Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Engelkirche" der Stadt Wesel

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 umfaßt die Flurstücke 261, 541, 551, 562, 563, 565, 566, 646 bis 654, 674, 675, 676 und 732 bis 739 ganz und das Flurstück 731 teilweise. Alle Flurstücke gehören zur Flur 72 der Gemarkung Wesel.

Die Kurt-Kräcker-Straße als eine der Haupterschließungsstraßen des Fusternberges verläuft entlang der Südostgrenze des Planbereiches. Die Jahnstraße tangiert den Planbereich im Südwesten und die Krumme Stege im Nordwesten. Die o.g. Straßen umschließen das für den Ortsteil Fusternberg als Kerngebiet - MK - ausgewiesene Versorgungszentrum. Für dieses MK-Gebiet sind aufgrund der heute geltenden Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen keine ausreichenden Stellplätze vorhanden. Dieser Sachverhalt gab in erster Linie Anlaß zu dieser Planänderung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde seinerzeit für zwei Wohnungen 1 Stellplatz ausgewiesen. Zusätzlich wurden in größerem Umfange öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Nach den neuen Richtlinien müssen heute jedoch für jede Wohnung ein Stellplatz und für die Geschäfte je nach Größe und Anzahl weitere Stellplätze ausgewiesen werden.
Für die vorhandene 1-geschossige Bebauung auf den Flurstücken 649 und 650 ist der Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück selbst durch 21 ebenerdig ausgewiesene Stellplätze abgedeckt. Dadurch ist die in der 1. Änderung des BPl. Nr. 52 festgesetzte Nutzung der Dachfläche als Stellplatzfläche nicht mehr erforderlich.
Die im Bebauungsplan Nr. 52 auf der Nordwestseite der Krummen Stege ausgewiesene Fläche für Stellplätze soll mit 26 Stellplätzen konkret für die auf den Flurstücken 646, 652 und 675 geplante Bebauung festgesetzt werden.

Für die geplante Bebauung der Flurstücke 735, 736, 737 und 738 ist eine Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen ausgewiesen. Sie liegt größtenteils unter der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zu- und Abfahrt vom Parkplatz. Der dadurch bedingte Verlust an öffentlichen Parkplätzen ist in Anbetracht des erzielten Gewinnes von Stellplätzen und der noch verbleibenden Zahl von 58 öffentlichen Parkplätzen in Bezug auf die relativ geringe

Größe des MK-Gebietes städtebaulich vertretbar. Bei der baulichen Nutzung wurde die bisher an der Ecke Kurt-Kräcker-Straße / Jahnstraße geplante 2-geschossige Bebauung fallengelassen. Stattdessen wurde die 3-geschossige Bauzone verlängert und dieser am südlichen Ende eine 2- und 1-geschossige Bauzone vorgelagert, die eine terrassenartige Bebauung ermöglicht. Desweiteren wurden die Baugrenzen an einigen Stellen geringfügig geändert und zusätzliche textliche Festsetzungen aufgenommen.

Aufgestellt:
Wesel, den 20. Jan. 1976

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 52 "An der Engelkirche" - 3. Änderung - der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 3o.7. und 31.7.1976 in der Zeit vom 9. 8. bis 9. 9. 1976 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

STADT WESEL

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hüls)

Gehört zur Vfg. v. 26.10.1977
Az. 35.2-12.22 (Wesel 52)

Der Regierungspräsident