Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 F "Bislicher Straße" der Stadt Wesel

Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 12 F erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein in der Nähe des Ortskernes liegendes Gebiet. Die Grenzen des Planbereiches bilden im einzelnen:

Im Nordwesten	die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 830 aus Flur 6 I (II), der Mars- und Sonnenstraße und die östlichen, nördlichen, westlichen bzw. südlichen Grenzen der Flurstücke 579, 180, 281, 287, 286 und 555 aus Flur 6 I (II);
im Nordosten	die B 8;
im Südosten	die Bislicher Straße (K 7);
im Südwesten	der Flürener Weg.

An den Bebauungsplan schließen 3 rechtskräftige Bebauungspläne an und zwar im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 5 F, im Südosten der Bebauungsplan Nr. 6 F und im Südwesten der Bebauungsplan (DPL) Nr. 1 F.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 6,13 ha.

Zustand des Planbereiches

Die im Planbereich entlang der Bislicher Straße (K 7) und des Flürener Weges liegenden Grundstücke sind überwiegend bebaut. Im übrigen weist das Gebiet einzelne verstreut liegende Bebauungen auf. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich bis auf ein landwirtschaftliches Anwesen mit gewerblicher Nutzung und eine Tankstelle an der Ecke B 8/K 7 um Wohngebäude.
Die zur Zeit noch unbebauten Grundstücke werden gärtnerisch bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Die den Planbereich tangierenden Straßen - Bislicher Straße, Flürener Weg, Mars- und Sonnenstraße - sind bereits ausgebaut und mit den notwendigen Versorgungsleitungen versehen. Außer einer geringfügigen hügeligen Erhebung auf dem Flurstück 300 ist das Gelände im wesentlichen eben.

Veranlassung zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Grundlage für die endgültige Erschließung des Gebietes und für die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

Planungsgedanken

a) Erschließung

Die Grundstücke in den Randzonen des Planbereiches sind durch vorhandene Straßen erschlossen. Die Erschließung des inneren Bereiches ist durch eine neue ca. 170 m lange Stichstraße mit einem seitlichen Stichweg vom Flürener Weg aus vorgesehen. (A) ~~Eine Gehwegverbindung vervollständigt die Erschließung und stellt insbesondere eine Verbindung zu den Standorten des Gemeinbedarfs auf der Ostseite der Bislicher Straße dar~~. Nähere Angaben über die geplante Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan enthalten.

Durch vorhandene Haltestellen an der Kreuzung Bislicher Straße/ Flürener Weg ist der Anschluß an das öffentliche Busliniennetz gesichert. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen der angrenzenden Straßen.

b) Nutzung

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und dem Ziel des Flächennutzungsplanes entsprechend sind die Baugebiete als WR (reine Wohngebiete) und WA (allgemeine Wohngebiete) ausgewiesen. Genaue Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung enthält der Bebauungsplan.

Die Versorgung der Einwohner ist durch das unmittelbar südlich des Flürener Weges angrenzende Markt- und Geschäftszentrum gesichert. Der ca. 6,13 ha große Planbereich teilt sich wie folgt auf:

(A) Ergänzt bzw. geändert lt. Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 6.3.1973 - Az: I A 2 - 125.4 (Wesel 12 F)

1.) Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,280 ha
2.) Private Grünfläche	ca.	0,650 ha
3.) Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,150 ha
4.) Reines Wohngebiet (WR)	ca.	4,050 ha
Insgesamt:	ca.	6,130 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 60 Wohneinheiten mit ca. 210 Einwohnern vorhanden sein. Dieses ergibt eine Wohndichte von ca. 40 E/ha Netto Bauland.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Für die Erschließung und Grundstücksneuordnung sind bodenordnende Maßnahmen - Umlegung - nicht vorgesehen. Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen privaten Grundstücke sollen auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern erworben werden.
Die der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1.) Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen	ca.	35.000,-- DM
2.) Entschädigungen aller Art	ca.	5.000,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1.) Entwässerung	ca.	27.000,-- DM
2.) Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	140.000,-- DM
3.) Wasserversorgung	ca.	12.000,-- DM
4.) Gasversorgung	ca.	12.000,-- DM
Insgesamt:	ca.	231.000,-- DM

Aufgestellt
Wesel, den 20. Januar 1972

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)
Techn.-Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 12 F "Bislicher Straße" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 1o. 5. 1972 in der Zeit vom 23. 5. bis 23. 6. 1972 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

STADT W E S E L
Der Stadtdirektor
(Wolters)

STADT WESEL 6

Gehört zur Vfg. v. 6. 3. 1973
Az. I A2 - 125.4 (Wesel 12 F)

Landesbaubehörde Ruhr