Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 05.09.1983 A.Z. 35.2-12.27(4/es 133)

1. Ausfertigung

STADT WESEL

Bebauungsplan

Nr. 133

"Am ev. Krankenhaus"

a) Begründung zum Plan
b) Begründung zur Gestaltungssatzung
c) Eigentümerverzeichnis
d) Schallschutzgutachten

A) Gesamtplanung "Ortsteil Wittenberg"

Lage, Größe und Bestand

Der Ortsteil Wittenberg liegt im östlichen Bereich des Stadtgebietes Wesel. Er grenzt an den Ortsteil Fusternberg, der sich seinerseits unmittelbar an den Stadtkern anlehnt.

Die Grenzen des Ortsteiles bilden

im Norden:	die Schermbecker Landstraße - B 58 -
im Osten:	die Hochspannungsleitung
im Süden:	die Bahnlinie Wesel - Haltern
im Westen:	die geplante Südumgehung - B 58 -

Das gesamte Gebiet gliedert sich in 15 Bebauungsplanbereiche.

Diese sind:

1.) 2 O "Siedlung am Buttendick"
2.) 3 O "Gewerbegebiet südlich der B 58"
3.) 6a O "Hof Engelmann"
4.) 6b O "Bundesbahngelände"
5.) 13o "Östlich Wackenbrucher Weg"
6.) 131 "Wackenbrucher Feld"
7.) 132 "Kiek in den Busch"
8.) 133 "Am evgl. Krankenhaus"
9.) 134 "Zwischen Aaper Weg und St. Antonius Weg"
10.) 135 "An der St. Antonius Kirche"
11.) 136 "Auf der Heide"
12.) 137 "In der Luft - Nordteil"
13.) 138 "In der Luft - Südteil"
14.) 139 "Am Wasserwerk"
15.) 16o "RWE-Straße"

Von den vorgenannten Plänen sind die unter 1 - 7, 11 - 13 und 15 genannten Bebauungspläne rechtskräftig.
Für die noch unverplanten Restgebiete des Ortsteiles Wittenberg soll die künftige bauliche Nutzung in den Bebauungsplänen Nr. 133, 134, 135 und 139 festgesetzt werden. Somit wäre dann der gesamte Ortsteil Wittenberg in Bebauungsplänen erfaßt. Der Bebauungsplan Nr. 139, der überwiegend Gelände des Wasserwerkes Wesel II umfaßt, wurde noch zurückgestellt, da hier keine dringenden planerischen Probleme anstehen.

Gesamterschließung

Hauptverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil "Wittenberg" und dem Stadtkern ist heute die mit Durchgangs- und Schwerverkehr stark belastete Schermbecker Landstraße - B 58 -, welche über die Kreuzungen "Aaper Weg/ Rosenstraße" und "RWE-Straße/ Rudolf-Diesel-Straße" angefahren wird. Der Aaper Weg und die RWE-Straße sind in ihrer Funktion als Wohnsammelstraßen zugleich Querverbindungen zwischen der Schermbecker Landstraße und der hierzu parallel durch die Mitte des Plangebietes verlaufenden Wittenberger Straße.
Entsprechend der im Flächennutzungsplan festgelegten Zielsetzung soll die Wittenberger Straße künftig als Haupterschließungsstraße des Ortsteiles Wittenberg und zugleich als Verbindungsstraße zum Fusternberg und darüber hinaus zur Innenstadt fungieren. Sie führt von der RWE-Straße in westlicher Richtung bis zum geplanten Kreuzungspunkt Fusternberg, wo sie ihre Fortsetzung

a) nach Westen über die Wackenbrucher Straße, Kurt-Kräcker-Straße in Richtung Innenstadt,
b) nach Norden über die geplante Verbindungsstraße zur Schermbecker Landstraße in Richtung Innenstadt und
c) nach Süden als Verbindungsstraße über die Straße "An de Tent" - Tunnel Fusternberg in Richtung Innenstadt findet.

