1. Ausfertigung

STADT WESEL

S T A D T W E S E L

Bebauungsplan Nr. 168
"Marienbusch/Obrighover Gemeinheit"

a) Begründung
b) Eigentümerverzeichnis

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 15.12.1980 A.Z. 35.2 - 12.27 (Wes 168)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 168 "Marienbusch-Obrighover Gemeinheit"

A. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des o.g. Bebauungsplanes befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Wesel, etwa 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Es wird im Norden durch die Schermbecker Landstraße (Bundesstraße 58) begrenzt. Weitere Begrenzungen sind im Osten die Straße Underbergsheide, im Süden der Müschenberg und im Westen die RWE-Straße.

B. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ost/West-Richtung von der Bundesbahnstrecke Haltern-Wesel durchschnitten.

In Nord/Süd-Richtung ist das Gebiet durch RWE-Freileitungen (Überlandleitungen) überspannt.

Der Bereich südlich der Bundesbahnlinie liegt im Landschaftsschutzgebiet, in der sich auch Anlagen der Wasserwirtschaft befinden.

Geprägt wird das Gelände im wesentlichen durch Wald- und Weideflächen, die im südlichen Bereich in die charakteristische Lippedünenlandschaft übergehen.

C. Anlaß der Planung

Der Reitsport und die Pferdezucht im Landesteil Nordrhein haben in Abhängigkeit zueinander in den letzten Jahren in der Entwicklungstendenz eine sich verstärkende Verbreiterung erfahren.

Die Pferdezucht hat dabei die Aufgabe übernommen, in der Festlegung des Zuchtzieles allein dem Reitsport zu dienen, während der Reitsport ohne eine auf breiter Basis stehende heimische Pferdezucht in Abhängigkeit von Einfuhren gerät.

Der Reitsport hat sich in dieser Entwicklung gleichzeitig auch über eine große Palette reiterlicher Betätigung - neben dem Leistungssport in seinen verschiedenen Disziplinen über die Betätigung mit dem Pferd in der Freizeit bis hin zum Reiten als therapeutisches Hilfsmittel - ausgedehnt.

Im Interesse einer rationellen wirtschaftlichen Abwicklung der verschiedenen Aufgaben ist eine Zusammenfassung der einzelnen Ressorts, d.h. eine zentrale Institution, die einen umfassenden Überblick und eine spezifische Schulung auf allen Gebieten ermöglicht, in einer "Landesreit- und Fahrschule" unabdingbar.

Das in Aussicht genommene Gelände bietet sich für die Errichtung einer derartigen Institution an, zumal die Stadt Wesel besonders verkehrsgünstig im überregionalen Verkehrsnetz liegt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Maßnahme ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 3o BBauG erforderlich.

D. Erläuterung der Planung

Die für die Errichtung der Landesreit- und Fahrschule erforderlichen Flächen werden gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

Innerhalb dieses Sondergebietes sind Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsarten ausgewiesen, die den verschiedenen Funktionen einer Landesreit- und Fahrschule entsprechen.

Bei der Anordnung der einzelnen Teilbereiche wurde der vorhandene Wald- und Strauchbestand berücksichtigt, so daß der natürliche Charakter der Wald- und Weidelandschaft weitgehend erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen bauliche Anlagen errichtet werden können.

Darüberhinaus ist auch den Belangen verschiedener Versorgungsträger Rechnung getragen worden.

Zur Abschirmung des Geländes gegenüber der Kleinsiedlung und dem Wohngebiet westlich des Planbereiches - nördlich der Bundesbahnlinie - werden Gehölzschutzstreifen mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG festgesetzt.

Die durch den Planbereich verlaufenden RWE-Freileitungen sind mit den erforderlichen Schutzstreifen ausgewiesen. Die vorhandene private Grünfläche im Bereich der Einmündung des Krudenburger Weges in die RWE-Straße und die landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der RWE-Freileitungen zwischen der Bundesstraße 58, dem Krudenburger Weg und "Am Marienbusch" werden bestätigt.

