1. Ausfertigung

STADT WESEL

Begründung

zum

Bebauungsplanentwurf Nr. 12 F "Bislicher Straße" - 1. Änderung

---

Gehört zur Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 15.01.1986 A.Z. 35.2-12.27 (Wes F/4)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der Verlegung der Bundesstraße 8 und Abstufung des abgetrennten Teilstückes der alten B 8 als Stadtstraße haben sich die Grundzüge der Planung für den Änderungsbereich des Bpl. Nr. 12 F in nachfolgenden Punkten geändert:

1. Das Straßenteilstück der alten B 8 ab der Kreuzung Bislicher Straße in nordwestlicher Richtung ist durch den am Ende angeordneten Wendeplatz zu einer Sackgasse geworden und dient fast ausschließlich einem geringen Anliegerverkehr aus dem nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Flüren.
2. Durch die Abstufung der alten B 8 als Stadtstraße ist eine erhebliche Reduzierung des Sichtdreieckes möglich geworden, ebenso enfällt die Anbauverbotszone.

Die v.g. neuen Planungsgrundzüge machen es nun möglich, auch das Flurstück 1198 einer Bebauung zuzuführen. Da der rechtskräftige Bpl. Nr. 12 F für das o.g. Flurstück eine solche Möglichkeit z. Zt. nicht zuläßt (Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche), beschloß der Rat die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Lage, Grenzen und Größe des Planbereiches

Der Bereich der 1. Änderung liegt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 F an der Reeser Landstraße und der Bislicher Straße - K 7 - und umfaßt das Flurstück 1198 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1o58 von der Bislicher Straße bis zur nach Nordosten verlängerten nordwestlichen Grenze des Flurstückes 1198. Alle Grundstücke sind aus der Flur 6 der Gemarkung Flüren.
Das von der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. o,253 ha.

3. Daten zum laufenden Bauleitplanverfahren

Aufstellungsbeschluß:	29.5.1984
Bürgerbeteiligung:	Aushang vom 5.9.-18.9.84
	Versammlung am 18.9.84
Behördenbeteiligung:	Schreiben vom 18.7.1984
	Frist bis 3.9.1984

4. Bestandsaufnahme

4.1 Planungsbestand

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist das Flurstück 1198 als nicht überbaubare Grundstücksfläche aus. Dieses war aus der damaligen planerischen Sicht und Zielsetzung auch richtig, da zum einen durch die unmittelbar vorbeiführende und stark frequentierte Bundesstraße 8 und den Kreuzungsbereich Lärmimmissionen zu erwarten waren und zum anderen das erforderliche Sichtdreieck zur Bundesstraße sowie die Anbauverbotszone von einer Bebauung freigehalten werden mußte .

4.2 Örtlicher Bestand

Im Nordosten tangiert die Reeser Landstraße und im Südosten die Bislicher Straße - K 7 - den Änderungsbereich. Beide Straßen sind voll ausgebaut.
Das Grundstück selbst stellt sich als ungeordnetes, wildes Brachland dar und trägt nicht zu einer städtebaulich befriedigenden Ortseingangssituation bei.
Entlang der Bislicher Straße - K 7 - und der Reeser Landstraße ist eine Geländeaufschüttung mit teilweiser Bepflanzung (Bäume und Sträucher) vorhanden.
Über das Grundstück selbst verläuft eine Freileitung des RWE.

5. Planung

5.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist es, aufgrund der geänderten Planungsgrundzüge eine städtebauliche Verbesserung des unbefriedigenden Ortseingangs und eine dem Maßstab der Ortsbebauung angepaßte Bebauungsmöglichkeit für das Flurstück 1198 zu schaffen.

Hinzu kommt noch, daß gerade in heutiger Zeit dem flächensparenden Bauen ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Es ist wohl daher auch im öffentlichen Interesse, wenn brachliegende Flächen,die in unmittelbarer Nähe vorhandener Wohnbebauungen liegen (wie im vorliegenden Falle), erschlossen,und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, ehe weiterer Verbrauch freier Landschaft für Wohnbauzwecke erfolgt.

5.2 Begründung des Planungsergebnisses

a) Verkehrliche Erschließung

Da die Bislicher Straße Kreisstraße ist, scheidet eine Erschließung des Änderungsbereiches von daher aus. Die Haupterschließung erfolgt über eine separate und festgesetzte Zufahrt von dem abgestuften und ruhigen Teil der Reeser Landstraße ca. 45,- m nordwestlich hinter dem Kreuzungsbereich. Weitere Zufahrten zu den vorhandenen Verkehrsflächen (Bislicher Straße und Reeser Landstraße) sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Flächen, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger im Bebauungsplan festgesetzt sind.
Zur Zeit stellt sich die Reeser Landstraße gegenüber der Bislicher Straße - K 7 - als vorfahrtsberechtigte Straße dar. Es sollte hier vielleicht in Zukunft eine Änderung der Vorfahrt zugunsten der Bislicher Straße - K 7 - angestrebt werden. In beiden Fällen ist jedoch das Sichtdreieck von 3,oo m x 7o,oo m Schenkellänge (Anfahrsicht) gewährleistet.

b) Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf weist das gesamte Flurstück 1198 als WA-Gebiet aus. Diese Festsetzung erfolgte zum einen in Angleichung an die unmittelbar angrenzende vorhandene bzw. geplante Bebauung und zum anderen wegen der das Plangebiet tangierenden Verkehrsstraßen. Die bis zu 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze ist wegen der vorhandenen Baustruktur der näheren Umgebung, die beibehalten werden soll, gewählt worden. Möglich ist die Errichtung einer 2-geschossigen versetzten Bauzeile auf dem größeren Grundstücksbereich sowie die Er-

stellung eines Doppelhauses im rückwärtigen Grundstücksteil. Abweichend von der Nachbarbebauung wurden die Bauzonen so festgesetzt, daß hier eine Ausrichtung der Baukörper nach Südwesten möglich ist. Hierdurch soll eine städtebaulich ansprechende Lösung erreicht und durch Schaffung von Räumen im Zusammenhang mit der Nachbarbebauung eine Eintönigkeit vermieden werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür kein zwingender Grund besteht.
Um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen, wurden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück selbst wurden für den ruhenden Verkehr 5 Garagen/Stellplätze ausgewiesen. Zwei weitere Garagen können in unmittelbarer Grundstücksnähe im Anschluß an bestehende Garagen errichtet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden auf dem Grundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG Einzelbäume zur Eingrünung festgesetzt.

6. Versorgung und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Wasserleitungsnetz.
Die Stromversorgung übernehmen die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke (RWE).
Die Ableitung der Regen- und Schmutzwässer ist lt. Auskunft des zuständigen Fachamtes über die bereits vorhandenen privaten Leitungen zur Sonnenstraße hin möglich.
Für die Versorgungsträger wurde im Planbereich auf den privaten Verkehrsflächen zur Sicherung der Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

7. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt Wesel entstehen bei Realisierung der Bebauungsplanung für Grunderwerb, Vermessung, Entwässerung, Straßenbau, Beleuchtung usw. keine Kosten, da die Erschließung auf privater Basis erfolgt.

Aufgestellt:

Wesel, den 18.2.1985

STADT WESEL 23

Planungsamt der
Stadt Wesel

(Klein-Hitpaß)

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 F "Bislicher Straße" der Stadt Wesel.

Sie hat mit dem Bauleitplan-Entwurf nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.05.85 in der Zeit vom 21.05. bis 21.06.85 einschl. gem. § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen. Die Vermerke auf dem Bauleitplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 24. Juni 1985

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dilger)
Techn. Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 F "Bislicher Straße" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

Es kann also davon ausgegangen werden, daß mit allen Beteiligten und Betroffenen Einvernehmen erzielt worden ist. Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG.

Wesel, den 24. Juni 1985

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dilger)
Techn. Beigeordneter

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 27.08.85