Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14 F "Finkenstraße/Waldstraße" der Stadt Wesel (früher Nr. 14 "Mühlenweg" der Gemeinde Flüren, LK Rees.

Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 14 erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein am südwestlichen Rand des Ortskernes Flüren liegendes Gebiet. Der Bereich erstreckt sich zu beiden Seiten des Mühlenweges und reicht von der Finkenstraße bis zur Rheinstraße.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 336, 476, 480, 759, 835 und Teilflächen der Flurstücke 815 und 816 alle aus Flur 2 der Gemarkung Flüren.

An den Bebauungsplan schließen südöstlich der Bebauungsplan Nr. 2 "Rheinstraße" und nordöstlich der Bebauungsplan Nr. 9 "Tinnefeldskath" an.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 4,780 ha.

Zustand des Planbereiches

Während die nord- und südöstlich an den Bebauungsplan angrenzenden Gebiete überwiegend bebaut sind, weist im Planbereich nur das Flurstück 480 an der Ecke Rheinstraße/ Mühlenweg eine Bebauung auf. Bei diesem Gebäude und denen der angrenzenden Gebiete handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude.

Die übrigen Flächen des Planbereiches werden z.Z. landwirtschaftlich genutzt.

Die Rheinstraße und die bis an den Planbereich führenden Finkenstraße, Drosselstraße, Kiebitzstraße und Sperlingsweg sind endgültig ausgebaut und mit allen Versorgungsleitungen versehen.

Der Mühlenweg weist eine Befestigung in etwa 3,00 m Breite und nur zum Teil Versorgungsleitungen auf.

Das Gelände ist im wesentlichen eben.

Veranlassung zur Planaufstellung

Das Fehlen baureifer Grundstücke einerseits und die steigende Nachfrage nach Baugrundstücken - insbesondere für Eigenheime - andererseits, gaben Anlaß zur Planaufstellung. Mit dem Plan soll die Grundlage für die endgültige Erschließung des Gebietes und die zukünftige Nutzung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Planungsgedanken

a) Erschließung

Die Erschließung des Gebietes baut sich im wesentlichen auf vorhandene Wegeführungen auf, oder bindet an bereits im Ansatz vorhandene Straßenzüge der angrenzenden Baugebiete an.

Die Haupterschließungsachse bildet der Mühlenweg mit Anschluß an die Rheinstraße. Die Ausweisung mit 7,00 m Fahrbahnbreite und beidseitigen 2,00 m breiten Gehwegen, sowie zusätzlichen Parkstreifen erfolgte unter Berücksichtigung des Charakters der Straße als Wohnsammelstraße und der daruber verlaufenden Buslinie.

Die im Ansatz vorhandenen Finken- und Drosselstraße werden in südwestlicher Richtung verlängert und an den Mühlenweg angebunden. Dasselbe erfolgt mit der Kiebitzstraße unter Anbindung an die Drosselstraße. Zur Erschließung des nordwestlich der Drosselstraße liegenden großen Baugebietes, ist eine Stichstraße vorgesehen. Zusätzliche Gehwege ergänzen das Erschließungssystem.

Nähere Angaben über die geplante Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Blatt 2 "Eigentümerplan des Bebauungsplanes Nr. 14" enthalten.

Durch die geplante Haltestelle an der Ecke Rheinstraße/ Mühlenweg ist der Anschluß an das öffentliche Buslinienetz gesichert. Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch Verlängerung der in den anschließenden Straßen vorhandenen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

13

b) Nutzung

Dem Flächennutzungsplan entsprechend erfolgte die Ausweisung der Baugebiete und der Flächen für die Landwirtschaft. Dabei sind die Baugebiete in Anpassung an die in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 9 getroffenen Festsetzungen als WR-Gebiet (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Von der ca. 4,780 ha großen Fläche des Planbereiches entfallen auf:

1)	Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,925 ha
2)	Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,545 ha
3)	WR-Gebiete (Reine Wohngebiete)	ca. 3,310 ha
	insgesamt	ca. 4,780 ha

Auf Grund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 72 Wohneinheiten mit ca. 250 Einwohnern vorhanden sein. Dieses ergibt eine Einwohnerdichte von etwa 75 Einwohnern/ ha. Netto-Bauland.
Die Anzahl der ausgewiesenen und innerhalb der Bauzonen möglichen Garagen beträgt 72.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke sollen auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden.
Eine Umlegung ist nicht vorgesehen.
Die der Gemeinde Flüren zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a)	Grunderwerb	
1	Grundstücke für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 64.100,-- DM
2	Entschädigungen aller Art	ca. 3.000,-- DM
b)	Erschließungsanlagen	
1	Entwässerung (Trennsystem)	ca.248.600,-- DM
2	Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.416.200,-- DM
3	Wasserversorgung	ca. 36.000,-- DM
4	Gasversorgung	ca. 46.500,-- DM
	insgesamt	814.400,-- DM

Aufgestellt: Planungsamt der Stadt Wesel

Wesel, den 10. März 1969

(Dimel)
Techn.Beigeordneter

~~Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlenweg" gemäß § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung von **drei Wochen** in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.~~

~~Hamminkeln, den _____~~

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 14 "Mühlenweg" der Gemeinde Flüren. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für die Begründung.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 14 F "Finkenstraße/ Waldstraße" der Stadt Wesel und hat mit dem Bebauungsplan Nr. 14 gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung von einer Woche in der Zeit vom

6. Okt. bis 6. November einschl.

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

Wesel, den 22. April 1970 **DER STADTDIREKTOR**

(Dr. Reuber)

Gehört zur Vfg. v. 12. Oktober 1970
Az. I B 3-125-4 (Wesel 14 F)

Landesbaubehörde Ruhr