E r l ä u t e r u n g e n

zum Durchführungsplan Nr. 22 a " A m M ü h l e n w e g "

1. Lage:

Der Bereich des Durchführungsplanes Nr. 22 a " Am Mühlenweg " wird wie folgt begrenzt:

Im Norden : Holzweg (Südseite),

Im Osten: Bahnlinie Wesel / Emmerich (Westseite),

Im Süden: Flur 56, Flurstück 12 (Südgrenze), Flurstücke 9, 10, 11 und 12 (Westgrenze), Flur 24, Wegeflurstück 321 (Südgrenze), Flurstück 258 (Ost- und Südgrenze), Flurstück 191 (Südgrenze),
Stoppenbergstrasse (Ostseite), Flurstück 322 (Süd- und Westgrenze), Flur 22, Flurstück 131, (West- und Südgrenze), Flurstück 132 (Ost- und Südgrenze), Flurstück 134 (Südgrenze), Flurstück 137 (Südgrenze),

Im Westen: Grünstrasse (Westseite), Flur 23, Flurstück 48 (Süd-, West- und Nordseite).

Der Durchführungsplan bildet das Mittelstück des nördlichen Stadtteiles Wesel / Feldmark und erfasst ein im Leitplan der Stadt Wesel als Wohn- und Grünfläche ausgewiesenes Gebiet.

Planerisch findet er Anschluss im Süden an den Durchführungsplan Nr. 24 "In der Delll", im Süd- Westen und Westen an die Durchführungspläne Nr. 23 "Vor dem Klever-Tor" und Nr. 25 "An der Hamminkelner Landstrasse" und im Norden an den Durchführungsplan Nr. 27 "Im Weseler Feld".

2. Veranlassung:

Eine unvollständige Erschliessung und ungeeignete Parzellenzuschnitte zwingen zur Aufstellung des Durchführungsplanes, um die zu erwartende Bautätigkeit sinnvoll aufzufangen und in eine vorbereitende Ordnung zu lenken.
Zur Vorbereitung einer geordneten Entwicklung ist die Verbreiterung der vorhandenen Wegeparzellen, die Anlegung neuer Erschliessungsstrassen und in einen Teilbereich eine Bodenneuordnung im Rahmen einer Umlegung notwendig.

3. Gegenwärtiger Zustand:

Der vom Geltungsbereich des Durchführungsplanes erfasste Stadtteil weist im Zuge der Grünstrasse, des Mühlenweges und des Holzweges meist unzusammenhängende Bebauung auf. Im Nordteil befinden sich am Marienweg, Magdalenenweg und Katharinenweg einige kleinere Siedlungsgruppen. Die noch unbebauten Grundstücke werden z.Z. landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch benutzt.

Sämtliche vorhandenen Erschliessungswege sind nur provisorisch befestigt und haben weder eine feste Decke noch eine Unterteilung für Fahrzeuge und Fussgänger. Nur die bebauten Trassen der Grünstrasse, des Mühlenweges, des Katharinenweges, des Magdalenenweges und des Marienweges sind mit Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen versehen, welche jedoch teilweise durch stärkere Leitungen ersetzt werden müssen. Im gesamten Bereich fehlt die Abwasserkanalisation.

4. Planung:

a) Flächengliederung:

Der Gesamtbereich des Durchführungsplanes mit einer Grösse von ca. 37,92 ha gliedert sich in Verkehrsflächen für Schiene und Strasse, öffentliche Grünflächen, Bauflächen für reine Wohnnutzung sowie private Grünflächen mit gärtnerische Nutzung für die Ansiedlung vorhandener Gärtnereibetriebe.

