1. Ausfertigung

STADT WESEL

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 16.02.1983 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 132/1)

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 132 - 1. Änderung

"Kiek in den Busch"

der Stadt Wesel

A. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132 "Kiek in den Busch" liegt im östlichen Stadtgebiet auf der Südseite der Schermbecker Landstraße - B 58 -. Von der 1. Änderung wird die nordöstliche Teilfläche des Planbereiches erfaßt, die wie folgt begrenzt wird:

Im Norden:	durch die Schermbecker Landstraße - B 58 -, zugleich jetzige Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 132;
im Osten:	durch die Ostgrenzen der Flurstücke 58 und 126 aus der Flur 61 der Gemarkung Wesel, zugleich jetzige Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 132;
im Süden:	durch die nördlichen Straßenbegrenzungslinien der Verbindungsstraße "Wittenberg/Fusternberg" und der Straße "Kiek in den Busch";
im Westen:	durch die Westgrenze des Flurstückes 131 aus der Flur 61 der Gemarkung Wesel.

Das von der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung erfaßte Gebiet hat eine Größe von 4,6o7 ha.

B. Zustand des Planbereiches

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich der Standort des evangelischen Krankenhauses, der westliche Teil wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist im wesentlichen eben.

C. Veranlassung zur Planaufstellung

Anlaß zur Planänderung gibt das Vorhaben der evangelischen Krankenhaus GmbH., im westlichen Anschluß an den vorhandenen Krankenhauskomplex ein Altenkrankenheim mit ca. 8o Pflegeplätzen zu errichten. Hierfür müssen das vorhandene Grundstück und die Fläche für den Gemeinbedarf vergrößert werden. Durch ein im November 1979 erstelltes Gutachten wurde für 199o ein Bedarf von 165 Pflegeplätzen für die Stadt Wesel ermittelt. Diesem stehen z. Zt. 62 Pflegeplätze gegenüber. Der Fehlbedarf von 1o3 Plätzen soll im wesentlichen durch das geplante Altenkrankenheim abgedeckt werden. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist somit ein dringendes öffentliches Be-

dürfnis gegeben.
Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Wesel am 2.2.1982 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Kiek in den Busch" beschlossen. Mit Schreiben vom 3o.3.1982 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Am 7. 6. 1982 wurde die Bürgeranhörung durchgeführt und den Bürgern die Planung erläutert.

D. Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Bebauungsplan Nr. 132 - 1. Änderung - liegt die im Verfahren befindliche 3o. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel zugrunde. Diese Änderung ist dem Bebauungsplan im Verfahren vorgeschaltet und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2o Landesplanungsgesetz abgestimmt.

E. Planung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und der im Flächennutzungsplan - 3o. Änderung - enthaltenen Zielsetzungen.
Unter Reduzierung der Flächen für die Landwirtschaft ist im westlichen Anschluß an die vorhandene Fläche für den Gemeinbedarf "Krankenhaus" in einer Breite von 55,oo m eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenkrankenheim" ausgewiesen.
Der geplanten Bebauung entsprechend sind 4 Geschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl -GRZ- von o,4 und eine Geschoßflächenzahl -GFZ- von 1,1 vorgesehen. Auf die Festsetzung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen wurde verzichtet, um für den speziellen Bedarf der jeweiligen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zu enge Grenzen und Zwangspunkte für die Grundrißgestaltung und Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu setzen.
Entlang der Schermbecker Landstraße - B 58 - ist den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entsprechend eine 2o,oo m breite private Grünfläche als Schutzpflanzung zur Abschirmung geplant, die gemäß § 2 des Textes zu bepflanzen ist.
Die übrige Fläche im Planbereich wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant. Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen erfolgt über die vorhandene Zufahrt des Krankenhauses am Aaper Weg und die bestehenden und zu ergänzenden privaten Erschließungswege innerhalb der Gemeinbedarfsflächen.

Eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr (2. Zufahrt) ist über die den südlichen Bereich des Plangebietes tangierende Straße "Kiek in den Busch" gegeben.