Diese unter a, b und c genannten Anschluß- und Verbindungsstraßen sind in den Bebauungsplänen Nr. 54, 55, 56 und 57a rechtsverbindlich ausgewiesen. Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen zur dringend erforderlichen Entflechtung des gegenwärtig auf der Schermbecker Landstraße liegenden überörtlichen und innerstädtischen Verkehrs geschaffen werden.
Die Planung und Erstellung dieser Hauptverkehrsstraße ist bereits seit vielen Jahren Ziel der Flächennutzungsplanungen der ehemaligen Gemeinde Obrighoven und der Stadt Wesel und eine zwingende Notwendigkeit.
In allen Bebauungsvorschlägen, Bebauungsplänen und Erläuterungen ist auf die Bedeutung und Wichtigkeit dieser Straße hingewiesen worden. Damit die Wittenberger Straße die ihr zugedachten Aufgaben auch erfüllen kann, ist ein funktionsgerechter Ausbau erforderlich.
Der Aaper Weg und die außerhalb des Plangebietes liegende RWE-Straße sollen ihrer heutigen und künftigen Funktion entsprechend als Wohnsammelstraßen und Verbindungsstraßen zwischen der Schwermbecker Landstraße, der Wittenberger Straße und den südlich der Bahnlinie Wesel-Haltern liegenden Er-

holungsgebieten einerseits und den zu beiden Seiten der Schermbecker Landstraße bestehenden bzw. geplanten Baugebieten andererseits ausgebaut werden. Die Verkehrsknoten RWE-Straße/ Rudolf-Diesel-Straße/ Schermbecker Landstraße und Aaper Weg/ Rosenstraße/ Schermbecker Landstraße sind bereits seit längerer Zeit als ampelgesteuerte Kreuzung fertiggestellt.
Auf das Gerippe der v.g. Hauptverkehrsstraßen baut sich die weitere Erschließung des Ortsteiles Wittenberg in Form von zahlreich abzweigenden Wohnstraßen auf.

Als wesentliche sind zu nennen:

"Krudenburger Weg"
"Am Buttendick"
"Am Neuen Busch"
"Am Forst"
"Alexander-v. Humboldt-Straße"
"St.-Antonius-Weg"
"In der Luft"
"Kiek in den Busch"

Gesamtnutzung

Die bauliche Nutzung des Ortsteiles Wittenberg ist in den Grundzügen des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Bis auf kleinere Gewerbe- und Mischgebietsflächen an der RWE-Straße handelt es sich hierbei im überwiegenden Teil um Wohnbauflächen. Hinzu kommen Gemeinbedarfsflächen für die infrastrukturellen Einrichtungen der Wohngebiete sowie die Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus, ferner Kinderspielplätze und gliedernde Grünflächen.

B) Erläuterungen zu den Bebauungsplänen Nr. 133 - 135 insgesamt

a) Veranlassung zur Planaufstellung

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.4.1973 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 133 - 135 beschlossen. Mit der Aufstellung v.g. Bebauungspläne sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Erschließung und Bebauung für den Planbereich geschaffen werden. In der Zeit vom 26.5.1975 bis 26.6.1975 haben die v.g. Bebauungspläne bereits öffentlich ausgelegen. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen der Bürger bei der Offenlage beschloß der Rat, die Bebauungspläne Nr. 133 - 135 zu überarbeiten.

Diese Überarbeitung wurde durchgeführt. Die überarbeiteten Bebauungspläne wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4.4.1979 zur Stellungnahme zugesandt. Am 14.5.1979 erfolgte die Bürgeranhörung und vom 7.4.1982 bis 7.5.1982 die zweite Offenlage.
Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu den Bebauungsplänen Nr. 133 - 135 beschloß der Rat in seiner Sitzung am 14.12.1982 nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Bebauungspläne Nr. 133 und 134 nochmals zu überarbeiten und erneut offenzulegen, und den Bebauungsplan Nr. 135 als Satzung.

b) Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Den Bebauungsplänen Nr. 133 - 135 liegt die im Verfahren befindliche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel zugrunde. Diese Änderung ist den Bebauungsplänen im Verfahren vorgeschaltet.

c) Planungsbestand

Lage, Größe und Bestand des Plangebietes

Die Grenzen des Plangebietes bilden:

Im Norden:	die Schermbecker Landstraße - B 58 -,
im Osten:	die Bebauungspläne Nr. 16o und 6a O,
im Süden:	die Bebauungspläne Nr. 136, 137 und 6a O,
im Westen:	der Bebauungsplan Nr. 132.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 27,55 ha. Die derzeitige Erschließung des Plangebietes baut auf das unter A) ausführlich dargelegte Verkehrsnetz des Ortsteiles Wittenberg auf. Weitere von den v.g. Wohnstraßen abzweigende Straßen und Wege kommen hinzu. Es sind dieses u.a. die Hubertusstraße und die Straße "Rosenheimshof".
Teilweise sind die vorhandenen Straßen in ihren Breiten unzureichend, haben keine separaten Gehwege und weisen eine bituminöse Befestigung auf.

Ent- und Versorgungsleitungen sind in den jetzigen Straßen vorhanden.

Die im Plangebiet liegenden unbebauten Grundstücke werden zum Teil landwirtschaftlich bzw. als Haus- oder Gemüsegarten genutzt. Im wesentlichen ist das Gelände eben.

Zusammenhängende Bebauungen weist das Plangebiet nur an der Hubertusstraße, an der Straße "Rosenheimshof" und teilweise an der Straße "Kiek in den Busch" auf. Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Wohnbebauungen. Gewerbliche Betriebe (Geflügelzucht, Draht- und Eisenwarengroßhandlung) sind am Aaper Weg bzw. an der RWE-Straße ansässig. Eine Schankwirtschaft und eine Bäckerei mit Lebensmittel-Laden, die gegenwärtig zur Versorgung der im Planbereich ansässigen Bevölkerung beitragen, kommen hinzu.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind am Aaper Weg (Krankenhaus), am St. Antonius.Weg (Kirche, Kindergarten, Jugendheim) sowie an der Alexander-v. Humboldt-Straße (Grundschule) vorhanden. Hinzu kommen ein Kinderspielplatz (Spielbereich A + C) und ein Parkplatz in Nähe der Grundschule.

d) Erschließung

Neue größere Straßenzüge und Erschließungswege sind nur in den östlich des Aaper Weges geplanten Wohnbaugebieten mit Anbindung an Aaper Weg, St. Antonius-Weg und Wittenberger Straße vorgesehen.
Neben einem neuen großen Parkplatz in unmittelbarer Nähe der höhergeschossigen Bebauung und des Freiplatzes sowie einem vorhandenen am Schulstandort, weist die Planung noch zahlreiche Parkbuchten an den Erschließungsstraßen mit insgesamt 79 PKW-Stellplätzen auf. Somit ist dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen Rechnung getragen. Für den privaten Bereich ist neben den im Plan bereits festgesetzten Garagen und Stellplätzen durch textliche Festsetzung die Errichtung weiterer Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken möglich. Als Ergänzung des Straßennetzes sind im Bereich der ostseits des Aaper Weges ausgewiesenen Baugebiete viele Rad- und Gehwegverbindungen geplant. Die wichtigste Verbindung verläuft in der West-Ost-Richtung von der Bushaltestelle am Aaper Weg über den St.-Antonius-Weg hinaus bis zur RWE-Straße etwa mittig durch die nördlich der Wittenberger Straße liegenden Baugebiete. Sie tangiert die in diesem Bereich bereits vorhandenen bzw. geplanten Gemeinbedarfsstandorte - Kirchen, Kindergärten, Schule, Jugendheim, Freiplatz mit Kommunikation und die öffentlichen Kinderspielplätze.

Parallel zur v.g. Wegeverbindung ist bereits eine weitere Gehwegverbindung im Bereich der südlich der Wittenberger Straße gelegenen Wohngebiete angelegt bzw. in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt.
Beide Wegeverbindungen sind durch Querwege miteinander verbunden. Ferner ist in Höhe der St. Antonius-Kirche eine Rad- und Gehwegverbindung zu den nördlich der Schermbecker Landstraße - B 58 - liegenden Baugebieten mit Überführung dieser Straße geplant. Damit stehen künftig ein geschlossenes und relativ gefahrloses Gehwegnetz sowie gute Radwegverbindungen zwischen den Wohngebieten und den Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung. Ein ca. 2.25o,- qm großer Freiplatz in unmittelbarer Nähe der höhergeschossigen Bebauung angeordnet (für Markt, Kommunikation, Veranstaltungen usw.) der durch Pflanzkübel, Sitzgruppen und besondere Plattierung gestaltet werden soll, rundet die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen ab. Durch die vorhandene und z. Zt. über den Aaper Weg/ Wittenberger Straße verlaufende Buslinie bzw. durch Busverbindungen, die über die Schermbecker Landstraße - B 58 - führen, ist der Anschluß an den Stadtkern und an das überörtliche Liniennetz gewährleistet. Da die in den vorhandenen Straßen liegenden Kanäle z. T. in ihren Dimensionen nicht ausreichen, sichern neu zu verlegende Mischwasserkanäle die Entsorgung des Planbereiches und sorgen dafür, daß alle anfallenden Schmutz- und Regenwasser gesammelt, der Kläranlage zugeleitet und ordnungsgemäß gereinigt werden. Die Ausführung der Abwasseranlagen erfolgt nach dem vom STAWA Düsseldorf gem. § 58 LWG genehmigten Entwurf.

