
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1018 - Wehofen - für einen Bereich zwischen Dr.-Hans-Böckler-Straße, Grubenanschlussbahn, Stadtgrenze Dinslaken und Schachtstraße

Stand: Juli 2002

GLIEDERUNG

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
2. VORGABEN UND BINDUNGEN
3. BÜRGERBETEILIGUNG
4. ZIELDEFINITION
 - 4.1 Vorbemerkungen
 - 4.2 Situationsbeschreibung
 - 4.3 Verkehr
 - 4.3.1 Äußere und innere Erschließung
 - 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 4.4 Baugebiete
 - 4.4.1 Nutzungsbeschränktes Industriegebiet (GIe)
 - 4.4.2 Gewerbegebiete
 - 4.4.2.1 Nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
 - 4.4.2.2 Gewerbegebiete (GE)
 - 4.4.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe- und Industriegebieten
 - 4.4.4 Stellplatzflächen
 - 4.5 Grünflächen
 - 4.5.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
 - 4.5.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz - (Spielbereich B) -
 - 4.5.3 Baumbestand
 - 4.5.4 Biotopverbundkonzept
 - 4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. ALTERNATIVEN
6. SOZIALPLAN
7. LÄRMIMMISSIONEN
 - 7.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation
 - 7.1.1 Straßen- und Schienenverkehr
 - 7.1.2 Gewerbelärm
 - 7.2 Beurteilung
 - 7.3 Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz
 - 7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
 - 7.5 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen
8. BERGBAU
9. VER- UND ENTSORGUNG
10. ALTBLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE
11. LANDSCHAFTSPFLERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

13. SONSTIGES

14. KOSTEN

- Anlage 1:**
- Textliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Hinweis
 - Aufhebungsvermerk

Anlage 2: Niederschrift über die Bürgerbeteiligung

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Fläche der ehemaligen Zeche Wehofen als nutzungsbeschränktes Industriegebiet (GIe), Gewerbegebiet (GE) bzw. nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GEe) auszuweisen. In den Industrie- und Gewerbegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet bereits ausgebauten Grünflächen planungsrechtlich nachvollzogen werden.

2. VORGABEN UND BINDUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf gehört das Plangebiet zu einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Stadtentwicklung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen entsprechen in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grunde wird ein Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet (Parallelverfahren).

3. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an diesem Bebauungsplan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) wurde am 18.04.2002 durchgeführt. Ca. 65 Bürgerinnen und Bürger nahmen an der Anhörung teil. Über die Bürgerbeteiligung ist eine Niederschrift gefertigt und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Auswertung der Bürgerbeteiligung

Die Fa. Stöcker Beton GmbH, Schachtstraße 33, hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung folgende Vorstellungen schriftlich vorgebracht:

In der Begründung zum Bebauungsplan werde die Situation hinsichtlich der zur Leitstraße in Dinslaken führenden Zufahrt und deren Nutzung falsch dargestellt. Bei der nördlichen Zuwegung aus dem Dinslakener Stadtgebiet handle es sich um ein Privatgrundstück auf Dinslakener Stadtgebiet, worauf die Fa. Stöcker Beton GmbH in keiner Form einen juristisch begründeten Zugriff habe. Etwaige in der Vergangenheit innerbetrieblich und nur zu bestimmten Betriebssituationen getätigte Verkehre seien vom jetzigen Grundstückseigentümer nur geduldet worden. Diese stillschweigende Duldung stelle auch die Grundlage für eine Verabredung zwischen der Fa. Stöcker Beton GmbH und der Stadt Dinslaken dar, im Bedarfsfall Fahrzeuge aus Dinslaken über das Dinslakener Stadtgebiet zu führen. Die Fa. Stöcker Beton GmbH sei grundsätzlich bemüht, etwaige Zusatzwege zu nutzen, soweit dies überhaupt möglich und gleichzeitig wirtschaftlich vertretbar sei. Auf diesem Bemühen könne jedoch keine Erschließungsfrage im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens fußen. Hierzu werde auf die Stellungnahme der Stadt Dinslaken zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 1.16 -Wehofen- und zum Bebauungsplan Nr. 1018 -Wehofen- hingewiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden habe.

Die Stadt Duisburg könne nicht davon ausgehen, dass im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens Zufahrtsregelungen u.a. für eine in Duisburg ansässige Firma über ein Privatgrundstück einer Privatperson auferlegt werden und diese in die Verantwortung der Stadt Duisburg treten müsse.

