Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 04.05.92 A.Z. 35.2-12.47(Wes 134/1)

1. Ausfertigung

STADT WESEL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134
- Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg -
1. Änderung

---

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg" ist seit dem 06.10.1983 rechtskräftig.

In der Zwischenzeit sind Teilbereiche des Bebauungsplanes bereits realisiert worden. Prägendes Element ist die Eigenheimbebauung. Die Versorgung des Gebietes wird durch Laden- und Einkaufsflächen an konzentrierter Stelle im nordwestlichen Planbereich gegenüber dem Ev. Krankenhaus gesichert.

Um das Änderungsverfahren beschleunigt durchzuführen, werden die besonderen Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 in Anwendung gebracht. Damit wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

2. Veranlassung zur Planaufstellung

Geänderte Zielsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche "Kirche", die starke Wohnraumnachfrage und neue städtebauliche Überlegungen gaben Anlaß, den Bebauungsplan 134 in Teilbereichen zu ändern.

Auf die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf "Kirche" - kann künftig verzichtet werden.

Die ehemals vorgesehenen kirchlichen Einrichtungen wurden in der Zwischenzeit bereits im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 realisiert. Ein weiterer Bedarf ist nicht mehr gegeben. Dieser Bereich wird - dem dringenden Bedarf entsprechend - in Wohnbaufläche umgewandelt.

Neue städtebauliche Zielvorstellungen haben in Teilbereichen des Bebauungsplanes zu Reduzierungen der bisher festgesetzten Geschossigkeit (Herabzonung von drei auf zwei Geschosse, Fortfall der zwingend festgesetzten Geschoßhöhe) und zu veränderten Bauformen (tlw. Aufhebung der geschlossenen Bauweise) geführt. Für die ein- bis zweigeschossige Bauweise brauchen Flächen für Gemeinschaftstellplatzanlagen nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form vorgehalten zu werden. Die entfallenen Stellplatzanlagen werden einer weiteren Wohnbebauung zugeführt.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage im südlichen Anschluß an die Pastor-Schmitz-Straße für Laden und Einkaufsflächen außerhalb des Änderungsbereiches wird aufgrund des sich abzeichnenden Mehrbedarfes erweitert und erfährt eine neue Zuordnung zu den Gebäuden (Blöcke A, B und C).

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes wird im verkehrsberuhigten Ausbau erfolgen. Demzufolge wurden die Verkehrsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert.

3. Grenze, Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 1. Änderung umfaßt den südlichen Teil des Bebauungsplanes zwischen Aaper Weg, Wittenberger Straße, St.-Antonius-Weg und dem in Ost-West-Richtung verlaufenden kombinierten Rad-/Fußweg sowie einen Bereich zwischen dem Nahversorgungszentrum, dem v.g. Rad-/Fußweg der Parzelle 370 und der Pastor-Schmitz-Straße. Der genaue Verlauf der Planbereichsabgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4,26 ha.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten und kirchliche Einrichtungen) als Symbole dargestellt. Der im Verfahren befindliche neue Flächennutzungsplan stellt als Symbol nur noch kirchliche Einrichtungen dar. Der Endbeschluß für den neuen Flächennutzungsplan ist durch den Rat der Stadt Wesel bereits gefaßt worden, die Genehmigung durch den Regierungspräsidenten ist erfolgt.
In der Zwischenzeit hat sich jedoch aufgrund geänderter Rahmenbedingungen der Bedarf für den bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Kindergartenstandort bestätigt. Die Änderung des nach der Bekanntmachung rechtswirksamen neuen Flächennutzungsplanes - Herausnahme der kirchlichen Einrichtungen und erneute Hereinnahme des Kindergartens - erfolgt gem. § 1 Abs. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes zu einem späteren Zeitpunkt, um die zur Deckung des Wohnbedarfs dringend benötigten Flächen bereitzustellen. Die Grundzüge dieser Planung werden nicht verändert, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

5.) Zustand des Planbereiches der 1. Änderung

Der südöstliche Teil des Planbereiches ist bereits teilweise mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen bebaut. Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl. Ver- und Entsorgungsleitungen sind tlw. fertiggestellt bzw. als Baustraßen ausgebaut. Die übrigen Flächen sind ungenutzt und liegen zur Zeit brach.

