

## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 328  
(Bereich Otto-Brenner-Straße / Hans-Böckler-Straße /  
Rotbach)**

**Stand:** Aufstellungsbeschluss

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsgrundlagen.....	1
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	1
1.2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren .....	1
2. Planungsrechtliche Situation .....	3
2.1. Regional- und Landesplanerische Vorgaben .....	3
2.2. Flächennutzungsplan .....	3
2.3. Bestehende Bebauungspläne .....	3
2.4. Landschaftsplan .....	3
2.5. Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen.....	3
3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation.....	3
3.1. Stadträumliche Einbindung.....	3
3.2. Erschließung und Verkehr .....	4
3.3. Eigentumsverhältnisse .....	5
3.4. Denkmalschutz .....	5
4. Zu erarbeitende Gutachten.....	5
5. Umweltbelange .....	5
6. Anlagen.....	6

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersichtskarte.....	1
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Planbereichs .....	4



menhängend für das Berufskolleg Dinslaken hin zu einem attraktiv gelegenen innerstädtischen sowie regional bedeutsamen Bildungsstandort zu entwickeln. Aufgrund der räumlichen Nähe bietet sich die Neuerrichtung einer größeren und attraktiveren Sporthalle durch den Kreis Wesel für das Berufskolleg Dinslaken auf den derzeit nicht genutzten Flächen der Hamco Bausysteme GmbH an.

Dieser Ansatz der bilateralen Entwicklung der beiden benachbarten Flächen bietet dem Berufskolleg Dinslaken gegenwärtig und auch zukünftig am Standort Wiesenstraße die Chance einer nachhaltigen, ausbaufähigen Entwicklungsoption.

Daher ist der Flächenbedarf für eine 4-fach-Sporthalle einschließlich der erforderlichen Stellplätze für die Halle sowie für das Berufskolleg als Fläche für den Gemeinbedarf südlich des verbleibenden Betriebsgeländes der Hamco Bausysteme GmbH vorzusehen. Der Baukörper der Sporthalle soll so ausgebildet werden, dass ein aktiver Schallschutz für die weiter südlich geplanten Nutzungen (s. u.) und die bestehende Wohnnutzung an der Julius-Kalle-Straße entsteht.

Über den vorhandenen Stich der Hans-Böckler-Straße soll eine leistungsfähige öffentliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr in das Plangebiet führen. Diese stellt die Haupteerschließung dar. Ob eine weitere Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr an die Otto-Brenner-Straße möglich bzw. erforderlich ist, wird im weiteren Planverfahren geprüft. Geplant ist jedoch, den Fuß- und Radverkehr im Norden an die Otto-Brenner-Straße anzubinden. Ebenfalls soll die Brücke über den Rotbach im Süden des Plangebiets als Erschließung für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden. Zur Hans-Böckler-Straße hin sind Stellplatzanlagen geplant, die sowohl dem Berufskolleg als auch der Erreichbarkeit der Innenstadt dienen.

Entlang des Rotbachs sind Wohnnutzungen bzw. das Wohnen nicht störende Nutzungen/ Dienstleistungen im Rahmen einer gemischten Nutzung geplant. Die Erschließung dieser Nutzungen ist über die o. g. Haupteerschließung vorgesehen. Der Ansatz einer gemischten Nutzung für dieses Plangebiet manifestiert sich bereits in zwei vorliegenden Anträgen zur Realisierung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Gelände der ehemaligen Physiotherapiepraxis (Hans-Böckler-Str. 23) einerseits sowie zur Errichtung eines weiteren Bürogebäudes im Südosten des Plangebiets. Diese Vorhaben wurden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Diese sich derzeit entwickelnde Struktur der gemischten Nutzung soll im Bebauungsplan Nr. 328 planungsrechtlich gesteuert werden.

Entlang der Otto-Brenner-Straße sind, je nach Flächenverfügbarkeit, gewerbliche Nutzungen und Stellplatzanlagen möglich.

An der nördlichen Seite des Rotbachs ist ein öffentlicher Grünstreifen u. a. vor dem Hintergrund der Renaturierung des Rotbachs im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie geplant.

Für die Fläche der Hamco Bausysteme GmbH stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken derzeit ein eingeschränktes Industriegebiet dar (s. u.). Das nördlich des Bebauungsplans Nr. 328 verbleibende und zum Betrieb notwendige Gelände wird nicht mit in den Planbereich aufgenommen, da diese Nutzung aufgrund der innerstädtischen Nähe einen Fremdkörper im Rahmen der städtebaulich gewollten Gliederung darstellt. Die gegenwärtige Nutzung genießt Bestandsschutz auf Grundlage der derzeitigen Genehmigungslage. Künftige Entwicklungen des Betriebsgeländes sind fernerhin gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und dürfen die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigen.

Der zentrenrelevante Einzelhandel wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 328 zum Schutz des westlich an das Plangebiet angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt ausgeschlossen.

Die genauen Abgrenzungen und die Lage der Bauflächen werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Umsetzung der genannten Vorhaben ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 328 (zwischen Otto-Brenner-Straße / Hans-Böckler-Straße / Rotbach) wird im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt.

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1. Regional- und Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ (ASB) dargestellt. Die beabsichtigten o. g. Nutzungen lassen sich aus den Regional- und Landesplanerischen Vorgaben entwickeln.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken größtenteils als Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und § 9 BauNVO (eingeschränktes GI – GIe) dargestellt. An die Darstellung ‚eingeschränktes GI‘ schließt sich im Westen und im Nordosten die Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB an. Räumlich befinden sich diese am Randbereich des Plangebiets. Am südwestlichen Rand des Planbereichs wird eine ‚Pumpstation‘ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan kann nicht unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 129. Änderung im Parallelverfahren geändert, sobald die Nutzungsoptionen im Detail verortet sind.

### 2.3. Bestehende Bebauungspläne

Im Planbereich liegt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 295 (Aufstellungsbeschluss vom 16. September 2002). Der damalige Planungsanlass ging noch von einer Verlagerung des Industriebetriebes aus. Das Planungsziel bezog sich auf die Realisierung innenstadtnahen Wohnens auf beinahe dem gesamten Areal mit Ausnahme eines Standortes für den Discounter Aldi und der Festsetzung von Grünzügen im Süden und Osten des Plangebiets. Wesentliche Planungsziele waren zudem die Verlagerung der Otto-Brenner-Straße Richtung Süden und die Schaffung eines Knotenpunktes mit der Wiesenstraße. Das Planverfahren wurde seit dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt. Die damaligen Ziele werden aufgrund des derzeitigen faktischen Bestandes nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2002 ist aufzuheben.

### 2.4. Landschaftsplan

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

### 2.5. Sonstige geltende Satzungen und Verordnungen

Andere räumliche Satzungen oder Verordnungen liegen für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 328 nicht vor.

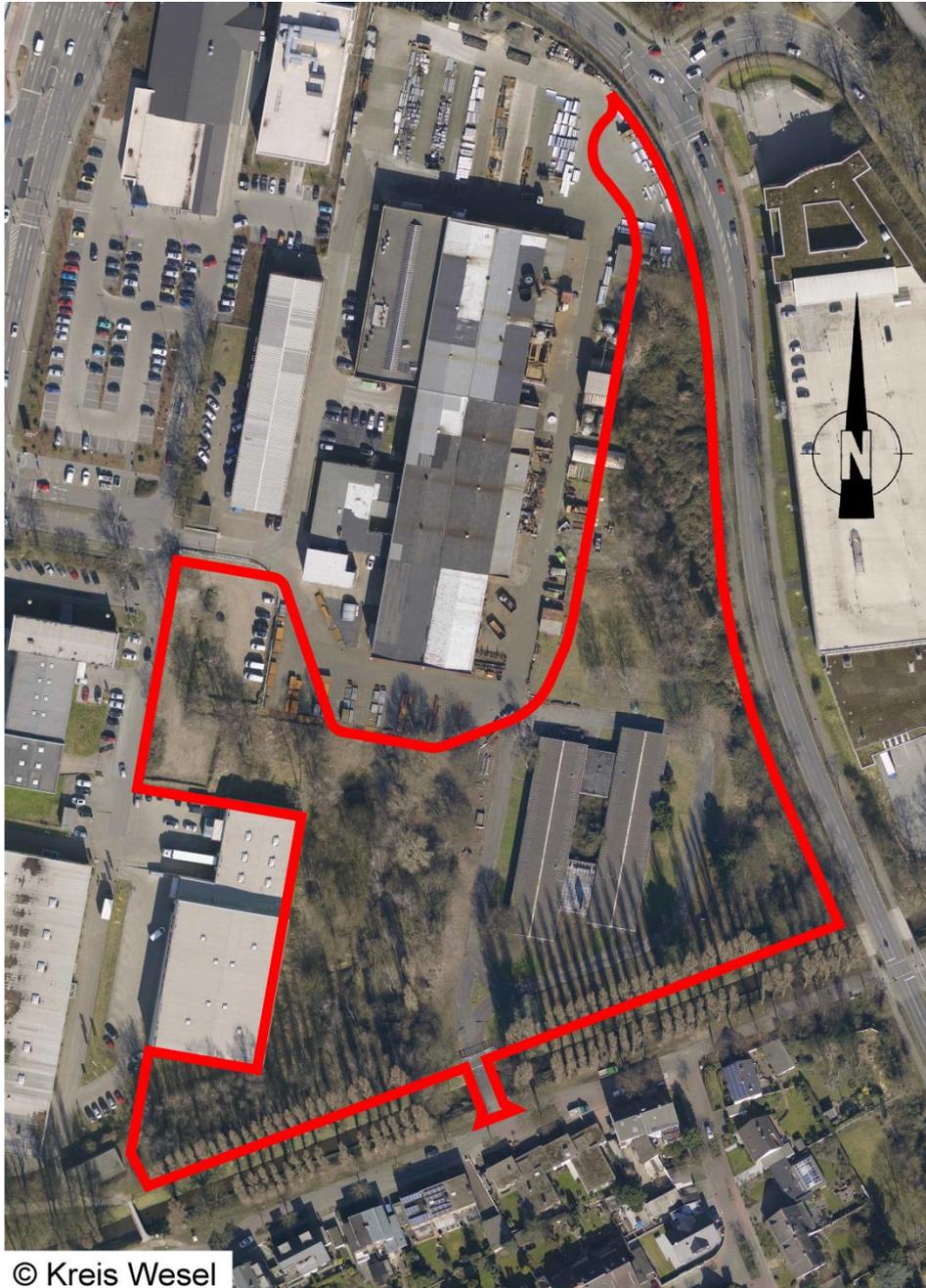
## 3. Räumliche und strukturelle Ausgangssituation

