B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung "A" des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf" der Stadt Wesel

---

Der Bebauungsplan Nr. 1 Bü besitzt seit dem 13.11.1978 Rechtskraft. Bis zum heutigen Tage sind die Planungsabsichten in diesem Bereich nur in einem geringen Umfang verwirklicht worden. Die Eigentümer des Flurstückes 422 beabsichtigen nun, auf ihrem Grundstück zwecks Schaffung von Wohnraum mehrere Einfamilienwohnhäuser zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in Teilbereichen des angeführten Grundstückes Bauzonen fest, welche sich auch auf das nördlich angrenzende Nachbargrundstück erstrecken. Es ist die Absicht der Bauinteressenten, die geplanten Baumaßnahmen ohne Inanspruchnahme fremder Grundstücksflächen zu realisieren. Durch eine Verschiebung der Bauzone in südliche Richtung kann dieses ermöglicht werden. Gleichzeitig wird eine Reduzierung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche angeregt.

Ziel der vereinfachten Änderung "A" zum Bebauungsplan Nr. 1 Bü ist es, die Bauzonen entsprechend zu korrigieren und die Verkehrsflächen dem heutigen Ausbaustandard anzupassen. Von der Änderung wird der südöstliche Teil des als WA-Gebiet festgesetzten Bereiches bzw. ein kleiner Teil des MD-Gebietes berührt; die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist dem Plan zu entnehmen. Entgegen der bestehenden Planung wird aus heutiger Sicht für eine Anbindung der Eickelboomstraße an die Büdericher Straße kein Erfordernis mehr gesehen, das in Nord-Süd-Richtung verlaufende, geplante Teilstück der Straße wird daher aufgegeben. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfährt die verbleibende Eickelboomstraße ab der Straße Am Zollhof in östlicher Richtung entsprechend ihrer künftigen Bedeutung breitenmäßig eine deutliche Reduzierung, und zwar von bisher 10,00 m auf 6,00 m. Am Ende der Straße wird eine Wendemöglichkeit neu angelegt, auf den ca. 30,00 m langen und 3,00 m breiten Fußweg wird künftig verzichtet. Die Erschließung der Wohngebiete ist nach wie vor gewährleistet. Die eingesparten Verkehrsflächen werden den angrenzenden WA- bzw. MD-Gebieten zugeordnet, dadurch wird das Verhältnis von Erschließungsanlagen zu Wohnbauflächen erheblich verbessert. Aufgrund der Verkehrsflächenreduzierungen können durch Erweiterung der Bauzonen innerhalb des Planbereiches weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden, ohne daß hierfür mehr Grund und Boden beansprucht werden muß. Dieses ist im öffentlichen Interesse und entspricht der Maxime nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für den Änderungsbereich wird die bisherige Ausweisung allgemeines Wohngebiet - WA - beibehalten, ebenso das Maß der baulichen Nutzung. Den in der direkten Umgebung des Änderungsbereiches vorhandenen städtebaulichen Strukturen entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Vereinfachte Änderung "A" des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü der Stadt Wesel nicht berührt, insofern ist ein Verfahren nach § 13 BauGB möglich.
Durch die Änderung entstehen der Stadt Wesel keine Mehrkosten.

Aufgestellt:
Wesel, den 17.1.1992

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß