B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6b "Bundesbahngelände" der Stadt Wesel

1. Einfügung in die übergeordnete Planung

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 Bebauungsplan 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 1 : 2.000). 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 Grün-Rahmenpläne ergänzt werden.

2. Das gesamte Baugebiet und seine Bewohner

Es wohnen in diesem gesamten Gebiet südlich der B 58 zur Zeit ca. 750 - 800 Menschen. Durch die vorgesehene Verdichtung und die Bebauung zu einer kompakten Siedlungseinheit dürfte sich die Zahl der Bewohner auf ca. 5.000 erhöhen. Dies ergibt Siedlungsdichten von ca. 50 - ca. 80 Einwohner je Hektar Bruttobauland (einschl. Verkehrswege, örtliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen).

Es muß davon ausgegangen werden, daß der größte Teil der zukünftigen Bewohner seinen Arbeitsplatz in der Stadt Wesel finden wird, was auch die vorgesehene verkehrsmäßige Orientierung nach dieser Seite hin rechtfertigt. Inwieweit Teile der Bevölkerung in den benachbarten vorhandenen oder geplanten Gewerbegebieten ihre Arbeitsplätze finden werden, kann nur grob geschätzt werden. Diese benachbarten Gewerbegebiete umfassen eine Fläche von ca. 36.0 ha.

Etwa 70 - 80 % der vorgesehenen Wohneinheiten werden in der Form von 1- und 2-geschossigen Eigenheimen, z.T. in verdichteter Bauweise,

errichtet. 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 Einkommensschichten (freistehende Bungalows auf großen Grundstücken) wird der Hauptteil der Bevölkerung aus den mittleren Einkommensschichten 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 Standart aufweisen wird.

3. Das Gebiet "Bundesbahngelände"

(Bebauungsplan Nr. 6 b der ehem. Gemeinde Obrighoven-Lackhausen)

3.1 Allgemeines

Der Bereich "Bundesbahngelände" bildet den zweiten Abschnitt zur Verwirklichung der Gesamtplanung. Seine Begrenzung folgt im wesentlichen den gegebenen Grundstücksgrenzen; im Norden das Gebiet "Hof Engelmann", im Süden die Geleise der Bundesbahn, im Westen und Osten Aaper Weg und RWE-Straße. Der Bebauungsplan kann daher nur im Zusammenhang mit der übergeordneten Planung gesehen und beurteilt werden. Die Nahversorgung wird durch bereits vorhandene Geschäfte im Gebiet "Hof Engelmann" und einem großen Verbraucherzentrum in nächster Nähe ermöglicht.

3.2 Statistik

Bruttobauland		3,96 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,33 ha = 8,35 %	
Grünflächen	0,007 ha= 0,02 %	
Anzahl der Wohnungen in individuellen Einzelhäusern z.T. mit Einlieger		
Grundstücksgröße	700 m^2	ca. 32 WE

Geschätzte Zahl der Einwohner	ca. 115	E
Bruttowohndichte	30	E/ha
Garagen	31	PKW
Gemeinschaftsgaragen	3	PKW
Parkplätze	23	PKW
Verhältnis private Ga/We	1/1	WE
Verhältnis öffentl. P/WE	1/1.4	WE

3.3 Freiflächen

Der Bebauungsplan für den Bereich "Bundesbahngelände" bietet ein Einzelhausgebiet mit großen Baugrundstücken an. Diese Zone stellt einen kontinuierlichen Übergang zwischen den südlich anschließenden Waldzonen und den dichteren Baugebieten im Norden dar. Vorhandene Baumbestände werden im wesentlichen erhalten.

3.4 Durchführung der Planung

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

Die Erschließungskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Beteiligung der Gemeinde auf die Grundstückskäufer umgelegt. Der Gemeindeanteil beträgt 10 %.

Aufgestellt:

Planungsamt der Stadt Wesel

Wesel, den 2. Februar 1970

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Gehört zur Vfg. v. 9.12.1970
Az. I A 2 - 125.4 (Wesel 60)

Landesbaubehörde Ruhr

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

zum Bebauungsplan Nr. 6b "Bundesbahngelände" der Stadt Wesel
(§ 29 2 BBauG, § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG und § 103 BauO NW)

1. Stellung der Gebäude

Die Außenwände sämtlicher Gebäude sind, falls sie nicht unmittelbar auf den im Plan festgesetzten Baugrenzen liegen, parallel bezw. rechtwinklig zu diesen auszurichten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich der Garagen

2.1 Die Gebäude sind gruppenweise - entsprechend ihrer Zusammenfassung im Bebauungsplan durch eine gemeinsame Baugrenze - einheitlich zu gestalten.

A

2.2 Unter der (2.1) genannten Voraussetzung sind folgende Gestaltungen und Materialien zugelassen:

2.21 Außenwände einschließlich Öffnungen

Ziegelstein - Sichtmauerwerk
Sichtbeton in Naturfarbe
Edelputz
Verschieferung in Naturschiefer oder Asbestzement
Holzverschalung
Die einzelnen Gebäude dürfen abweichend vom Hauptmaterial der Gruppe bis zu 30 % der Außenwände andere dieser Materialien aufweisen.

2.22 Dächer

Ziegeldach in Pfannendeckung, Weichdach und Schieferdach mit 27° - 43° Neigung. Dabei sind Drempel von max. 50 cm Höhe gruppenweise zugelassen.

A

Ergänzt bzw. geändert lt. Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 1. 12. 1970

6

2.23 Dachüberstände

Bei geneigten Ziegeldächern usw. werden Gesimse von max. 75 cm Ausladung festgesetzt.

3. Garagen und Stellplätze

Eingeschossige Garagenanlagen (siehe unter 2) und Stellplätze sind nur im Rahmen der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Soweit darüber hinaus ein Bedarf nachgewiesen wird, können die im Einzelfall als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, jedoch nicht unter Benutzung der dem Fußgängerverkehr vorbehaltenen Wege.

4. Nebenanlagen

Die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung vom 25. Juni 1962 nicht zugelassen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 "Vorgärten"

Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Erschließungsanlagen. Diese Flächen können durch die Errichtung von 1,80 m hohen Abgrenzungen auf ein Mindestmaß von 1,0 m Breite entlang der Erschließungsanlage reduziert werden. Bei Grundstücken mit dichtem Baumbestand können die Vorgärten durch Baumstreifen von mindestens 7,5 m Breite ersetzt werden. Die Vorgärten sind mit ihren Abgrenzungen, den befestigten Flächen und Pflanzungen so anzulegen, daß im Bereich einer Erschließungseinheit (Wohnwege, Stichstraße) eine einheitliche Gestaltung erzielt wird.

5.2 Vorhandener Baumbestand ist auf den Baugrundstücken mindestens auf 6/10 der Gesamtfläche des Baugrundstücks zu erhalten.

5.21 Auf allen Baugrundstücken ohne vorhandenen Waldbestand sind standortgemäße Gehölze (5 Stück je 100 qm Baugrundstück) zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Befestigte Flächen

5.31 Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke dürfen bis zu 20 % befestigt werden.

5.32 [illegible]

A

Die Materialien sollen den jeweiligen Hauptbaumaterialien der Gebäude entsprechen.

5.4 Abgrenzungen und Bauteile innerhalb der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke

5.41 Als Abgrenzung gegenüber öffentlichen Erschließungsanlagen sowie zum seitlichen Nachbarn sind 1,00 m hohe Maschendrahtzäune oder Hecken zugelassen.

Seitliche Abgrenzungen zwischen den unter 5.1 beschriebenen "Vorgärten" sind nur mit Hecken von 0,50 m Höhe oder ohne Abgrenzung zugelassen.

Zur südlich gelegenen Bundesbahnlinie hin sind sämtliche Grundstücke lückenlos einzufriedigen.

5.42 Entlang öffentlicher Erschließungsanlagen kann zur Abgrenzung der Baugrundstücke die Anlage von Hecken aus standortgemäßen Gehölzen gefordert werden.

5.5 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gemeinde kann für die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes das Anpflanzen von Bäumen bis zu 6 Stück je Baugrundstück auf den nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke fordern.

Aufgestellt:

Wesel, den 2. Februar 1970

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dinel)

Techn. Beigeordneter

A

Ergänzt bzw. geändert lt. Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 1. 12. 1970

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß
vom 31. 1. 1974 , ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 6a.0 1. Ergänzung
rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Landesbaubehörde Ruhr (Az.: IA2 - 125.112
Wesel ,) am 26. 4. 1974

8

Diese Begründung gehört mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 6b O "Bundesbahngelände" und hat mit dem Bebauungsplan nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung von einer Woche in der Zeit von 15.6.70 bis 15.7.70 einschl. im Rathaus Wesel öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 16.7.70

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
(Dr. Reuber)

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)
ist dieser Plan mit Verfügung vom
1-12-1970 Az. I A 2-125-4 (Wesel 660)
genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr
I.A.

Landesbaubehörde Ruhr

Oberregierungs- und -baurat