### 3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 328 liegt südöstlich der Dinslakener Innenstadt. Der Planbereich grenzt an die Otto-Brenner-Straße, an den Gewässerlauf des Rotbachs und die Julius-Kalle-Straße sowie die Hans-Böckler-Straße an. In der Umgebung befindet sich der SB-Verbrauchermarkt Real, der Möbelmarkt Roller, der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie das Fitnessstudio McFIT. Zudem ist das Gelände des Berufskollegs Dinslaken, die Sporthalle Douvermannstraße und die Neutor Galerie fußläufig erreichbar. An die Julius-Kalle-Straße schließt sich Wohnbebauung an.

Die zu überplanende Fläche ist ein derzeit mindergenutzter Teil des Betriebsgeländes des dort ansässigen Metallverarbeitungsbetriebs Hamco Bausysteme GmbH. Auf dem Areal befindet sich ein nicht mehr genutztes Verwaltungsgebäude, welches derzeit zurückgebaut wird. Die Fläche ist mit Bäumen bestanden und weist insgesamt einen geringen Grad der Versiegelung auf.

Abbildung 2 zeigt die zu überplanende Fläche im Luftbild.



© Kreis Wesel  
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Planbereichs

### 3.2. Erschließung und Verkehr

Gegenwärtig erfolgt die verkehrliche Erschließung des Areals über die Hans-Böckler-Straße (L 1), über die eine überregionale Verkehrsanbindung gegeben ist. Eine Brücke von der Julius-Kalle-Straße über den Rotbach bietet grundsätzlich eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Gelände, welche derzeit aber nicht genutzt wird.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Umweltzone der Stadt Dinslaken. Für den angrenzenden Teilbereich der Hans-Böckler-Straße besteht ein Verkehrsverbot für Kfz über 3,5 t mit Ausnahme von Lieferverkehren. In etwa 500 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Neutor“ (Fußweg ca. 5 Minuten), an der zahlreiche Buslinien verkehren. Darüber hinaus kann der Bahnhof Dinslaken zu Fuß in etwa 15 Minuten (ca. 1 km) erreicht werden. Eine Anbindung in das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

### **3.3. Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Lediglich der Bereich der Grünstrukturen westlich der Otto-Brenner-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Dinslaken.

### **3.4. Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles befinden sich weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

## **4. Zu erarbeitende Gutachten**

Die Emissionen des metallverarbeitenden Betriebes Hamco Bausysteme GmbH, der künftigen Sporthalle und der angrenzenden Straßen sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden daher zunächst ein Verkehrs- sowie ein Schallschutzgutachten erstellt. Im weiteren Verfahren ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Ebenfalls wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt (s. u.). Zur Prüfung auf Altlasten und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ein Bodengutachten zu erarbeiten.