6.) Planinhalte

6.1. Erschließung

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 134 wird grundsätzlich beibehalten. Aufgrund der neuen Zielsetzung, die Verkehrsflächen im Mischprinzip auszubauen, kann jedoch eine reduzierte Ausbaubreite zugrundegelegt werden. In Verbindung mit der Reduzierung der Ausbaubreiten werden gleichzeitig die festgesetzten Aufweitungen der Verkehrsflächen für öffentliche Parkstände aufgegeben. Diese können innerhalb der verbleibenden Straßenverkehrsflächen im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaues angeordnet werden.

Im nord-östlichen Änderungsbereich ist durch die Aufgabe der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche bei gleichzeitiger Neuausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet zur Erschließung der vorgesehenen Bebauung die Festsetzung

einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Zu dem nahegelegenen öffentlichen Kinderspielplatz wird eine Gehwegverbindung hergestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches haben sich weitere geringfügige Korrekturen der Verkehrsflächen ergeben:

- Der in Ost-West-Richtung verlaufende kombinierte Rad-/Fußweg erfährt im östlichen Abschnitt eine geringfügige Verschiebung an die vorhandenen Grundstücksgrenzen (Flurstücke 480 und 331), um die Grundstücksausnutzung zu verbessern und die Entstehung von Restflächen zu verhindern.

- Auf die Verwinkelung der öffentlichen Wegeführung zwischen Pastor-Schmitz-Straße und kombiniertem Rad-/Fußweg wird verzichtet. Künftig soll diese Verbindung in geradliniger Führung erfolgen. Die dadurch gewonnene Fläche wird dem öffentlichen Kinderspielplatz (Spielbereich "B+C") zugeordnet.

- Teilweise werden im Änderungsbereich Wohnnutzungen über Flächen erschlossen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ent- und Versorgungsträger belegt sind. Für eine geordnete Erschließung ist hier die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich.

6.2. Bauliche Nutzung

Für den Änderungsbereich wird neben der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindergarten" als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Dies entspricht mit Ausnahme der aufgegebenen Gemeinbedarfsfläche "Kirche" den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im Bereich südlich des kombinierten Rad-/Fußweges (Block D) ist das Maß der baulichen Nutzung geringfügig verändert und den heutigen Bedürfnissen angepaßt worden (Reduzierung der Geschoßzahl von drei auf zwei Geschosse). Auf eine höhenmäßig zwingende Festsetzung ist insgesamt verzichtet worden.

Für die auf der westlichen Seite des in die Wittenberger Straße einmündenden Teilbereiches der Straße "Im Dämmergrund" geplante Bauzone ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine städtebaulich wünschenswerte Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten. Im übrigen Bereich der 1. Änderung ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die auf dem ehemaligen Kirchengrundstück nunmehr festgesetzte Bebauung entspricht in Art und Maß - WA, 2-geschossig - der geplanten baulichen Nutzung der umliegenden Bereiche.

Auf dem westlich des Kindergartens ursprünglich für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze vorgesehenen Bereich werden zwei Einzelbauzonen (eingeschossig) festgesetzt.
Die im westlichen Abschnitt, südlich von "Im Dämmergrund" ehemals vorgesehene Gemeinschaftsgaragenanlage entfällt ebenfalls zugunsten einer weiteren Bauzone.

Die der Wohnnutzung zugeführten privaten Stellplatzanlagen nördlich und südlich der Straße "Im Dämmergrund" werden aufgrund der modifizierten städtebaulichen Konzeption nicht mehr benötigt. Die Stellplätze beider Anlagen können auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Für die südlich des kombinierten Rad-/Fußweges geplante Bebauung (Block D) ist, um die Situation des ruhenden Verkehrs zu ordnen, die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) erforderlich.

