I. Ausfertigung

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 F "An der ev. Kirche" - 1. Änderung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 F liegt im Bereich des Ortsteiles Wesel-Flüren. Mit der 1. Änderung sollen Festsetzungen über die bauliche Nutzung von Grundstücken geändert werden. Der Aufstellungsbeschluß wurde vom Rat am 20.6.1978 gefaßt.
Die Grenzen des Geltungsbereiches der 1. Änderung bilden die Südwestseite der Reeser Landstraße - B 8 -, die östlichen bzw. die südlichen Grenzen der Flurstücke 1057 und 1069, die Nordostseite der Sonnenstraße und die Nordwestgrenze des Flurstückes 366.
Alle Flurstücke liegen in der Flur 6 der Gemarkung Flüren.
Das Grundstück Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1069 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 F als Fläche für eine Sammelgarage ausgewiesen.
Für dieses Grundstück wurde bereits im Okt. 1971 eine Planänderung für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses unter Fortfall der Sammelgarage beantragt. Dieser Antrag wurde jedoch vom Rat abgelehnt, da auf eine Ausweisung einer Sammelgarage für die Reiheneigenheime Sonnenstraße Nr. 35-69 nicht verzichtet werden kann. Bei den Reiheneigenheimen an der Sonnenstraße bestehen erhebliche Schwierigkeiten bei der Benutzung der im Kellergeschoß angeordneten Garagen, wobei insbesondere ein ungefährdetes Ein- und Ausfahren für die Fahrzeuge (Rampenneigung 30 %, zulässig höchstens 20 %) fast unmöglich ist. Da die Rampen unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie beginnen und die zu fordernden waagerechten oder bis zu 10 % geneigten Vorflächen in einer Länge von mind. 3,0 m fehlen, ist auch der Benutzer des Gehweges ständig gefährdet.
Eine Befragung der Hauseigentümer Nr. 35 - 69 (18 WE) ergab, daß sich 14 Eigentümer für den Erwerb von Garagen interessieren.
Unter Berücksichtigung dieser Umstände wurde der Änderungsvorschlag zum BPl. 5 F erarbeitet. Auf dem östlichen Teil des Flurstückes 1069 ist für alle 18 Reiheneigenheime - Häuser Nr. 35 - 69 eine Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa, I) als Fertiggaragen mit Zufahrt von der Reeser Landstraße (das Abstufungsverfahren der B 8 als Stadtstraße ist eingeleitet) und privater Fußweganbindung von der Sonnenstraße geplant. Der westliche Teil des Flurstücks ist als Baugrundstück für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

(WR I, GRZ 0,4, GFZ 0,5) mit einer Größe von ca. 600,-- qm ausgewiesen.
Im übrigen wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 F übernommen, wobei lediglich die Bauzonen an die vorhandene Bebauung angeglichen wurden.
Durch die 1. Änderung werden die vorhandenen Ent- und Versorgungseinrichtungen nicht berührt.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Wesel III "Diersfordter Wald". In die Entwurfsbegründung wird ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der Verwaltungsvorschrift vom 25.4.1975 über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten aufgenommen.

Aufgestellt:
Wesel, den 14.11.1978

Planungsamt - 61 -

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 5 F "An der Evangelischen Kirche" - 1. Änderung der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2a(6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 6. 3. 1980 in der Zeit vom 17. 3. bis 17. 4. 1980 einschl. öffentlich ausgelegen. Während dieser Auslegungszeit wurde nur von der Thyssengas GmbH eine Anregung vorgebracht, welcher der Rat in seiner Sitzung am 10. 6. 1980 entsprach. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung, die der Rat der Stadt Wesel am 10. 6. 1980 als Entscheidungsbegründung beschloß.

Wesel, den 2. Juli 1980

STADT WESEL

S T A D T W E S E L
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 29.10.1980 A.Z. 352-12.27(Wes 5F/1)