Dieser Umstand gelte gleichermaßen für einige im nördlichen Gewerbe- und Industriebereich liegenden Privatgrundstücke (z.B. neben der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage-), die derzeit - u.a. auch aufgrund der geltenden Veränderungssperre - ungenutzt blieben. Im Hinblick auf mögliche Vermarktungsansätze einzelner Parzellen müsse der jeweilige Eigentümer durch die Planung der Stadt Duisburg in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1018 -Wehofen- klar erkennen können, dass die Erschließung durch die Stadt Duisburg sichergestellt sei. Auch hier ergebe sich aus dem Bebauungsplan keinerlei Rechtssicherheit für den betreffenden Grundstückseigentümer,

~~was die eindeutige Regelung seitens der Stadt Duisburg für die Erschließung der infrage kommenden Grundstücksbereiche betreffe.~~

Die Fa. Stöcker Beton GmbH gehe davon aus, dass im weiteren Bebauungsplan-Verfahren die o.g. Erschließungsfrage seitens der Stadt Duisburg zufriedenstellend für Grundstückseigentümer und Fa. Stöcker Beton GmbH geklärt werde.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der nördliche Gewerbe- und Industriebereich setzt sich auf Dinslakener Stadtgebiet fort und ist sowohl von der Schachtstraße in Duisburg als auch von der Leitstraße in Dinslaken erschlossen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1018 -Wehofen- sieht keinerlei Einschränkungen dieser Erschließungssituation von Duisburger Stadtgebiet aus vor, so dass die heutige Erschließungssituation planungsrechtlich gesichert bleibt.

Der angesprochene Bereich wird derzeit ausschließlich vom Betonstein-Unternehmen genutzt. Dieses nutzt z.Z. sowohl die Zufahrt von der Schachtstraße als auch die von der Leitstraße in Dinslaken. Die Stadt Dinslaken hat darüber hinaus einen Antrag auf Vorbescheid für ein überwiegend auf Dinslakener Stadtgebiet gelegenes Betonsteinwerk mit Erschließung von der Leitstraße genehmigt.

Durch den Zu- und Abfahrtverkehr von der Leitstraße in Dinslaken wird keinerlei Wohnbebauung tangiert, währenddessen die Zufahrt von der Schachtstraße an der dort befindlichen Wohnbebauung entlangführt.

Da das Gelände an zwei öffentliche Straßen angebunden ist, hat ein Nutzer der Flächen d.E. zunächst einen Anspruch auf Genehmigung der Zufahrt von beiden Straßen, wenn nicht andere Gründe gegen eine Zufahrt sprechen. Im Falle einer beantragten Nutzung oder Nutzungsänderung wird das Staatliche Umweltamt prüfen, ob in der Summe aller immissionsrelevanten Faktoren sich die Immissionssituation der Wohnbebauung an der Schachtstraße verschlechtert. Ist dies nicht der Fall oder können durch andere Maßnahmen die Immissionen reduziert werden, so ist die Zufahrt von der Schachtstraße zu genehmigen. Dies gilt auch für mögliche Nutzungen auf den z.Z. noch ungenutzten Flächen des angesprochenen Bereiches. Die für den Bereich des Bebauungsplanes erlassene Veränderungssperre greift nur für den Fall, dass

~~Nutzungen beantragt werden, die den im Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Zielen widersprechen. Ist dies nicht der Fall, sind Anträge zu genehmigen.~~

Die Erschließung des nördlichen Gewerbe- und Industriebereiches ist auf Ebene der Bauleitplanung hinreichend geklärt und gesichert. Auf konkrete Nutzungsanträge bezogene Erschließungsfragen sind in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu klären.

4. **ZIELDEFINITION**

4.1 **Vorbemerkungen**

In einer Mitteilungsvorlage (DS 1770) wurden der Bezirksvertretung Walsum im Jahre 1992 für den Planbereich mögliche Erschließungsvarianten vorgestellt, welche die Schachtstraße weitgehend vom Lkw-Verkehr entlasten. Ebenfalls in einer Mitteilungsvorlage wurde der Bezirksvertretung Walsum und dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im Jahr 1998 (DS 0488) ein Nutzungs- und Erschließungskonzept vorgestellt, dessen Ziel es war, eine anwohnerverträgliche Erschließung des Gewerbebereiches unter Berücksichtigung des Bestandschutzes der bereits ansässigen Gewerbebetriebe zu erreichen. Dieses Nutzungs- und Erschließungskonzept war Grundlage der weiteren Entwicklung des Gebietes und des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes.

Für das Baugrundstück Schachtstraße 31 wurde am 22.11.2000 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Geschäftsgebäudes, Lebensmittelmarkt mit Bäckereifiliale, gestellt.

Aus im Kapitel 4.4.3 näher erläuterten Gründen ist eine Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbebereich Schachtstraße städtebaulich nicht wünschenswert. Zur Sicherung dieser Planungsziele wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt und die Veränderungssperre Nr. 59 erlassen.

4.2 **Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Walsum am Siedlungsrand des Ortsteils Wehofen und wird im Osten durch die Schachtstraße, im Süden durch eine

~~Kleingartenanlage, im Westen durch die Grubenanschlussbahn und im Norden durch die Stadtgrenze Dinslaken begrenzt. Im Norden setzt sich der gewerblich/industrielle Bereich auf Dinslakener Stadtgebiet fort, dort finden sich zudem die Bergehalden Wehofen. Westlich verläuft die Bundesautobahn A 59, südlich und östlich anschließend befindet sich die als Denkmalbereich geschützte Siedlung Wehofen.~~

Das Gelände der ehemaligen Zeche Wehofen wird derzeit in Teilbereichen bereits wieder gewerblich genutzt. Ansässig sind in der südlichen Gewerbefläche ein Rohrleitungs- und Tiefbauunternehmen, eine Firma für Wertstoffrecycling, ein Gerüstbauunternehmen sowie ein Handel für Nutzfahrzeuge.

Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Gastwirtschaft (Casino) sowie das Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum Alte Schmiede, welches zudem eine Kindertageseinrichtung beinhaltet.

Im nördlichen Gewerbebereich ist ein Betonsteinwerk angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich noch ungenutzte Flächen, die nach o. a. Nutzungs- und Erschließungskonzept der Erweiterung des Betonsteinwerkes dienen sollten.

4.3 Verkehr

4.3.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schachtstraße und Dr.-Hans-Böckler-Straße mit der Anschlussstelle Duisburg-Walsum an die Bundesautobahn A 59 und damit an das örtliche und überörtliche Haupt- und Fernstraßennetz angebunden.

Die Erschließung des südlichen Gewerbebereiches erfolgt über die Schachtstraße. Die innere Erschließung des in diesem Bereich gelegenen Gebietes und der südlich des Plangebietes gelegenen Dauerkleingartenanlage wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der nördliche Gewerbe- und Industriebereich wird sowohl von der Schachtstraße als auch von der Leitstraße in Dinslaken erschlossen. Ein Teil des Lkw-Verkehrs wird schon heute von der Leitstraße in Dinslaken aus abgewickelt,

~~da hier mit der Anschlußstelle Dinslaken-Hiesfeld eine weitere Anbindung an die Bundesautobahn A 59 besteht, ohne Wohnbebauung zu tangieren. Darüber hinaus gibt es eine genehmigte Voranfrage für ein weiteres überwiegend auf Dinslakener Stadtgebiet gelegenes Betonsteinwerk, welches ebenfalls über die Leitstraße in Dinslaken erschlossen werden soll.~~

Für die Erschließung des nördlichen Bereiches sind beide Erschließungen unverzichtbar. Es sind daher im Bebauungsplan keine Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten von der Schachtstraße vorgesehen. Gleichwohl ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren für eine zu genehmigende Nutzung/Umnutzung entscheidend, ob in der Summe aller immissionsrelevanten Faktoren (u.a. auch Zufahrtsverkehr) sich durch die beantragte Nutzung/Umnutzung eine Verschlechterung der Immissionssituation der Wohnbebauung an der Schachtstraße ergeben könnte.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auf Ebene der Bauleitplanung die Erschließung in hinreichender Form gesichert ist.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Dr.-Hans-Böckler-Straße verkehrt die Buslinie Nr. 905 (Duisburg-Walsum-Duisburg-Beeckerwerth über Oberhausen-Holten und Duisburg-Hamborn), welche tagsüber im 20-Minuten-Takt die Haltestelle Schachtstraße anfährt.

4.4 Baugebiete

4.4.1 Nutzungsbeschränktes Industriegebiet (G1e)

Der Bereich des bestehenden Betonsteinwerkes und die für die Fortentwicklung dieses Betriebes dringend erforderlichen Erweiterungsflächen werden aus Gründen der Sicherung des Bestandschutzes als nutzungsbeschränktes Industriegebiet mit einer zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Zulässigkeit von Anlagen im nutzungsbeschränkten Industriegebiet auf die unter den laufenden Nummern 88 (Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement und anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen) und 139 (Anlage zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck) des Abstandserlasses NRW 98, Ab-

~~standsklasse V (300 m), beschränkt. Im Falle von Neugenehmigungen müssen lärmintensive Betriebsteile baulich nach Westen ausgerichtet sein. Die Erschließung des GfE-Gebietes erfolgt von der Schachtstraße und über eine bereits bestehende Zuwegung von der Leitstraße in Dinslaken.~~

4.4.2 Gewerbegebiete

4.4.2.1 Nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Im südlichen und im nördlichen Gewerbebereich werden in einem 30 m breiten Streifen entlang der Schachtstraße zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes nutzungsbeschränkte Gewerbegebiete (GEe) mit einer zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise festgesetzt, in denen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine unzulässigen Störungen verursachen, zulässig sind. Darüber hinaus sind in den GEe-Gebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

4.4.2.2 Gewerbegebiete (GE)

Die übrigen Gewerbebereiche werden als Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen, geschlossenen Bauweise ausgewiesen. Die Zu- und Abfahrt des nördlichen Gewerbegebietes soll über die Schachtstraße und über die bestehende Zuwegung von der Leitstraße in Dinslaken erfolgen.

Die Erschließung des südlichen Gewerbebereiches erfolgt über die Schachtstraße. Hier wird die innere Erschließung durch Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger des Gewerbegebietes und der Dauerkleingartenanlage gesichert.

4.4.3 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbe- und Industriegebieten

Das Plangebiet liegt nur unweit vom Zentrum Aldenrade entfernt.

~~In diesem Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße und am Kometenplatz konzentrieren sich die Angebote zur Deckung des täglichen und nichttäglichen Bedarfs sowie sonstige zentrale Dienstleistungsangebote des Stadtbezirks Walsum. Die Verkehrsinfrastruktur ist im Stadtteil Walsum im Individualverkehr und ÖPNV auf dieses Zentrum ausgerichtet, so dass eine gute Erreichbarkeit aus den Wohngebieten gegeben ist.~~

Darüber hinaus gewährleisten weitere, dezentrale Angebote des Einzelhandels die Nahversorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bis zur Schließung des SB-Marktes am Wehofener Markt konnte dieser zusammen mit dem Wochenmarkt die Nahversorgung des Ortsteiles Wehofen sicherstellen.

Es bleibt weiterhin städtebauliches Ziel, die Nahversorgung des Ortsteiles Wehofen am Standort Wehofener Markt zu gewährleisten. Es liegt die Absichtserklärung einer Lebensmittelkette vor, einen SB-Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu errichten.

Der Standort Schachtstraße ist für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aus mehreren Gründen städtebaulich ungeeignet:

- Der erhöhte Zu- und Abfahrtsverkehr eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von 699 qm und einem entsprechend großen Stellplatzangebot würde zu einem erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr und damit zu einer zusätzlichen erheblichen Belästigung der Wohnbebauung an der Schachtstraße führen.
- Ein der städtebaulichen Situation entsprechender kleinerer SB-Markt mit einer Ausrichtung ausschließlich auf den Bereich der Siedlung Wehofen in dieser Lage ist wirtschaftlich nicht tragfähig.
- Eine Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Gewerbebereich Schachtstraße würde aufgrund der durch Einzelhandelsnutzungen zu erzielenden höheren Bodenwerte die an diesem Standort gewünschten, klassischen Gewerbenutzungen wie Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe verdrängen und damit eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung einleiten.

~~Aus diesen Gründen wird in den Gie-, GE- und GEE-Gebieten die Zulässigkeit
von Einzelhandelsbetrieben mit dem Warensortiment~~

Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
Schuhe und Lederwaren,
Spielwaren und Sportartikel,
Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel,
Musikalien, Schallplatten,
Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Auto-Hifi,
Schreibwaren und Bücher,
Drogerieartikel und Arzneimittel,
Nahrungs- und Genussmittel,

ausgeschlossen, um diese unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

4.4.4 Stellplatzflächen

Um das örtliche Kleinklima zu verbessern, sollen in den Baugebieten die Stellplatzflächen soweit wie möglich mit großkronigen einheimischen Laubbäumen überstellt werden.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die vom Kommunalverband Ruhrgebiet bereits ausgebaute Grünfläche, welche ausgehend vom Überführungsbauwerk an der Dr.-Hans-Böckler-Straße auf der Fläche der ehemaligen Gleisharfe nach Norden führt und etwa in Höhe des südlichen Schachts nach Osten verschwenkt und bis zum bestehenden Spielplatz an der Schachtstraße verläuft, stellt eine wichtige Wege- und Grünvernetzung von Marxloh in den Dinslakener Freiraum dar und ist Bestandteil des Veloroutenkonzeptes, welches mit der DS 5999 vom 13.01.1999 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist. Gleichzeitig stellt diese Grünfläche im Plangebiet den Anschluss der Siedlung Wehofen an diese Grünwegeverbindung sicher. Diese Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt.

4.5.2 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz – (Spielbereich B)

Der bereits ausgebaute Spielplatz an der Schachtstraße wird entsprechend seiner Nutzung als Öffentliche Grünfläche – Spielplatz – (Spielbereich B) ausgewiesen.

4.5.3 Baumbestand

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

4.5.4 Biotopverbundkonzept

Das Biotopverbundkonzept Duisburg-Nord ist ein 1997 vom Grünflächenausschuss beschlossenes Konzept, welches auf der flächendeckenden Erfassung aller schutzbedürftigen bzw. potentiell wertvollen Flächen aufbaut. Es soll damit vor Ort und unabhängig von Restriktionen erfasst werden, welche Potenziale an Grün-, Frei- und Waldflächen vorhanden sind. Bei der Neuaufstellung von Plänen soll in der Begründung auf die Darstellungen im Biotopverbundkonzept hingewiesen und diese ggf. in die Abwägung einbezogen werden.

Das Biotopverbundkonzept sieht im Plangebiet für den westlichen Bereich entlang der Bahntrasse sowie nördlich und westlich des bestehenden Spielplatzes die „Anlage und Pflege von Brachen und Ruderalgesellschaften“ sowie „Erhaltung von Gehölzstrukturen (Baumreihen, Gehölzstreifen, Gebüsche, Ufergehölze)“ vor.

Im südlichen Planbereich werden die im Biotopverbundkonzept dargestellten Flächen weitgehend durch eine Ausweisung als Öffentliche Grünfläche –Parkanlage- planungsrechtlich gesichert. Diese Grünflächen sind darüber hinaus bereits vom Kommunalverband Ruhrgebiet angekauft und ausgebaut worden.

Die im nördlichen Planbereich gelegenen Flächen des Biotopverbundkonzepts werden im Bebauungsplan als GIE-, GE- und GEE-Flächen ausgewiesen. Dieser Ausweisung wird gegenüber einer den Vorgaben des Biotopverbundkonzepts entsprechenden planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen der Vorrang gegeben, da

- ~~diese Flächen als Erweiterungsflächen für das im nördlichen Planbereich ansässige Betonsteinwerk benötigt und planungsrechtlich gesichert werden sollen~~
- diese Flächen zz. nach § 34 BauGB zu bewerten sind und eine planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen als Grünflächen einen Eingriff in bestehende Planungs- und Baurechte bedeuten würde
- große Teile der im Biotopverbundkonzept dargestellten Flächen als Grünflächen gesichert und ausgebaut werden
- es neben den durch diesen Bebauungsplan gesicherten Grünflächen an den Planbereich angrenzende, im Biotopverbundkonzept dargestellte Flächenpotenziale zwischen Bundesautobahn und Gleistrasse gibt, welche sich für einen Biotopverbund zu den Wehofener Halden eignen und im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wald dargestellt sind

4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der Schachtstraße
- b) der Anlagen zur Außenwerbung,
- c) der Bepflanzung von Stellplatzflächen,

sind erforderlich, da

zu a)

mit der Angabe von Material, Ausgestaltung und Höhe der Einfriedigungen entlang der Schachtstraße gegenüber der als Denkmalbereich geschützten Siedlung Wehofen aus gestalterischen Gründen ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild erreicht werden soll;

zu b)

hiermit eine störende Häufung von Werbeanlagen und eine Verunstaltung des Straßenbildes vermieden wird;

~~zu c)~~

~~die Eingrünung von Stellplatzflächen zur Gestaltungsverbesserung des Ortsbildes und aus Umweltschutzgründen angestrebt wird.~~

5. ALTERNATIVEN

Alternative Vorschläge, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, boten sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzung und aufgrund vorhandener Nutzung nicht an und wurden daher nicht entwickelt.

6. SOZIALPLAN

Die Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes greifen nicht in die vorhandene Bausubstanz ein. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht gegeben. Maßnahmen nach § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

7. LÄRMIMMISSIONEN

7.1 Derzeitige und zu erwartende Lärmsituation

7.1.1 **Straßen- und Schienenverkehr**

Nach den lärmtechnischen Untersuchungen wird die Lärmbelastung im Plangebiet durch den Straßenverkehr der Schachtstraße, der Dr.-Hans-Böckler-Straße, der Bundesautobahn A 59 und durch den Schienenverkehr auf der Werksbahnstrecke Hafen - Schwelgern bis Dinslaken - Lohberg bestimmt.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr entlang der Schachtstraße beträgt vor den Gebäudefronten (straßenseitig) je nach Abstand zur Straßbenachse etwa 55 dB(A) bis 58,5 dB(A) am Tage und 48,5 dB(A) bis 52 dB(A) in der Nachtzeit.

Die Bundesautobahn A 59 im Westen des Bebauungsplanes liegt in einer Entfernung von etwa 150 m zum Gewerbegebiet und ca. 350 m zur Wohnbebauung an der Schachtstraße. Teilweise befindet sich die BAB im Einschnitt und aufgrund der großen Entfernung ist sie nicht Pegel bestimmend. Bei ungünstigen Wetterlagen, wie starker Westwind oder Nebel und Regen, können

~~In der Nachtzeit hörbare Verkehrsgeräusche durch die Bundesautobahn auftreten.~~

Durch den Schienenverkehr werden in 25 m Abstand tagsüber und nachts Mittelungspegel von 60,6 dB(A) erreicht. In einer Entfernung des Schienenweges von etwa 45 m zur nächstgelegenen Gleisachse reduzieren sich die Geräuschpegel auf 55 dB(A) und in 250 m auf 45 dB(A). Die Anzahl der Güterzüge schwankt bis zu +/- 25 % bedingt durch saisonal Veränderungen im Transportaufkommen. Dieser Schwankungsbereich bedeutet +/- 1 dB(A) und ist für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar.

7.1.2 Gewerbelärm

Im Industriegebiet (GIE) liegt das Firmengelände der Fa. Stöcker-Beton. Lärmintensive Betriebsteile sollen nach Westen orientiert werden. Die Erschließung erfolgt für Pkw über die Schachtstraße und für Lkw weitgehend über die Leitstraße auf Dinslakener Stadtgebiet von und zur Bundesautobahn A 59.

Zur Minderung der Betriebsgeräusche vor der Wohnbebauung an der Schachtstraße sind aktive Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle vorgesehen.

Gegenüber den Wohnhäusern, Schachtstraße Haus - Nr. 58 D bis 70, befindet sich ein Lärmschutzwall zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Betriebslärm.

Für die GEe - Flächen sind Schalleistungspegel von 45 dB(A) / m² und für die GE - Flächen von 57 dB(A) / m² aufgrund der geringen Entfernung (ca. 20 m und 50 m) zu den Wohnhäusern an der Schachtstraße angesetzt, da die unterzubringenden Betriebe und deren Emissionen nicht bekannt sind.

7.2 Beurteilung

Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind folgende schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

Baugebiete* Orientierungswerte Tag / Nacht**

~~Bei Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart~~

Industriegebiet	(GI) 70 / 70 dB(A)
Gewerbegebiet	(GE) 65 / 55 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	(WA) 55 / 45 dB(A) / 40 dB(A)

Tag / Nacht

* nach der Baunutzungsverordnung (Bau NVO)

** für Industrie- und Gewerbelärm bei Wohngebieten in der Nachtzeit
- 5,0 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden straßenseitig zur Schachtstraße tagsüber bis zu 3,5 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit liegt die Überschreitung des Orientierungspegels bei 3,5 bis 7 dB(A).

Durch den Güterschienenverkehr auf der Strecke Hafen - Schwegern bis Dinslaken - Lohberg und durch die Bundesautobahn werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der 16. BImSchVO - Verkehrslärmschutzverordnung - festgestellt.

Für die Wohnbebauung entlang der Schachtstraße sind Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafräume erforderlich.

Bei Ausweisungen von Industrie- und Gewerbeflächen werden Schalleistungspegel von 65 dB(A) für GI- und 60 dB(A) für GE-Flächen angenommen. Aufgrund der unter Pkt.6.1.2 genannten Einschränkungen sind auch hier Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe notwendig.

Eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte ist in gewachsenen Ballungszentren, wie in Duisburg, wo Bevölkerung, Verkehr, Industrie und Gewerbe dicht zusammengedrängt sind, nicht zu vermeiden. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 sind erwünschte Zielwerte. Sie stellen keine Grenzwerte dar.

7.3

Abwägung zwischen aktivem und passivem Lärmschutz

Der Bau von aktiven Maßnahmen, Wall oder Wand, zum Schutz vor Verkehrslärm der Schachtstraße ist technisch und aus städtebaulichen Gesichtspunkten

~~punkten nicht möglich. Entlang der Schachtstraße (Westseite) befindet sich eine ca. 3,00 m hohe Mauer, die aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten und ergänzt wird. So wird eine zusätzliche Dämmwirkung vor Betriebslärm für den Freiraum und für das Erdgeschoss der Wohngebäude erzielt.~~

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Schachtstraße vor Betriebslärm sind Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan festzusetzen.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die „massgeblichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind. Als „massgeblicher Außenlärmpegel“ wird der ermittelte Beurteilungspegel für den Tag mit einem Zuschlag von 3,0 dB(A) angesetzt.

So müssen für die Außenbauteile der vorhandenen Wohnbebauung straßen-seitig entlang der Schachtstraße Schalldämm-Maße von 30 dB(A), nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Lärmpegelbereich II), erreicht werden. Da die Mindestanforderungen an die Außenbauteile im Wohnungsbau dem Lärmpegelbereich II entsprechen, sind Vorkehrungen nicht erforderlich.

7.5 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen

Für den vorhandenen und den zu erwartenden Industrie- und Gewerbelärm gemäß Ziffer 7.1.2. sind folgende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen:

G1e – Gebiet

„Im G1e -Gebiet sind nur die unter den laufenden Nummern 88 und 139 des Abstandserlasses NRW 98 der Abstandsklasse V (Abstand 300 m) bezeichneten Anlagen zulässig. Lärmintensive Betriebsteile müssen baulich nach Westen ausgerichtet sein.“

GEE - Gebiet

„In den GEE-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nur nicht wesentlich störende Gewerbebe-triebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebieten keine unzulässi-gen Störungen verursachen sowie die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen zulässig.“

8. BERGBAU

Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen An-passungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführungen von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaues" (Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeit vom 10.09.1963, Mbl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Bergbau AG Niederrhein abzustimmen.

Schächte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Schächte Wehofen 1 und Wehofen 2 mit den Gauß-Krüger-Koordinaten:

Schacht Wehofen 1:	2552.792	5711.090
Schacht Wehofen 2:	2552.797	5710.970

Bei einer evtl. Nutzung (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) in-nerhalb der Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen möglicher Ausgasung ist zu beachten.

Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche mit jeweils einem Radius von 25,00 m für die Schächte Wehofen 1 und 2 - gemessen vom Schachtmittel-punkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte vom künftigen Nutzer die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit der Schachtköpfe in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein Westfalen durch

~~ein Standsicherheitsgutachten (das die geplante Baumaßnahme berücksichtigt) nachzuweisen.~~

Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Weh-
fen 1 und 2 mit jeweils einem Radius von 25,00 m - gemessen vom
Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen ge-
gen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsor-
gungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen
müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Art und Umfang der insoweit
notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten (das die geplanten
Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden.

Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gas-
durchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abge-
dichtete Anschlüsse am Schacht - wie z. B. Wetterkanäle, Seilfahrtstollen,
Rohranschlüsse, u. ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigra-
tionen in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche zu führen. Zur Er-
mittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und
der hierdurch betroffenen Flächen sollte ebenfalls ein Sachverständiger hin-
zugezogen werden.

Die in Gutachten für Vorhaben im Schutzbereich aufgezeigten Maßnahmen
sind der DSK zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen
Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von
einem von den Bergbehörden anerkannten Gutachter verfasst sein; im Re-
gelfall werden solche Stellungnahmen von der Deutschen Montantechnologie
(DMT) erstellt. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeord-
neten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss der DSK durch den Gut-
achter schriftlich bestätigt werden. Kosten für die Gutachten und die sich
daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich an-
geordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der
Kontrolle, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch die DSK,

~~oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befahren sind.
Hierzu muss eine Zufahrt mit LKW möglich sein.~~

Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche müssen von BD SB (Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten) begleitet werden. Wir bitten diesbezüglich um Kontaktaufnahme mit der BD SB, Herrn Schmidt, Tel.: 0201/378-2409.

Für den Bereich des Schachtes Wehofen 1 sind außerdem sämtliche Planungen mit der Werksdirektion Zentrale Dienste/Grubenwasser (Tel.: 0234/5291-250, Herr Hoffmann) abzustimmen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Leitungstrassen Rücksicht zu nehmen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- und Compactstationen) sind, soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, in der Planunterlage zum Bebauungsplan lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die anfallenden Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt. Die hydraulische Überprüfung der öffentlichen Kanalisation hat ergeben, dass die Kapazitäten der öffentlichen Kanalisation nicht für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ausreicht. Aus diesem Grund kann nur Schmutzwasser an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmals befestigt werden, sind gemäß den Bestimmungen des § 51a LWG zu behandeln. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist zu prüfen.

Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung liegt vor (siehe hierzu auch Punkt 10. der Begründung). Das Grundwasser im Plangebiet weist Verunreinigungen durch BTEX und - Phenolische Bestandteile auf, deren Ursache

~~nicht im Plangebiet liegt. Die Verunreinigungen sind schon im Anstrombe-~~
~~reich festzustellen. Aufgrund der gemessenen BTEX-Konzentration von max.~~
~~0,45 mg/l ist jegliche Grundwassernutzung im Plangebiet zu unterlassen.~~
Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt somit nicht in Betracht,
da aufgrund der Grundwasserbelastung eine Versickerungsmöglichkeit nicht
gegeben ist. Im Hinblick darauf wird aus wasserrechtlicher und wasserwirt-
schaftlicher Sicht keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasser-
versickerung/-verrieselung erteilt.

Aus diesen Gründen ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu-
rückzuhalten und kann nur in minimalen Mengen dem Mischwasserkanal der
Stadt Duisburg zugeführt werden. Die Einleitungsstellen und die Höhe der
Einleitungsmenge für Mischwasser sind mit den Wirtschaftsbetrieben Duis-
burg abzustimmen.

Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Ka-
nalisation angeschlossen werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb von Deichschutzräumen, Trink-
wasserschutz-, Überschwemmungs- oder Drängewassergebieten. Oberirdi-
sche Gewässer, Abgrabungen und Deponien, Grundwassermessstellen oder
Pegel sind nicht vorhanden. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht vorgese-
hen, Trinkwassernotbrunnen sind nicht berührt.

10.

ALTABLAGERUNGEN/ALTSTANDORTE

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Schachanlage Wehofen
(ehemaliger Bergwerksbetrieb). Das gesamte Gelände ist im Altlastenver-
dachtsflächenkataster der Stadt Duisburg verzeichnet. Der Planbereich wurde
in der Vergangenheit im Auftrag der Stadt Duisburg und der Ruhrkohle AG
altlastenspezifisch untersucht.

Im gesamten Bereich sind Auffüllungen bis zu einer Mächtigkeit von ca. 5 m
anzutreffen. Das Auffüllungsmaterial setzt sich überwiegend aus Sand, Bau-
schutt, Schlacken und als Nebenbestandteile aus Aschen, Bergematerial und
Glas zusammen. Die Analysen der Feststoffuntersuchungen sind insgesamt
unauffällig. Lediglich im Bereich des heutigen Rad- und Gehweges innerhalb
des im Plangebiet als Grünfläche ausgewiesenen Areals wurde eine Verunrei-

~~nigung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Diese wurde vor der Realisierung des befestigten Weges saniert.~~

Eine Gefährdung durch den Pfad Direktkontakt innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche ist zurzeit nicht zu besorgen, da die Bodenoberfläche abseits des Weges dicht bewachsen ist. Sollte eine Umgestaltung der Grünfläche bzw. Umnutzung erfolgen, ist zuvor in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, 31-6, eine repräsentative Beprobung der oberflächennahen Bodenschicht nach der Bundesbodenschutzverordnung durchzuführen. Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen sind im gesamten Planbereich unauffällig.

Das Grundwasser im Plangebiet weist Verunreinigungen durch BTEX und -phenolische Bestandteile auf, deren Ursache nicht im Plangebiet liegt. Die Verunreinigungen sind schon im Anstrombereich festzustellen. Aufgrund der gemessenen BTEX-Konzentration von max. 0,45 mg/l ist jegliche Grundwassernutzung im Plangebiet zu unterlassen.

Die o. g. Untersuchung kann jedoch keine detaillierten Untersuchungen und Beurteilungen des Gefährdungspotentials einzelner Flächen ersetzen. Zurzeit besteht jedoch kein akuter Handlungsbedarf. Deshalb sind im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren detaillierte Überprüfungen und Bewertungen der Altlastensituation der einzelnen Flächen in Abhängigkeit von einer konkreten Nutzungsrecherche und der konkreten Bauausführung erforderlich.

Die im Einzelfall durchzuführenden Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde, 31-6, im Vorfeld abzustimmen.

11. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da diese gegenüber der alten planungsrechtlichen Situation keine Veränderung des Eingriffs in Natur und Landschaft bedeuten.

12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

Die UVP-Relevanz des geplanten Vorhabens wurde geprüft. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich.

13. SONSTIGES

Sofern bei Erdbewegungen archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4, Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Sonnenwall 73, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290; Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

14. KOSTEN

Der Gemeinde entstehen durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 1018 -Wehofen-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den - 9. OKT. 2002

Die Oberbürgermeisterin

Im Auftrag


G r o t z



Ltd. Städt. Baudirektor