B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 Büderich "Am Dorf"

1. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 1 Büderich "Am Dorf" erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein zwischen der Büdericher Straße, Schwanenhofstraße, Papenweg und Marienstr. liegendes ca. 7,18 ha großes Plangebiet.

Die Grenzen des Planbereiches bilden im einzelnen:

Im Westen:	die Westgrenze des Wegeflurstückes 57 - Büdericher Straße - und die Süd-West- bzw. Nordgrenzen des jetzigen Wegeflurstückes 133 - Schwanenhofstraße - alle aus Flur 22 der Gemarkung Büderich,
im Norden:	eine Trennlinie durch das Wegeflurstück 133 aus Flur 22, Gemarkung Büderich und die Nordgrenze des Papenweges,
im Nordosten:	die Südwestgrenze der Marienstraße, die Nordgrenze des Flurstückes 457, die Ostgrenzen der Flurstücke 57 und 458, alle aus Flur 22 der Gemarkung Büderich,
im Süden:	die Südgrenze der Büdericher Straße.

2. Zustand des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im Kern des Ortsteiles Ginderich und ist allseitig von ausgebauten Straßen umgeben. Von der Schwanenhofstraße zweigt die ausgebaute Eickelboomstraße in östlicher Richtung ab und endet nach ca. 100,- m. Die in den ausgebauten Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend. An diese werden nachher die neu zu verlegenden Leitungen in den geplanten Straßen angeschlossen.

Die im Planbereich liegenden unbebauten Grundstücke werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt und befinden sich größtenteils in Privatbesitz. Eine teilweise zusammenhängende Wohnbebauung weist der Planbereich an der Eickelboomstraße und an der Büdericher Straße auf, während sich an der Marienstraße, am Papenweg und an der Schwanenhofstraße neben Wohngebäuden einzelne Geschäfte, landwirtschaftliche Betriebe und eine Landmaschinenreparaturwerkstatt befinden.

(69)

Im Norden grenzt der Planbereich an den Friedhof. Das Gelände ist im wesentlichen eben und flach.

3. Veranlassung zur Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen und Grundlagen für eine geordnete Entwicklung und Nutzung in dem Plangebiet, insbesondere der innenliegenden Bereiche, geschaffen werden. Mit dem Plan sollen vorrangig Bürgern des Ortsteiles Ginderich Möglichkeiten zur Errichtung eines Einfamilienhauses eröffnet werden. Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Büderich als Wohn-Misch-Fläche ausgewiesen.

4. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die nach Osten verlängerte Eickelboomstraße mit Anbindung an die Büdericher Straße und einer von der Eickelboomstraße nach Norden abzweigenden Stichstraße. Am Ende dieser Straße ist ein Wendeplatz mit 5 öffentlichen Parkplätzen angeordnet. Von dieser Wohnstraße zweigt nach Westen ein fahrbahnmäßig befestigter Stichweg ab, der an seinem Ende ebenfalls einen Wendeplatz und 5 öffentliche Parkplätze aufweist. Die neuen Wohnstraßen weisen 6,- m Fahrbahn und 2 x 2,- m breite Gehwege auf, während der fahrbahnmäßig befestigte Stichweg eine Breite von 7,50 m (6,- m Fahrbahn und 2 x 0,75 m Randstreifen) erhält. Weitere private Stichwege, die von den öffentlichen Verkehrsflächen abzweigen, sichern die restliche Erschließung der Grundstücke. 3,- m breite Gehwegverbindungen ergänzen die Erschließung und stellen Verbindungen mit den angrenzenden Baugebieten, den Bushaltestellen an der Büdericher Straße und dem Spiel- und Bolzplatz her.
Im Planbereich sind öffentliche Parkplätze für 10 PKW ausgewiesen. Hinzu kommen die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken. An der Büdericher Straße sind 2 Bushaltestellen vorhanden und im Plan übernommen.
Vor Ausbau der geplanten Verkehrsflächen werden die erforderlichen Ent- und Versorgungsleitungen verlegt. Weitere und nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Plänen zu entnehmen.

5. Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Büderich "Am Dorf" weist Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) aus. Diese Ausweisung erfolgte in Anpassung an die vorhandenen Nutzungen.

(70)

Die Festsetzung der Geschoßzahlen "Höchstgrenze 2-geschossig" für die schon überwiegend bebauten Bereiche basiert auf der hier bereits vorhandenen Geschossigkeit. Wegen vorhandener unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen wurde in diesen Gebieten auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Für die überwiegend neu zu bauenden Bereiche wurde eine 1-geschossige Bauweise mit 40^{o} Dachneigung bzw. Flachdach gewählt, damit diese Bebauung sich unterordnet und dadurch der dörfliche Charakter des Ortsteiles Ginderich gewahrt bleibt.

Im Planbereich ist ein Spielplatz mit den Spielbereichen B und C mit ca. 2000,- qm Bruttofläche vorgesehen. Der Spielbereich B deckt den Bedarf für den gesamten Ortsteil Ginderich und liegt innerhalb der zulässigen Entfernung, während der Spielbereich C nur den Bedarf für den Planbereich deckt. Weitere C-Plätze sind im BPl. Nr. 4 und im BPl. Nr. 7 festgesetzt bzw. geplant. Der Einzugsbereich der C-Spielplätze von max. 100,- m wird überschritten. Doch es kann bei der geplanten Einfamilienhausbebauung damit gerechnet werden, daß Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und jüngere Schulkinder auf den Einfamilienhausgrundstücken selbst angelegt werden. Weitere Spielmöglichkeiten sind durch den vorhandenen Sportplatz und durch den Schulhof der Grundschule gegeben. Letztere haben den Charakter eines A-Platzes. Bei künftig ca. 2500 Einwohnern und einem Bedarf von 3,- qm Bruttofläche je Einwohner stehen damit ausreichend Spielflächen zur Verfügung. Das GE-Gebiet ist zu dem Spielplatz und zum WA-Gebiet aus Immissionsschutzgründen und aus gestalterischen Gründen durch einen 7,- m bzw. 5,- m breiten privaten und forstartig zu bepflanzenden Grünstreifen abgeschirmt. Genaue Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der ca. 7,18 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt auf:

1. Öffentliche Verkehrsflächen	1,44 ha
2. Öffentliche Grünflächen (Spielbereich B und C)	0,20 ha
3. Private Verkehrsflächen	0,09 ha
4. Private Grünflächen	0,16 ha
5. Allgemeines Wohngebiet - WA -	2,37 ha
6. Dorfgebiet - MD -	2,13 ha
7. Gewerbegebiet - GE -	0,79 ha
	7,18 ha

(71)

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 126 Wohnungseinheiten mit ca. 440 Einwohnern vorhanden sein.

6. 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 Eigentümern 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. Grunderwerbskosten - Straßenland einschl. Kosten Aufwuchs, Einfriedung, Notarkosten, Gebäudeabbruch	ca.	165.000,-- DM
2. Grunderwerbskosten - Kinderspielplatz	ca.	33.000,-- DM

b) Erschließungskosten

1. Straßenbau	ca.	355.000,-- DM
2. Entwässerung	ca.	82.000,-- DM
3. Wasserversorgung einschl. Löschwasser	ca.	93.000,-- DM
4. Gasversorgung nicht vorhanden u. z. Zt. nicht realisierbar		--

c) Grünflächen

1. Spielbereich B und C	ca.	91.500,-- DM
insgesamt	ca.	819.500,-- DM

Aufgestellt:
Wesel, den 10.5.1976

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1 Bü "Am Dorf" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2 (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.1.1977 in der Zeit vom 21.1. bis 21.2.1977 einschl. öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Hüls)
Erster Beigeordneter

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf" hat der Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Büderich, Flur 22, Flurstück 483, folgende Bedenken geäußert:

"Die auf der Parzelle 483 festgesetzte Baugrenze soll in westlicher und nordwestlicher Richtung erweitert werden, um das Baugrundstück besser ausnutzen zu können. Die jetzige Baugrenze umfaßt das bestehende Wohngebäude und läßt lediglich im hinteren Grundstücksbereich eine geringfügige Erweiterung zu. Da es sich jedoch um ein älteres Gebäude handelt, sind ein Abriß und eine Neuerrichtung nicht ausgeschlossen. Zu diesem zukünftigen Fall erscheint die Bauzone nicht ausreichend."

Der Rat der Stadt Wesel hat über diese Bedenken in seiner Sitzung am 2.6.1977 wie folgt entschieden:

"Den Bedenken ist insoweit zu entsprechen, als die Bauzone nach Nordwesten um 3,- m erweitert wird."

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Stadtbauoberamtsrat

Wesel, den 3.6.78

Gehört zur Vfg. v. 19.10.1978
Az. 35.2-12.27 (Wesel 1 Bü)

Der Regierungspräsident