

# Begründung

zum Entwurf des Vorhaben- und  
Erschließungsplanes Nr. 2022  
-Bergheim- Schauenstraße 31

Stand: Mrz-04

## **GLIEDERUNG**

1. Einleitung
2. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes
3. Vorgaben und Bindungen
4. Planungsmaßnahmen
5. Lärmimmission
6. Abwägung
7. Natur und Landschaft
8. Altablagerungen / Altstandorte
9. Bürgerbeteiligung
10. Durchführungsvertrag
11. Kosten

### **1. Einleitung**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Ortsteil Bergheim. Er ist Teil des Gewerbegebietes Mevissen, für das im Dezember 1982 der Bebauungsplan Nr. 747 -Rheinhausen- rechtsverbindlich geworden ist.

Die nähere Umgebung ist durch unterschiedliche Gewerbe- u. Industriebetriebe geprägt. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurde der Bereich zwischen der Schauenstraße, Geitlingstraße und der Straße Mausegatt als nutzungsbeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Dadurch wurde die planungsrechtliche Grundlage für Sicherung und Weiterentwicklung des ansässigen Konzerns der Nahrungsmittelbranche (Food - Town) geschaffen. Diese Änderung ist im Mai 2000 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht aus einem Betriebsgebäude für Motorradhandel und Reparatur. Im vorhandenen Gebäude soll eine Biker-Disco eingerichtet werden. Dazu ist die Umnutzung des hinteren Gebäudeteils vorgesehen.

Bei dem geplanten Biker-Treff / Biker-Disco handelt es sich um eine Vergnügsstätte im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), welche dem festgesetzten Industriegebiet widerspricht. In einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sind Vergnügsstätten nicht zulässig.

Das Vorhaben hat sich in den vergangenen Jahren aus einem informellen "Bikertreff" zu einer Diskothek entwickelt und kommt dem Bedürfnis an Freizeit-Abendangeboten entgegen. Bisher wurden Veranstaltungen einzeln ordnungsrechtlich genehmigt.

## **2. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Die bestehende Nutzung (Motorradhandel und Reparatur) und die geplante Nutzung (Diskothek) sollen festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert werden.

## **3. Vorgaben und Bindung**

### **3.1. Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Gewerbegebiet Mevissen ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg als nutzungsbeschränktes Industriegebietes dargestellt. Das östlich an die Schauenstraße angrenzende Gebiet ist als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 3193 m<sup>2</sup> des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) und der Grenzlage an der Schauenstraße ergibt sich keine relevante Auswirkung auf die FNP - Darstellung. Das v.g. Entwicklungsgebot ist somit gewahrt.

### **3.2. Derzeitiges Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2022 besteht derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 747 2. Änderung -Rheinhausen- verbindliches Planungsrecht.

Die geplante Neunutzung des Grundstückes mit dem vorliegenden Vorhaben ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 747 -Rheinhausen- soll daher für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dessen Rechtskraft aufgehoben werden..

## **4. Planungsmaßnahmen Bebauung**

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die bestehende Nutzung (Motorradhandel und Reparatur) und die geplante Nutzung (Diskothek) festgesetzt. Das Baugebiet und die Bauweise gemäß der Baunutzungsverordnung werden nicht festgesetzt. Ein "normaler" Bebauungsplan hat die Aufgabe innerhalb eines Gebiets die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorzugeben. Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung geschieht dies mit Festsetzungen, die den künftigen Investoren gewisse Spielräume in der praktischen Umsetzung zulassen. Im Gegensatz dazu enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB keine der v.g. "allgemeingültigen" Festsetzungen, sondern spezielle Festsetzungen die nur das konkrete Vorhaben (hier Disco) planungsrechtlich ermöglichen. Mit der "Disco-Festsetzung" werden auch das Maß der baulichen Nutzung und genaue zulässige Betriebszeiten festgelegt. Die im Bebauungsplan Nr. 747 festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Baugrenze werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Im Durchführungsvertrag (siehe Punkt 10) können darüber hinaus detaillierte Regelungen

vereinbart werden. Die bestehende Nutzung wird ebenfalls durch spezielle Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

### **Stellplätze**

Die Anzahl und Lage der notwendigen Stellplätze richtet sich nach § 51 Landesbauordnung (BauO NRW). Weitere Regelungen können im Durchführungsvertrag erfolgen (siehe Punkt 10).

### **Verkehr**

Vom Plangebiet ist auf kurzem Weg über die beampelte Kreuzung die Moerser Straße (L237) zu erreichen. Die Moerser Straße führt in westlicher Richtung direkt zu zur Bundesautobahn A 40, in östlicher Richtung nach Rheinhausen-Mitte.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In kurzer Entfernung befinden sich die Bushaltestellen "Mausegatt" der Linie 914 (DU-Rheinhausen - Moers) und "Bergheimer Straße" der Linie 921 (Duisburg-Hbf / Moers). In einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich die Haltestelle "Asterlagen" des Nachtexpresses NE2. Die Haltestelle wird in den Nächten Freitag/Samstag und Samstag/Sonntag jeweils um 1<sup>36</sup> Uhr und 2<sup>36</sup> Uhr angefahren. Die Linie führt über Hochheide-Markt, Ruhrort und DU-Hbf.

## **5. Lärmimmission**

Im Einwirkungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2022 - Bergheim - Schauenstraße 31 - liegen in unmittelbarer Nachbarschaft Industrie-, Gewerbe- und Wohngebiete. Um einen Konflikt mit der vorhandenen Belastung durch Industrie- und Gewerbelärm sowie geplanter Erweiterungen emittierender Betriebe zu vermeiden, wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen und - immissionen durch Gutachten (Ingenieurbüro Andreas Rehm vom 29.10.2002 und TÜV - Süddeutschland von Oktober 2003) ermittelt.

Die Auswirkung des Diskothekenbetriebes „Biker Treff“ auf die Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft wurde erfasst und die Ergebnisse beurteilt. Es wurde ausschließlich der kritische Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr mit der lautesten Nachtstunde ( TA - Lärm ) betrachtet.

Die v. g. Gutachten können eingesehen werden.

### **5.1. Zu erwartende Lärmsituation durch den „Biker Treff“**

Die zu erwartenden Beurteilungspegel allein durch die diskotheekähnlichen Veranstaltungen des „Biker Treffs“ sind in Tabelle 1 dargestellt. Die ermittelten Immissionspegel entsprechen dem Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA -Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Die in der Tabelle 1 angegebenen Gesamtimmissionsbelastungen sind unter Berücksichtigung der Dämmwirkungen unterschiedlicher Bauteile, wie Außenwand, Fenster, Dach, Türen sowie Lichtschächte, ermittelt worden. Als Emissionsquelle wurde auf der Tanzfläche ein Rauminnenpegel von  $L_i = 100$  dB angesetzt.

Die Einwirkzeit beträgt für alle Außenbauteile 60 Minuten. Dies entspricht der Beurteilungszeit nach TA – Lärm für die lauteste Nachtstunde.

Die Geräuschbeiträge des An- und Abfahrverkehrs einschließlich der Parkvorgänge und die sozialen Geräusche (Rufen, Unterhaltung) sind dem öffentlichen Straßenverkehrslärm zugeordnet worden.

Nachstehend sind die Ergebnisse zusammengefasst:

Immissionsort		Gebiet	Beurteilungspegel	Richtwert
Nr.	Lage		in dB(A)	nach TA - Lärm
			nachts	in dB(A)
				nachts
IO 1	Hochstr. 184	GI	37,9	70
IO 2	Schauenstr. 31	GI	57,9	70
IO 3	Geitlingstr. 25	GE	47,5	50
IO 4	Geitlingstr. 11	GE	44,3	50
IO 5	Mausegatt 23	GI	42,7	70
IO 6	Mausegatt 28	GE	41,6	50
IO 7	Paschacker 29	WR	33,0	35
IO 8	Kampstr. 10	WA	38,8	40
IO 9	Bergheimer Str. 114	WA	38,4	40
IO 10	Meisenstr. 3	WA	38,4	40
IO 11	Winkelhauser Str. 37c	WA	31,5	40

Tabelle 1: Beurteilungspegel an den Immissionsorten durch Geräusche aus der Disko „Biker – Treff“ ( Halle )

Die Immissionsrichtwerte der TA – Lärm werden an den relevanten Immissionsorten unterschritten, wenn allein der Diskothekenlärm betrachtet wird.

Eine Steigerung des Konfliktes zwischen dem Anspruch auf ein ruhiges Wohnen und Schlafen und der Geräuschkulisse des Industrie- und Gewerbelärms wird aufgrund der Ergebnisse der Lärmgutachten und unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen durch die Eröffnung eines „Biker-Treffs“ nicht erwartet.

### Straßenverkehrslärm

Der Straßenverkehr auf der Moerser Str. ( L 237 ) erzeugt vor dem Gebäude Meisenstraße 3 bereits heute einen Beurteilungspegel in der Nachtzeit von 56 dB(A). Den Streckenabschnitt der Moerser Str. befahren in 24 Stunden ca. 29 000 Kfz. Der Lkw – Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen beträgt am Tag etwa 6 % und in der Nachtzeit 9 %. Diese Verkehrsgeräusche überlagern den Betriebslärm um 10 dB(A). Der Straßenverkehr bestimmt daher zu mehr als 95% der Betriebszeit des „Biker-Treffs“ die Geräuschkulisse im Wohnumfeld.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen auf dem Betriebsgrundstück der FEGRO und auf öffentlichen Straßen Parkplätze für den Discothekenbesuch bereitgestellt werden. Diese zu erwartenden Fahrzeuggeräusche wurden entsprechend der 16.BImSchV ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse zeigen, dass ausgehend vom anteiligen Verkehr zum Betrieb des Biker – Treffs an den festgelegten Immissionspunkten die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten werden.

## 5.2. Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung der prognostizierten Beurteilungspegel sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Veranstaltungen jeglicher Art im Freien sind nicht zulässig. Das Freigelände ist ausschließlich zum kurzen Aufenthalt, z.B. zum Warten auf Einlass oder als Wegeverbindung vom/zum Parkplatz, zu verwenden.
- Auf der Südseite der Fassade darf ausschließlich der Eingang (nicht das Rolltor) geöffnet werden.
- Die auf dem Dach befindlichen Lichtschächte sind geschlossen zu halten.
- Die elektroakustischen Anlagen sind mit Leistungsbegrenzern ( Limitern ) auszurüsten, wenn der angenommene Innenschallpegel einen Wert von  $L_i = 100$  dB(A) überschreitet. Grundsätzlich sollen Livemusik-Veranstaltungen nur im Rahmen "seltener Ereignisse" stattfinden.
- Die im Gutachten des Ingenieurbüros Andreas Rehm, Seite 21 unter Pkt.5.5, gelb gekennzeichneten Teilbeurteilungspegel sind nach dem Stand der Technik zu reduzieren

## 6. Abwägung

Durch die Biker-Disco wird das Freizeit-Abendangebot in Duisburg und im Stadtbezirk Rheinhausen verbessert. Eine solche Förderung der Standortattraktivität liegt daher im öffentlichen Interesse. Die "Beeinträchtigungen" z.B. durch An- und Abreiseverkehr der Nachbarschaft -Wohnen und Gewerbe- können dafür in Kauf genommen werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung des Vorhabens dient der Förderung von klein- und mittelständischen Unternehmen.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls ist der Standort Schauenstraße für das Vorhaben geeignet.

Die Erschließung durch die Moerser Straße (Autobahnzubringer zur A 40) ist als günstig einzustufen.

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden, gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, für die Wohnnachbarschaft die Einhaltung der erforderlichen Lärmwerte sichergestellt. Sofern es sich im weiteren Verfahren als

notwendig heraus stellen sollte, wird zum Schutz der vorhandenen Gewerbebetriebe die Lärmimmission der Biker-Disco kontingiert.

## **7. Natur und Landschaft**

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen finden ausschließlich innerhalb der bereits bestehenden Halle statt. Daher stellen sie keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine UVP nicht erforderlich. Neben den umfangreichen Schallschutzuntersuchungen kann somit auf weitere UVP's verzichtet werden.

## **8. Altablagerungen / Altstandorte**

Der Geltungsbereich des VEP liegt auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Mevissen, die unter der Nr. AS 1007 im Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet ist. Die Mitte der 80er Jahre durchgeführten Sanierungsarbeiten auf dem Gelände entsprechen nicht in allen Teilen den heutigen Bewertungsmaßstäben. Gemäß Aktenrecherche befanden sich auf der jetzt zu betrachtenden Fläche Wirtschaftsgebäude, so dass nicht von potentiellen Bodenkontaminationen, verursacht durch den Zechenbetrieb, auszugehen ist. Die anschließende Nutzung als Motorradreparaturwerkstatt wird als eingeschränkt altlastenrelevant eingestuft. Bodenverunreinigungen aus diesem noch bestehenden Betrieb sind jedoch nicht bekannt. Der VEP umfasst die Weiternutzung des gewerblichen Betriebes und sieht eine Neunutzung als Diskothek vor. Die Nutzung als Diskothek findet in den ehemaligen Verkaufs- und Ausstellungsräumen statt. Hier ist nicht von nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen auszugehen.

## **9. Bürgerbeteiligung**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Planverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und zugleich die Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW erfolgte am 15.01.2004 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Rheinhausen.

Etwa 22 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Mehrere Bürgerinnen und Bürger sprachen sich für den baldigen Disco - Betrieb aus. Bedenken gegen die Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht geäußert.

## **10. Durchführungsvertrag**

Zum planungsrechtlichen Teil eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gehört ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor, der alle

Voraussetzungen und Bindungen für eine unverzügliche Realisierung des Vorhabens sichert.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Investor zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach Satzungsbeschluss, sowie zur Vorlage einer Bestätigung einer renommierten Bank, aus der sich ergibt, dass die Finanzierung sichergestellt ist.

## **11. Kosten**

Durch Maßnahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Duisburg keine Kosten.

Diese Begründung gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2022 - Bergheim -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den

05. APR. 2016

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag

  
Grube

# **Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2022 -Bergheim- Schauenstraße 31**

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Zulässige Nutzungen innerhalb des Gebäudes:**

- Motorradhandel
- Motorradreparatur und
- Diskothek

### **2. Immissionsschutz**

- Veranstaltungen jeglicher Art im Freien sind nicht zulässig.
- Auf der Südseite der Fassade darf ausschließlich der Eingang geöffnet werden.
- Die auf dem Dach befindlichen Lichtschächte sind geschlossen zu halten.
- Die elektroakustischen Anlagen sind mit Leistungsbegrenzern ( Limitern ) auszurüsten, wenn der angenommene Innenschallpegel einen Wert von  $L_i = 100$  dB(A) überschreitet.

### **Aufhebungsvermerk**

Mit Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2022 -Bergheim- sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 747 2. Änd. -Rheinhausen-.