157

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 136

"Auf der Heide"

A. Gesamtplanung "Wittenberg / In der Luft"

Lage, Größe und Bestand des Planungsgebietes

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die Schermbecker Landstraße - B 58 -,

im Osten: durch die RWE-Straße und die rechtskräftigen Bebauungspläne 3 O "Gewerbegebiet südlich der B 58" und 6a O "Hof Engelmann",

im Süden: durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6b O "Bundesbahngelände" und die Bahnlinie Wesel-Haltern,

im Westen: durch die Wackenbrucher Straße und die bereits genehmigten Bebauungspläne Nr. 130 "Wackenbrucher Weg", Nr. 131 "Wackenbrucher Feld" und Nr. 132 "Kiek in den Busch".

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 75,816 ha.

Hauptverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil "Wittenberg / In der Luft" 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 Planungsgebietes verlaufenden und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6a O bereits ausgebauten Wittenberger Straße sowie den nördlich der Schermbecker Landstraße liegenden Baugebieten.

Außer den v.g. Straßenzügen wird das Planungsgebiet von weiteren das Gebiet weiträumig durchziehenden Straßen und Wegen erschlossen. Es sind dieses der Krudenburger- und St.-Antonius-Weg, die Straßen Auf der Heide, In der Luft und Am Wasserwerk, die Bagel- und Brunnenstraße und der Wackenbrucher Weg.

Endgültig ausgebaut ist die Straße In der Luft. Die übrigen Straßen und Wege sind in ihren Breiten unzureichend und haben teilweise den Charakter von Feldwegen. Bituminöse Befestigungen ohne separate Gehwege weisen nur die Brunnenstraße, der Aaper Weg und Teile der Wittenberger Straße auf.
Entwässerungsleitungen sind in den ausgebauten Straßen überwiegend vorhanden. Dieses gilt in verstärktem Maße für die um die Schutzzone II des Wasserwerkes Wesel II liegenden Bebauungen.
Versorgungsleitungen sind dem derzeitigen Bedarf entsprechend verlegt.
Die im Planbereich liegenden Grundstücke werden z.Zt. größtenteils land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.
Neben verstreut liegenden Einzelbebauungen weist das Plangebiet zusammenhängende Bebauungen nur im Zuge der vorhandenen Erschließungswege, insbesondere jedoch südwestlich und östlich des Wasserwerkgeländes auf.
Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich überwiegend um Wohnbebauungen. Gewerbliche Nutzungen befinden sich am Wackenbrucher Weg (Spedition und Biervertrieb), an der Wittenberger Straße (Kohlenhandlung, Geflügelhof und Schreinerei) und an der RWE-Straße (Bauhof). Hinzu kommen einige Schankwirtschaften und Läden, die gegenwärtig zur Versorgung der im Planbereich ansässigen Bevölkerung beitragen.
Auf der Südseite der Schermbecker Landstraße liegen die Gemeinbedarfseinrichtungen des ev. Krankenhauses, der kath. Kirche St. Antonius mit Kindergarten und Jugendheim und die Grundschule "Am Buttendick".

Die Brunnenanlage des Wasserwerkes Wesel II hat ihren Standort innerhalb einer Forstfläche im Westen des Plangebietes.
Durch innerstädtische Buslinien, welche über den Aaper Weg und die Wittenberger Straße bzw. über den Wackenbrucher Weg verlaufen, sind Verbindungen mit der Innenstadt und dem öffentlichen Verkehrsnetz gegeben.

Veranlassung zur Planaufstellung

Mehrere Gründe geben Anlaß zur Aufstellung der Bebauungspläne.

1. Mit den Bebauungsplänen sollen die Voraussetzungen und Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, Erschließung und Bebauung der östlich des Aaper Weges liegenden Gebiete zur baulichen Arrondierung des Ortsteiles Wittenberg geschaffen werden.

2. In den westlich des Aaper Weges liegenden Bereichen sollen durch die vorgesehenen Planungen eine weitere Bebauung und Zersiedlung der Landschaft verhindert und die Flächen für eine künftige geordnete Entwicklung gesichert werden.

3. Die fortschreitende Entwicklung der Stadt Wesel und die damit verbundene Wohnungsnachfrage macht die Ausweisung weiterer Baugebiete, insbesondere für eine Einfamilienhausbebauung erforderlich.

Planungsgedanken

Die Bebauungspläne für das Planungsgebiet "Wittenberg / In der Luft" wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen aus dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt. Vorhandene geringfügige Unterschiede zwischen dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen sind bedeutungslos, da hierdurch die im Flächennutzungsplan festgelegten städtebaulichen Ziele und Entwicklungen keine Änderung erfahren.
Unter diesen Voraussetzungen und im Hinblick auf die in Kürze ablaufende Veränderungssperre ist die Aufstellung der Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BBauG gerechtfertigt.

a) Erschließung

Als Haupterschließungsachse des Planungsgebietes und zugleich Verbindungsstraße zum Ortsteil Fusternberg und zur Innenstadt ist die Wittenberger Straße geplant. Im Anschluß an den bereits ausgebauten östlichen Abschnitt soll die Straße dieser Aufgabe entsprechend mit einer 9,50 m breiten Fahrbahn und beidseitigen Rad-/Gehwegen ausgebaut, in westlicher Richtung bis zum Fusternberg geführt und an das dortige Hauptstraßennetz angebunden werden. Damit werden die Voraussetzungen zur geplanten und dringend erforderlichen Entflechtung des gegenwärtig auf der Schermbecker Landstraße liegenden überörtlichen und innerstädtischen Verkehrs geschaffen. Die Planung und Erstellung dieser Straße ist bereits seit vielen Jahren Ziel der Flächennutzungsplanung und eine zwingende Notwendigkeit. Der westliche Abschnitt ist bereits in den Bebauungsplänen Nr. 130, 131 und 132 festgesetzt.
Der Aaper Weg und die außerhalb des Planungsgebietes liegende RWE-Straße sollen ihrer heutigen und künftigen Funktion entsprechend

als Wohnsammelstraßen und Verbindungsstraßen zwischen der Schermbecker Landstraße, der Wittenberger Straße und den südlich der Bahnlinie Wesel - Haltern liegenden Erholungsgebieten einerseits und den zu beiden Seiten der Schermbecker Landstraße bestehenden bzw. geplanten Baugebieten andererseits ausgebaut werden. Der Knoten RWE-Straße / Rudolf-Diesel-Straße / Schermbecker Landstraße ist bereits seit längerer Zeit als ampelgesteuerte Kreuzung fertiggestellt. Der Knoten Aaper Weg / Rosenstraße / Schermbecker Landstraße befindet sich z.Zt. im Bau.

Auf das Gerippe der vorgenannten Hauptverkehrsstraßen, der vorhandenen Straßen und Wege aufbauend, wurde das weitere Straßennetz entwickelt und in den Bebauungsplänen mit den erforderlichen Ausbaubreiten ausgewiesen. Hierbei ist die bereits endgültig ausgebaute Straße "In der Luft" wie vorhanden übernommen worden. Neue Straßenzüge und Erschließungswege sind nur in den östlich des Aaper Weges geplanten Wohnbaugebieten als Stichstraßen vorgesehen.

Mit zwei großen Parkplätzen im geplanten Ortsteilzentrum und am Schulstandort sowie zahlreichen Parkstreifen an den Erschließungsstraßen mit insgesamt 288 PKW-Stellplätzen ist dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen Rechnung getragen.

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 Ost-West-Richtung vom Aaper Weg 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 -, das Ortsteilzentrum, den Markt und die öffentlichen Kinderspielplätze. Parallel zur v.g. Wegeverbindung ist ein weiterer Gehweg im Bereich der südlich der Wittenberger Straße geplanten Wohngebiete im Zuge einer forstartigen Grünfläche mit öffentlichem Kinderspielplatz vorgesehen. 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 einer Unterführung 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. 4000 qm großer Marktplatz und ein ca. 5000 qm großer

Gehwegbereich innerhalb des Ortsteilzentrums, der durch Pflanzkübel, Sitzgruppen und besondere Plattierung entsprechend gestaltet werden soll, runden die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ab.

Bis auf die Kreuzungen RWE-Straße und Aaper Weg und die Zufahrten zur Stellplatzfläche an der Gaststätte Schepers werden künftig alle im Bereich der Bebauungspläne Nr. 133, 134 und 135 bestehenden Straßenanbindungen, Zugänge und Zufahrten geschlossen.

Durch die vorhandenen Buslinien, die bei steigendem Bedarf weiter ausgebaut werden sollen, ist der Anschluß an den Stadtkern, an die übrigen Stadtbereiche und an das überörtliche Liniennetz gewährleistet.

Die fehlenden Entwässerungs- und Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der Straßen verlegt und an die bestehenden Leitungsnetze angebunden.

b) Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgte entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplan-Entwurfes und im wesentlichen in Anpassung an die bereits vorhandenen Bebauungen und Nutzungen.

Bereich östlich des Aaper Weges

Als Erweiterung des bereits vorhandenen Baugebietes Wittenberg sollen die östlich des Aaper Weges liegenden unbebauten Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Bis auf 2 kleinere Gewerbegebiete (GE) an der RWE-Straße und die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen sind in diesem Bereich ausschließlich reine (WR) und allgemeine (WA) Wohngebiete ausgewiesen.

Entlang der Schermbecker Landstraße und im Bereich des geplanten Ortsteilzentrums sieht die Planung Mietbebauungen als Zeilen- oder Punkthäuser in 2- bis 5-geschossiger Bauweise vor. Bei den 1-geschossigen Gebäudeteilen des Ortsteilzentrums sind nur die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die übrigen Wohnbaugebiete sind 1- und 2-geschossig ausgewiesen und sollen vorrangig einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden.

Die geplanten GE-Gebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen und als Übergang zu dem östlich der RWE-Straße liegenden Gewerbegebiet in der Nutzung stark eingeschränkt und gegliedert.

Damit ist der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, nach der die nördlich des Krudenburger Weges liegenden GE-Bauflächen in der gewerblichen Nutzung einzuschränken sind, entsprochen. Ferner wird durch die getroffene Festsetzung der zulässigen Nutzung die bestehende Differenz zwischen der Ausweisung im Bebauungsplan = GE-Gebiet und dem Flächennutzungsplan = M-Baufläche ausgeglichen und die Übereinstimmung in der städtebaulichen Zielsetzung hergestellt.

Als Gemeinbedarfsflächen sind ausgewiesen:
Der vorhandene kath. Kirchenstandort St. Antonius mit Kindergarten und Jugendheim,

die vorhandene Grundschule Am Buttendick einschl. Flächen für Erweiterungen und Schulsportanlagen,

eine Fläche für den gepl. ev. Kirchenstandort

und eine Fläche für einen geplanten zweiten Kindergarten.

Zum Schutz und zur Abschirmung der Baugebiete wurde aufgrund durchgeführter Berechnungen entlang der Schermbecker Landstraße - B 58 - eine 5,00 m hohe Dammschüttung innerhalb eines etwa 35 m breiten forstartig zu bepflanzenden Grünstreifens ausgewiesen. Mit dieser Maßnahme werden die für WA-Gebiete geforderten Werte des äquivalenten Dauerschallpegels erreicht.
Die im Bereich südlich der Wittenberger Straße vorhandene baumbestandene Fläche wurde in die Planung als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Bindung für den Baumbestand übernommen.
Die neuen Bebauungspläne sehen östlich des Aaper Weges innerhalb der geplanten Wohngebiete drei öffentliche Kinderspielplätze vor.

1. Nördlich der Wittenberger Straße zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg, ca. 2.560 qm.
2. Nördlich der Wittenberger Straße an der Alexander-von-Humboldt-Straße, ca. 2.700 qm.
3. Südlich der Wittenberger Straße zwischen Aaper Weg und der Straße Am Forst, ca. 1.240 qm.

Dem Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 - MBl. NW 1974 S. 1072 - entsprechend sollen die Plätze 1 und 2 mit Spielbereichen A und C und der Platz 3 mit Spielbereichen B und C ausgestattet werden.

5)
163

Bei einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von GFZ 0,8 und einer zu erwartenden Einwohnerzahl von 1200 Einwohnern ist eine Bruttospielfläche von 3,oo qm E = 3.600 qm erforderlich. Die geplanten Spielplätze haben insgesamt 6.500 qm Bruttospielfläche, was einen Anteil von 5,4 qm/E ergibt. Die Begründung zur Überschreitung des Richtwertes liegt darin, daß die Spielplätze 1 und 2 Spielbereiche A enthalten, die zugleich den Spielplatzbedarf der außerhalb der Bebauungspläne liegenden Wohngebiete decken müssen.
Auf die Ausweisung weiterer Spielbereiche C wurde verzichtet, da erfahrungsgemäß in Einfamilienhausgebieten Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder auf den Einfamilienhausgrundstücken selbst angelegt werden.
Alle öffentlichen Spielplätze sind an das geplante Gehwegnetz angebunden und können somit von den Kindern relativ gefahrlos erreicht werden.

Bereich westlich des Aaper Weges

In diesem Bereich beschränkt sich die Ausweisung von Baugebieten nur auf bereits bebaute Grundstücke an den Straßen In der Luft, Am Wasserwerk, Bagelstraße, Brunnenstraße und Wackenbrucher Weg. Die Festsetzung der Art und Weise der baulichen Nutzung erfolgte in Anpassung an den Flächennutzungsplan-Entwurf und die örtlichen Gegebenheiten, und zwar für das zwischen Brunnenstraße und Wackenbrucher Weg liegende Baugebiet als Mischgebiet (MI) und für die übrigen Baugebiete als allgemeine (WA) und reine (WR) Wohngebiete.
Als Gemeinbedarfsfläche wurde das Gelände des ev. Krankenhauses übernommen.
Der überwiegende Teil des westlich vom Aaper Weg liegenden Plangebietes ist der heutigen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft und im Bereich des Wasserwerkes Wesel II als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.
Die im Plangebiet "Wittenberg / In der Luft" am Wackenbrucher Weg, an der Wittenberger Straße und RWE-Straße ansässigen Gewerbebetriebe befinden sich in sehr enger Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnbebauungen. Aus diesem Grunde war eine Ausrichtung der Planung auf die Belange dieser Betriebe nicht möglich. Im Zuge der Planverwirklichung sollen die Betriebe in absehbarer Zeit ausgesiedelt werden.

6)
104

B. Bebauungsplan Nr. 136 "Auf der Heide"

Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen des Planbereiches bilden

im Westen: eine durch die Flurstücke 24/1, 24/2, 714, 713, 569/35, 833, 832 und 1026 der Flur 10 etwa parallel zum Aaper Weg verlaufende Trennlinie, eine Trennlinie durch das Flurstück 210 der Flur 15 und die Nord- bzw. Westgrenzen der Flurstücke 3 und 7 der Flur 15, alle Gemarkung Obrighoven;

im Norden: die gepl. neue Südgrenze der Wittenberger Straße;

im Osten: die Westgrenze des Flurstückes 24 und die Ostgrenze des Flurstückes 218 der Flur 15, Gemarkung Obrighoven;

im Süden: die Süd- bzw. Ostgrenzen der Flurstücke 218, 205, 360, 203, 202 und 210 der Flur 15 und die Südgrenze des Flurstückes 24/1 der Flur 10 in der Gemarkung Obrighoven.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 136 erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 11,003 ha. Der Bebauungsplanbereich wird im Norden von der Wittenberger Straße tangiert. Im westlichen Grenzbereich verläuft der Aaper Weg. In der Ost-West-Richtung durchquert die Straße"Auf der Heide" den Planbereich. Vorgenannte Straßen weisen bereits eine sehr starke Bebauung auf. Bis auf eine Schreinerei an der Wittenberger Straße handelt es sich hierbei um Wohngebäude.
Nördlich der Straße "Auf der Heide" und am Ostrand des Bebauungsplanbereiches liegen größere baumbestandene Flächen. Die übrigen nicht bebauten Grundstücke sind zum Teil Brachland oder werden landwirtschaftlich genutzt.

Planung

a) Erschließung

Das Gesamtkonzept der Erschließung ist bereits unter A. "Gesamtplanung Wittenberg / In der Luft - Abschnitt Erschließung" eingehend erläutert. Der Aaper Weg ist als Wohnsammel- und Verbindungsstraße mit der hierfür erforderlichen Ausbaubreite

im Plan festgelegt. Die Straße "Auf der Heide" ist vom Aaper Weg als Stichstraße ausgebildet und entsprechend verbreitert. Über den geplanten Wendeplatz hinaus soll sie dann bis zur Straße "Am Forst" nur noch als Einbahnstraße fortgeführt werden.
Die Erschließung der südlich der Wittenberger Straße liegenden unbebauten Flächen ist von dieser Straße und vom Aaper Weg durch Stichstraßen geplant. Ergänzt wird das Straßennetz durch viele Gehwegverbindungen.
Nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Plänen zu entnehmen.

b) Nutzung

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 liegenden Baugebiete sollen vorrangig einer Wohnbaunutzung zugeführt werden und sind deshalb als allgemeine Wohngebiete - WA - und reine Wohngebiete - WR - ausgewiesen.
Im Bereich der vorhandenen Baumbestände ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit einem Kinderspielplatz für Spielbereiche B und C geplant, die durch Gehwege erschlossen und mit dem übrigen Wegenetz verbunden werden soll. Genaue Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der ca. 11,003 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1. öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,425 ha
2. öffentliche Grünflächen	
Parkanlagen	ca. 1,160 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,124 ha
3. allgemeine Wohngebiete - WA -	ca. 1,607 ha
4. reine Wohngebiete -WR-	ca. 6,578 ha
5. Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,109 ha
insgesamt	ca. 11,003 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Bebauungsplanbereich im Endzustand ca. 109 Wohneinheiten mit ca. 380 Einwohnern vorhanden sein. Damit wird eine Bruttowohndichte von 40 E/ha erreicht, was der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes mit 40 E/ha entspricht.

Im Bebauungsplan sind 8 Stellplätz bzw. Garagen ausgewiesen. Weitere Stellplätze und Garagen sind nach den textlichen Festsetzungen möglich.

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 Grundeigentümern freigemacht werden. Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.
Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grundstücke für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca.	572.700,oo DM
2. Kosten für Nebenentschädigungen in Verbindung mit dem Grunderwerb	ca.	114.600,oo DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	ca.	879.800,oo DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	746.000,oo DM

c) Grünflächen

1. Gestaltung der Parkanlagen	ca.	92.800,oo DM
2. Kinderspielplatz	ca.	43.400,oo DM
insgesamt	ca.	2.449.300,oo DM

Aufgestellt:

Wesel, den 18. März 1975

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel) (Rohde)
Techn. Beigeordneter Städt. BauOAR.

bitte wenden !

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 136 "Auf der Heide" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2 (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 16./17.5. 1975 in der Zeit vom 26.5. bis 26.6. 1975 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

STADT WESEL 6

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
(Wolters)

Gehört zur Vfg. v. 11.09.1978
Az. 35.2-12.27 (Wesel 136)

Der Regierungspräsident

138

166

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 136 "Auf der Heide" der Stadt Wesel

Nach
Behandlung der gem. § 2 a Abs. 6 vorgebrachten Bedenken und Anregungen und aufgrund verschiedener Änderungen gem. § 13 BBauG sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in den Bebauungsplan-Entwurf bzw. in die Entwurfsbegründung eingeflossen:

1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 liegt 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. Es sind die Verwaltungsvorschriften vom 25.04.1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (MBL. NW. 1975, Seite 1010) zu beachten und die zu verlegenden Kanäle gem. DIN 4033 wasserdicht auszuführen.

2. Eintragung der vorhandenen Trafostationen und Hauptversorgungskabeln der RWE AG.

3. Die auf dem Grundstück der Eheleute Flores, Aaper Weg, Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstücke 207 und 209, geplante private Zufahrt wird um 7 m nach Osten verschoben und die Bauzone auf diesen Flurstücken auf insgesamt 60 m verbreitert. Hierdurch wird das Grundstück nicht mehr zerschnitten.

4. Im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche und der nördlich geplanten Erschließungsstraße wird eine Dachneigung von 30° ausgewiesen.

5. Die im hinteren Grundstücksbereich des Flurstückes 10 vorgesehene Bauzone wird um etwa 2 m in nördlicher Richtung verschoben.

139
1007

6. Wie im Teil A der Begründung dargelegt, sind im Bereich der östlich des Aaper Weges geplanten Wohngebiete 3 größere öffentliche Spielplätze ausgewiesen. Der unter Ziffer 3 aufgeführte Spielplatz mit Spielbereich B und C liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136. Er hat eine Größe von ca. 1240 qm und soll den Bedarf des Planbereiches abdecken.
Bei möglich 380 E ergibt sich ein Anteil von etwa 3,2 qm Brutto-Spielfläche/Einwohner, womit den Richtlinien entsprochen ist. Während beim Spielbereich B die Entfernung von 500 m zu den zugeordneten Wohnbereichen nicht überschritten wird, kann die Entfernung von 100 m zum Spielbereich C nicht eingehalten werden. Letzteres ist jedoch vertretbar, da davon ausgegangen werden kann, daß bei der geplanten Einfamilienhausbebauung Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder auf den Einfamilienhausgrundstücken selbst angelegt werden.
Spielbereiche A sind auf der Nordseite der Wittenberger Straße in einer Entfernung von höchstens 700 m vorhanden bzw. geplant. Die Spielplätze sind durch ein Gehwegenetz untereinander und mit umliegenden Wohngebieten verbunden.

Diese Entscheidungsbegründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 136 "Auf der Heide" der Stadt Wesel und ist Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 18.04.1978

Aufgestellt: Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel) (Rohde)

Wesel, den 18.04.1978 Techn. Beigeordneter Städt. Bauoberamtsrat

Gehört zur Vfg. v. 11.04.1978
Az. 35.2-12.27 (Wesel 136)

Der Regierungspräsident