Die Erkenntnisse der Gutachten und Berichte werden im Verfahren berücksichtigt.

## **5. Umweltbelange**

Gemäß § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Dies ist ein unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht darzustellen, der ein gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Die Inhalte sind dem jeweiligen Verfahrensstand anzupassen. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet. Auf die Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Dinslaken wird verwiesen.

Dinslaken, den

Der Bürgermeister  
In Vertretung

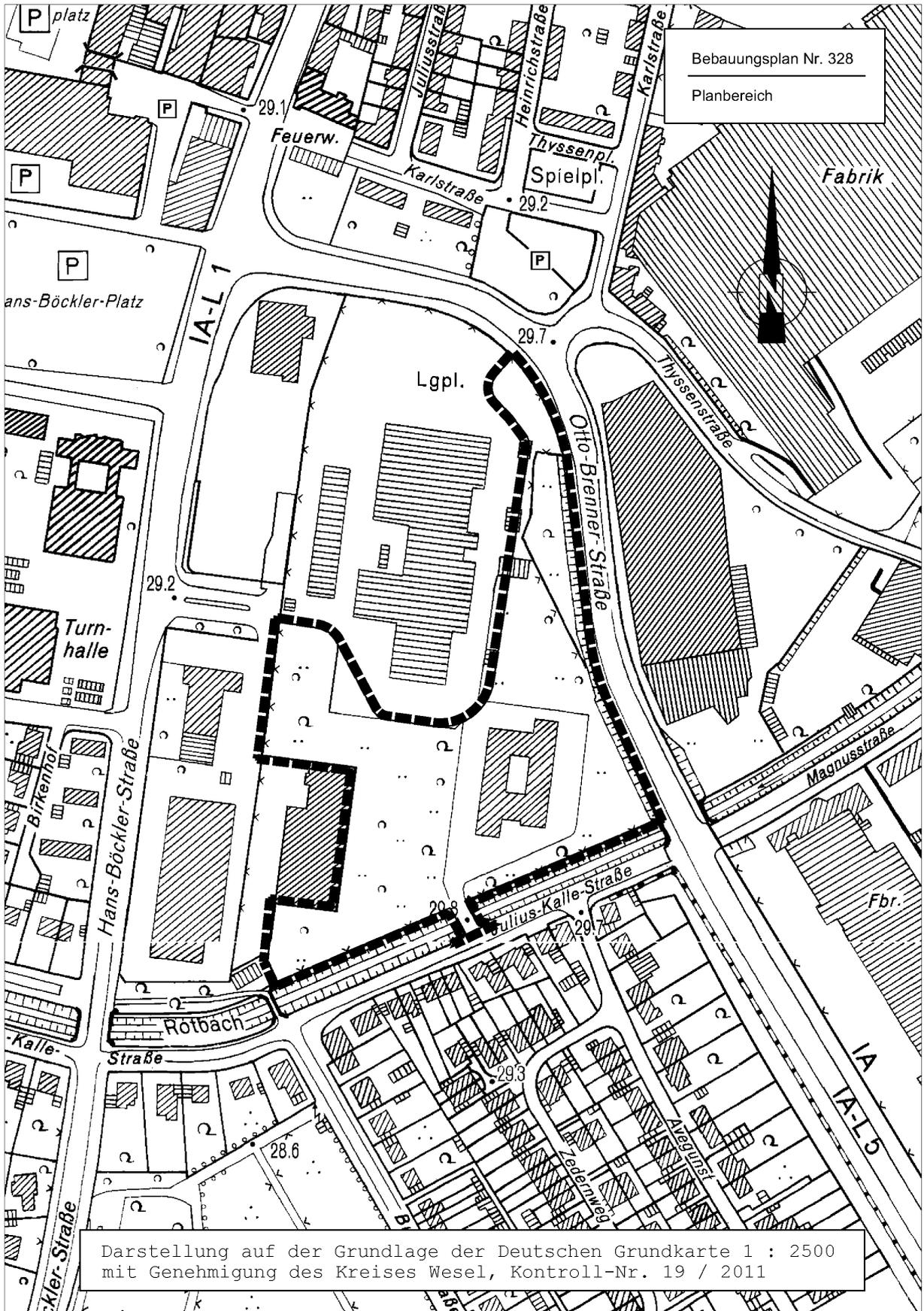
**Dr. Thomas Palotz**  
**Beigeordneter**

## 6. Anlagen

Anlage 1      Planbereich

Anlage 1

Planbereich



Anlage 1: Planbereich