I. Ausfertigung

Begründung

Gehört zur Vfg. v. 24.4.1980 Bebauungsplan Nr. 164 "Schulzentrum-Wesel-Ost

Az. 35.2-12.27 (Wes 164)

Der Regierungspräsident

A) Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen bilden:

im Norden: eine Trennlinie durch die Kirchturmstraße, die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 987 und 778 und eine Trennlinie durch die Straße "Am Friedenshof".

im Osten: die Ostseite der Straße "Am Friedenshof".

im Süden: eine Trennlinie durch die Straße "Am Friedenshof", teilweise in südlicher sowie in westlicher Richtung, die Grundstücksgrenze 778, in südlicher Richtung teilweise die Grundstücksgrenze 69, eine Trennlinie durch den Friedhofsweg, in südlicher Richtung teilweise die Grundstücksgrenze 99, eine Trennlinie durch das Flurstück 99 (südlicher Verbreiterung des Friedhofsweges), die Südseite des ehemaligen Friedhofsweges und eine Trennlinie durch die Kirchturmstraße.

im Westen: die Westseite der Kirchturmstraße.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Obrighoven, Flur 1.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 164 erfaßte Gebiet hat eine Größe von 8.586 ha und liegt östlich des Stadtkerns im Ortsteil Obrighoven und grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 4 O "Feldstraße/Tückingstraße" sowie im Süden an den Bebauungspaln Nr. 96 "Am Friedenshof".
Die den Planbereich erschließende Kirchturmstraße im Westen und die Straße "Am Friedenshof" im Osten haben eine Verbindung mit der Feldstraße und der Blumenstraße und damit Anschluß an den Stadtkern sowie an das überörtliche Straßennetz. Eine Hauptschule mit Turn- und Lehrschwimmhalle, eine Hausmeisterwohnung, ein Sportplatz und ein Sportübungsplatz sind im Planbereich vorhanden. Zwei Flächen für Stellplätze sind von der Kirchturmstraße bzw. von der Straße "Am Friedenshof" zu erreichen. Die Restflächen des Bebauungsplanbereiches werden z. Zt. landwirtschafltich genutzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur teilweise in der Straße "Am Friedenshof" und in der Kirchturmstraße vorhanden. Die Kirchturmstraße ist ausgehend von der Eichenstraße bis zur vorhandenen Hauptschule einschließlich Bushaltestelle aber ohne westlichen Gehweg ausgebaut.
Die Straße "Am Friedenshof weist eine leichte Schwarzdecke ohne Randbefestigung auf. Dagegen stellt sich der Friedhofsweg als unbefestigter Wirtschaftsweg dar, wobei der westliche Abschnitt in einer Länge von 115 m durch Wegeinziehungsverfahren aufgehoben worden ist.

Veranlassung zur Planaufstellung

Um die städtebauliche Entwicklung im v. g. Bereich zu ordnen, d. h. um zu der im Planbereich bereits vorhandenen Hauptschule mit Turn- und Lehrschwimmhalle weitere Hochbauvorhaben einer weiterführenden Schule sowie Sonderschule für Schwerhörige verwirklichen zu können ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der Rat der Stadt Wesel hat am 31. 1. 1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Schulzentrum-Wesel-Ost" beschlossen.

C) Planung:

1.) Erschließung

Die vorhandene Grundstücksbreite des östlich im Bebauungsplan gelegenen Teilstückes der Straße "Am Friedenshof" ist ausreichend. Die westliche Gehwegbreite ist mit 3,00 m Breite festgesetzt (Schulwegsicherung). Neben der 7,50 m breiten Fahrbahn und dem östlichen Gehweg von 2,00 m Breite ist ein Straßenbegleitgrün mit hochstämmiger Baumanpflanzung (Pflanzgebot s. Text § 2) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. In beengten Bereichen werden die Bäume im Gehweg in Baumscheiben gepflanzt. Die aus dem Friedhofsweg durch Einziehungsverfahren freigewordene Wegefläche ist der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Unter Inanspruchnahme von zusätzlichen Grundstücksflächen ist der verbleibende östliche Abschnitt des Friedhofsweges als Stichstraße mit Anbindung an die Straße "Am Friedenshof" festgesetzt und dient insbesondere als Zufahrt für Schulbusse. Neben einem entsprechendem Wendeplatz mit 7 Parkplätzen für PKW sind Busparkplätze entlang der Fahrbahnsüdseite vorgesehen.

Das Ausbauprofil des vorhandenen nördlichen Abschnittes der Kirchturmstraße wurde aufgenommen. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m und der östliche Gehweg weist eine Breite von 3,0 m auf (Schulwegsicherung). Die Breite des Gehweges zur freien Landschaft hin ist, bedingt durch die vorhandene und übernommene westliche Straßengrenze, unterschiedlich.

