B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 22 a "Am Mühlenweg" - 1. Änderung

Lage des Planbereiches

Der Bebauungsplan (Dpl) Nr. 22 a "Am Mühlenweg" liegt im mittleren Bereich der Feldmark zwischen der Grünstraße und der Bahnlinie Wesel - Emmerich und wird im Norden durch den Holzweg und im Süden durch die geplante mittlere Ringstraße begrenzt. Er findet Anschluß im Süden an den Behauungsplan (Dpl) Nr. 24, im Westen an die Bebauungspläne (Dpl) Nr. 23 und 25 und im Norden an den Bebauungsplan (Dpl) Nr. 27.
Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a umfaßt den mittleren Bereich des Bebauungsplanes (Dpl) Nr. 22a, südlich des Magdalenenweges zwischen Mühlenweg und Grünstraße.
Die Gesamtgröße des Planbereiches der 1. Änderung beträgt ca. 9.26 ha.

Zustand des Planbereiches

Das Gebiet besteht ausschließlich aus landwirtschaftlichen Flächen und ist bis auf 3 Wohnhäuser in den Randzonen unbebaut. Eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt jedoch nicht mehr, da nach Erwerb der Flächen durch die Stadt Wesel und den Gemeinn. Bauverein mit der Aufschließung des Geländes unter Berücksichtigung der neuen Planung begonnen wurde.

Veranlassung zur Planaufstellung

Städtebauliche Gesichtspunkte sowie die Tatsache, daß infolge der fortschreitenden Entwicklung insbesondere auf dem Sektor des Verkehrs der bisherige Plan den Erfordernissen nicht mehr gerecht wird. gaben Anlaß zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 a. Ein weiterer Grund ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienheime in möglichst ruhiger Wohnlage.

Planungsgedanken

Bei der Neuplanung sind - abgesehen von Verbreiterungen - die bereits im ersten Plan festgelegten Straßenzüge in Lage und Höhe beibehalten. Eine neue Straße ist nur auf der Westseite der Stoppenbergstraße zur

Erschließung des 1-geschossigen Bungalow-Gebietes als Anhängerstraße mit einer Gesamtbreite von 7.oo m ausgewiesen. Außerdem sind zur Verbesserung der Erschließung weitere Gehwege vorgesehen. Gegenüber der bisherigen Planung wurde jedoch die Anzahl der öffentlichen Parkplätze für den immer stärker werdenden ruhenden Verkehr durch Ausweisung neuer Flächen von 72 auf 154 Parkplätze erhöht.
Die Festlegung der baulichen Nutzung erfolgte nach den Gesichtspunkten:

1.) Die Miethausbebauung möglichst nahe an die Grünstraße als Haupterschließungsstraße zu legen, so daß der in solchen Gebieten stärker anfallenden Verkehr auf kürzestem Wege abfließen kann, und

2.) die Flächen zur Errichtung von Familienheimen in ruhigen, abseits von Hauptverkehrsstraßen liegenden Bereichen auszuweisen.

Unter Beachtung v.g. Gesichtspunkte sind am verlängerten Marienweg 3-geschossige Miethauszeilen und ein 8-geschossiges Punkthaus geplant. Dazu soll eine unterirdische Garagenanlage mit darüberliegendem öffentlichen Kinderspielplatz angeordnet werden. Nur am Nord- und Südende des verlängerten Marienweges sind in Anpassung an die schon vorhandene Bebauung Einzel- bezw. Reiheneigenheime geplant.

Der Bereich links und rechts der Stoppenbergstraße ist dagegen bis auf ein 8-geschossiges Punkthaus mit Ladenzeile als städtebaulicher Mittelpunkt im Anschluß an die bereits in nördlicher und östlicher Richtung vorhandene Eigenheimbebauung nur für eine Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.
Während an der Ostseite eine Bebauung mit 2-geschossigen Reiheneigenheimen festgelegt ist, sind auf der Westseite Bauflächen für eine 1-geschossige Bungalow-Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Eine wesentliche Verbesserung gegenüber der ersten Planung bilden die in ausreichendem Maße vorgenommenen Festlegungen von Garagenanlagen mit insgesamt ca. 170 Garagen. Diese Festlegungen fehlten im ersten Plan fast vollkommen.

Als Trennung der Bebauung am Marienweg und der Bebauung an der Stoppenbergstraße ist wie bisher ein öffentlicher Grünstreifen mit Rad- und Gehwegen vorgesehen, der im Norden und Süden seine Fortsetzung findet. Der Grünstreifen ist jedoch abweichend von der alten Planung zu Gunsten der 1-geschossigen Familienheimbebauung im mittleren Teil zum Marienweg hin verschoben, wodurch zugleich die sehr tiefen, schlecht zu nutzenden Grundstücke am Marienweg auf ein brauchbares Maß reduziert sind. Eine Anbindung der öffentlichen Grünfläche an den Marienweg ist zusätzlich geplant.
Die Verbandsgrünfläche ist im Zuge der öffentlichen Grünfläche beibehalten.

Im Planungsbereich sind auf Grund der getroffenen Festlegungen nachstehende Wohneinheiten geplant:

Mietwohnungen			
4 3-geschossige Miethäuser	=	48 WE	
2 8-geschossige Miethäuser	=	60 WE	
		108 WE	108 WE
Reiheneigenheime			
65 zweigeschossige Reiheneigenheime	=		65 WE
einzelstehende Eigenheime und Doppelhäuser			
28 eingeschossige Bungalows	=	28 WE	
Sonstige Eigenheime	=	5 WE	
		33 WE	33 WE
			206 WE

Diese 206 Wohneinheiten mit ca. 720 Einwohnern ergeben eine Wohndichte von etwa 80 Einwohnern/ha Brutto-Wohnbaufläche.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Für die Durchführung der Planung sind grundstücksmäßig keine Schwierigkeiten zu erwarten, da sich das Gebiet - wie bereits erwähnt - zum größten Teil im Eigentum der Stadt und des Gemeinn. Bauvereins befindet.

Mit der Aufschließung des Geländes wurde bereits begonnen. Nach Fertigstellung der Straßen soll die Parzellierung der Baugrundstücke durchgeführt und diese Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

Aufgestellt: Planungsamt der Stadt Wesel

Wesel, den 23. Juni 1964

STADT WESEL 6

(Dimel)
Techn. Beigeordneter)

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplam Nr. 22 a "Am Mühlenweg" - 1. Änderung - gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung von einer Woche in der Zeit vom 25. September bis 26. Oktober 1964 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 29. 10. 1964

STADT WESEL 6

Der Stadtdirektor

(Dr. Reuber)
Stadtdirektor

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 22 a "Am Mühlenweg" - 1. Änderung - der Stadt Wesel.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

STADT WESEL 6

Der Stadtdirektor

(Dr. Reuber)
Stadtdirektor

Gehört zur Vfg. v. 20. MAI 1965

Az. IB1-125.4(Wesel 22a)

Essen, den 20. MAI 1965

Landesbaubehörde Ruhr

I. A.

Oberregierungs- und -baurat