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes bzw. durch Verlegung neuer Leitungen sichergestellt werden.

e) Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung) und im wesentlichen in Anpassung an die bereits vorhandenen Bebauungen. Bis auf das Gewerbegebiet (teilweise in der Nutzung eingeschränkt) an der RWE-Straße/ Schermbecker Landstraße und den erforderlichen Gemeinbedarfsflächen sind in dem Plangebiet als bauliche Nutzflächen überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA)

und nur geringfügig reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Vorrangig soll hier die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern als Eigenheime sein. Für die meisten Baugebiete ist deshalb eine ein- und zweigeschossige Bauweise vorgesehen.
Östlich des Aaper Weges gegenüber dem evgl. Krankenhaus sieht die Planung Mietbebauung in 2- bis 4-geschossiger Bauweise vor. Hier sind in festgesetzten Teilbereichen im Erdgeschoß nur die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
Die Gesamtgröße der im Plangebiet ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen beträgt ca. 7,o3 ha.

Bei ca. 11,94 ha Nettobauland - WA- und WR-Gebiete und ca. 845 Einwohnern (Berechnungsgrundlage 3,2 Personen je Wohneinheit) ergibt sich eine Nettowohndichte von ca. 71 Einwohnern/ ha, was den Zielsetzungen des genehmigten Flächennutzungsplanes (Bruttowohndichte 6o Einwohner/ ha) entspricht.

Da das Plangebiet von emitierenden Verkehrsstraßen (Schermbecker Landstraße - B 58 -, Wittenberger Straße, Aaper Weg, RWE-Straße) tangiert bzw. durchquert wird und das Gewerbegebiet eine weitere Schallquelle darstellt, muß in Teilbereichen des Plangebietes mit erhöhten Lärmbelästigungen gerechnet werden. Dennoch wurden die Wohnbauflächen entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes (15. Änderung) teilweise bis nahe an die emitierenden Lärmquellen herangeführt. Da sowohl an der Wittenberger Straße/ Kiek in den Busch, als auch an der RWE-Straße schon überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist, stellt die Ausweisung von Wohnbauflächen hier ebenso wie in Nähe der Schermbecker Landstraße - B 58 - lediglich eine städtebauliche Arrondierung dar. Um Wohnbebauungen nur in nicht planungsrichtpegelüberschreitenden Zonen zu errichten, wären erhebliche Abstände zu den Lärmquellen erforderlich. Dies hätte zur Folge, daß wertvolle Grundstücksflächen zukünftig unbebaubar bleiben würden. Allein schon aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre diese Maßnahme nicht vertretbar.

Gemäß den Planungsgrundsätzen des § 1 BBauG, insbesondere der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen ist jedoch hier der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erforderlich. Aus diesem Grunde wurde ein Fachbüro beauftragt, für das Plangebiet Schallgutachten zu erstellen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten. Die vorliegenden Schallgutachten zeigen auf, daß in Teilbereichen des Plangebietes die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18oo5 Blatt 1 um mehr als 1o dB (A) überschritten werden. Gemäß Runderlaß des Innenministers NW vom 8.11.1973 - VC 2 - 87o.2 ist bei Pegelüberschreitungen von mehr als 1o dB (A) öffentlich rechtlich zu sichern, daß ausreichende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Aus v.g. Grunde sind in den Bebauungsplänen:

a) aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und Schallschutzwälle),
b) passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster)

festgesetzt.

