Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 O "Hof Bosmann" der Stadt Wesel

Lage und Größe des Bebauungsplanbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 12 O liegt im westlichen Bereich des Stadtteils Obrighoven im früheren Schulbaugelände zwischen der Obrighovener Straße und dem Gehöft Bosmann.
Der Planbereich wird begrenzt:

Im Süden durch die Nordgrenze der Obrighovener Straße und des Flurstückes 523 aus Flur 1 der Gemarkung Obrighoven.

Im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 530 u. 520 bis 523, alle aus Flur 1 der Gemarkung Obrighoven, durch die Westseite des vorhandenen Vorfluters einschließlich dem Anschlußstück der Wurmflakstraße im Bereich der Kreuzung des Vorfluters mit dieser Straße.

Im Norden durch die Südgrenzen derFlurstücke 531 und 518 sowie deren Verlängerung nach Osten bis zum Vorfluter durch die Parzellen 16 und 530, alle aus Flur 1 der Gemarkung Obrighoven, weiterhin durch die Nordgrenze des Isselkanals.

Im Osten durch die Ostgrenze der geplanten Straße entlang der Ostseite des Vorfluters einschließlich des Anschlußstücks der Wurmflakstraße im Bereich der Kreuzung mit der geplanten Straße.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 4,176 ha.

Zustand des Planbereiches

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Das Gelände ist eben. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches durchzieht ein vorh. Vorfluter in Nord-Süd-Richtung das Gebiet.

Veranlassung zur Planaufstellung

Das im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Obrighoven-Lackhausen als Schulgelände ausgewiesene Gebiet zwischen der Obrighovener Straße und dem Gehöft Bosmann, wurde durch den Beschluß des früheren Gemeinderates vom 28.10.1968 im Einvernehmen mit dem Eigentümer und der Landesbaubehörde Ruhr in Wohnbaugebiet umgewandelt, da dieses durch die Umorganisation der Volksschule nicht mehr als

Schulgelände benötigt wird. Ebenso sollen die durch die frühere Gemeinde für diesen Bereich erbrachten Investitionen im Kanal- und Versorgungsnetz sinnvoll genutzt werden. Es besteht hier auch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Gründe und die Notwendigkeit, die künftige Nutzung und Bebauung dieses Gebietes in einen städtebaulich geordneten Rahmen zu bringen, gaben Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Planungsgedanken

a) Erschließung

Die Erschließung im südlichen Planbereich erfolgt durch die Obrighovener Straße mit seitlichen Parkstreifen in Längs- und Schrägaufstellung . Durch die Verlängerung der Tannenstraße (Straße "A") und der nach Süden angebundenen Straße "B" mit je einem Wendeplatz und mehreren erforderlichen öffentlichen Anliegerwegen wird der nördliche Planbereich und die Mitte des Bebauungsplanbereiches erschlossen.
Nähere Angaben über die geplante Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Blatt 3 - Eigentümerplan - des Bebauungsplanes enthalten.
Der Anschluß an das städtische Busliniennetz ist durch die Anordnung von Haltestellen im Bereich der Obrighovener Straße möglich. Die Entwässerung erfolgt ohne Probleme durch Anschluß an das bestehende Kanalnetz in der Tannenstraße.

b) Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als Wohngebiet (WR und WA-Gebiet) ausgewiesen. Die Eigenheime an der verlängerten Tannenstraße sollen eingeschossig, und die an der Obrighovener Straße sollen zweigeschossig errichtet werden. Dieses Wohnbaugebiet ist gegen die geplante Umgehungsstraße Am Friedenshof im Osten mit einem ca. 20 m breiten Grüngürtel, in dem auch der offene Vorfluter für die Regenentwässerung verläuft, abgeschirmt. Die verlängerte Tannenstraße ist nur durch einen Gehweg mit der Straße Am Friedenshof verbunden. In der Nord-West-Ecke des Planbereiches befinden sich ein Kinderspielplatz und südlich hiervon auf beiden Seiten der verlängerten Tannenstraße die Garagen für die Reiheneigenheime Tannenstraße 47 - 65, welche außerhalb des Planbereiches liegen.

Für die übrigen Gebäude sind die Garagen auf den Grundstücken geplant.
Die Fläche des Planbereiches teilt sich auf in:

Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,155 ha
" Grünflächen	ca.	0,150 ha
" " Spielplatz	ca.	0,079 ha
Wohngebiet (WR und WA)	ca.	2,412 ha
Vorfluter (Wasserfläche)	ca.	0,380 ha
insgesamt	ca.	4,176 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen sind im Bereich des Bebauungsplanes an Wohneinheiten geplant: 21 WE

Diese 21 WE mit ca. 116 Einwohnern ergeben bei 2,412 ha Wohngebiet eine Wohndichte von ca. 48 Einwohner/ha Netto-Bauland.
Die Anzahl der geplanten Garagen beträgt 36.

Maßnahmen dur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Maßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden.

Die der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grundstück für öffentliche Verkehrsflächen Grünflächen, Spielplatz	ca.	138.400,-- DM
2. Vertragskosten, Vermessung etc.	ca.	3.000,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung (Trennsystem)	ca.	133.550,-- DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	647.100,-- DM
3. Wasserversorgung	ca.	11.200,-- DM
4. Gasversorgung	ca.	11.200,-- DM
insgesamt	ca.	944.450,-- DM

Aufgestellt: Planungsamt der Stadt Wesel
Wesel, den 2. Juni 1970

(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 12 O
"Hof Bosmann" der Stadt Wesel und hat mit dem Bebauungsplan gem.
§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung von einer Woche in der Zeit

vom 15.6.1970 bis 15.7.1970 einschl.

öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 16. Juli 1970

Stadt WESEL
Der Stadtdirektor
(Dr. Reuber)

Gehört zur Vfg. v. 25-2-1971
Az. I A 2-125-4 (Wesel 12 O)
Landesbaubehörde Ruhr