TOP A 13
S. 8
Anlage

Begründung

zur vereinfachten Änderung "E" des Bebauungsplanes Nr. 22 a "Am Mühlenweg"

1.) Sachstand

Auf den Grundstücken Flur 22, Flurstücke 429 und 274 tlw. am Holzweg zwischen Grünstraße und Marienweg soll ein Lebensmittelladen angesiedelt werden.

Das Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Marktplatz Feldmark" ist zulässig, jedoch können die erforderlichen privaten Stellplätze auf dem Grundstücksteil im Bebauungsplan Nr. 41 nicht nachgewiesen werden. Die vom Planer vorgeschlagene Lösung - Anordnung der Stellplätze rings um das Vorhaben - ist städtebaulich nicht vertretbar.

Aus diesem Grunde sollen die erforderlichen Stellplätze nunmehr im südlichen angrenzenden Bereich - auf einer Teilfläche des Flurstücks 274, welcher im Bebauungsplan Nr. 22 a "Am Mühlenweg" liegt - , nachgewiesen werden.

Da dieser Bebauungsplan für die in Frage kommende Fläche eine Nutzung als Stellplatzfläche nicht vorsieht, ist eine vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Anordnung der für den geplanten Lebensmittelladen erforderlichen Stellplätze an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, da hierdurch auch die Verkehrssituation auf der Grünstraße entschärft wird, dadurch, daß eine zusätzliche Stellplatzfläche außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes angeboten wird.

2.) Planinhalt

Die private Stellplatzanlage wird so eingeplant, daß ausreichend breite Schutzgrünstreifen zwischen den angrenzenden Wohnbaugrundstücken (Nutzung im BBl. 22 a: BIO bzw. BIIO) und entlang der Grünstraße in Form eines Pflanzgebotes mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten festgesetzt wird, wobei die Pflanzhöhe entlang der Grünstraße wegen der erforderlichen Verkehrsübersicht 80 cm nicht überschreiten darf. Die Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage erfolgt von der Grünstraße in ausreichender Entfernung zur vorhandenen Bushaltestelle.

Als zusätzlicher Immissionsschutz zur angrenzenden Wohnbebauung wird entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzwall mit einer

TOP A 13
S. 9
Anlage

Höhe von 1,55 m festgesetzt.

Von der beabsichtigten Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Wesel, den 14. DEZ. 87

Stadtplanungsamt Wesel

Hasibether

(Hasibether)