Die Stellplatzanlage (GSt) im nordwestlichen Änderungsbereich ist vergrößert worden, um den erweiterten Bedarf der Geschäftsnutzung (Blöcke A, B und C außerhalb des Änderungsbereiches) abzudecken.

Beide Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden aus gestalterischen Gründen in den Randbereichen gem. textlicher Festsetzung begrünt.

Die Wegeverbindung zwischen Pastor-Schmitz-Straße und kombiniertem Rad-/Fußweg soll aufgrund ihrer geringen Längenausbildung geradlinig erfolgen. Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) wird um den entfallenden Wegeversatz erweitert.

Die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 134 werden auf die aktuelle Rechtsgrundlage bezogen analog für das Verfahren zur 1. Änderung übernommen. Textliche Festsetzungen, die sich nicht auf den Bereich der 1. Änderung beziehen, werden nicht berücksichtigt.

7.) Schallschutz

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach Maßgabe des für den Bebauungsplan Nr. 134 aufgestellten Gutachtens entsprechend in die 1. Änderung übernommen.

8.) Ent- und Versorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Kanäle sind, soweit die Straßenflächen vollständig oder als Baustraßen hergestellt sind, bereits vorhanden. Im Bereich der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche "Kirche" und der ehemaligen Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Kreuzungsbereich Aaper Weg/ Wittenberger Straße) und westlich des Kindergartens ist aufgrund der Ausweisung als Wohnbauflächen die Verlegung zusätzlicher neuer Entwässerungskanäle erforderlich. Hierdurch wird sichergestellt, daß alle anfallenden Schmutz- und Regenwässer ordnungsgemäß der Kläranlage zugeleitet und gereinigt werden. Die Versorgung des Gesamtbereiches wird mit der Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze durch die Versorgungsträger sichergestellt.

9.) Planungsstatistik

Die im ca. 4,26 ha. großen Bereich der Planänderung ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

- Allgemeines Wohngebiet	3,192 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -	0,244 ha
- Öffentliche Grünflächen	
- Kinderspielplatz	0,218 ha
- Parkanlagen	0,070 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,534 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,002 ha
	4,260 ha

10. Planungskosten

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 134 ermittelten überschläglichen Kosten der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung bedürfen durch die 1. Änderung keiner Korrektur. Mehrkosten fallen deshalb nicht an.

11.) Sonstiges

Der Änderungsbereich liegt fast ausschließlich innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Haus Aap". Straßen- und Parkplatzflächen müssen gemäß Aussagen des Planfeststellungsverfahrens zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes in Abstimmung mit dem OKD Wesel - Untere Wasserbehörde - ausgeführt werden.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 134 besteht seit dem 06.10.1983 eine rechtskräftige Gestaltungssatzung gem. BauO NW. Die in dieser Satzung geregelten Inhalte werden im Hinblick auf die zulässigen Dachneigungen modifiziert, um eine flexiblere Bauweise und einen höheren Ausnutzungsgrad zu ermöglichen. Die Änderung der Gestaltungssatzung wird parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren vorgenommen.

Wesel, den 24.10.1991

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß

BESCHEINIGUNG

Diese Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg" der Stadt Wesel hat in der vorgehefteten Form (ohne Änderungen und Ergänzungen) nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 28.11.1991 in der Zeit vom 9.12.1991 bis 23.12.1991 einschl. gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG zwei Wochen öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 24.12.1991

STADT WESEL 23

STADT W E S E L
Der Stadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrage:

Claus

Entscheidungs-Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg" der Stadt Wesel.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 134 - 1. Änderung - gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage Nr. 411 für die Sitzung des Rates am 28.1.1992 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, daß der Bebauungsplan weder geändert noch ergänzt werden muß.
Hinsichtlich der Bedenken des OKD Wesel aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wird festgestellt, daß durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 keine weitere Versiegelung entsteht.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung vom 24.10.91 als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 8.1.1992

STADT WESEL

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 28.1.1992.