Die Entsorgung der im Planbereich ausgewiesenen zusätzlichen Hochbauvorhaben werden über geplante Kanäle an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen, der Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet und ordnungsgemäß gereinigt. Alle Entwässerungskanäle entsprechen den von dem STAWA genehmigten Generalentwässerungsplan. Die Versorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen bzw. durch Ergänzung des in den benachbarten Straßen vorhandenen Leitungsnetzes gesichert werden.

Sämtliche erforderliche Entsorgungs- und Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der geplanten Straßen verlegt.

2.) Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Bis auf die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsflächen der Straße "Am Friedenshof", des Friedhofsweges und der Kirchturmstraße und einen öffentlichen Kinderspielplatz einschließlich Zuwegung, weist der Bebauungsplan nur Flächen für den Gemeinbedarf aus. Die Nutzung ist mit "Schulzentrum-Ost", 3 (III) Geschossen als Höchstgrenze, 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) und 1,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Vorgesehen sind weiterführende Schulen, Schule für Schwerhörige mit Lehrschwimmhalle und Sportplatz. Die vorhandenen Stellplätze mit Zufahrten sind als solche im Bebauungsplan ausgewiesen. Weitere erforderliche Stellplätze können jeweils zu den geplanten Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden.
Zur Abschirmung der nördlich gelegenen Wohnbebauung ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, entlang der Nordgrenze, ein Grundstücksstreifen mit Pflanzgebot (s. Text § 1) ausgewiesen. Analog zu dem Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenbegleitgrün der Straße "Am Friedenshof" werden entlang der Kirchturmstraße jedoch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Einzelbäume (s. Text § 2) festgesetzt. Gleichzeitig sind die vorhandenen Stellplatzflächen und der Pausenhof vor der vorhandenen Hauptschule durch ausgewiesene Baumbepflanzung eingefaßt und gegliedert. Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß im Rahmen der weiteren Hochbauplanung in den verbleibenden Freiflächen weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.
Ein Kinderspielplatz mit dem Spielbereich "C" für Kleinkinder und jüngere Schulkinder mit einer Größe von ca. 415 qm hat Anschluß über eine vorhandene von der Eichenstraße kommende und in das Plangebiet verlängerte öffentliche Wegeführung. Mit diesem ausgewiesenen Spielplatz und den vorh. Spielplätzen Typ B (Ahornstr. Entf. ca. 200 m) und Typ A (Wurmflackstr. Entf. ca. 650 m) ist der Bedarf der nördl. des Plangebietes gelegenen mehrgeschossigen Mietwohnbebauung abgedeckt.

Weitere Angaben und sonstige Festsetzungen enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der 8.586 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1.)	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,770 ha
2.)	Gemeinbedarfsfläche Schulzentrum-Ost	ca. 7,774 ha
3.)	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,042 ha
	insgesamt	ca. 8,586 ha

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Bebauungsmaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Wesel sind.
Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

A) Erschließungsanlagen

1.) Entwässerung	ca. 209.050,-- DM
2.) Straßenbaukosten einschl. Straßenbeleuchtung	ca. 621.500,-- DM
3.) Wasserversorgung und Unterflurhydranten	ca. 25.200,-- DM
4.) Gasversorgung	ca. 50.000,-- DM

B) Öffentliche Grünanlagen

1.) Kinderspielplatz	ca. 25.000,-- DM
2.) Einzelbäume und Unterbepflanzung	ca. 26.000,-- DM
insgesamt	ca. 956.750,-- DM

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

E) Sonstiges

1. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 liegt innerhalb der noch festzusetzenden Schutzzone III des Wasserwerkes II. Die Verwaltungsvorschrift vom 25. 4. 1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (MBL. NW 1975, S. 1010) ist zu beachten.

2. In den Straßen bzw. Gehsteigen sind zur Sicherheit der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen.
Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 80 bis 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Desweiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 als solche zu kennzeichnen.
Die im Planbereich teilweise bereits vorhandenen Hydranten mit Abständen

bis zu 140 m untereinander wird aus wirtschaftlichen Gründen zur Vermeidung höherer Installationskosten brandschutztechnisch zugestimmt.

3. Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf § 1 des FSHG vom 25. 2. 1975 1600 l/Min = 96 cbm/h.
   Diese Löschwassermenge kann durch die Teilweise vorhandenen Hydranten im Planbereich erbracht werden.

4. Das von der Gestaltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 164 erfaßte Gebiet ist im Generalsentwässerungspaln der Stadt Wesel enthalten.

Wesel, den 11. 9. 1979

STADT WESEL

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

B e s c h e i n i g u n g :

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 164 "Schulzentrum Wesel - Ost" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.9.1979 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 24.9. bis 24.1o.1979 einschl. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung, die der Rat der Stadt Wesel am 2o.11.1979 als Entscheidungsbegründung beschlossen hat.

Wesel, den 14.1.198o

STADT WESEL

S t a d t W e s e l
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dimel)
Techn. Beigeordneter