Gehört zur Vfg. v. 15.6.1976 -
Az. I A 2 - 125.11 Wesel 22a / 3. Änd.

Landesbaubehörde Ruhr

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 22 a "Am Mühlenweg" - 3. Änderung

Geltungsbereich:

Die 3. Änderung liegt mit ihrem Geltungsbereich südwestlich von der Bahnstrecke Emmerich-Wesel und wird begrenzt

im Nordwesten:	durch die südöstliche Straßenseite des Lackhausener Weges,
im Nordosten:	durch die Bundesbahnstrecke Emmerich-Wesel,
im Südosten:	durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen des Flurstückes Nr. 67 aus Flur 56 und 1099 aus Flur 22 sowie eine Trennlinie durch Flurstück Nr. 67 aus Flur 56,
im Südwesten:	durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 612, 611, 110, 558, 455, 1100 teilweise, 1101, 1112, 869 teilweise, 1104, 1105, 1106, 1107 und 1108, alle aus Flur 22 sowie Verbindungslinien durch die Flurstücke 869, 1100 und 1094 aus Flur 22.

Lage und Zustand des Planbereiches:

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 a umfaßt ein Gebiet, das nur im Bereich Mühlenweg, Lackhausener Weg und Ursulastraße bebaut und erschlossen ist. Die hinteren Flurstücksflächen sind unbebaut und werden z.Zt. als Gartenland genutzt. Kanal- und Versorgungsleitungen sind in den ausgebauten Straßen vorhanden.

Veranlassung und Gedanken zur Planänderung:

Nach eingehender Prüfung durch Rat und Verwaltung kam man zu der Auffassung, die noch unbebauten Teile des o.gen. Gebietes durch die Anbindung einer weiteren Erschließungsstraße an den Mühlenweg einer Bebauung zuzuführen. Anlaß hierzu gaben entsprechende Anfragen von Grundeigentümern.
Die südöstliche Hälfte des Planbereiches ist bereits durch die Anbindung einer u-förmigen Erschließungsstraße (Ursulastraße) einer baulichen Nutzung zugeführt.

In diesem Bereich ist eine 1-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach als Reihenhäuser, Atrium- und Gartenhofhäuser mit insgesamt 22 WE und Garagenstandorten vorhanden. Die nordöstliche Hälfte wird durch eine l-förmig ausgebildete Straße mit 2 Wendeplätzen erschlossen. Durch diese Erschließungsstraße wird es möglich, 6 WE als 1-geschossige Flachdach-Reihenhäuser mit den entsprechenden Garagen und 9 WE als Doppelhäuser bzw. als Dreiergruppe mit Satteldächern einschl. der erforderlichen Garagen zu errichten.
In Anpassung an die bisherige Festsetzung und vorhandene Bebauung wird die Ausweisung als WR-Gebiet vorgenommen. Die Verlegung der Kanal- und Versorgungsleitungen in der geplanten Erschließungsstraße sowie der Anschluß an die Leitungen im Mühlenweg sind ohne Schwierigkeiten möglich.

Auf dem Gelände südöstlich der vorhandenen Wohnbebauung am Ursulaweg sind eine Fläche für Garagen oder Stellplätze, eine öffentliche Grünfläche und ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Plan ersichtlich.

Aufgestellt:

Wesel, den 13. April 1972

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)
Techn.-Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 22 a "Am Mühlenweg" - 3. Änderung - und hat mit dem Plan gem. § 2 (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 24.6.1972 in der Zeit vom 3.7.1972 bis 3.8.1972 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für die Begründung.

Wesel, den 15. 12. 1972

STADT WESEL

Der Stadtdirektor

(Wolters)