Die Fläche westlich der RWE-Freileitungen zwischen der B 58 und dem Krudenburger Weg wird zur Arrondierung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 3 ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Die in der Nähe des Gewerbegebietes vorhandene Wohnbebauung wird durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen in der Gewerbefläche berücksichtigt.

Die vorhandene Tennisanlage und der Restaurationsbetrieb nördlich der Bundesbahnlinie an der Straße "Am Reitplatz" werden bestätigt.

Im südlichen Bereich wird zur Erhaltung der dortigen charakteristischen Landschaft das Gelände weiterhin als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Die in diesem Gebiet liegenden Anlagen für die Wasserwirtschaft werden durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gegen jegliche Beeinträchtigung geschützt.

E. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt im Westen über die RWE-Straße/Krudenburger Weg, im Osten über die Straße "Underbergsheide" und im Südwesten im Bereich der dort vorhandenen Tennisanlage.

Eine unmittelbare Andienung des Sondergebietes an die Bundesstraße 58 erfolgt zur Entlastung der vorgenannten, teilweise durch Wohngebiete führenden Erschließungsstraßen lediglich im Bedarfsfall. Ansonsten werden die vorhandenen z.Zt. in die B 58 einmündenden landwirtschaftlichen Erschließungswege abgebunden.

Derjenige Teil des Krudenburger Weges, der innerhalb des Sondergebietes liegt, wird für den öffentlichen Kfz-Verkehr geschlossen.

Um den Freizeitwert des gesamten Gebietes zu erhalten, stehen der Krudenburger Weg in dem vorgenannten Abschnitt sowie die die Bundesbahnlinie begleitenden Wanderwege der Öffentlichkeit weiterhin als Geh- und Radfahrweg zur Verfügung.

Die Verbindung der Bereiche nördlich und südlich der Bundesbahnstrecke erfolgt über die vorhandenen niveaugleichen Übergänge. Im Bedarfsfall muß im Einvernehmen mit der Bundesbahnbehörde ein weiterer Bahnübergang geschaffen werden.

In den Wasserschutzzonen sind über die im Plan getroffenen Festsetzungen hinaus die Verwaltungsvorschriften vom 25.4.1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (MBL NW 1975, S. 1o1o) zu beachten.

F. Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

12. Dezember 1979

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Für Entwässerung, Straßenbau einschl. Beleuchtung und Verkehrsbeschilderung	ca.	870.000,-- DM
Für Grunderwerb, Vermessung, Verträge und Aufwuchsentschädigung	ca.	65.000,-- DM
insgesamt	ca.	935.000,-- 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.

Stadt Wesel - Planungsamt

Wesel, den 12. Dez. 1979

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 168 "Marienbusch / Obrighover Gemeinheit" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 28.12.1979 in der Zeit vom 7.1.80 bis 7.2.80 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 12. 3. 1980

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Nach Behandlung der gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in dem Bebauungsplanentwurf bzw. in die Entwurfsbegründung eingeflossen:

1. Der § 5 der textlichen Festsetzungen lautet nun:
   "Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur im Einvernehmen mit dem zuständigen Fachamt (untere Landschaftsbehörde) zulässig."

2. Die Entwurfsbegründung wird um folgenden Hinweis ergänzt:
   "Die Ent- und Versorgung des SO-Gebietes ist durch bereits vorhandene oder im Bau befindliche Leitungen mit Anschlüssen an die Leitungsnetze der Stadt Wesel gesichert."
   "Das gesamte Plangebiet liegt in dem vom Regierungspräsidenten Düsseldorf noch festzusetzenden Schutzzonen der Brunnenanlagen der NGW GmbH und des Wasserwerkes II der Stadt Wesel. Im gesamten Plangebiet sind die Verwaltungsvorschriften über die Festsetzung von Wasser- und Quellschutzgebieten vom 25.4.1975 (MBl. NW. 1975 S. 1010) zu beachten."

3. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Bedarfszufahrt wird gestrichen.

4. Für den nachrichtlich eingetragenen höhengleichen Bahnübergang in Höhe des Waldrestaurants wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Herstellung eines höhengleichen Bahnüberganges gestellt.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 11.3.80.

Wesel, den 12. 3. 80



Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter