E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan Nr. 19 "Vor dem Nordglacis"

1. Lage

Das Gelände des Durchführungsplanes "Vor dem Nordglacis" wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Westen: Reeser Landstraße (Ostseite)
Im Norden : Hafenbahn und Breiter Weg (Südseite)
Im Osten : Gartenstraße (Westseite)
Im Süden : Nordglacis (Nordseite) und Glacis

Planerisch findet dieser Durchführungsplan Anschluß an die Durchführungspläne des Innenstadtgebietes. Er klärt somit für den 1. Teilabschnitt die Nutzungs- und Aufschließungsmöglichkeiten des nach Norden offenen Bereiches zwischen Stadtkern und nördlicher Stadtgrenze.

2. Veranlassung

Veranlassung zur Aufstellung des Planes gibt eine verstärkte Bautätigkeit in diesem Gebiete, die durch die zufällige und ungeordnete Erschließung beeinträchtigt wird. Um eine geordnete Entwicklung vorzubereiten, ist vor allem die Anlage von Erschließungsstraßen notwendig.
Maßnahmen der Grundeigentümer, welche die Durchführung des künftigen Aufbaues nach den Planungsabsichten unmöglich machen würden, wurden durch einen am 26.11.1956 beschlossene Bausperre ausgeschaltet.

3. Gegenwärtiger Zustand

Der vom Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 19 erfaßte Stadtteil ist z.Zt. weitgehend gärtnerisch genutzt. Die Aufschließung bedarf der Ergänzung und der überwiegende Teil der vorhandenen Gegeparsellen einer Verbreiterung. Um eine künftige geordnete Bebauung zu ermöglichen, ist zu einzelnen Abschnitten eine Grenzregulierung bzw. Grundstückneuordnung notwendig. Diese soll auf freiwilliger Basis angestrebt werden, kann aber auch auf Anordnung des Rates der Stadt erfolgen. Die bisherige bauliche Entwicklung und Erschließung ist bis auf die Randzonen nicht über eine Streubebauung hinausgekommen. Im Bereich Breiter Weg - Johann-Sigismund-Straße und entlang der Reeser Landstraße haben sich Gewerbestand-

orte herausgebildet.
Mit fester Decke sind bisher lediglich die Gartenstraße, Teile des Nordglacis, der Breite Weg und die Rohleerstraße versehen worden. Die Kanalisation ist unzusammenhängend und nur dem Stand der Bebauung entsprechend ausgebaut.

4. Planung

a) Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Planes ist durch natürliche Grenzlinien abgesteckt, die dieses Gebiet zu einer städtebaulichen Einheit zusammenschließen.
Es sind dies im Westen die Bundesstraße 8 mit ihren Speditions- und Verkehrsbetrieben,

im Norden die Hafenbahn mit einer Dauergrünfläche zum Schutz der Wohngebiete,

im Osten die Gartenstraße, die später in ihrer Funktion als Haupterschließungsstraße der Feldmark erheblichen Verkehr aufnehmen wird und

im Süden das Nordglacis als gliedernde Grünfläche zwischen Innenstadt und den nördlichen Wohngebieten.

Innerhalb dieses Rahmens von insgesamt 17,35 ha soll ein aufgelockertes Wohngebiet entstehen. Die Nahversorgung, d.h. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien u.a. soll möglichst im Schwerpunkt der Gesamtfläche, an der Kreuzung der Herzog-Adolf- und Kolpingstraße konzentriert werden. Baulich wird der Mittelpunkt dieses Wohnquartiers durch ein 5-geschossiges Gebäude akzentuiert.

Die Gärten an der Hafenbahn sollen als Abschirmung der Wohngebiete gegen Rauch und Betriebsgeräusche der Bahn erhalten bleiben.
Der große grüne Innenkern des Straßengevierts zwischen Breiter Weg, Grünstraße, Nordglacis und Rohleerstraße wird durch Ausweisung als private Grünfläche als Gegengewicht gegen die benachbarten gemischten Wohngebiete auch in Zukunft wirksam bleiben.

b) Art und Maß der Nutzung

Der Leitplan der Stadt Wesel weist für den Bereich des Durchführungsplanes Nr. 19 eine eine Brutto-Wohndichte (bezogen auf Wohnbaugebiet) von 150 Einwohnern je ha aus. Nach der festgelegten Planung verbleiben nach Abzug von 1,94 ha Straßenland