Bis auf den vorhandenen und bereits im Bebauungsplan Nr. 132 festgesetzten Zugang zur bestehenden Bushaltestelle an der Schermbecker Landstraße - B 58 - sind keine Zufahrten und Zugänge zu dieser Straße geplant.

Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich im Plan übernommen. Im Bereich dieser Zone sind gemäß § 1 des Textes Nutzungseinschränkungen vorgesehen.

Die Versorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz.
Über vorhandene Kanäle werden die anfallenden Abwässer der Kläranlage zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.
Durch die Bushaltestellen am Aaper Weg und an der Schermbecker Landstraße - B 58 - ist der Anschluß an das öffentliche Nahverkehrsnetz gegeben.

Nachrichtlich übernommen wurde auch die Wasserschutzzone des Wasserwerkes Wesel II der Stadtwerke Wesel.
Weitere Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält der Bebauungsplan.
Der 4,6o7 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt auf:

1.	Fläche für den Gemeinbedarf	3,747 ha
2.	Fläche für die Landwirtschaft	o,374 ha
3.	Private Grünfläche	o,486 ha
	insgesamt	4,6o7 ha

F. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei Realisierung der geplanten Maßnahme entstehen der Stadt Wesel keine Mehrkosten.

G. Schallschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 132 - 1. Änderung findet im Osten Anschluß an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 133. Im Geltungsbereich dieses Planes ist die restliche bis zum Aaper Weg reichende Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus enthalten. Vom Institut für Umweltmeßtechnik wurde für den Bebauungsplan Nr. 133 ein Schallgutachten erstellt, welches aufzeigt, daß für den Krankenhaus-

bereich besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
Da für den Bebauungsplan Nr. 132 - 1. Änderung bezüglich des Schallschutzes die Situation und die Bedingungen gleich sind, wurde das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 133 auch hierfür zugrunde gelegt und die zum Schallschutz gemachten Vorschläge und Angaben übernommen. So wurde, wie im Bebauungsplan Nr. 133 auch, auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwälle oder Schallschutzwände) entlang der Schermbecker Landstraße - B 58 - verzichtet, da diese Maßnahmen nur eine begrenzte Abschirmung gewährleisten. Stattdessen wurde passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenster durch Text im Bebauungsplan festgesetzt.

H. Sonstiges

In die Straßen bzw. Gehsteige sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen. Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 8o bis 1oo m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Des weiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4o66 als solche zu kennzeichnen.
Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung nach § 1 des FSHG beträgt unter Wertung des Arbeitsblattes W 4o5 des DVGW als notwendiger und erforderlicher Grundschutz 168 m³/h.

Die vorgenannten Angaben sind dem entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekanntgegeben worden.

Laut Mitteilung des Wasserversorgungsunternehmens kann die Forderung des Brandschutzingenieurs auf Vorhaltung von 168 m³/h durch die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße "Kiek in den Busch" und durch Heranführung einer Versorgungsleitung von der Schermbecker Landstraße - B 58 - her, erfüllt werden. Auf beide Leitungen müssen entsprechende Unterflurhydranten installiert werden.
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 132 - 1. Änderung liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Wesel II der Stadtwerke Wesel - Entwurf Stand 1973 -. Es sind die Verwaltungsvorschriften vom 25.4.1975 (Rd.Erl. des MELF, MBl. NW. 1975 S. 1o1o) über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten zu beachten.

Beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen sowie beim Wasserbau (Ausbau von Gräben) dürfen keine wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Materialien verwendet werden.

Aufgestellt:

Wesel, den 9.8.1982

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Stadtbauoberamtsrat

Bescheinigung

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Kiek in den Busch" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 6.8.1982 in der Zeit vom 16.8.1982 bis 16.9.1982 einschl. öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 17.9.1982

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Entscheidungsbegründung
zum Bebauungsplan Nr. 132 "Kiek in den Busch" - 1. Änderung

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Kiek in den Busch" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.
Somit kann davon ausgegangen werden, daß mit allen Betroffenen Einvernehmen erzielt worden ist.
Im übrigen wird nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BBauG beschlossen. Sie ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 19.10.1982.

Wesel, den 19. 10. 1982

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter