

## **Begründung**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 - Rheinhausen -  
für einen Bereich beiderseits der Hochstraße zwischen der  
Schauenstraße, der Straße „Mausegatt“ und der Geitlingstraße  
im Ortsteil Bergheim**

## **Gliederung**

1. Einleitung
2. Ziel der Bebauungsplanänderung
3. Vorgaben und Bindungen
4. Planungsmaßnahmen
5. Lärmsituation
6. Abwägung
7. Natur und Landschaft
8. Altablagerungen / Altstandorte
9. Kosten

### **1. Einleitung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt im Ortsteil Bergheim. Er ist Teil des Gewerbegebietes Mevissen, für das im Dezember 1982 der Bebauungsplan Nr. 747 - Rheinhausen - rechtsverbindlich geworden ist. Insbesondere für den Bereich der jetzigen 2. Änderung wurden 1988 im Rahmen der Entwicklung und des Ausbaues des Gewerbegebietes die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert (1. Änderung). Mit dieser Änderung sollte eine ca. 50.000 qm große, zusammenhängende Fläche für die Ansiedlung von Produktions- und Verarbeitungsstätten eines Konzerns der Nahrungsmittelbranche (Food-Town) geschaffen werden.

1988 hat die sogenannte 'Food-Town', bestehend aus den drei Firmenbereichen Fleischverarbeitung, Backwaren und Transport, Logistik und Service an der Hochstraße den Betrieb aufgenommen. Seit 1988 hat sich die Zahl der Arbeitsplätze von 243 auf über 630 erhöht. Nach dem für die nächsten Jahre geplanten Ausbau der Food-Town werden insgesamt ca. 1.000 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Durch die bisherige Entwicklung ist ein Betrieb entstanden, der aufgrund seiner Größe und seines Emissionsverhaltens den Rahmen eines Gewerbegebietes ausgeschöpft hat. Eine zusätzliche Erweiterung wäre dann zumindest aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch den bestehenden Bebauungsplan nicht mehr gedeckt und damit fraglich.

Die angesprochenen Emissionen resultieren vorwiegend aus der Ladetätigkeit, dem Betrieb von Kühlaggregaten der Fahrzeuge und dem LKW-Verkehr auf dem Teil des Betriebsgeländes, das zur Hochstraße orientiert ist. Die Lärm - Emissionen aus der Produktion dagegen sind durch besondere bauliche Maßnahmen im Hinblick auf herbeigeführte Immissionen außerhalb des Betriebsbereiches als nicht untypisch für ein Gewerbegebiet einzustufen.

Bei der Beibehaltung der Gewerbegebietsfestsetzung können Einschränkungen des Warenumschlages und damit auch der Produktion nicht mehr ausgeschlossen werden. Künftige Betriebserweiterungen können nicht mehr auf der Grundlage eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Hierfür ist im Vorlauf ein Bauleitplanverfahren, d.h. eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

## **2. Ziel der Bebauungsplanänderung**

Um die beabsichtigten Investitionen auf eine sichere planungsrechtliche Grundlage zu stellen, soll der Bereich der 2. Änderung als nutzungsbeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung ermöglicht ausreichend Spielraum für die geplante Produktionsausweitung.

Damit werden nicht nur die bestehenden Arbeitsplätze gesichert, sondern auch die Grundlage für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze in Rheinhausen geschaffen.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

Das Gewerbegebiet Mevissen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der

Stadt Duisburg als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Infolge der beabsichtigten Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Industriegebietes ist ebenfalls der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies soll in einem Änderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geschehen, das parallel durchgeführt werden wird (Änderung Nr. 6.28).

#### **4. Planungsmaßnahmen**

Der Bereich der 2. Änderung soll als nutzungsbeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt werden. Wegen der für das Betriebsgelände der Food-Town weitergehenden Festsetzungen soll der Planbereich gegliedert werden. Die Nutzungsbeschränkung sowie die Gliederung des Industriegebietes erfolgen gemäß § 1 Abs. 4 - 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Maßstab ist die Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses vom 02.04.1998 mit ihrer Typisierung der Betriebsarten.

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen soll auf die Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII (bis 200 m) beschränkt werden. Für den Bereich der Food-Town sollen zusätzlich die Betriebsarten Nr. 116 (Verarbeitung von Fleisch, etc.) und Nr. 153 (Speditionen aller Art) der Abstandsklasse V (300 m) ausnahmsweise zulässig sein. Voraussetzung hierfür ist im Einzelfall der gutachterliche Nachweis über die Einhaltung der Lärmimmissionswerte. Diese Ausnahme leitet sich aus Nr. 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses vom 02.04.1998 in Verbindung mit Nr. I.7 des Planungserlasses vom 08.07.1982 ab. Damit soll sichergestellt werden, dass sich der Gesamtcharakter des Gewerbegebietes Mevissen nicht ändert und die Belastung der angrenzenden Wohngebiete das Niveau der bisherigen Immissionen nicht überschreitet. Gleichzeitig bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebietes gewahrt.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sollen an die aktuelle Baunutzungsverordnung angepaßt werden. Gemäß § 17 BauNVO gelten in Industriegebieten für die Geschossflächenzahl eine Obergrenze von 2,4 und für

die Baumassenzahl eine von 10,0, auch wenn diese nicht festgesetzt werden. Bisher war eine Geschossflächenzahl von 2,2 festgesetzt.

Für den Bereich der Food-Town soll die Geschosshöhe von IV auf VI erhöht werden. Dies entspricht der tatsächlichen Situation und berücksichtigt auch die weitere Entwicklung im Hinblick auf die geplanten sechsgeschossigen Bürogebäude.

Insgesamt wird hiermit für die Betriebe im Bereich der 2. Änderung der Handlungsspielraum erweitert.

## 5. Lärmsituation

Ausgehend vom Betrieb der geplanten Erweiterung in Summe mit den Ergebnissen der Schallausbreitungsrechnung ausgehend vom geplanten LKW-Parkplatz aus dem Gutachten Nr. 99/44 270 0395-1 und der messtechnisch ermittelten Vorbelastung ergeben sich folgende Werte für die Gesamtbelastung:

Nr.	Immissionsort Lage	Gebiet	Beurteilungs- pegel Erwei- terung + Parkplatz in dB(A) nachts	Vorbe- lastung in dB(A)	Gesamtbe- lastung in dB(A)	Immissions- richtwert in dB(A) nachts
IO 1	Hochstr. 184	GE	59	70	70	50
IO 2	Schauenstr. 31	GE	36	46	46	50
IO 3	Geitlingstr. 25	GE	35	46	46	50
IO 4	Geitlingstr. 11	GE	34	46	46	50
IO 5	Mausegatt 23	GE	43	47	48	50
IO 6	Mausegatt 28	GE	44	47	49	50
IO 7	Paschacker 29	WR	39	48	49	35
IO 8	Kampstr. 10	WR	35	47	47	35
IO 9	Bergheimer Str. 114	MI	31	43	43	45
IO 10	Meisenstr. 3	WA	33	42	43	40
IO 11	Winkelhauser Str. 37c	MI	30	46	46	45

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden an den Immissionsorten

- IO 2: Schauenstr. 31
- IO 3: Geitlingstr. 25
- IO 4: Geitlingstr. 11
- IO 5: Mausegatt 23
- IO 6: Mausegatt 28
- IO 9: Bergheimer Str. 114

die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung gemäß TA Lärm während der Nachtzeit auch nach der geplanten Erweiterung eingehalten.

Zudem zeigen die Berechnungen, daß die Immissionsrichtwerte nachts, ausgehend vom Betrieb der geplanten Erweiterungen einschließlich LKW-Parkplatz, an den Immissionsorten

- IO 10: Meisenstr. 3
- IO 11: Winkelhauser Str. 37c

gemäß TA Lärm Pkt. 3.2.1 Absatz 2 um mehr als 6 dB unterschritten werden.

Am Immissionsort 1, Hochstraße 184, würde der Wert für Industriegebiet (GI-Gebiet) von 70 dB(A) eingehalten.

An den Immissionsorten 7, Paschacker 29, und 8, Kampstraße 10, liegt der gemessene  $L_{AF}(t)$  zu mehr als 95 % der Zeit (ständig vorherrschende Fremdgeräusche; vgl. Tabelle 5.8.1 auf Seite 16) über dem Beurteilungspegel der Erweiterung inkl. LKW-Parkplatz. Nach Pkt. 3.2.1 Absatz 5 der TA Lärm sind hier durch die ständig herrschenden Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen von der Erweiterung der WLS GmbH zu befürchten.

Für den Immissionsort 7, Paschacker 29, gilt zudem Folgendes:

Nach Aussage des STUA Duisburg kann von der ermittelten Vorbelastung mit einem Pegel von 48 dB(A) der WLS GmbH maximal die Hälfte, also 45 dB(A), zugerechnet werden. Die geplante Erweiterung einschließlich LKW-Parkplatz muß diesen Wert um mindestens 6 dB unterschreiten, um zu keiner relevanten Erhöhung der Geräuschimmission beizutragen. Der sich somit ergebende vom STUA Duisburg festgelegte zulässige Beurteilungspegel für die geplante Erweiterung einschließlich LKW-Parkplatz von **39 dB(A)** am Immissionsort 7 wird eingehalten.

Für einzelne, kurzzeitig herausragende Geräuschereignisse (z. B. beschleunigte Abfahrt;  $L_{w \max} = 113$  dB(A) ist an den betrachteten Immissionsorten im Nachtzeitraum mit folgenden Maximalpegeln zu rechnen:

Immissionsort		Gebiet	$L_{\max}$	Immissions-
Nr.	Lage		in dB(A)	richtwert
			nachts	in dB(A)
				nachts
IO 1	Hochstr. 184	GE	70	50
IO 2	Schauenstr. 31	GE	44	50
IO 3	Geitlingstr. 25	GE	47	50
IO 4	Geitlingstr. 11	GE	49	50
IO 5	Mausegatt 23	GE	56	50
IO 6	Mausegatt 28	GE	56	50
IO 7	Paschacker 29	WR	55	35
IO 8	Kampstr. 10	WR	53	35
IO 9	Bergheimer Str. 114	MI	41	45
IO 10	Meisenstr. 3	WA	51	40
IO 11	Winkelhauser Str. 37c	MI	43	45

Eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von nachts mehr als 20 dB durch kurzzeitige Geräuscheignisse ist somit nicht zu erwarten.

## 6. Abwägung

Die Sicherung des Standortes und damit auch die Sicherung der jetzigen und künftigen Arbeitsplätze ist für die Gesamtstadt und insbesondere für Rheinhausen von großer Bedeutung.

Die 2. Änderung mit der beabsichtigten Festsetzung eines nutzungsbeschränkten Industriegebietes greift in eine bestehende Struktur ein. Diese ist geprägt durch ein Nebeneinander von gewerblichen Betrieben - zum Teil mit Betriebswohnungen - und der Food-Town. Bei Beibehaltung der bisherigen planungsrechtlichen Situation würde ein unlösbarer Konflikt zwischen dem Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen einschließlich der Betriebswohnungen und den Produktions- und Vertriebsbedingungen der Food-Town entstehen.

Wegen der zu erwartenden Lärmimmissionen und als Reaktion auf die Diskussion in der Bürgeranhörung wurde ein Lärmgutachten erstellt, das sowohl den aktuellen Zustand beschreibt als auch eine Prognose auf der Grundlage der geplanten Betriebserweiterungen der Food-Town beinhaltet. Mit diesem Lärmgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass an 10 von 11 gemessenen und prognostizierten Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte für die jeweiligen Baugebiete während der Nachtzeit eingehalten werden bzw. sich aufgrund der hohen Vorbelastung keine Erhöhung der Gesamtbelastung ergeben wird. Im Falle der Hochstraße ist die derzeitige Vorbelastung von 70 dB(A) eine punktuelle Ausnahme. Bei einer Festsetzung 'Industriegebiet' würde sich diese jedoch mit dem Immissionsrichtwert decken.

Auch für einzelne, kurzzeitig herausragende Geräuscheignisse ist an allen Immissionsorten nachts eine Überschreitung von mehr als 20 dB nicht zu erwarten. Eine solche Überschreitung ist nach der TA Lärm zulässig.