Die Flächen betragen im einzelnen:

Bundesbahn	0,27 ha
Strassenland	5,79 ha
Öffentliche Grünflächen einschl. Wege	3,29 ha
Netto- Wohnbaufläche	23,83 ha
Private Grünflächen	4,10 ha
~~Sonderstandort~~ öffentl. Nutzung	0,64 ha

Der im Leitplan der Stadt Wesel östlich der Grünstrasse vorgesehene Schulstandort ist als ~~Sonderstandort ausgewiesen.~~ öffentl. Nutzung, zulässige Bebaubarkeit 2-gesch. max. 5/1o, ausgewiesen.

Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 14. Dezember 1961

-3-

Stadt W e s e l
Der Stadtdirektor
Bauverwaltungsamt -6o-
Im Auftrage:
(Schmidt)

b) Art und Mass der Nutzung:

Für die Baugebiete sieht die Planung eine aufgelockerte 1 bis 3-geschossige Bebauung mit einem 8-geschossigen Wohnhaus als städtebaulichen Akzent vor. Neben einigen 2- und 3-geschossigen Miethauszeilen soll der grössere Teil der Baugebiete mit 1- und 2-geschossigen freistehenden Eigenheimen sowie 2-geschossigen Reiheneigenheimen bebaut werden. Baustufenmässig werden die Baublöcke der Baustufe B II o und der Zwischenbaustufe B I o zugeordnet. Letztere Baustufe wurde eingeführt, da die entsprechenden Gebiete schon grösstenteils eingeschossig gebaut sind und die geplanten Ergänzungen in gleicher Art und Weise ausgeführt werden sollen. Die Ausnutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Verbandsbauordnung für reine Wohngebiete.

Die nicht als Baugebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen sind für eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Sie umfassen mit ihren Bereichen schon bestehende Gärtnereien bzw. Flächen für die Ansiedlung umzulegender Betriebe.

Nach voller Bebauung wird der Gesamtbereich ca. 555 WE mit 1.950 Einwohner aufnehmen, von denen ca. 300 WE = 54 % auf Eigenheime entfallen.

Bei einer Nettowohnbaufläche von ca. 23,83 ha wird eine Einwohnerdichte von 82 Einwohner / ha Wohnbaufläche erzielt. Dieses entspricht den Ausweisungen des Leitplanes mit einer mittleren Einwohnerdichte von 85 WE/ha.

c) Aufschliessung:

1. Schienenverkehr:

Der nach den Zielen der Landesplanung vorgesehene Industriestandort im Raume Flüren bedingt die Anlage eines Industriegleisanschlusses an der Westseite der Bahnstrecke Wesel/ Emmerich mit einem Flächenbedarf in einer Breite von 10,00 m. Dieses Mass ist mit der Bundesbahndirektion Essen abgestimmt.

2. Strassenverkehr:

Die an der Westseite des Durchführungsplanes entlang laufende Grünstrasse dient als Haupterschliessungsstrasse. Sie erhält mit

8,5o m Fahrbahnbreite und beiderseits je 1,5o m breiten Rad- und Gehwegen eine Gesamtbreite von 14,5 m.

Eine ähnliche Funktion übernimmt der Mühlenweg als Wohnsammelstrasse.

Aufgrund der vorhandenen engen Bebauung wurde diese Strasse mit 9,oo m Gesamtbreite bei 6,5o m Fahrbahn und 1,25 m breiten Gehwegen auf das grösstmöglichste Mass gebracht. Um den fliessenden Verkehr reibungslos zu gestalten, wurden an breiteren Stellen für den ruhenden Verkehr Parkspuren angeordnet.

Die im Südteil des Durchführungsplanes in Ost-West-Richtung verlaufende Trasse ist ein Teilstück des mittleren Umgehungsringes.
Sie kreuzt sich mit der Grünstrasse und der Stoppenbergstrasse und wird niveaufrei über den Mühlenweg und die Bundesbahn geführt.
Sie weist eine Fahrbahnbreite von 9,oo m auf und ist einseitig mit einem 3,oo m breiten Radweg sowie beidseitig mit 1,5o m breiten Gehwegen versehen.
Die Rad- und Gehwege sind an den Kreuzungen von den Fahrbahnen getrennt geführt, um einen übersichtlichen geordneten Kreuzungsverkehr zu schaffen. Bei den übrigen im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 22 a ausgewiesenen Strassen handelt es sich um reine Wohnstrassen.

Der vom Holzweg abzweigende Marienweg, der eine Gesamtbreite von 8,oo m mit 5,5o m Fahrbahn und je 1,25 m Gehwegen hat, wird nach Süden verlängert und bindet mit einer Westschwenkung an die Grünstrasse an.

Der Magdalenenweg biegt im Süden nach Westen ab und stösst auf den Marienweg. Mit einer Fahrbahnbreite von 6,oo m und je 1,5o m breiten Gehwegen ergibt sich eine Gesamtbreite von 9,oo m.

Der Katharienenweg ist als 9,oo m breite und ca. 21o,- m lange Stichstrasse mit Wendeplatz geplant. Fahrbahn und Bürgersteige sind mit 6,oo m bzw. 1,5o m ausgewiesen.

Die von Süden her führende Stoppenbergstrasse wird nach Norden verlängert, mit einem Bogen nach Osten abgeschwenkt und an den Mühlenweg angebunden.
Ihre Gesamtbreite beträgt 9,oo m mit 6,oo m Fahrbahn und 1,5o m Gehwegen.

Die neue Querverbindung zwischen der Stoppenbergstrasse und dem Mühlenweg erhält die gleichen Masse.
Neben den vorgenannten Strassen wird das Gebiet durch zahlreiche kleinere Strassen, Geh- und Radwege erschlossen. Die Breiten schwanken zwischen 4,oo und 1,5o m. Besonders zu erwähnen ist die in Nord-Süd- Richtung verlaufende Fussgängerverbindung innerhalb des öffentlichen Grünstreifens. Sie ist insbesondere als gefahrloser Spaziergängerweg und Schulweg zu dem im Norden liegenden Schulstandorten (siehe Durchführungsplan Nr. 27) gedacht.

Für den ruhenden Verkehr werden neben den ausgewiesenen Parkplätzen und Parkstreifen bei Erteilung der Baugenehmigung auf jedem einzelnen Grundstück entsprechend den Forderungen der Reichsgaragenordnung Abstellplätze gesichert. Die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze bieten für ca. 130 PKW Abstellmöglichkeiten.
Die Erstellung von Einzelgaragen auf Privatgrundstücken ist in der Ausweisung der Bauzonen unberücksichtigt. Den künftigen Baugesuchen wird im einzelnen ein Genehmigungsverfahren entsprechend den einschlägigen Bestimmungen für Wageneinstellplätze stattgegeben werden. Es wurde auch auf eine Ausweisung der Zufahrtswege und Zugänge zu den einzelnen Grundstücken und Gebäude innerhalb der privaten Grundfläche verzichtet. Sie können später je nach Gegebenheit innerhalb dieser Flächen angeordnet werden.

5. Reihenfolge der Durchführung:

1) Neuordnung:

Nach förmlicher Feststellung des Durchführungsplanes soll in dem mit der blauen Linie festgelegten Umlegungsgebiet eine Bodenneuordnung erfolgen. In den anderen Gebieten entsprechen die vorhandenen Parzellenzuschnitte einer geplanten geordneten Bebauung. Kleinere Grenzregulierungen, besonders bei Strassenverbreiterungen, werden auf dem Verhandlungswege durchgeführt.

b) Aufschliessung:

Nach Abschluss der Bodenneuordnungsmassnahme und Fortschritt der Bautätigkeit wird in der Reiehnfolge der Bedeutung und Dringlichkeit sowie nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Baumittel das Strassennetz in den kommenden Rechnungsjahren etappenweise ausgebaut. Dabei wird der Ausbau der Fahrbahn Vorrang vor den endgültigen Befestigungen der Gehwege haben und Radwege werden ggfl. vorerst als Fussgängerwege fungieren.
Die Kanalisation und die erforderlichen Versorgungsleitungen werden jeweils vor Durchführung der Strassenbaumassnahmen verlegt.

c) Grüngestaltung:

Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen richtet sich ebenfalls nach Fortschritt der Bautätigkeit. Sie werden im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Befestigung der Strassen, Rad- und Gehwege angelegt.

d) Bauliche Massnahmen:

Als Gemeindebau ist die Errichtung einer Schule innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes vorgesehen.

6. Überschlägliche Kostenermittlung:

Die Kosten für die Durchführung vorgenannter Massnahme werden nach überschläglicher Berechnung wie folgt zusammengefasst:

a) Kanalbauarbeiten

Entwässerungsleitung (Mischsystem)

1. Grünstrasse

770,00 á 80,00 — 61.600,00 DM

2. Holzweg

460,00 x 80,00 — 36.800,00 DM

3. Marienweg	
590,00 x 80,00	47,200,-- DM
4. Magdalenenweg	
105,00 x 500,00	52.500,00 DM
250,00 x 80,00	20.000,00 DM
5. Strasse 28	
80,00 x 500,00	40.000,00 DM
6. Verbindung Magdalenenweg - Strasse 25	
160.00 x 500,00	80.000,-- DM
7. Strasse 25	
460,00 x 80,00	36.800,00 DM
140,00 x 500,00	70.000,00 DM
8. Strasse 26	
240,00 x 80,00	19.200,00 DM
9. Strasse 27	
170,00 x 80,00	13.600,00 DM
10. Mühlenweg	
55,00 x 500,00	27.500,00 DM
790,00 x 80,00	63.200,00 DM
11. Katharinenweg	
210,00 x 80,00	16.800,00 DM
12. Lackhausener Weg	
100,00 x 500,00	50.000,00 DM
60.00 x 80,00	4.800,00 DM
13. L II O	
350.00 x 70,00	25.900,00 DM
	665.900,00 DM

b) Strassenbauarbeiten

1. Grünstrasse

Fahrbahn 770,00 x 9,0 x 35,0	240,550,-- DM	
Gehwege 770,00 x 7,0 x 18,00	97.020,-- DM	
E.Beleucht. 770,0 x 9,0 x 2,00	13.860,-- DM	
		351.430,00 DM

2. Holzweg

Fahrbahn 460,0 x 8,00 x 30,00	110,400,-- DM	
Gehwege 460,00 x 4,00 x 18,00	33,120,-- DM	
E.Beleucht. 460,00 x 8,00 x 2,00	7.360,-- DM	
		150,880,00 DM

3. Magdalenenweg

Fahrbahn 350,00 x 6,00 x 30,00	63.000,-- DM	
Gehwege 350,00 x 3,00 x 18,00	18.900,-- DM	
E.Beleucht.350,0 x 6,00 x 2,00	4.200,-- DM	
		86.100,-- DM

4. Marienweg

Fahrbahn 560,00 x 6,00 x 35,00	123.900,-- DM	
Gehwege 590,00 x 3,00 x 18,00	31.860,.- DM	
E. Beleucht.590,0 x 6,0 x 2,00	7.080,-- DM	
		162.840,00 DM

5. Strasse 28

Radweg 80,00 x 2,50 x 20,00	4.000,-- DM	
Gehweg 80,00 x 1,50 x 20,00	2.400,-- DM	
E.Beleucht.80,00 x 4,00 x 2,00	740,-- DM	
		7.140,00 DM

6. Radweg- und Gehweganlagen zwischen Holzweg und Grünstrasse

1.000,00 x 4,0 x 20,--	80.000,-- DM	
E.Beleuchtung 1000 x 4,00 x 2,0	8.000,-- DM	
		88.000,00 DM

7. Katharienenweg

Fahrbahn 220,00 x 6,00 x 30,00	39.600,-- DM	
Gehwege 220,00 x 3,00 x 18,00	11.880,-- DM	
E.Beleuchtung 220,0 x 9,0 x 2,0	3.960,-- DM	
		55.440,-- DM

8. Mühlenweg

Fahrbahn 700,00 x 6,00 x 30,00	126.000,-- DM	
100,00 x 3,50 x 30,00	10,500,-- DM	
Gehwege 700,00 x 3,00 x 20,00	42.000,-- DM	
E.Beleucht.700,0 x 9,00 x 2,00	12.600,-- DM	
100,00 x 3,50 x 2,00	700,-- DM	
		191.800,00 DM

9. Lackhausener Weg

Fahrbahn	16o.oo x 4,oo x 3o,oo	19.2oo,-- DM	
E.Beleuchtung	16o,o x 4,o x 2,oo	1.28o,-- DM	
			2o.48o,oo DM

1o. Strasse 25

Fahrbahn	65o,oo x 6,oo x 35,oo	136.5oo,-- DM	
Gehwege	65o,oo x 3,oo x 2o,oo	39.ooo,-- DM	
E.Beleucht.	65o,oo x 9,oo x 2,oo	11.7oo,-- DM	
			187.2oo,oo DM

11. Strasse 26

Fahrbahn	24o,oo x 6,oo x 35,oo	5o.4oo,-- DM	
Gehwege	24o,oo x 3,oo x 2o,oo	14.4oo,-- DM	
E.Beleucht.	24o,oo x 9,oo x 2,oo	4.32o,-- DM	
			69.12o,oo DM

12. Strasse 27

Fahrbahn	1oo,oo x 5,5o x 35,oo	19.25o,-- DM	
Gehwege	17o,oo x 2,oo x 2o,oo	6.8oo,-- DM	
E.Beleucht.	1oo,oo x 5,5o x 2,oo	1.1oo,-- DM	
			27.15o,-- DM

13. L II O

a) zwischen Grünstrasse und Stoppenbergstrasse Fahrbahn einschl. Anschüttung und Bordstein- sowie Gehweganlagen	24o,ooo,-- DM	24o,ooo,-- DM
b) 1 Strassenbrücke	22o,oo9,-- DM	22o,ooo,-- DM
c) zwischen Stoppenbergstrasse und Bundesbahn Fahrbahn einschl. Anschüttung und Bordstein- sowie Gehweganlagen	26o.ooo,-- DM	26o,ooo,-- DM
		2.117.58o,oo DM

c) Gasversorgung

25o,oo lfdm	Gashauptleitung aus Stahl, NW 15o, durch die Strasse von der Grünstrasse bis zur verl. Stoppenbergstrasse fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten	je lfdm. 45,-	11.25o,oo DM
35o,oo lfdm	Gashauptleitung aus Stahl, NW 1oo, durch den verl. Marienweg von der Grünstrasse bis zur Ecke Marienweg - Magdalenenweg, fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten	je lfdm 35,--	12.25o,oo DM

47o,oo lfdm	Gashauptleitung aus Stahl, NW 1oo, durch die verl. Stoppenbergstrasse von der Ecke Stoppenbergstrasse - In der Dell bis zum Mühlenweg, fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 35,--	16.45o,eo DM
25o,oo lfdm	Gashauptleitung aus Stahl, NW 1oo, durch die Strasse 26 von der verl. Stoppenbergstrasse bis zum Mühlenweg, fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 35,--	8.75o,-- DM
95,oo lfdm	Gashauptleitung aus Stahl, NW 8o, durch die Strasse 27 von der Strasse 26 bis zur Kehre fertig verlegt und eingebaut mit allen Nebenkosten	2.47o,eo DM
		51.17o,oo DM

d) Wasserversorgung:

25o,oo lfdm	Wasserhauptleitung aus Asbestzement, NW 150, durch die Strasse von der Grünstrasse bis zur verl. Stoppenbergstrasse fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 4o,--	1o,ooo,öo DM
35o,oo lfdm	Wasserhauptleitung aus Asbestzement, NW 1oo, durch den verl. Marienweg von der Grünstrasse bis zur Ecke Marienweg - Magdalenenweg, fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 3o,--	1o.5oo,oo DM
47o,oo lfdm	Wasserhauptleitung aus Asbestzement, NW 1oo, durch die verl. Stoppenbergstrasse von Ecke Stoppenbergstr. - In der Dell bis zum Mühlenweg fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 3o,--	14.1oo,-- DM
25o,oo lfdm	Wasserhauptleitung aus Asbestzement NW 1oo, durch die Strasse 26 von der verl. Stoppenbergstr. bis zum Mühlenweg fertig eingebaut und verlegt, mit allen Nebenkosten je lfdm 3o,oo	7.5oo,oo DM
95.oo lfdm	Wasserhauptleitung aus Asbestzement, NW 8o, durch die Strasse 27 von der Strasse 26 bis zur Kehre, fertig verlegt und eingebaut, mit allen Nebenkosten je lfdm 25,oo	2.375,oo DM
		44.475,oo DM

e) Ausbau der öffentlichen Grünflächen

ca. 27.060 qm	öffentl. Grünflächen je qm 2,--	54.120,00 DM
ca. 3.750 qm	Fusswege aus Basaltinplatten 30/30/4 cm je qm 20,--	74.860,00 DM
ca. 2.125,qm	Radwege plattiert je qm 26,-	55.250,000DM
32.935	= 3,29 ha	
ca. 5.000 lfdm	Randsteine 8/20/100 cm je lfdm 10,--	50.000,-- DM
		234.230,00 DM

f) Kosten des Grunderwerbs

Die Grunderwerbskosten für Strassen, Wege und öffentliche Grünflächen betragen rd. 370.000,00 DM

g) Reine Verfahrenskosten für die Umlegung rd. 40.000,000 DM

h) Entschädigung für bauliche Anlagen

rd. 175.000,00 DM

I n s g e s a m t :

a) Kanalbauarbeiten	665.900,00 DM
b) Strassenbauarbeiten	2.117.580,00 DM
c) Gasversorgung	51.170,00 DM
d) Wasserversorgung	44.475,00 DM
e) öffentl. Grünflächen	234.230,00 DM
f) Grunderwerb für öffentl.Zwecke	370.000,00 DM
e) Verfahrenskosten der Umlegung	40.000,00 DM
f) Entschädigung für baul.Anlagen	175.000,00 DM
	3.698.355,00 DM

Der Umlegungsausschuß ist gem. § 19 des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen an die im Durchführungsplan eingetragene Darstellung des Umlegungsgebietes nicht gebunden.

Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung -12-
vom 14. Dezember 1961

Stadt W e s e l
Der Stadtdirektor
Bauverwaltungsamt -60-
Im Auftrage:
(Schmidt)

Angefertigt: W e s e l, den 21. März 1961

Stadtbauamt Wesel

(Jahr)
Städt.Oberbaurat

Dieser Plan ist gem. § 11 Abs.1 des Aufbaugesetzes von Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 29.April 1952 durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27.4.1961 aufgestellt.

W e s e l, den 27. April 1961

(Kräcker)
Bürgermeister

(Fournell)
Stadtvertreter und Vorsitzender des Planungsausschusses

Dieser Plan hat gem. § 11 Abs. 1 des Aufbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.4.1952 in der Zeit vom 13. Mai bis 9. Juni 1961 offengelegen.

W e s e l, den 13. Juni 1961

(Dr. Reuber)
Stadtdirektor

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV.Bl.NW.S.75) ist mit Verfügung vom 22.1.1962 – II A 1 – 101.4 (Wesel 22) bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Essen, den 22. 1. 1962
Landesbaubehörde Ruhr
I.A.

Landesbaubehörde Ruhr

REGIERUNGS- U. BRT.