1. Ausfertigung

223

STADT WESEL 23

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 07.04.1983 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 135)

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 135

"An der St.-Antonius-Kirche"

a) Begründung
b) Eigentümerverzeichnis
c) Schallschutzuntersuchung

224

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"
1o.) 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 Überarbeitungen wurden jetzt durchgeführt. Die überarbeiteten Bebauungspläne wurden den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4.4.1979 zur Stellungnahme zugesandt. Am 14.5.1979 wurde die Bürgeranhörung durchgeführt und den Bürgern die neue Planung erläutert.

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 nur 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.

228

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. 2.250,- 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 emittierenden 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. 135 "An der St.-Antonius-Kirche"

Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplanbereiches

Die Grenzen des Planbereiches Nr. 135 "An der St.-Antonius-Kirche" bilden:

Im Westen:	die Westgrenze des Flurstückes 276 aus Flur 16, der Gemarkung Obrighoven;
im Norden:	die Südseite der Schermbecker Landstraße - B 58;
Im Osten:	die Ostgrenze des Flurstückes 17, eine Trennlinie durch das Flurstück 15 (Krudenburger Weg), die Ostgrenzen der Flurstücke 252, 254, 221, 22o, 219, 218 und 217 sowie eine Trennlinie durch das Flurstück 216, alle aus Flur 16, Gemarkung Obrighoven;
im Süden:	die Südgrenzen der Flurstücke 216, 217, 222, 3oo, 233, 243, 247, 248, 265, 287 und 276, alle aus Flur 16, Gemarkung Obrighoven.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 135 erfaßte Gebiet hat eine Größe von 7.1o5 ha.

Zustand des Planbereiches

Entlang der Ostgrenze verläuft außerhalb des Planbereiches die RWE-Straße und im Norden tangiert die Schermbecker Landstraße - B 58 - das Plangebiet.
An der Südgrenze besteht eine vom St.-Antonius-Weg bis zur RWE-Straße durchgehende Wegeverbindung. Durch einen von der v.g. Wegeverbindung in nördlicher Richtung abzweigenden Rad- und Fußweg ist eine gefahrlose Anbindung an das Schulgrundstück vorhanden.
Der Krudenburger Weg durchquert den Planbereich von Nordwesten nach Südosten. Von der Alexander-von-Humboldt-Straße, die in dem öffentlichen Parkplatz an der Grundschule endet, zweigt die Straße "Rosenheimshof" in östlicher Richtung ab. Sie hat die Funktion einer Anliegerstraße und

ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Private bzw. öffentliche Stichwege ergänzen das Erschließungsnetz. Bis auf den Krudenburger Weg sind alle anderen Straßen fertig ausgebaut und beinhalten sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Östlich der Alexander-von-Humboldt-Straße zwischen Krudenburger Weg und RWE-Straße besteht eine bis auf wenige Ausnahmen abgeschlossene Bebauung. Nördlich des Krudenburger Weges liegen die Schulgebäude der ehemaligen Buttendickschule und ein Gewerbebetrieb.
An vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen beinhaltet der Planbereich eine Grundschule mit Turnhalle, einen Parkplatz und einen öffentlichen Kinderspielplatz mit den Spielbereichen "A" und "C". Eine mit Bäumen bestandene Fläche und ein Schutzwall am Krudenburger Weg runden den Bestand im Planbereich ab.

Planung

a) Erschließung

Das Gesamtkonzept der Erschließung ist bereits unter A) Gesamtplanung "Ortsteil Wittenberg" - Abschnitt Gesamterschließung - eingehend erläutert. Wie schon zuvor unter Zustand des Planbereiches ausgeführt, sind bis auf den Krudenburger Weg alle Straßen und Stichwege im Planbereich fertig ausgebaut und beinhalten sämtliche Ent- und Versorgungsleitungen. Von der RWE-Straße aus wird der Krudenburger Weg ca. 1oo,- m in seiner bisherigen Breite und Führung übernommen und erhält am Ende einen Wendeplatz. Asymmetrische Wendeplätze sollen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) wegen der besseren fahrgeometrischen Eigenschaften für linkseinschlagende Fahrweise angelegt werden. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten wurde hier von den Richtlinien abgewichen und der Wendeplatz für eine rechtseinschlagende Fahrweise angelegt. Von hier aus erfolgt auch die Erschließung des anliegenden GE-Gebietes. Das verbleibende Reststück des Krudenburger Weges vom Wendeplatz bis zum Rad- und Fußweg wird eingezogen und der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage zugeschlagen. Der im Bebauungsplan Nr. 161 ausgewiesene Rad- und Fußweg mit Überführung der Schermbecker Landstraße - B 58 - findet in der öffentlichen Grünfläche auf der Südseite der B 58 seine Fortsetzung und endet an der Grundschule. Für den ruhenden Verkehr stehen im Planbereich 56 öffentliche Parkstände zur Verfügung. An allen Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke angeordnet worden. Nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Erforderliche Ent- und Versorgungsleitungen im Krudenburger Weg werden vor Ausbau desselben verlegt.

b) Nutzung

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 liegenden Wohnbaugebiete sind ausschließlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Wegen des nahegelegenen GE-Gebietes und der das Plangebiet tangierenden Verkehrsstraßen ist auf eine Ausweisung als reines Wohngebiet (WR) verzichtet worden. Für die gesamten Wohnbereiche im Plangebiet wurde in Anpassung an die schon vorhandene Bebauung eine eingeschossige Bauweise mit Flachdächern (aus Schallschutzgründen) bzw. mit 28° Dachneigung festgesetzt. Nördlich des Krudenburger Weges weist die Planung GE-Gebiet mit einer zulässigen Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen aus. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung wurde das ausgewiesene GE-Gebiet in seiner Nutzung gegliedert und der westliche Teil, der die Gebäude der ehem. Buttendickschule beinhaltet, als eingeschränktes GE-Gebiet festgesetzt. Um eine erschöpfende Ausnutzung zu ermöglichen, wurden für die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) in den WA- und Ge-Gebieten die Höchstsätze des § 17 (1) BauNVO in Ansatz gebracht. Das Gelände der Grundschule mit einer höchstzulässigen Bebauung von 3 Geschossen, GRZ o,4 und GFZ 1,o und im Anschluß daran der Mehrzweckplatz mit zulässiger Nutzung für Schul- und Freizeitsport, Festveranstaltungen und Vogelschießen sind als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der im Flächennutzungsplan längs der Schermbecker Landstraße - B 58 - ausgewiesene Grünstreifen ist im Bebauungsplan aufgenommen und als Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungen dargestellt. Innerhalb dieser Grünfläche liegt die Anbauverbotszone. Entlang des Krudenburger Weges von der RWE-Straße bis zum geplanten Wendeplatz ist auf der Südseite als Abschirmung der Wohnbebauung zum GE-Gebiet eine private Grünfläche mit Schutzpflanzung und Pflanzgebot angeordnet, die gleichzeitig den vorhandenen Schutzwall beinhaltet. Die im Bebauungsplanbereich vorhandene und mit Bäumen bestandene Fläche, die sich von der B 58 in südöstlicher Richtung bis zur geplanten Wohnbebauung erstreckt und der Kinderspielplatz sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zu erhaltende bzw. neu zu pflanzende Einzelbäume sind durch entsprechende Signierungen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nähere Einzelheiten zur Bepflanzung enthalten die textlichen Festsetzungen §§ 7, 8, 9 und 1o.

236

Weitere Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der 7,1o5 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1. Öffentliche Verkehrsflächen	o,752 ha
2. Öffentliche Grünflächen	
- Kinderspielplatz, Parkanlagen -	o,581 ha
3. Private Grünflächen	o,485 ha
4. Flächen für den Gemeinbedarf	1,983 ha
5. Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,o81 ha
6. Gewerbegebiet (GE)	1,223 ha
insgesamt	7,1o5 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 37 Wohneinheiten mit ca. 119 Einwohnern vorhanden sein.

Naßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen noch erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden.
Die der Stadt entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Grunderwerb

1.1 Grunderwerbsnebenkosten (Vertragskosten, Vermessung usw.)	ca.	5.ooo,-- DM

2. Erschließungsanlagen

2.1 Entwässerung	ca.	52o.ooo,-- DM
2.2 Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	213.ooo,-- DM
2.3 Wasserversorgung erfolgt durch Stadtwerke		--
2.4 Gasversorgung erfolgt durch NGW Duisburg		--

237

3. Schallschutzmaßnahmen

3.1 Schallschutzwand		ca. 147.ooo,-- DM
	insgesamt	ca. 885.ooo,-- 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)

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Somit brauchen keine sozialen Maßnahmen getroffen werden.

Schallschutzmaßnahmen

Wie dem Schallgutachten und dem Isophonenplan zu entnehmen ist, werden in einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes (Randzonen der Wohnbebauung) die Planungsrichtpegel um etwas mehr als 1o dB (A) überschritten. Diese geringfügig erhöhten Pegelüberschreitungen treten überwiegend während der Nachtzeit auf und werden laut Gutachten hauptsächlich durch Immissionen der angrenzenden Straßenzüge (Schermbecker Landstraße - B 58 - und RWE-Straße) hervorgerufen. Am Tage reduzieren sich die Pegelüberschreitungen auf Werte deutlich unter 1o dB (A). Hier würden passive Schallschutzmaßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten. Um jedoch die Wohnbebauung vor Immissionen aus dem angrenzenden GE-Gebiet nördlich des Krudenburger Weges zu schützen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und teilw. realisiert.

1. Auf der Südseite des Krudenburger Weges ist in der privaten Grünfläche, die gleichzeitig auch als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt ist, ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 3,5o m über Straßenniveau, einer Kronenbreite von 1,oo m und einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 vorhanden. Am westlichen Ende wird der Schutzwall durch ein Übergangsstück dicht an die geplante Garage angeschlossen.

238

2. Entlang der West-, Südwest- und teilweise der Südgrenze des eingeschränkten GE-Gebietes wird eine Schallschutzwand von 2,5o m Höhe errichtet.

Durch die Errichtung v.g. Schutzmaßnahmen wird den Forderungen des Gewerbeaufsichtsamtes Rechnung getragen, die Wohnbereiche wirksam vor Immissionen aus dem GE-Gebiet zu schützen. Gleichzeitig werden mit diesen Maßnahmen anfallende Immissionen von der Schermbecker Landstraße - B 58 - und teilweise von der RWE-Straße abgehalten.

Die Baubereiche, die durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden und in denen nach wie vor Pegelüberschreitungen von mehr als 1o dB (A) auftreten, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hierfür wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern durch Text festgesetzt.

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 entsprechender 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

239

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 DVGW Arbeitsblatt W 4o5 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 135 48 m³/h.
3. Die vorgenannten Angaben sind dem entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekanntgegeben worden.
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 23.3.1982

Planungsamt der Stadt Wesel

STADT WESEL 23

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 135 "An der St. Antonius-Kirche" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 29.3.82 in der Zeit vom 7.4.82 bis 7.5.82 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den ~~4o.5.1982~~ - 5. Jan. 1983

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schepers)
Beigeordneter

240

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 135 "An der St. Antonius-Kirche" der Stadt Wesel

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 135 wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, denen teilweise entsprochen, teilweise nicht entsprochen werden konnte. Die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz ist in der Vorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 14.12.82 (Vorlage Nr. 266) ausführlich dargelegt. Folgende Änderungen/ Ergänzungen fließen in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung ein:

1. Die Fläche des einzuziehenden Verbindungsweges zwischen Alexander-von-Humboldt-Straße und Krudenburger Weg wird mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Bundespost belegt.
2. § 3 der Gestaltungssatzung erhält folgende Fassung:
   Die Unterkante der Dachrinne - bei geplantem Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 2o cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind nur bei ab 35^{o} geneigten Dächern zulässig.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 14.12.1982.

Wesel, den ~~14.12.1982~~ - 5. Jan. 1983

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

STADT WESEL 23

(Schepers)
Beigeordneter