Durch die Nutzungsbeschränkung und Gliederung des Industriegebietes wird eine Lösung erzielt, die für die vorhandenen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet und insbesondere für die Food-Town Planungssicherheit für künftige Investitionen und damit auch für Arbeitsplätze schafft. Gleichzeitig wird dem Schutzbedürfnis der umliegenden Wohngebiete in hohem Maße Rechnung getragen. Die gegenüber den Lärmrichtwerten für Gewerbegebiete in Industriegebieten höheren Lärmimmissionen sind von den im Bereich der Bebauungsplanänderung ansässigen Betrieben hinzunehmen. Im Rahmen der Abwägung wird dem Zuwachs an Arbeitsplätzen gegenüber den Belangen der gewerblichen Betriebe hinsichtlich der Beibehaltung der bisherigen Immissionsrichtwerte Vorrang eingeräumt.

## **7. Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Betriebe und gewerblichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 747 - Rheinhausen - vom 10.12.1982 bzw. der 1. Änderung vom 31.03.1988 entstanden. Die Änderung der Festsetzung dient nicht der Erweiterung der Ausnutzbarkeit über den bisherigen Rahmen hinaus. Insofern stellt sie keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

## **8. Altablagerungen / Altstandorte**

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1845 zurückreichenden Messtischblätter (topographische Karten im Maßstab 1 : 25.000), der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1 : 5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterials umfasst das Plangebiet einen ehemaligen Zechenstandort..

Die Mitte der 80er Jahre durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Mevissen entsprechen nicht in allen Teilen den heutigen Bewertungsmaßstäben. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Umwandlung von einem Gewerbe- in ein Industriegebiet. Eine sensible

Nutzung ist somit nicht vorgesehen. Allerdings sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Überprüfungen und Bewertungen der Altlastensituation nach heute gültigen Maßstäben und Bewertungsvorschriften erforderlich.

Aus der Beurteilung der Informationen der Nutzungsrecherche ergibt sich nur ein geringes Gefährdungspotential für das Grundwasser, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine Grundwasseruntersuchungen notwendig sind. Diese Einschätzung wird unterstützt durch den Umstand, dass die geplanten baulichen Maßnahmen eine Grundwasseruntersuchung zu einem späteren Zeitpunkt, wenn diese auf Grund neuer Erkenntnisse erforderlich werden sollte, in keiner Weise behindern.

Weitere Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet der Planänderung nicht bekannt, da es sich bei den vorhandenen Betrieben und gewerblichen Einrichtungen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht um Altlasten im Sinne des Landesabfallgesetzes bzw. Bundesbodenschutzgesetzes handelt. Die genannten Betriebe sind z. Z. nicht aufgegeben oder stillgelegt. Ferner sind keine Ölfälle oder vergleichbare Vorgänge bekannt, die zu einer Verunreinigung des Bodens geführt haben.

Nördlich des Gebietes der Planänderung, jedoch noch innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 747 - Rheinhausen - existiert eine Altablagerung. Im Rahmen einer früheren Gefährdungsabschätzung sind im untersuchten Bereich geringfügige Belastungen der oberen Dezimeter festgestellt worden. Die Ergebnisse der Eluatanalysen waren unauffällig. Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann auf Grund der genannten Gefährdungsabschätzung nicht ausgegangen werden. Dies wird durch die gemessenen Grundwasserstände von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante unterstützt. Die höchsten Grundwasserstände liegen nach Aussage des Gutachters bei 1,8 bis 2,3 m unter Geländeoberkante, das heißt unterhalb der verunreinigten Bodenschichten.

Ferner ist die Altablagerung bis auf wenige Teilbereiche durch Gewerbeansiedlung (Gewerbegebiet Mevissen) im Laufe der letzten Jahre versiegelt worden.

Damit verbunden waren auch Verwertungen bzw. Entsorgungen der oberen Bodenschichten.

## **9. Kosten**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 - Rheinhausen - entstehen für die Stadt Duisburg keine Kosten.

Diese Begründung gehört zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 747 - Rheinhausen -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag


G r o t h e  
Ltd. Städt. Baudirektor

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 28.02.2000 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 28.09. 1999 bis 29.10.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11. APR. 2000

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

  
G r o t h e  
Ltd. Städt. Baudirektor