Betr.: Durchführungsplan Nr. 1 - Gemeinde Flüren.

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

Um die sich ständig mehrenden Nachfragen nach Bauland innerhalb der Gemeinde F l ü r e n realisieren zu können, hat sich diese Gemeinde entschlossen, eine Gelände zum Zweck einer geordneten Gesamtbebauung im Ortskerngebiet zu erwerben.

Dies Gelände liegt im Mittelpunkt des Ortes. Es wird durch eine schone bestehende offene Bebauung umgeben.

Nach Nordosten wird es durch die Gleisführung einer elektrischen Kleinbahn (Wesel - Emmerich) - nach Südosten durch die Landstrasse II. Ordnung (Bislich - Wesel), nach Süd- und Nordwesten durch eine bestehende Bebauung, z.T. durch Nebenerwerbsiedlungen, begrenzt.

Von den ca. 2oo geplanten Wohnungseinheiten sind:

36 Mietwohneinheiten in zwei je dreigeschossigen Mietwohnhäusern

und

164 Wohneinheiten als Eigentumshäuser.

Letztere sind entweder als freistehende Einfamilienwohnhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung oder als Einfamilienreihenhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung geplant.

Den Schwerpunkt der Bebauung bildet der Marktplatz im ostwärtigen Gebiet. Nach Nordwest wird dieser durch ein 8-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, nach Südwest durch ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus und nach Nordost durch ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Saalanbau umgeben.
Das 8-geschossige Haus steht zu den Kirchen (evangelisch und katholisch) in einer trigonomen Beziehung.
Die den Marktplatz umgebenden Häuser sollen in den Erdgeschossen ausschliesslich Geschäftslokale (Einkaufszentrum) erhalten.

Am Schnittpunkt der den Marktplatz tangierenden Land - strasse II O und des Kleinbahngleises befindet sich ein Haltepunkt der Kleinbahn; der zweite Haltepunkt ist am nordwestlichen Endbebauungspunkt.

Der sich von Nordwest nach Südost ziehende Grünstreifen wird durch die Bebauung nicht angeschnitten.
Er soll erhalten bleiben und wird z.Teil erweiternd aufgeforstet. Die privaten Grünflächen sollen die vorhandenen Grünflächen in ihrer Anordnung unterstützen, so dass die Gesamtbebauung hierdurch eine ausserordentliche Belebung erfährt.

Die mit - 2 - bezeichnete und geplante evangelische Volksschule wird zunächst im I. Bauabschnitt (zwei Klassen) (Nebenräume) durchgeführt und nach Bedarf auf vier Klassen erweitert. Diese Schule liegt am Südwesthügel des Grün - streifens.
Die Klassentrakte des I. und II. Bauabschnittes sind dem Gelände angepasst und aus diesem Grunde auch höhenmässig unterschiedlich.

Das Schulgebäude hat drei Zugänge, von denen zwei durch das öffentliche Grünland führen und der dritte von der geplanten Strasse M 7.
Die Schule liegt abseits vom Verkehr in ruhiger Lage.

Zur bestehenden Bebauung - nordostwärts des Kleinbahngeländes - sind 6 Wohnhäuser in Reiheneigentum geplant.
Nach Süden lockert sich die Bebauung gegen den hügeligen Grünstreifen durch 5 Reihenhäuser auf. Die übrige Bebau - ungsabsicht ist aus der Planung ersichtlich.

Die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung wurden beachtet.
Umlegungen sind nicht erforderlich, da das Hauptgelände Besitz der Gemeinde Flüren ist.

Herstellung des U n t e r b a u e s verschiedener Strassen.

1. a x qm Kofferbett der Fahrbahn i.M. 3o cm auszuheben, den Boden aufzuladen und bis zu 5oo m weit abzufahren und nach Angabe der Bauleitung einzuplanieren. Das Planum ist ausreichend maschinell zu verdich - ten und dem erforderlichen Längs- und Quergefälle entsprechend herzustellen.

2. a x qm Unterbau unter Verwendung von 25o kg/qm unsortierte Hochofenschlacke auf die in Pos. 1 beschriebene Unterbausohle profilmässig herzustellen und standfest abzuwalzen. Abschliessend mit 2o kg/qm Hochofen - schlackengrus abzudecken und einzuschlämmen, ein - schliesslich Lieferung des Materials und Gestellung sämtlicher Geräte.

A u s b a u verschiedener Strassen

1. x lfdm. Betonbordsteine der Güteklasse I mit einer Vorratsschicht aus Basaltedelsplitt gut abgelagert zu liefern und auf einer 1o cm starken und 2o cm breiten Betonsohle flucht- und höhenrecht zu versetzen. Die Bordsteine 15 cm hoch und 1o cm stark mit Beton aus Rheinkies i.M.V.: 1:8 zu hinter - stampfen, einschliesslich Lieferung des Beton und Ausführung aller Erd- und Nebenarbeiten.

2. x lfdm. Rinnenflussbahn aus Basamentsteinen 16/16/14 cm gross, der Güteklasse I, in Beton zu versetzen,

einschliesslich Lieferung des Beton und der Basamentsteine und Ausführung aller Erd- und Nebenarbeiten.

3. x qm Strassendecke der Pos. 2. a mit 1oo kg/qm unsortierter Hochofenschlacke auszubessern, zu profilieren und standfest abzuwalzen. Einschliesslich Lieferung des Materials und Gestellung der Geräte.

4. x qm Schotterdecke aus 1oo kg/qm Hochofenschlackenkleinschlag 4o/6o und 2o kg/qm Hochofenschlackengrobsplitt 15/35 herzustellen und standfest abzuwalzen, einschliesslich Lieferung des Materials und Gestellung der Geräte.

5. x qm Schotterdecke der Pos. 4 mit 1 kg/qm Strassenteer anzuspritzen, hierauf 5o kg/qm Teersplitt 3/15 aufzubringen und abzuwalzen und als Abschluss 25 kg/qm Asphaltkalksteingrus o/5 aufzubringen und abzuwalzen, einschliesslich Lieferung des Materials und Gestellung der Geräte.

6. x Stück Strassensinkkästen aus Zementbeton 45 cm Ø, 1,3o m Bauhöhe zu liefern und einzubauen, den oberen Teil zum Ausgleich mit Ziegelsteinschichten in Zementmörtel aufzumauern. Das 13o kg schwere Einlaufgeschränk in die richtige Höhenlage zu versetzen, einschliesslich aller Erd- und Nebenarbeiten und Lieferung aller Materialien.

7. x lfdm. Tonrohre 6" (15 cm Ø l.W.) anzuliefern und i.M. 1,6o m tief, als Verbindungsleitung vom Kanal zum Strassensinkkasten herzustellen, die Stösse mit Vergussmasse und Teerstricken zu dichten, einschl. aller Erdarbeiten und Lieferung sämtlicher Materialien.

8. x qm Kofferbett der Geh- und Wohnwege i.M. 2o cm tief auszuheben und den Boden nach Angabe der Bauleitung bis zu 5oo m weit abzufahren und daselbst einzuplanieren.

9. x qm Bürgersteigfläche wie folgt herzustellen:

Auf das in Pos. 8 beschriebene Planum 8 cm stark schwarze Kesselasche bester Qualität einzubauen und abzuwalzen, mit 2o kg/qm Hochofenschlacken-trockengrus 0/3 abzudecken, einzuschlämmen und abzuwalzen. Einschliesslich Lieferung des Materials und Gestellung der Geräte.

Massen- und Kostenermittlung des Strassenbaues.

proj. Str. M 1

a) Unterbau (als I. Bauabschnitt)

1.600,- qm	nach Pos. 1 a	á DM 3,00	= DM	4.800,00
1.600,- qm	nach Pos. 2 a	á DM 4,00	= DM	6.400,00
			= DM	11.200,00

b) Fertige Strasse (als II. Bauabschnitt)

600,- lfdm.	nach Pos. 1	á DM 12,00	= DM	7.200,00
600,- lfdm.	nach Pos. 2	á DM 6,00	= DM	3.600,00
1.800,- qm	nach Pos. 3	á DM 2,00	= DM	3.600,00
1.800,- qm	nach Pos. 4	á DM 3,50	= DM	6.300,00
1.800,- qm	nach Pos. 5	á DM 6,00	= DM	10.800,00
12 Stück	nach Pos. 6	á DM 150,-	= DM	1.800,00
36 m	nach Pos. 7	á DM 20,00	= DM	720,00
600,- qm	nach Pos. 8	á DM 2,00	= DM	1.200,00
600,- qm	nach Pos. 9	á DM 2,00	= DM	1.200,00
			= DM	36.420,00

proj. Str. M 2

a) Unterbau

1.500,- qm	nach Pos. 1 a	á DM 3,00	= DM	4.500,00
1.500,- qm	nach Pos. 2 a		= DM	6.000,00
			= DM	10.500,00

b) Fertige Strasse

300,-	lfdm.	nach Pos.	1	DM 3.600,oo
600,-	lfdm.		2	DM 3.600,oo
1.600,-	qm		3	DM 3.200,oo
1.600,-	qm		4	DM 5.600,oo
1.600,-	qm		5	DM 9.600,oo
10	Stück		6	DM 1.500,oo
30	m		7	DM 600,00
300,-	qm		8	DM 600,00
300,-	qm		9	DM 600,00
				= DM 28.900.00

proj. Str. M 3

a) Unterbau

1.350,-	qm	nach Pos.	1 a	DM 4.050,00
1.350,-	qm		2 a	DM 5.400,00
				= DM 9.450,00

b) Fertige Strasse

300,-	m	nach Pos.	1	DM 3.600,00
600,-	m	nach Pos.	2	DM 3.600,00
1.500,-	qm		3	DM 3.000,00
1.500,-	qm		4	DM 5.250,00
1.500,-	qm		5	DM 9.000,00
12	Stück		6	DM 1.800,00
30	m		7	DM 600,00
300,-	qm		8	DM 600,00
300,-	qm		9	DM 600,00
				= DM 28.050,00

proj. Str. M 4

a) Unterbau

450,-	qm	nach Pos.	1 a	DM 1.350,00
450,-	qm		2 a	DM 1.800,00
				= DM 3.150,00

b) Fertige Strasse

-,-	lfdm.	nach Pos.	1	DM 0,00
300,-	lfdm.		2	DM 1.800,00
500,-	~~lfdm~~.qm		3	DM 1.000,00
500,-	qm		4	DM 1.750,00
500,-	qm		5	DM 3.000,00
4	Stück		6	DM 600,00
10	m		7	DM 200,00
-,-	qm		8	DM 0,00
-,-	qm		9	DM 0,00
				= DM 8.350,00

proj. Str. M 5

a) Unterbau

2.400,-	qm	nach Pos.	1 a	DM 7.200,00
2.400,-	qm		2 a	DM 9.600,00
				= DM 16.800,00

b) Fertige Strasse

450,-	lfdm.	nach Pos.	1	DM 5.400,00
900,-	lfdm.		2	DM 5.400,00
2.500,-	qm		3	DM 5.000,00
2.500,-	qm		4	DM 8.750,00
2.500,-	qm		5	DM 15.000,00
20	Stück		6	DM 3.000,00
60	m		7	DM 1.200,00
			Übertrag:	DM 43.750,00

		Übertrag:	DM 43.750,00
500,- qm		8	DM 1.000,00
500,- qm		9	DM 1.000,00
			= DM 45.750,00

proj. Str. M 6

a) Unterbau

550,- qm nach Pos. 1 a		DM 1.650,00
550,- qm nach Pos. 2 a		DM 2.200,00
		= DM 3.850,00

b) Fertige Strasse

100,- lfdm.	1	DM 1.200,00
200,- lfdm.	2	DM 1.200,00
600,- qm	3	DM 1.200,00
600,- qm	4	DM 2.100,00
600,- qm	5	DM 3.600,00
4 Stück	6	DM 600,00
10 m	7	DM 200,00
100,- qm	8	DM 200,00
100,- qm	9	DM 200,00
		= DM 10.500,00

proj. Str. M 7

a) Unterbau

250,- qm nach Pos. 1 a		DM 750,00
250,- qm nach Pos. 2 a		DM 1.000,00
		= DM 1.750,00

b) Fertige Strasse

-,- lfdm.	1	DM 0,00
200,- lfdm.	2	DM 1.200,00
300,- qm	3	DM 600,00
	Übertrag:	DM 1.800,00

		Übertrag:	DM 1.8oo,oo
3oo,-	qm	4	DM 1.o5o,oo
3oo,-	qm	5	DM 1.8oo,oo
2	Stück	6	DM 3oo,oo
5	m	7	DM 1oo,oo
-,-	qm	8 + 9	DM -,oo
			= DM 5.o5o,oo

proj. Str. M 8

a) Unterbau

45o,- qm nach Pos. 1 a		DM 1.35o,oo
45o,- qm nach Pos. 2 a		DM 1.8oo,oo
		= DM 3.15o,oo

b) Fertige Strasse

1oo,-	lfdm.	1	DM 1.2oo,oo
2oo,-	lfdm.	2	DM 1.2oo,oo
5oo,-	qm	3	DM 1.ooo,oo
5oo,-	qm	4	DM 1.75o,oo
5oo,-	qm	5	DM 3.ooo,oo
4	Stück	6	DM 6oo,oo
2o	m	7	DM 4oo,oo
1oo,-	qm	8	DM 2oo,oo
1oo,-	qm	9	DM 2oo,oo
			= DM 9.55o,oo

Z u s a m m e n s t e l l u n g :

a) Unterbau lt. teilw. Aufstellung: (als I. Bauabschnitt) — DM 59.85o,oo

b) Fertige Strassen (als II.Bauabschnitt) — DM 172.57o,oo

W i r t s c h a f t l i c h k e i t s b e r e c h n u n g

1. Berechnung der Flächennutzung

1.o Gesamtes Baugebiet (Bruttoland innerhalb der Grenze des Bebauungsgebietes)

1.1 Im Besitz der Gemeinde F l ü r e n

Grundbuch	L.B.	qm	
7.167	18	1.396	
4. 64	99	43.238	
		2.714	
		15.963	
7.161	18	528	
7.161	18	699	
		356	
		64.894	64.894 qm

1.2	Noch im Besitz der Stadt Wesel	Grb.	6,145	4.283 qm
1.3	Grundstück Schwarz	Grb.	6,144	3.8o9 qm
		Grb.	8,212	5o6 qm
1.4	Grundstück Giesen	Grb.	3,6	8.824 qm
1.5	Schröers	Grb.	6,151	3.585 qm
1.6	Diverse			6.229 qm

Bruttoland insgesamt: 92.13o qm

2. Strassenflächenzusammenstellung der proj. Strassen

M 1:	=	1.600 qm
M 2:	=	1.500 qm
M 3:	=	1.350 qm
M 4:	=	450 qm
M 5:	=	2.400 qm
M 6:	=	550 qm
M 7:	=	250 qm
M 8:	=	450 qm
	=	8.550 qm
Wohnwege:		1.281 qm
zusammen:		9.831 qm

3. Öffentlich genutzte Freiflächen:

3.1 Schul- und Spielgartengelände:	11.700 qm
3.2 Grb. 7,161; LB 18	1.396 qm
3.3 Grünstreifen an der Kleinbahn	2.875 qm
3.4 Marktplatz	2.726 qm
	= 18.697 qm

4. Wohnbauland

Bruttoland:		92.130 qm
./. Strassenfläche (2)	9.831 qm	
./. öffentl. gen. Flächen	18.697 qm	= 28.528 qm
Wohnbauland (Nettoland)		= 63.602 qm

5. Flächennutzung:

Wohnbauland	63.602	=	6,5
Strassenfläche	9.831		

6. Ausbauverhältnis:

$$\frac{\text{Hauslänge x 100}}{\text{Strassenlänge}} = \frac{89.000}{9.800} = 90{,}8\ \%$$

7. Wirtschaftlichkeitsfaktor/

6,5 x 90,8 = 590

8. Bruttowohnfläche:

eingesch. Wohnbauten:	160 x 10 = 1.600 qm	x 1	=	1.600qm
zweigesch. " " :	500 x 11 = 5.500 qm	x 2	=	11.000qm
dreigesch. " " :	166 x 12 = 1.992 qm	x 3	=	6.000qm
achtgesch. Wohnbau	30 x 14 = 420 qm	x 8	=	3.400qm
			=	22.000 qm

9. Wohndichte:

9.0 Bruttowohndichte

22.000 : 20	=	1.100 Einwohner
1.100 EW auf 9,2 ha	=	120 EW/ha

9.1 Nettowohndichte

Nettoland		63.602 qm
1.100 EW auf 6,3 ha	=	175 EW/ha

K o s t e n e r m i t t l u n g

1. Grundstückspreis des Geländes Moshövel
Grundbuch: 4,64 L.B. 99 284.o73,23 DDM

Genehmigungsgebühren	419,oo DM
Vertragsgebühr	285,oo DM
Auflassungsgebühr und Umschreibung	727,5o DM
Disagio	1.375,oo DM
Darlehnszinsen	4.995,o8 DM
Planungskosten	3.123,19 DM
=	294.997,oo DM
rd.	295.ooo,oo DM

2. K a n a l i s a t i o n

2.1 anteilige Kosten des Anschlusskanals zwischen Hamminkelner Landstrasse bis Siedlung Kathenbusch 13o.ooo,oo DM

2.2 anteilige Kosten des Haupterschliessungskanals von Siedlung Kathenbusch bis Waldschänke 2o.ooo,oo DM

2.3 Erschliessungskanalnetz im Baugebiet 3o.ooo,oo DM

= 18o.ooo,oo DM

3. **öffentliche Versorgungsleitungen**
Wasser, Gas und Elt-Leitungen: 12o.ooo,oo DM

4. **Unterbau der Strassen**
Anlage I. Bauabschnitt: 6o.ooo,oo DM

5. **Fertige Strassen**
Anlage II.Bauabschnitt: 172.5oo,oo DM

6. **Herrichten des Geländes**

6.1 Bodenbewegungen am Marktplatz
6.2 Befestigung der Böschungen an der Kleinbahn
6.3 Herstellen des Planums einiger Strassenzüge im hügeligen Gelönde

Kosten geschätzt: 14.5oo,oo DM

Z u s a m m e n s t e l l u n g :

1.	Grunderwerb:	DM	295.000,00
2.	Kanalisation:	DM	180.000,00
3.	Versorgungsleitungen:	DM	120.000,00
4.	Unterbau der Strassen:	DM	60.000,00
5.	fertige Strassen:	DM	172.500,00
6.	Herrichten des Geländes:	DM	14.500,00
	insgesamt:	DM	842.000,00

Aufgestellt:
Bocholt i.W., den 22. Juli 1958
m/ki

Der P l a n e r :

PAUL MERKEL
ARCHITEKTURBÜRO
Bocholt i. W., Niederbruch 13
Fernruf 2758

Dieser Plan ist gemäss § 11 (1)
des Aufbaugesetzes in der Fassung
vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) durch
Beschluss der Gemeindevertretung
vom 16.6.1958 aufgestellt.

Flüren, den 16.6.1958

Im Auftrage des Rates der Gemeinde Flüren:

Bürgermeister. Amtsdirektor.

Dieser Plan hat gemäss § 11 (1)
des Aufbaugesetzes in der Fassung
vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) in der
Zeit vom _____ bis _____
offengelegen.