15)

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 138

"In der Luft - Südteil"

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.

17)

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,oo 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.

19)

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.

20)

B. Bebauungsplan Nr. 138 "In der Luft - Südteil"

Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen des Planbereiches bilden

im Westen: die West-, Nord- bzw. Südgrenzen der Flurstücke 1058, 1031, 1029, 610/12, 611/12, 825 und 15/31 sowie eine Trennlinie durch die Flurstücke 605/12 und 252/12, alle aus Flur 10 der Gemarkung Obrighoven;

im Norden: die Nord- bzw. Westgrenzen der Flurstücke 15/31, 15/32, 15/33, 15/34, 15/35, 957, 780, 881 und 882 sowie eine Trennlinie durch das Flurstück 710, alle aus Flur 10 der Gemarkung Obrighoven;

im Osten: eine durch die Flurstücke 596/35, 713, 714, 24/2 und 24/1 der Flur 10, Gemarkung Obrighoven, etwa parallel zum Aaper Weg verlaufende Trennlinie;

im Süden: die Nordgrenze der Bahnlinie Wesel-Haltern.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 138 erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 13,435 Ha. Der Bebauungsplanbereich wird in der Nord-Süd-Richtung von der Straße "In der Luft" durchquert. Von ihr zweigt nach Westen die Straße "Am Wasserwerk" ab. Die an vorgenannte Straßen grenzenden Grundstücke sind bis auf eins mit Wohnhäusern bebaut. Die unbebauten Grundstücke werden land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Einige Grundstücke im nordwestlichen Planbereich gehören zum Gelände des Wasserwerkes Wesel II.

Planung

a) Erschließung

Das Gesamtkonzept der Erschließung ist bereits unter A. "Gesamtplanung Wittenberg / In der Luft - Abschnitt Erschließung" eingehend erläutert. Im Bebauungsplan Nr. 138 beschränkt sich die Verkehrsflächenausweisung auf das vorhandene Straßennetz. Die Straße "In der Luft" wurde bis auf geplante Gehwegverbreiterungen im südlichen Abschnitt wie vorhanden übernommen. Eine Verbreiterung der Straße "Am Wasserwerk" ist auf der Nordseite vorgesehen.

Nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Plänen zu entnehmen.

b) Nutzung

Die bereits bebauten Bereiche sind als allgemeine (WA) oder reine (WR) Wohngebiete vorgesehen. Neue Baugebiete sind nicht geplant. Die unbebauten Grundstücke wurden der vorhandenen Nutzung entsprechend als Flächen für die Forst- und Landwirtschaft ausgewiesen. Letzteres trifft auch für einige bebaute Grundstücke an der Straße "Am Wasserwerk" zu. Mit dieser Ausweisung soll für die Zukunft eine weitere bauliche Nutzung ausgeschlossen werden, da diese Grundstücke in der Schutzzone II des Wasserwerkes Wesel liegen, in der Bebauung als gefährlich zu bezeichnen und auszuschließen sind.
Genaue Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der ca. 13,435 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1. öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,402 ha
2. allgemeine Wohngebiete - WA-	ca. 0,870 ha
3. reine Wohngebiete - WR -	ca. 1,942 ha
4. Flächen für die Landwirtschaft	ca. 9,801 ha
5. Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 0,420 ha
insgesamt	ca. 13,435 ha

Im Bereich der ausgewiesenen Baugebiete befinden sich ca. 35 Wohneinheiten mit 120 Einwohnern. Die erforderlichen Stellplätze sind vorhanden oder können auf den Grundstücken geschaffen werden.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Grundeigentümern freigemacht werden.
Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 12.500,oo DM
2. Kosten für Nebenentschädigungen in Verbindung mit dem Grunderwerb	ca. 10.000,oo DM

21)

Übertrag: 22.500,oo DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	ca. 132.200,oo DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca. 75.500,oo DM
insgesamt	ca. 230.200,oo DM

Aufgestellt:

Wesel, den 18. März 1975

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel) Techn. Beigeordneter

(Rohde) Städt. Bauoberamtsrat

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 138 "In der Luft - Südteil" 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
Der Stadtdirektor

STADT WESEL 6

(Wolters)

Gehört zur Vfg. v. 11.09.1978
Az. 35.2-12.27(Wesel(138)

Der Regierungspräsident

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 138 "In der Luft - Südteil" 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 liegt innerhalb der Schutzzonen II und III A des Wasserwerkes Wesel II. Es ist die Verwaltungsvorschrift vom 25.04.1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (MBL. NW. 1975, Seite 1010) zu beachten,und die zu verlegenden Kanäle sind gem. DIN 4033 wasserdicht auszuführen.

2. Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Spielplätze ausgewiesen. Der Bedarf wird hinsichtlich des Spielbereiches A durch die in höchstens 900 m Entfernung nördlich der Wittenberger Straße und im Bebauungsplan Nr. 55 "Am Lilienveen" geplanten Spielplätze, die mit Spielbereichen A und C ausgestattet werden sollen, gedeckt. Ein Spielbereich B steht im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Auf der Heide" zur Verfügung. Die Entfernung von ca. 700 m ist vertretbar, da bei einer möglichen künftigen Bebauung des zwischen "In der Luft" und "Aaper Weg" liegenden Gebietes dort ein Spielbereich B ausgewiesen wird.

   Da die Baugebietsfestsetzungen nur die bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauungen umfassen und erfahrungsgemäß von den Eigentümern auf den Grundstücken selbst Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder geschaffen werden, ist die Ausweisung eines Spielbereiches C aus Bedarfsgründen nicht erforderlich.

3. Auf dem Grundstück in der Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1054, wird für die bestehenden Wohngebäude eine Bauzone ausgewiesen. Hierdurch wird die örtlich angrenzende"Fläche für die Landwirtschaft" geringfügig reduziert.

Diese Entscheidungsbegründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 138 "In der Luft - Südteil" der Stadt Wesel und ist Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 18.04.78.

Aufgestellt:

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel) Techn. Beigeordneter

(Rohde) Städt. Bauoberamtsrat

Wesel, den 18.04.78

Gehört zur Vfg. v. 11.09.1978
Az. 35.2-12.27 (Wesel 138)

Der Regierungspräsident