2. Ausfertigung

G E M E I N D E O B R I G H O V E N - L A C K H A U S E N
B E B A U U N G S P L A N Nr. 6 a ("Hof Engelmann")
A L L G E M E I N E B E G R Ü N D U N G d e r P L A N U N G

Einfügung in die übergeordnete Planung

Das Gemeindegebiet Obrighoven-Lackhausen schließt sich im Osten an die Stadt Wesel, im Süden an die Lippe und im Westen und Norden an das Amt Schermbeck an. Es wird radial von der Bundesstraße Nr. 70 und 58 sowie einigen Gemeindeverbindungsstraßen durchzogen. Die verschiedenen Ortskerne haben sich entlang bzw. nahe dieser Ausfallstraßen entwickelt und liegen daher weit auseinander. Eines dieser Gebiete hat sich auch beiderseits der B 58 in lockerer, z.T. Streusiedlungsbauweise, allmählich herausgebildet.

Die neue Planung soll die ungeregelte Streubebauung im Bereich südlich der B 58 auffüllen und verdichten. Gleichzeitig damit soll eine geordnete und nach neuen städtebaulichen Erkenntnissen gegliederte Entwicklung eingeleitet werden. Die planerischen Vorschläge umfassen daher nicht nur die Bebauungsplanung im engeren Sinne, sondern auch Untersuchungen über eine zweckmäßige Gesamterschließung, die Lage von Grün- und Erholungsbereichen, die Verteilung der baulichen Schwerpunkte, die Zonen für Gewerbe, Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Schulen, Kirchen usw. (siehe Rahmenplan i.M. 1 : 2000). Die Lage in der Nachbarschaft regional bedeutsamer Erholungsgebiete erfordert eine gründliche und sehr differenzierte Freiflächenplanung, die Störungen im biologischen Haushalt der anschließenden Waldflächen ausschließt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen aus diesem Grunde durch Grünrahmenpläne ergänzt werden.

Das gesamte Baugebiet und seine Bewohner

Nach den Schätzungen der Gemeindeverwaltung wohnen in diesem gesamten Gebiet südlich der B 58 zur Zeit ca. 750 - 800 Menschen. Durch die vorgesehene Verdichtung und die Bebauung einer kompakten Siedlungseinheit dürfte sich die Zahl der Bewohner auf ca. 5000 erhöhen. Dies ergibt Siedlungsdichten von ca 50 - ca 80 Einwohner je Hektar Bruttobauland (einschließlich Verkehrswege, örtliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen).

Es muß davon ausgegangen werden, daß der größte Teil der zukünftigen Bewohner seinen Arbeitsplatz in den Gemeinden der Umgegend und in den Gewerbegebieten der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen finden wird. Diese benachbarten Gewerbegebiete in der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen umfassen eine Fläche von ca. 36,0 ha. Die vorgesehene verkehrsmäßige Orientierung nach Westen trägt der zentralörtlichen Rolle der Stadt Wesel Rechnung.

Etwa 70 - 80% der vorgesehenen Wohneinheiten werden in der Form von 1- und 2- geschossigen Eigenheimen, z.T. in verdichteter Bauweise errichtet werden. Die restlichen 20 % sollen in der Form von Geschoßbauten errichtet werden.

Damit ist auch die bevölkerungsmäßige Struktur der zukünftigen Bewohner in etwa ablesbar. Neben einer kleinen Zahl von Familien aus den höheren Einkommenschichten (freistehende Bungalows auf großen Grundstücken) wird der Hauptteil der Bevölkerung aus den mittleren Einkommenschichten kommen (kleine und kleinere Eigenheimgrundstücke).

Inwieweit die vorgesehenen Geschoßwohnungen als Eigentumswohnungen für ebenfalls besser bemittelte Kreise oder als reine Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden, ist noch offen. Insgesamt darf angenommen werden, daß auch der vorgesehene Geschoßbau einen höheren als den bisher üblichen Standard aufweisen wird.

Das Gebiet "Hof Engelmann"

(Bebauungsplan Nr. 6 a der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen)

Allgemeines

Das Gebiet Hof Engelmann bildet den 1. Abschnitt der Verwirklichung aus der Gesamtplanung. Nach seiner allgemeinen Struktur (siehe nachfolgende Statistik) fügt es sich nahtlos in die übergeordnete Absicht ein. Seine Begrenzung folgt im wesentlichen den gegebenen Grundstücksgrenzen des bisher landwirtschaftlich genutzten Geländes. Der Bebauungsplan kann daher nur im Zusammenhang mit der übergeordneten Planung gesehen und beurteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Nahversorgung des Gebietes "Hof Engelmann" zunächst aus den bereits vorhandenen Geschäften bestritten werden kann. Es ist jedoch auch ohne weiteres möglich, an geeigneten Stellen, etwa im Bereich des Wittenberger Weges, 1 - 2 weitere Geschäfte anzusiedeln. Diese könnten zum Beispiel im Erdgeschoß der mehrgeschossigen Gebäude liegen.

Statistik

Bruttobauland		16,47 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	2,4 ha = 14,6%		
Grünflächen (einschließlich Kinderspielplatz	0,4 ha = 2,7%		
Baugrundstück für den Gemeinbedarf	0,51 ha = 3,1%		
Anzahl der Wohnungseinheiten		ca 280	WE
Geschätzte Zahl der Bewohner		ca 1150	E
Bruttowohndichte		70	E/ha

Zahl der Wohnungen, Wohnformen, Garagen, Stellplätze, öffentl. Parkplätze

Wohnungen in individuellen Einzel- und Doppelhäusern, z.T. mit Einlieger		ca 171	WE = 61%
Grundstücksgröße	500 qm		
Wohnungen, Reihen- u. Gruppenhäuser			
Grundstücksgröße	500 qm	53	WE = 19%
Wohnungen im Geschoßbau		56	WE = 20%
		280	WE = 100%

Garagen und Stellplätze

Garagen (auf den privaten Baugrundstücken)	191 PKW
Gemeinschaftsgaragen	67 PKW
Stellplätze	22 PKW
Parkplätze	130 PKW
Verhältnis private Ga od. St./WE	1/1 WE

Freiflächen

Der Bebauungsplan für das Gebiet Hof Engelmann sieht in seinem südlichen Teil ein Einzelhausgebiet mit großen Baugrundstücken vor. Diese Zone soll einen kontinuierlichen Übergang zwischen den südlichen anschließenden Waldzonen und den dichteren Baugebieten im Norden ermöglichen. Vorhandene Baumbestände werden im wesentlichen erhalten.

Durchführung der Planung

Das Plangebiet "Hof Engelmann" soll nach einheitlichen Grundsätzen in einem Zuge von einer Erschließungsgesellschaft erworben und aufgeschlossen werden. Die fertig erschlossenen Grundstücke werden alsdann an einzelene Interessenten oder Interessentengruppen bzw. Bauträger veräußert. Eine gesetzliche Umlegung ist nicht erforderlich.

Die Erschließungskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Beteiligung der Gemeinde auf die Grundstückskäufer umgelegt.

Kosten der Erschließung:

Anlage der Straßen und Wege	ca	1.342.000,-- DM
Anlage der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen		
Entwässerungskanäle	ca	870.000,-- DM
Frischwasser	ca	260.000,-- DM
Beleuchtung der Straßen und Wege	ca	90.000,-- DM
Kosten der öffentlichen Grünanlagen	ca	108.000,-- DM
Sa.	ca	2.670.000,-- DM

Diese Begründung (3 Blatt Din A 4) ist als Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) gem. § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen vom 11.1.1968 aufgestellt und gebilligt worden.

.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Diese Begründung (3 Blatt Din A 4) hat als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) in der Zeit vom 15.2.1968 bis 15.3.1968 öffentlich ausgelegen. (s. BBauG vom 23.6.1960 § 2 (6))

Die Auslegung wurde ortsüblich vom 27.1.1968 bis 4.2.1968 bekanntgemacht.

.....

.....
Gemeindedirektor

...wurden!

Diese Begründung (3 Blatt Din A 4) wurde als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) am 22.4.1968 vom Rat der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen gem. §§ 4 und 28 der GO NW vom 28.10.1952 u. § 2 (1) und § 10 des BBauG vom 23.6.1960 als Satzung festgesetzt.

..... Bürgermeister

GEMEINDE OBRIGHOVEN-LACKHAUSEN

..... Ratsmitglied

Gehört zur Vfg. v. 31.7.68
Az. IB3 - 125.4 (Obrighoven-Lackh 6a)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Planes 6a und seine Auslegung sind gem. §12 BBauG. vom 16.8.68 bis 24.8.68 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Obrighoven-Lackhausen d. 26. August 1968

GEMEINDE OBRIGHOVEN-LACKHAUSEN

Der Gemeindedirektor