1,76 ha gewerblich genutzer Fläche
1,58 ha öffentlicher Grünfläche und
1,56 ha privater Grünfläche

eine Netto-Wohnbaufläche von 10,51 ha. Nach voller Bebauung wird dieser Bereich ca. 450 - 475 Wohneinheiten aufnehmen = 1.570 Einwohner = 150 Einwohner je ha Nettowohnbaufläche. Diese Dichte wurde erreicht durch Höherzonung von 2 auf 3 Vollgeschosse an Stellen, die sich durch den hohen vorhandenen Baubestand (hohe Sockel, alte Geschoßhöhen) und aus der städtebaulichen Situation dafür anboten. Die vorhandene Grundstücksteilun konnte dadurch überwiegend unverändert bleiben.
Baustufenmäßig wird das Gebiet den Bauklassen B II und III o und C II und III o zugeordnet. Lediglich im Schwerpunkt des Quartiers ist in einem Einzelfall eine Nutzung nach B V o zugelassen.

c) <u>Aufschließung</u>
Übergeordnete Verkehrslinien berühren das Gebiet nur tangential, ohne es zu stören. Die vorhandenen Straßen und Wege sind wie ein Blatt mit Haupt- und Nebenrispen zu einem differenzierten Erschließungssystem ergänzt worden.
Die Haupterschließungsstraße bildet die Kolpingstraße, auf welche die einzelnen Wohnstraßen einmünden. Entsprechend den Funktionen sind die Straßenquerschnitte wie folgt gewählt:

Für die Haupterschließungsstraße:	6,5 m Fahrbahnbreite je 2,o m Gehwege ein Radweg von 2,1 m Breite
aus. ein Grünstreifen für die Wohnstraße:	5,5 - 6,o m Fahrbahnbreite je 1,5 - 2,o m Gehwege
Verkehrsstraße im Bereich der gemischten Wohngebiete:	je 6,o m Fahrbahn je 2,o m Gehwege

Für den ruhenden Verkehr werden Abstellplätze bei Erteilung der Baugenehmigung auf jedem einzelnen Grundstück entsprechend den Forderungen der Reichsgaragenordnung gesichert. Darüber hinaus bieten 7 öffentliche Parkplätze, meist als Erbreiterung der Straße angelegt, 98 KFZ Abstellmöglichkeit. Diese Zahl liegt weit über den Forderungen des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr (s. verkehrswissenschaftliche Veröffentlichung des Ministers für Wirtschaft und Verkehr in Nordrhein-Westfalen, Band 26).

Die Erstellung von Einzelgaragen auf privaten Grundstücken blieb in der Ausweisung der Bausonen unberücksichtigt. Den künftigen Baugesuchen wird im einzelnen beim Genehmigungsverfahren entsprechend den einschlägigen Bestimmungen für Wageneinstellplätze stattgegeben werden.

5. Reihenfolge der Durchführung

a) Bauliche Maßnahmen

Die Errichtung von Gemeindebauten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes sind enicht vorgesehen.

b) Grüngestaltung

Bepflanzung des geplanten Grünstreifens an der Kolpingstraße und die Aufforstung des neu entstehenden Glacisstreifens am Nordglacis ist für das Rechnungsjahr 1958, d.h. nach Abschluß der Tiefbauarbeiten an diesen Straßen vorgesehen.

c) Aufschließung

Die Trasse der Kolpingstraße ist für die Aufnahme des Unterbaues bereits vorbereitet. Der endgültige Ausbau ist noch für das Rechnungsjahr 1957 geplant.
Die endgültige Fertigstellung der Straße "Am Nordglacis" ist für das Rechnungsjahr 1958 in Aussicht genommen, die übrigen Wohnstraßen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes sollen innerhalb der nächsten zwei Rechnungsjahre durchgeführt werden. Die Verlegung der notwendigen Kanalisation erfolgt jeweils vor Durchführung der einzelnen Straßenbaumaßnahmen.

6. Überschlägliche Kostenermittlung

Die Kosten für die Durchführung der o.g. Maßnahmen werden nach überschläglicher Berechnung wie folgt zusammengefaßt:

Straßen- und Kanalbauarbeiten

1) **Gartenstraße**

R.W.-Kanal	-						
S.W.-Kanal	-						
Fahrbahnverbreiterung:	350,-	x	10,-	= 3.500,-	x	22,-	= 77.000,-
Radweg:	350,-	x	2,70	= 945,-	x	20,-	= 18.900,-
Gehweg:	350,-	x	4,50	= 1.575,-	x	18,-	= 28.350,-
E.Beleuchtung	350,-	x	10,-	= 3.500,-	x	1,75	= 6.125,-
						DM	130.375,-

Übertrag: 130375,-

2) **Kohleerstraße**

R.W.-Kanal	-				
S.W.-Kanal	-				
Fahrbahnverbreiterung:	170,- x 3,— =	510,- x 30,- =	15.300,—		
Radweg:	-				
Gehweg:	250,- x 4,— =	1.000,- x 16,- =	16.000,—		
E.Beleuchtung:	250,- x 1,50 =	375,- x 1,75 =	656,25		31956,25

3) **Kolpingstraße** (zwischen Nordglacis und Johann-Sigismund-Straße)

R.W.-Kanal:	210,-		x 52,- =	10.920,—	
S.W.-Kanal:	210,-		x 52,- =	10.920,—	
Fahrbahn:	210,- x 7,50 =	1.575,- x 30,- =	47.250,—		
Gehweg:	210,- x 4,— =	840,- x 18,- =	15.120,—		
Grünstreifen:	210,- x 4,— =	840,- x 7,— =	5.880,—		
E.Beleuchtung:	210,- x 7,50 =	1.575,- x 1,50 =	2.362,50		92452,50

4) **Kolpingstraße** (zwischen Johann-Sigismundstraße und Breiter Weg)

S.W.-Kanal:	-				
R.W.-Kanal:	110,-		x 52,- =	5.720,—	
Fahrbahnveränderung:	110,- x 7,50 =	825,- x 23,- =	18.975,—		
Gehweg:	110,- x 4,— =	440,- x 18,- =	7.920,—		
Grünstreifen:	110,- x 2,50 =	275,- x 7,— =	1.925,—		
E.Beleuchtung:	110,- x 7,50 =	825,- x 1,50 =	1.237,50		35777,50

5) **Wylaekstraße**

S.W.-Kanal:	-				
R.W.-Kanal:	185,-		x 52,- =	9.620,—	
Fahrbahn:	185,- x 5,50 =	1.017,50	x 30,- =	30.525,—	
Gehweg:	185,- x 4,— =	740,- x 18,- =	13.320,—		
E.Beleuchtung:	185,- x 5,50 =	1.017,50	x 1,50 =	15.262,50	68727,50

6) **Nordglacis** (zwischen Gartenstraße und Van-Gent-Straße)

S.W.-Kanal:	-				
R.W.-Kanal:	280,-		x 52,- =	14.560,—	
Fahrbahnverbreiterung:	280,- x 3,— =	840,- x 32,- =	26.880,—		
Gehweg:	280,- x 4,— =	1.120,- x 16,- =	17.920,—		
E.Beleuchtung:	280,- x 5,50 =	1.540,- x 1,50 =	2.310,—		61670,—

7) **Nordglacis** (zwischen Kolpingstraße und Fluthgrafstraße)

S.W.-Kanal:	-				
R.W.-Kanal:	320,-		x 52,- =	16.640,—	
Fahrbahn:	320,- x 6,— =	1.920,- x 30,- =	57.600,—		
Parkplatz:	60,- x 5,— =	300,- x 30,- =	9.000,—		
Gehweg:	320,- x 2,50 =	800,- x 18,- =	14.400,—		
E.Beleuchtung:	320,- x 6,— =	1.920,- x 1,50 =	2.880,—		100520,—

8) **Herzog-Adolf-Straße** (zwischen Garten- und Wylaekstraße)

S.W.-Kanal:	310,-		x 52,- =	16.120,—	
R.W.-Kanal:	310,-		x 52,- =	16.120,—	
Fahrbahn:	310,- x 5,50 =	1.705,- x 30,- =	51.150,—		
Parkplatz:	50,- x 6,— =	300,- x 30,- =	9.000,—		
Gehweg:	310,- x 4,— =	1.240,- x 18,- =	22.320,—		
E.Beleuchtung:	310,- x 5,50 =	1.705,- x 1,50 =	2.557,50		117267,50

Übertrag: 638746,25

Übertrag: 638746,2

9) Johann-Sigismund-Straße (zwischen Garten- und Wylackstraße)

S.W.-Kanal:	-			
R.W.-Kanal:	320,-	x 52,-	16.640,-	
Fahrbahn:	320,- x 6,- = 1.920,-	x 30,- =	57.600,-	
Parkplatz:	20,- x 6,- = 120,-	x 30,- =	3.600,-	
Gehweg:	320,- x 4,- = 1.280,-	x 18,- =	23.040,-	
E.Beleuchtung:	320,- x 6,- = 1.920,-	x 1,50 =	2.880,-	103760,-

Gesamtbausumme 742506,2

Gasversorgung

80 lfdm. Gashauptleitung aus Stahl, ø 100 mm, durch die Gartenstraße, von Breiter Weg bis Annastraße, fertig verlegt und eingebaut mit allen Nebenkosten je lfdm. DM 30,- DM 2.400,-

160 lfdm. Gashauptleitung aus Stahl, ø 100 mm, durch die Herzog-Adolf-Straße, von Rohleer- bis Kolpingstraße je lfdm. DM 30,- DM 4.800,-

160 lfdm. Gashauptleitung aus Stahl, ø 100 mm, durch die Herzog-Adolf-Straße, von Kolpingstraße bis Wylackstraße je lfdm. DM 30,- DM 4.800,-

340 lfdm. Gashauptleitung aus Guß, ø 200 mm, durch die Kolpingstraße, vom Nordglacis bis zum Breiten Weg je lfdm. DM 85,- DM 28.900,-

DM 40.900,-

Wasserversorgung

160 lfdm. Wasserhauptleitung aus Guß, ø 100 mm, durch die Herzog-Adolf-Straße, von Rohleerstraße bis Kolpingstraße je lfdm. DM 35,- DM 5.600,-

160 lfdm. Wasserhauptleitung aus Guß, ø 100 mm, durch die Herzog-Adolf-Straße, von Kolpingstraße bis Wylackstraße je lfdm. DM 35,- DM 5.600,-

260 lfdm. Wasserhauptleitung aus Guß, ø 100 mm, durch die Kolpingstraße, vom Nordglacis bis Brüggemann und von Johann-Sigismund-Straße bis Breiter Weg je lfdm. DM 35,- DM 9.100,-

DM 20.300,-

Öffentliche Grünflächen

ca. 1.200 qm Rasenfläche anlegen mit Bodenvorbereitung (ohne Mutterbodenanfuhr) DM 900,-

ca. 55 Stck. Birken mit Baumpfahl fertig setzen DM 660,-

Übertrag: DM 1.560,-

		Übertrag:	DM 1.560,-
ca. 850,- qm	Glacisfläche, die zum Straßenraum fällt, abräumen		DM 1.700,-
ca. 1.500,- qm	Glacisränder mit Bäumen und Sträuchern neu aufpflanzen		DM 1.000,-
ca. 1.000,- qm	Wegefläche im Glacis mit Packlage und Abdeckschicht neu herrichten		DM 4.100,-
ca. 250 cbm	Mutterbodenanfuhr		DM 3.000,-
	Für Unvorhergesehenes		DM 640,-
			DM 12.000,-

Grunderwerbskosten für öffentliches Straßenland

Nach Ortsstatut werden die Grunderwerbskosten zusammen mit den Straßenbaukosten usw. als Gesamterschließungskosten ermittelt und zu 50 % durch Erhebung von Anliegerbeiträgen von den Eigentümern aufgebracht.
Insgesamt sind 8.950 m^2 Fläche aus Privateigentum zur Verbreiterung der Straßen abzutreten. Bei einem mittleren Kaufpreis von DM 10,oo je m^2 entstehen Erwerbskosten von ca. DM 90.000,-- - effektive Kosten 50 % = DM 45.000,-

Insgesamt:

Straßen- und Kanalarbeiten	DM 742.506,25
Gasversorgung	DM 40.900,--
Wasserversorgung	DM 20.300,--
Herstellung der öffentlichen Grünanlagen	DM 12.000,--
Grunderwerb für Straßenland	DM 45.000,--
	DM 860.706,25

Angefertigt:
Wesel, im November 1957
Stadtbauamt Wesel

Dieser Plan ist gem. § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.V.NW.. S 75) durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.11.1957 aufgestellt.

Wesel, den 28. Nov. 1957

Bürgermeister Stadtvertreter

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75) in der Zeit vom 5.12.1957 bis 2.1.1958 offengelegen.
Wesel, den 27.1.1958

Stadtdirektor

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV.Bl.NW.S.75) ist mit Verfügung vom 16.6.1959 - IV B 2 - 101.4 (4 und 19) bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Essen, den 16. 6. 1959

Der Minister für Wiederaufbau
des Landes Nordrhein-Westfalen
— Außenstelle Essen —
I. A.

Land Nordrhein-Westfalen
2
Der Minister für Wiederaufbau, Außenstelle Essen

Regierungsbaurat

Aus Datenschutzrechtlichen Gründen wird auf das Beiheften der Eigentumsverhältnisse verzichtet