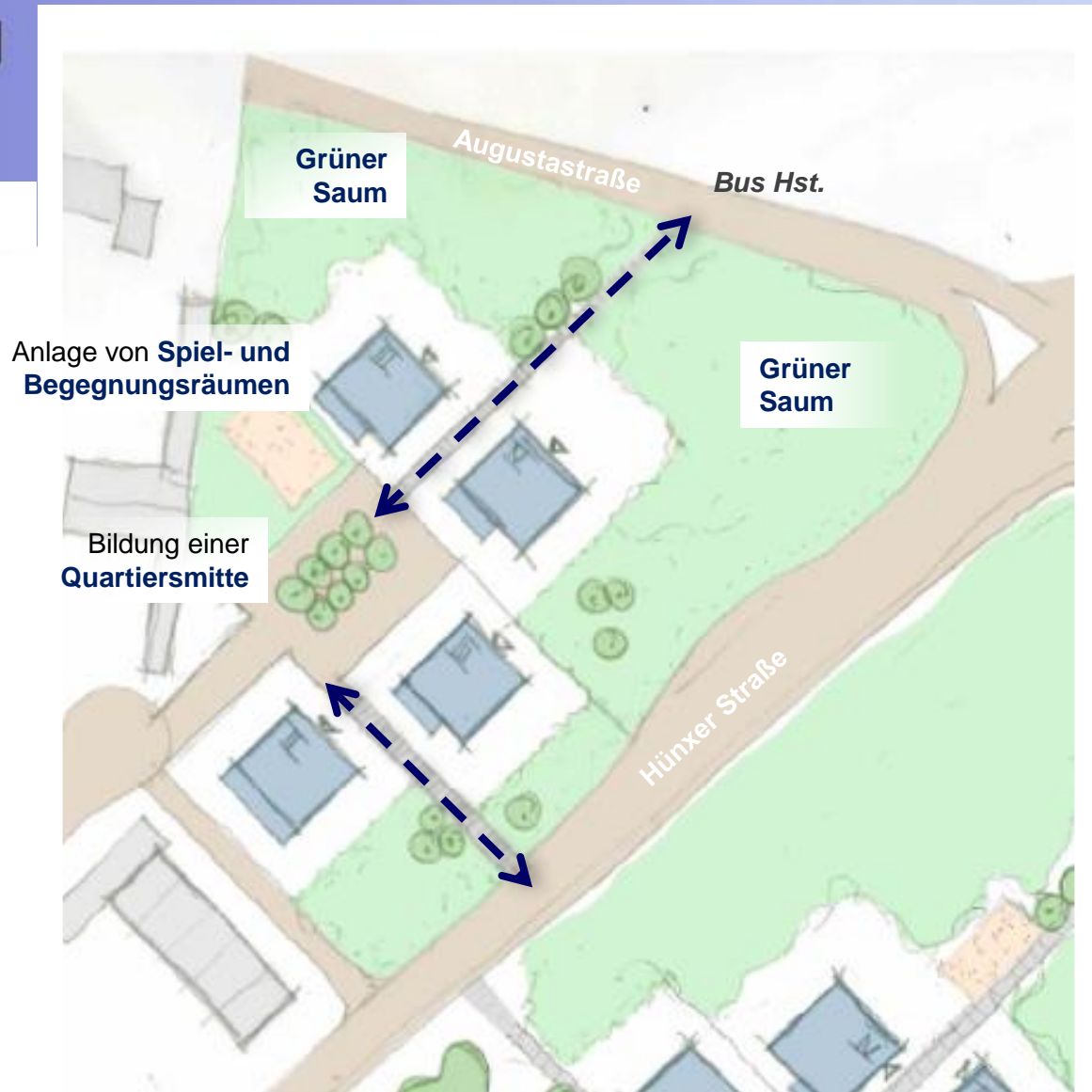
Geschosszahl **III-IV** GRZ: **0,3** GFZ: **1,0**

Erschließung:

Stichstraße mit Platzsituation

Grün- und Freiflächen:

Ausbildung eines grünen Saumes
ca. 24 Wohneinheiten



Testentwurf für eine Bebauung

Standort **Südstraße**

Lage:

Gemarkung Hiesfeld **3063**

Flur **33**

Flurstück **25**

Aktuelle Nutzung:

Landwirtschaftsfläche

Eigentum:

Stadt Dinslaken

Flächengröße:

15.957qm

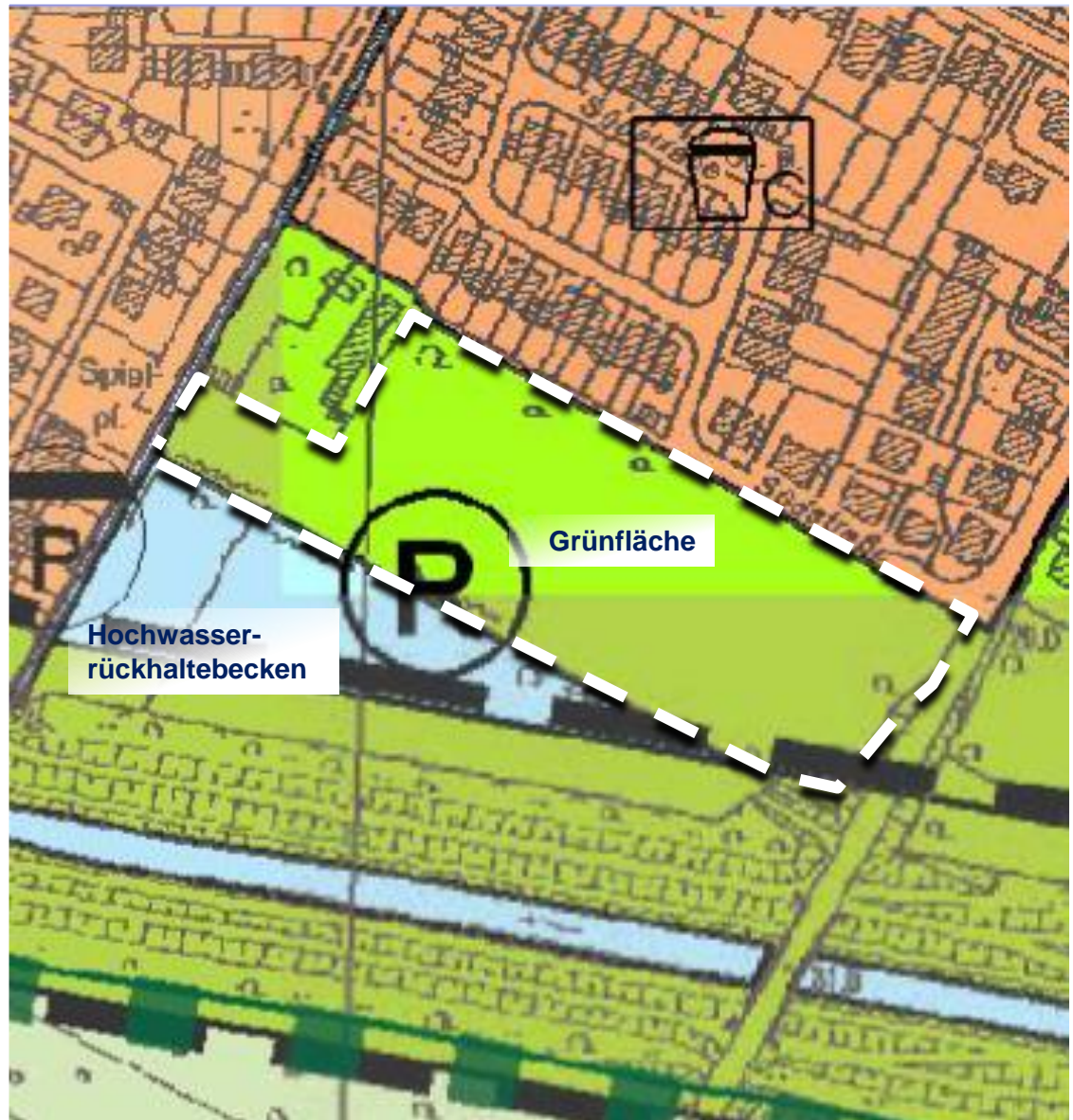
Luftbild des Areal
an der Südstraße



Standort **Südstraße**

Darstellung FNP :

- **Grünfläche**
- **Hochwasserrückhaltebecken**



Kartenausschnitt für den Bereich der Südstraße aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken

Standort **Südstraße**

STANDORTUMFELD (1000 – Meter-Radius)

ÖPNV:

Buslinie – 19

Versorgungsqualität:

NVZ Buchenstraße

Soziale Infrastruktur:

**Kindergärten,
Schulen sowie
Sport- und Spielplatzanlagen**

Kartenausschnitt aus dem Stadtplan von Dinslaken



Standort Südstraße

Verkehrsinfrastruktur:

Erschließung erfolgt über die Südstraße, je nach Verkehrsaufkommen ist die Struktur auszubauen

Technische Infrastruktur:

Infrastrukturnetz ist auszubauen

Entwässerung:

Es kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Hochwasserschutz:

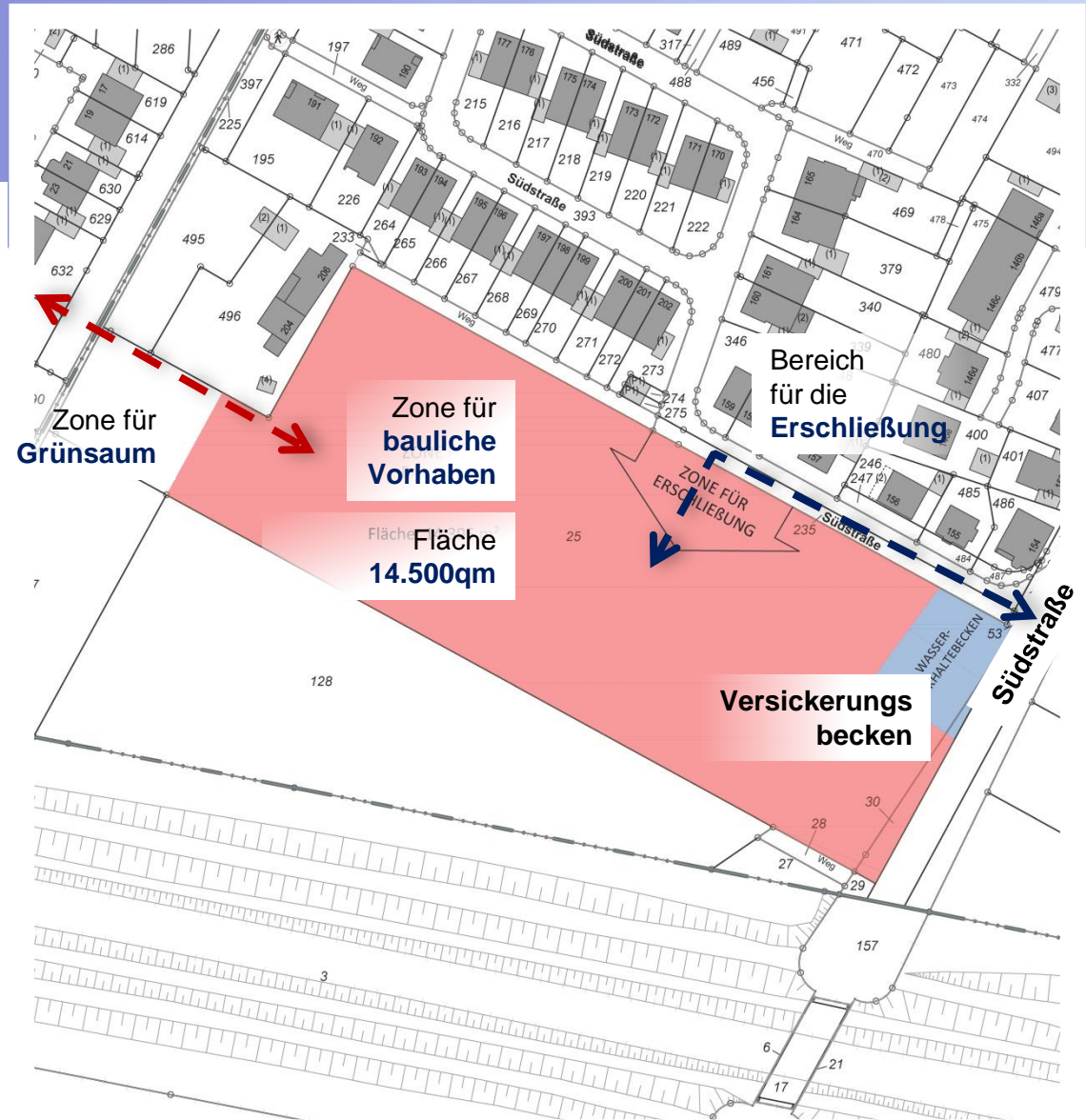
Schutzmaßnahmen gegen 100-jährigem- + Extremhochwasser sind zu treffen.

Emissionsschutz:

Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes sind aufgrund des nächtlichen Bahnverkehrs zu treffen.

Umweltbelange:

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich



Standort **Südstraße**

Art der baulichen Nutzung:

geförderter Wohnungsbau
(mit Zweckbindung)

Größe der überbaubaren Fläche:

14.000 qm

Bauweise:

**Reihen-, Doppelhäuser,
Geschosswohnungsbau**

Maß der baulichen Nutzung:

Geschosse **II-III** GRZ: **0,3** GFZ: **0,75**

Erschließung:

Erschließung in Schlaufen

Grün- und Freiflächen:

Ausbildung eines grünen Saumes
ca. 42 Wohneinheiten



Testentwurf für eine Bebauung

Standort **Jägerstraße**

Lage:

Gemarkung Hiesfeld **3064**

Flur **22**

Flurstück **360,**

Flurstück **116**

Aktuelle Nutzung:

Sportplatz / Baulücke

Eigentum:

Stadt Dinslaken

Flächengröße:

rund 4.500 qm

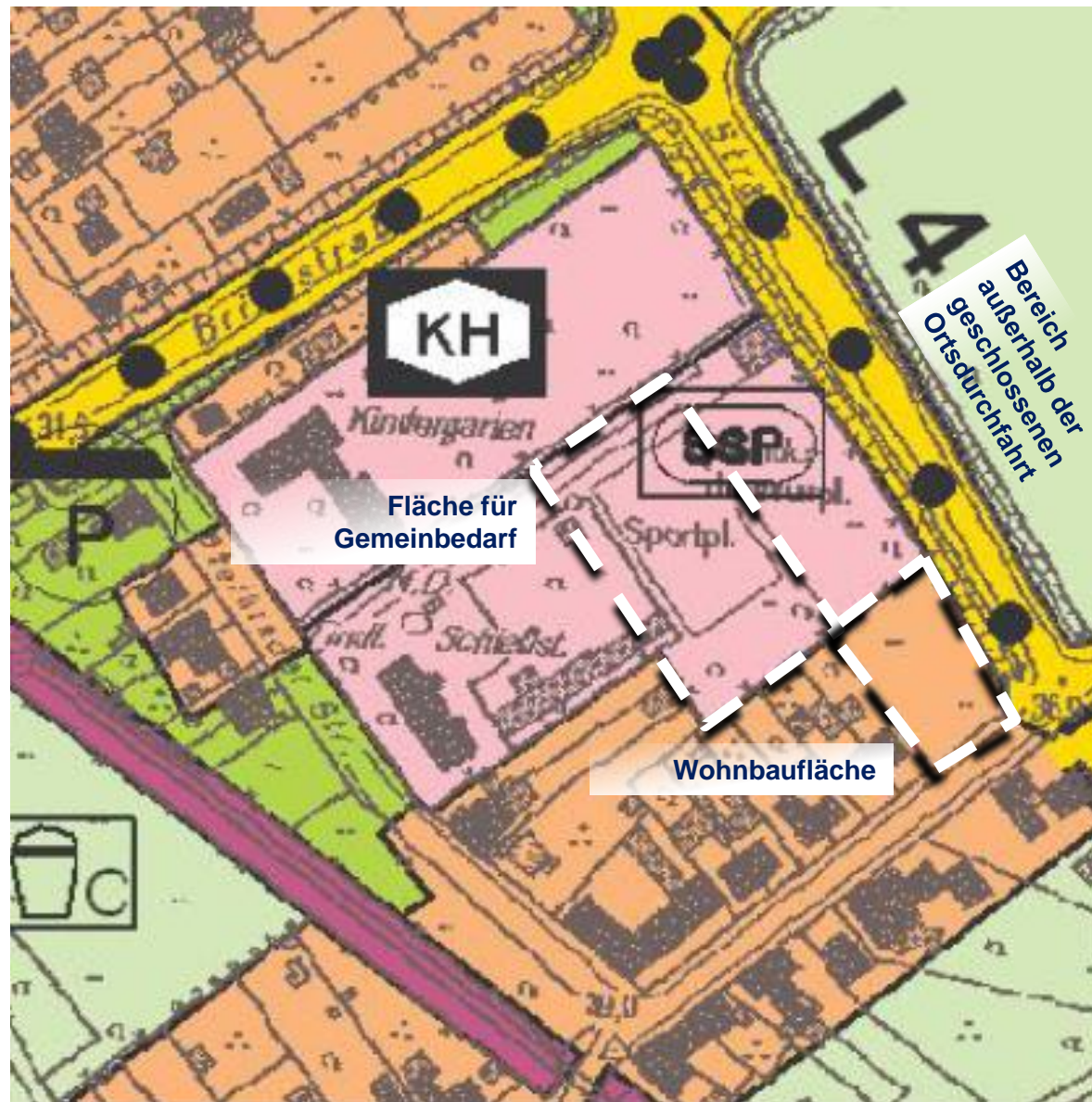
Luftbild des Areal
an der Jägerstraße



Standort Jägerstraße

Darstellung FNP :

- **Gemeinbedarfsfläche**
- **Wohnbaufläche**
- **Straßenabschnitt außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt**



Kartenausschnitt für den Bereich der Jägerstraße aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken

Standort Jägerstraße

STANDORTUMFELD (1000 – Meter-Radius)

ÖPNV:

Buslinien – 918, 954, NE3

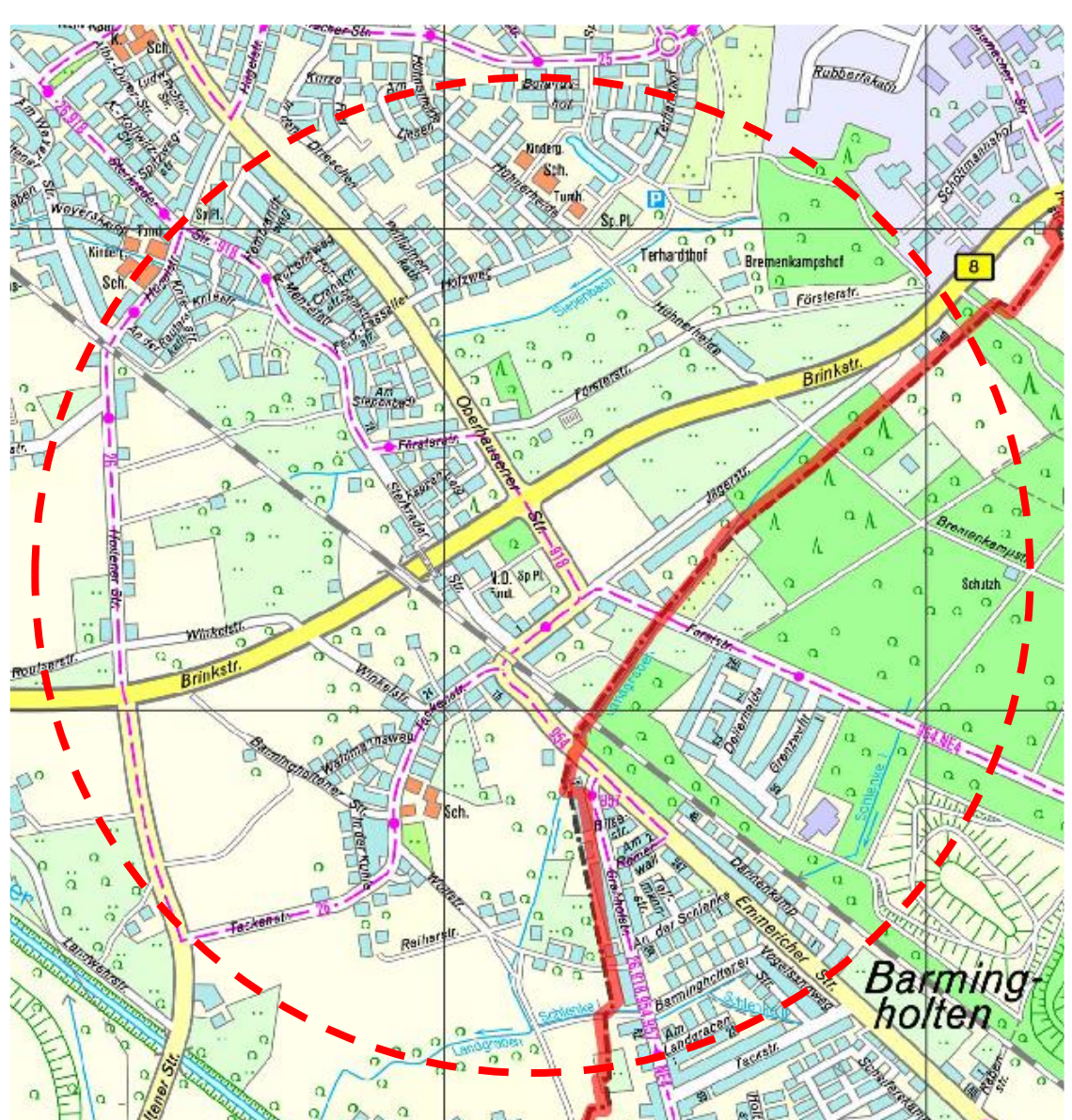
Versorgungsqualität:

solit. NVS **Kurt-Schumacher-Straße**

Soziale Infrastruktur:

**mehrere Kindergärten,
Schulen sowie
Sport- und Spielplatzanlagen**

Kartenausschnitt aus dem Stadtplan von Dinslaken



Standort Jägerstraße

Verkehrsinfrastruktur:

Erschließung erfolgt über die Sterkrader Straße

Bahnquerung wird künftig geschlossen.

Technische Infrastruktur:

Infrastrukturnetz existiert in der Sterkrader Straße und dem Weg.

Entwässerung:

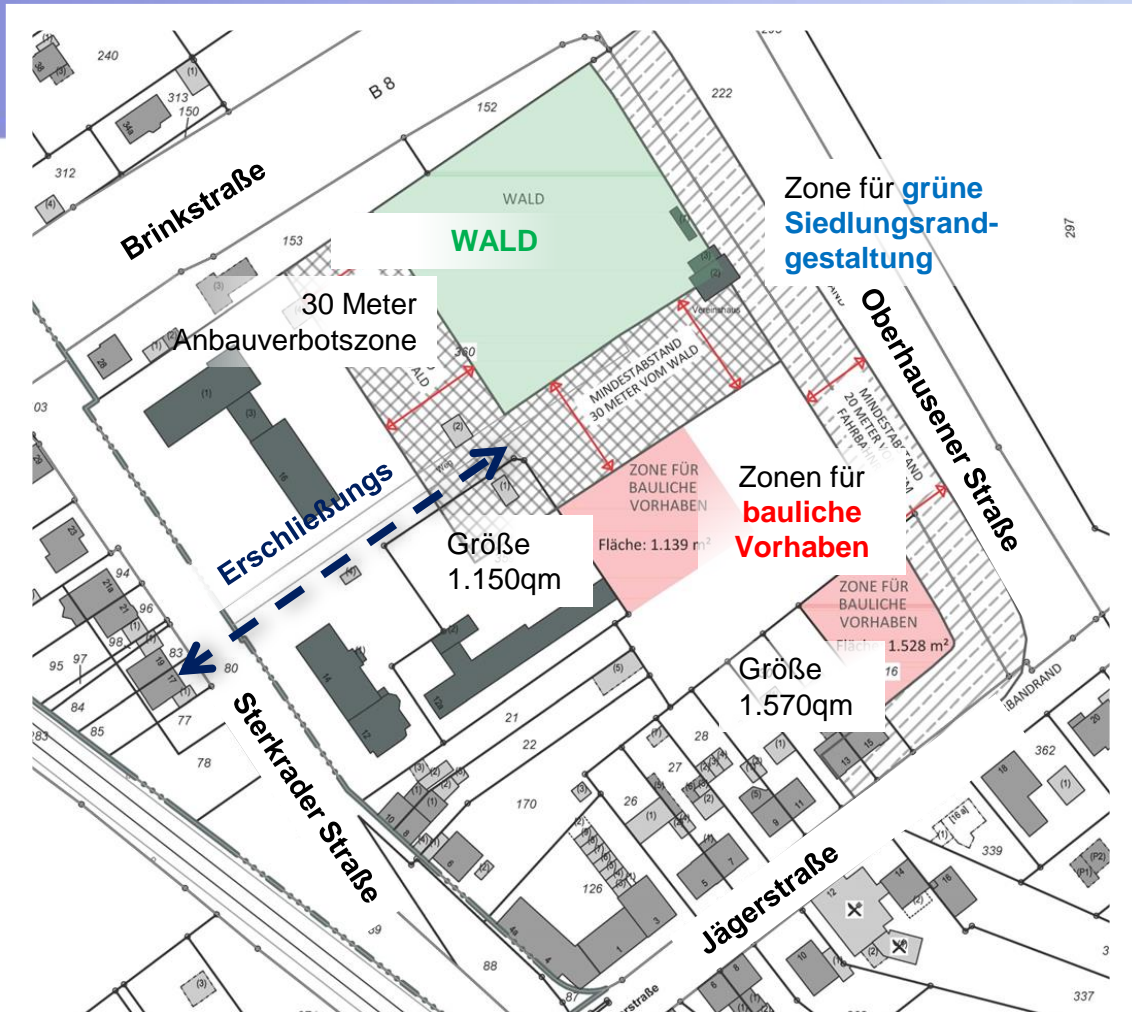
Es kann an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Emissionsschutz:

Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes sind aufgrund des MIV- und Bahnverkehrs zu treffen.

Umweltbelange:

Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln.



Karte zu den Restriktionen der Entwicklung

Standort **Jägerstraße**

Art der baulichen Nutzung:

geförderter Wohnungsbau
(mit Zweckbindung)

Größe der überbaubaren Fläche:

2.720 qm

Bauweise:

**Zeilen – Reihenhäuser,
Geschosswohnungsbauten**

Maß der baulichen Nutzung:

Geschosszahl **III-IV** GRZ:**0,3** GFZ:**0,75**

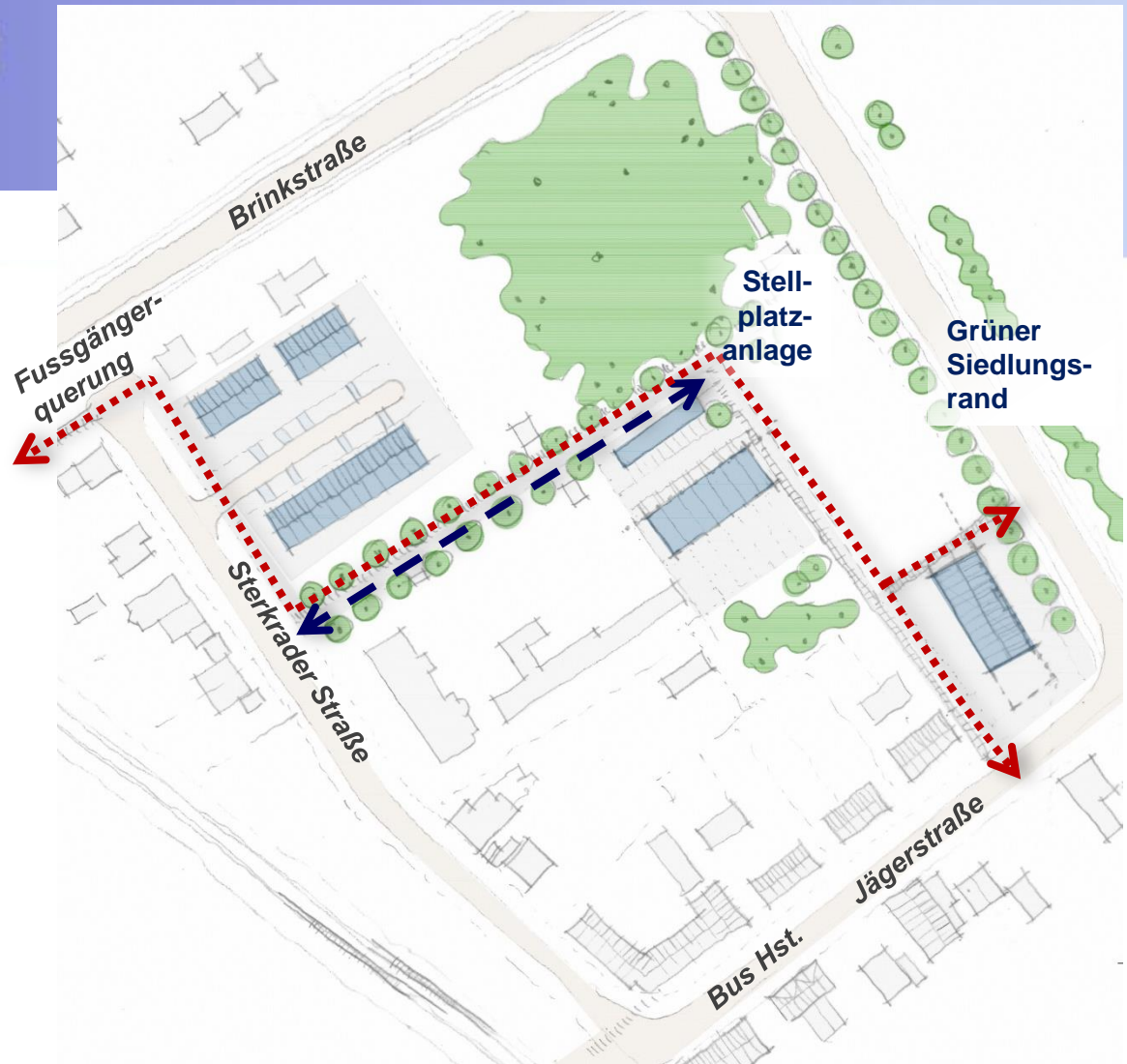
Erschließung:

Stichstraße mit Wendemöglichkeit

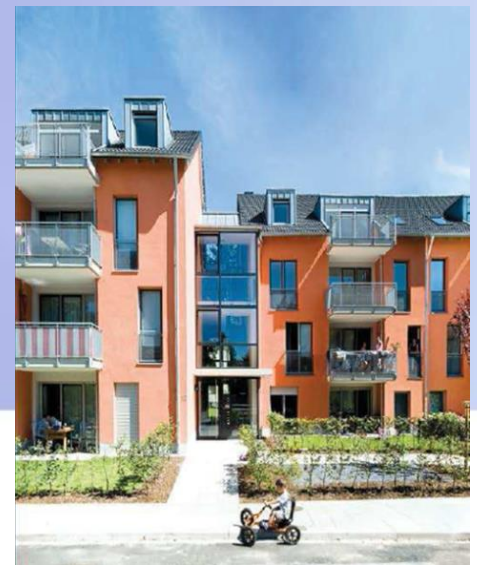
Grün- und Freiflächen:

**Bildung eines grünen
Siedlungsrandes**

ca. 16 Wohneinheiten



Testentwurf für eine Bebauung



Zielsetzungen

für die Bildung preisgünstiger und förderfähiger Wohnraumangebote

- Entwicklung von Wohnräumen mit der **Zweckbindung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**
- Bildung **langfristig nutzbarer Wohnangebote** zur Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Berücksichtigung der **Bestimmungen zur Wohnraumförderung**
- Beachtung **aktueller Bestimmungen des Baurechts** für Entwicklungen im Außenbereich (**§246 des BauGB**)