Nähere Einzelheiten sind den Plänen und Begründungen der einzelnen Bebauungspläne zu entnehmen.
Nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckplatz/ Grundschule weist die Planung eine mit Bäumen bestandene öffentliche Grünfläche - Parkanlage - aus. Desweiteren sind private und öffentliche Grünflächen, z. T. als Schutzpflanzung mit Pflanzgebot, im Plangebiet vorgesehen. Zwei öffentliche Kinderspielplätze mit den Spielbereichen A, B u. C sind in dem Plangebiet ausgewiesen:

1.) Westlich des geplanten ev. Kirchenstandortes. Spielbereiche B und C. Die Bruttogröße beträgt ca. 2.13o,- qm.

2.) An der Alexander-v. Humboldt-Straße. Spielbereich A mit zentraler Funktion für den Ortsteil Wittenberg und C-Platz für den Nahbereich. Die Bruttogröße beträgt ca. 2.64o,- qm.

Die von den Spielbereichen A und B einzuhaltende Mindestentfernung zu den zugeordneten Wohnbereichen sind eingehalten. Dagegen wird der Einzugsbereich des C-Spielplatzes für den Bebauungsbereich Kiek in den Busch überschritten. Hier ist jedoch für den Neubaubereich eine gemeinsame private Spielfläche ausgewiesen. Sollte der südlich im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 133 angrenzende und jetzt noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich später der Wohnbebauung

zugeführt werden, sollen hier unter Einbeziehung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 133 die entsprechenden öffentlichen Spielbereiche mit den erforderlichen Mindestentfernungen zu den Wohnbereichen ausgewiesen werden. Es kann bei der überwiegenden Einfamilienhausbebauung jedoch damit gerechnet werden, daß Spielmöglichkeiten auf den Einfamilienhausgrundstücken selbst angelegt werden.

Die öffentlichen Spielplätze sind an das geplante Gehwegnetz angebunden und können somit von den Kindern relativ gefahrlos erreicht werden.
Bei einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von GFZ = o,8 und einer zu erwartenden Einwohnerzahl von ca. 845 Einwohnern ist eine Bruttospielfläche von 3,o qm/E = 2535,- qm erforderlich.

Die geplanten Spielplätze haben insgesamt 4.77o qm Bruttospielfläche.
Die Begründung zur Überschreitung der erforderlichen Flächen liegt darin,

1. daß sich der Einzugsbereich des Spielbereiches A nicht nur auf das Plangebiet beschränkt, sondern auch auf schon vorhandene Wohnbebauungen des Ortsteiles Wittenberg erstreckt,
2. daß die öffentlichen Kinderspielplätze eine großzügige Abpflanzung als Abschirmung erhalten sollen.

C) Bebauungsplan Nr. 133 "Am ev. Krankenhaus"

Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplanbereiches

Die Grenzen des Planbereiches Nr. 133 "Am ev. Krankenhaus" bilden:

Im Westen: die Westgrenzen der Flurstücke 1o18, 1o19, 1o41, 1o4o, 978 und 977, eine Trennlinie durch das Flurstück 7o4 (Kiek in den Busch), alle aus Flur 1o der Gemarkung Obrighoven, eine Trennlinie durch das Flurstück 112 und die Westgrenzen der Flurstücke 117, 43 und 123, alle aus Flur 61, Gemarkung Wesel;

im Norden: die Südseite der Schermbecker Landstraße - B 58 -;

im Osten: die Ostgrenze des Flurstückes 122 aus Flur 16, Gemarkung Obrighoven, die Nordgrenze des Flurstückes 429, eine Trennlinie durch die Wittenberger Straße und die Ostgrenzen der Flurstücke 1 und 2, alle aus Flur 15, Gemarkung Obrighoven;

im Süden: die Südgrenze des Flurstückes 2, eine Trennlinie durch das Flurstück 21o (Aaper Weg), alle aus Flur 15, Gemarkung Obrighoven und die Süd- bzw. Westgrenzen der Flurstücke 1o27, 1o98, 974, 975, 888, 1o42, 1o19 und 1o18 aus Flur 1o, Gemarkung Obrighoven.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 133 erfaßte Gebiet hat eine Größe von 6,867 ha.

Zustand des Planbereiches

Im Bebauungsplanbereich liegen Teilabschnitte des Aaper Weges, der Wittenberger Straße und der Straße "Kiek in den Busch". Die Schermbecker Landstraße - B 58 - im Norden und die Straße "In der Luft" im Südwesten tangieren den Planbereich.
Das Gelände des ev. Krankenhauses mit Behandlungs- und Bettenhaus, Schwesternschule und Personal-Wohngebäuden nimmt den größten Teil des Planbereiches ein. Südlich der Wittenberger Straße /Kiek in den Busch bestehen mehrere Wohngebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise, eine Geflügelzucht und eine Bäckerei mit Lebensmittelladen. Eine größere unbebaute Fläche südlich der Straße Kiek in den Busch liegt z. Zt. brach und wird weder gärtnerisch noch landwirtschaftlich benutzt. Die vorhandenen Straßen sind in ihren

Breiten unzureichend und weisen teilweise nur eine bituminöse Befestigung auf. Für den jetzigen Bestand im Planbereich sind die vorhandenen Ent- und Versorgungsleitungen ausreichend.
Die im Flächennutzungsplan eingetragene Umgrenzung der Wasserschutzzone III ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Planung

a) Erschließung

Das Gesamtkonzept der Erschließung ist bereits unter A) Gesamtplanung "Ortsteil Wittenberg" - Abschnitt Gesamterschließung - eingehend erläutert. Die im Bebauungsplanbereich liegenden Abschnitte des Aaper Weges, der Wittenberger Straße und der Straße "Kiek in den Busch" wurden in ihren Führungen weitgehend übernommen und sollen ihrer künftigen Funktion entsprechend ausgebaut werden.
Wegen der in Abschnitt A) der Begründung dargelegten Bedeutung und Funktion der Wittenberger Straße als Haupterschließungs- und Verbindungsstraße ist hier eine Gesamtausbaubreite von 13,oo m festgesetzt worden, die z. B. eine Fahrbahnbreite von 7,oo m und beidseitig 3,oo m breiten Rad-/Gehweg ggf. mit Grünstreifen zuläßt. Das endgültige Ausbauprofil wird in einem später zu erstellenden Straßenausbauplan festgelegt. Der Aaper Weg als Wohnsammelstraße erhält südlich der Wittenberger Straße eine Gesamtausbaubreite von 1o,oo m (angenommene Fahrbahnbreite 6,5o m und beidseitig 1,75 m Gehweg). Für den nördlichen Teil des Aaper Weges, - Verbindung zwischen Wittenberger Straße - Schermbecker Landstraße B 58 - und darüber hinaus zu den Wohngebieten nördlich der B 58, wurde wegen des hier zu erwartenden Verkehrsaufkommens (u.a. Busverkehr) eine Fahrbahnbreite von 7,5o zugrunde gelegt.
Eine von der Straße "Kiek in den Busch" in südlicher Richtung abzweigende Wohnstraße mit 7,5o m Gesamtausbaubreite sichert die Erschließung der rückwärtigen Wohnbauflächen. Für den Busverkehr sind beidseitig des Aaper Weges gegenüber dem Krankenhaus Haltestellen angeordnet.
12 öffentliche Parkstände sind im Planbereich ausgewiesen. An allen Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke angeordnet.
Nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Entsorgung des Planbereiches sichern neu zu verlegende Mischwasserkanäle. Sie sorgen dafür, daß alle anfallenden Schmutz- und Regenwasser über den Hauptsammler der Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt werden. Durch Ausbau und Erweiterung bzw. durch Verlegung neuer Leitungen wird die Versorgung sichergestellt. Sämtliche erforderliche Ent- u. Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der Straßen verlegt.

b) Nutzung

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 liegenden Wohnbaugebiete sind überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) und zum geringen Teil als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Ausweisung als WR-Gebiet im vorgenannten Bereich stellt die geordnete Weiterführung der im Bebauungsplan Nr. 136 vorgegebenen Festsetzung bis zum Aaper Weg dar. Eine weitere Ausweitung des WR-Gebietes bis an die Wittenberger Straße/ Kiek in den Busch ist wegen der späteren Bedeutung dieser Straße und des nahegelegenen Kreuzungspunktes nicht vorgenommen worden.
Das Gelände des ev. Krankenhauses ist als Gemeinbedarfsfläche - Krankenhaus - mit einer höchstzulässigen Bebauung von 7 bzw. 4 Vollgeschossen ausgewiesen. In Anpassung an die vorhandene Bebauung wurde für die Wohngebiete eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) in den WA- und WR-Gebieten sind die Höchstsätze des § 17 (1) BauNVO in Ansatz gebracht, um eine erschöpfende Ausnutzung zu ermöglichen. Dachneigungen von 15^{o} bzw. 30^{o} wurden für die Neubaugebiete festgelegt.
Die unterschiedliche Festlegung der Dachneigungen wurde teils aus gestalterischen Gründen vorgenommen, um eine gewisse Auflockerung zu erreichen, bzw. ergab sich durch Weiterführung der schon im Bebauungsplan Nr. 136 festgelegten Dachneigung.
Für die überwiegend bebauten Bereiche mit unterschiedlichen Dachneigungen wurden diesbezüglich keine Festlegungen getroffen.
Im Plangebiet ist am Aaper Weg/ Ecke Kiek in den Busch ein Gewerbebetrieb ansässig. Es handelt sich um einen Geflügelhof, der bis jetzt dort als nicht wesentlich störend in Erscheinung getreten ist. Sollten aber zu einem späteren Zeitpunkt Beeinträchtigungen und Störungen über das vertretbare Maß eintreten, ist auf Dauer eine Aussiedlung des Betriebes in ein geeignetes Gebiet erforderlich.

Der im Flächennutzungsplan längs der Schermbecker Landstraße - B 58 - ausgewiesene Grünstreifen ist im Bebauungsplan aufgenommen und als Grünfläche mit Schutzpflanzung und Pflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche liegt auch die Anbauverbotszone.
Weiter sind im Planbereich mehrere mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegte Flächen ausgewiesen.
Vorhandene bzw. neu zu pflanzende Einzelbäume außerhalb der Bauzonen wurden durch entsprechende Signierungen im Bebauungsplan festgesetzt. Nähere Einzelheiten zur Bepflanzung enthalten die textlichen Festsetzungen §§ 7 u. 8.

Weitere Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält der Bebauungsplan.

Der 6,867 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1. Öffentliche Verkehrsflächen	o,789 ha
2. Private Grünflächen	o,286 ha
3. Flächen für den Gemeinbedarf	3,553 ha
4. Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,o88 ha
5. Reines Wohngebiet (WR)	o,151 ha
insgesamt	6,867 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 43 Wohneinheiten mit ca. 138 Einwohnern vorhanden sein.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden. Sollten jedoch diese Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, ist eine Umlegung vorgesehen. Die der Stadt entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

1.) Grunderwerb

1.1 Grundstücke für öffentliche Zwecke	ca. 274.ooo,-- DM
1.2 Entschädigung für Gebäude	ca. 4o.ooo,-- DM
1.3 Entschädigung für Aufwuchs, Einfriedigungen	ca. 45.ooo,-- DM
1.4 Grunderwerbsnebenkosten (Vertragskosten, Vermessung usw.)	ca. 18.ooo,-- DM
	ca. 377.ooo,-- DM

2.) Erschließungsanlagen

2.1 Entwässerung	ca. 46.ooo,-- DM
2.2 Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 479.ooo,-- DM
2.3 Wasserversorgung erfolgt durch Stadtwerke	---
2.4 Gasversorgung erfolgt durch NGW Duisburg und durch Stadtwerke	---
	ca. 525.ooo,-- DM

3. Öffentliche Grünflächen

3.1 Grünanlagen einschl. Vegetationstechnik	ca.	1.65o,-- DM
3.2 zu pflanzende Bäume	ca.	9oo,-- DM
insgesamt	ca.	9o4.55o,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gem. den Vorschriften des BBauG - 6. Teil in Zusammenhang mit der mittelfristigen Finanzplanung und gem. der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesel vorgesehen.
Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplänen der Stadt Wesel ausgewiesen.

Soziale Maßnahmen (gem. § 13a BBauG)

Grundstücksregelungen mit dem Eigentümer des Flurstückes 1o98 wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Dem betroffenen Grundstückseigentümer wird Unterstützung bei der Beschaffung bzw. bei Nachweis eines Ersatzgrundstückes gewährt.
Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken kann.

Schallschutzmaßnahmen

Wie dem Schallgutachten und dem Isophonenplan zum Bebauungsplan Nr. 133 zu entnehmen ist, werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes die Planungsrichtpegel um mehr als 1o dB (A) überschritten. Die erhöhten Pegelüberschreitungen treten während der Nachtzeit auf, am Tage reduzieren sich die Pegelwerte auf unter 1o dB (A). Gemäß Runderlaß des Innenministers NW vom 8.11.1973 - VC 2 - 87o.2 ist für Bereiche, in denen die Pegelrichtwerte um mehr als 1o dB (A) überschritten werden, öffentlich rechtlich zu sichern, daß ausreichende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.
Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan getroffen worden:

Die Baubereiche, in denen Pegelüberschreitungen von mehr als 1o dB (A) auftreten, sind (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus) im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hierfür und auch für die Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern durch Text festgesetzt.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwälle oder Schallschutzwände) wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 verzichtet und zwar aus folgendem Grund:

Ein Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand entlang der Schermbecker Landstraße - B 58 - gewährleistet für den Krankenhausbereich nur eine begrenzte Abschirmung. Es werden im wesentlichen nur die unteren Geschosse des Krankenhauses abgeschirmt, die oberen (ca. ab 4. Geschoß) sind weiterhin dem vorherrschenden Lärm ausgesetzt.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes können nach dem Gutachten Überschreitungen der Planungsrichtpegel bis zu 1o dB (A) auftreten.
Hier hat gemäß Runderlaß die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Ein ensprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.
Die in der Vornorm DIN 18oo5 angeführten Planungsrichtpegel lassen sich insbesondere bei Bebauungen in Nähe vorhandener Verkehrsstraßen nicht immer einhalten. Pegelüberschreitungen bis zu 1o dB (A) sind aufgrund der vorhandenen Situation vertretbar, zumal bei heutigen Bauvorhaben die Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung mit Isolierverglasung ausgestattet werden müssen.
Neben der entsprechenden Wärmedämmung wird mit dieser Maßnahme auch eine Schallabsorption erreicht.
Nähere Einzelheiten sind dem in der Anlage beigefügten Schallgutachten und dem Isophonenplan zu entnehmen.

D) Sonstiges

1. 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. Desweiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4o66 als solche zu kennzeichnen.

2. Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf § 1 des FSHG vom 25.2.1975 als Grundschutz unter Hinweis auf die technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 4o5 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 133 96 m³/h.

3. Die Forderung des Brandschutzingenieurs auf Sicherstellung der Löschwassermenge kann nach Auskunft des Versorgungsträgers aus den vorhandenen Versorgungsleitungen erfolgen.

4. Der Planbereich liegt voraussichtlich innerhalb der durch Schutzgebietsverordnung durch den Regierungspräsidenten noch festzusetzenden Schutzzone III A der Brunnenanlagen der Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke GmbH. und des Wasserwerkes II der Stadt Wesel. Die Verwaltungsvorschrift vom 25.4.1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (MBl. NW 1975 S. 1o1o) ist zu beachten.

5. Die Kanäle werden gem. DIN 4o33 wasserdicht hergestellt und haltungsweise auf Dichtigkeit geprüft.

Aufgestellt:
Wesel, den 2o.12.1982

Planungsamt der Stadt Wesel

STADT WESEL 23

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 133 "Am ev. Krankenhaus" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 7.1.1983 in der Zeit vom 17.1. bis 17.2.1983 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 18.2.1983

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

STADT WESEL 23

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 133 "Am Ev. Krankenhaus" der Stadt Wesel

---

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, denen nicht entsprochen wird. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz ist in der Vorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 31.5.1983 (Vorlage Nr. 266) ausführlich dargelegt. Lediglich der NGW wird durch Verpflichtungserklärung, die auf die Ausweisungen im Bebauungsplan keinen Einfluß hat, zugesagt, daß Bestand und Betriebssicherheit ihrer Leitung Wittenberger Straße gewährleistet ist.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG.

Wesel, den 1.3.1983

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

STADT WESEL 23

(Dimel)
Techn.Beigeordneter

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 31.5.1983