Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 96 "Am Friedenshof"

Lage und Größe des Planbereiches

Das vom Bebauungsplan Nr. 96 erfaßte Gebiet liegt im östlichen Stadtbereich in der Gemarkung Obrighoven, nördlich der Schermbecker Landstraße - B 58 - und östlich der Borkener Straße - B 7o -. Der Planbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt

Im Westen: durch die west-, nord- bzw. südlichen Grenzen der Flurstücke 249, 334, 325, 218, 217, 216, 215, 79o, 799, 797, 1o44, 773, 774, 865, 776, 777, 762 und 755 sowie durch Trennlinien durch die Flurstücke 659, 329, 79o, 866 und 19o. Alle Flurstücke sind aus der Flur 1;

im Norden: durch die nord- bzw. westlichen Grenzen der Flurstücke 755, 754, 611 und 19o sowie durch Trennlinien durch die Flurstücke 754, 753, 752, 78o und 75. Alle Flurstücke gehören zur Flur 1;

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 19o und 659 aus Flur 1 und die östlichen bzw. südlichen Grenzen der Flurstücke 125, 392, 24o, 239, 244 und 251 sowie durch eine Trennlinie durch Flurstück 126. Alle Flurstücke sind aus der Flur 12;

im Süden: durch die südlichen bzw. westlichen Grenzen der Flurstücke 126, 155/83, 312, 311, 83/1 und 223 sowie Trennlinien durch die Flurstücke 163/83 und 83/8, alle Flurstücke aus Flur 12 und durch die südliche Grenze des Flurstückes 659 aus der Flur 1.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 13,57 ha.

Zustand des Planbereiches

Das Plangebiet wird in nordsüdlicher Richtung von der Rosenstraße und der Straße "Am Friedenshof" als Haupterschließungsstraße durchzogen. Von ihr zweigen nach beiden Seiten die Eldringstraße, die

Straße "Am Texas", die Blumenstraße und die Regnitstraße ab. Im Osten wird das Gebiet durch die Straße "Am Langen Reck" und die Nelkenstraße tangiert.
Die vorgenannten Straßen weisen teilweise asphaltbefestigte Fahrbahnflächen auf, die jedoch nicht dem geplanten Endausbau entsprechen.

Entwässerungsleitungen liegen nur in der Straße "Am Langen Reck". Bei den bestehenden Bebauungen an den übrigen Straßenzügen erfolgt die Abwasserbeseitigung z. Zt. über hauseigene Kläranlagen durch Versickerung.
Bis auf Abschnitte des Friedhofsweges und der Blumenstraße sind die vorhandenen Straßenzüge mit Gas- und Wasserleitungen versehen.

Die westlichen und südlichen Randzonen des Plangebietes sind bereits sehr dicht mit Wohnhäusern bebaut. Das gleiche gilt für die hieran anschließenden Bereiche außerhalb des Plangebietes. Zu beiden Seiten der Blumenstraße erstrecken sich abschnittweise Forstflächen. Im übrigen werden die unbebauten Flächen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist als eben anzusehen.

Veranlassung zur Planaufstellung

Verschiedene Gründe geben Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

1. Die große Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern;

2. das Fehlen geeigneter Grundstücke im Stadtgebiet zur Deckung dieser Nachfrage;

3. der notwendige Ausbau des Entwässerungsleitungsnetzes in diesem zur Wasserschutzzone III-A gehörenden Gebiet, damit das Grundwasser vor Verschmutzungen durch bestehende Versickerungen geschützt wird;

4. Erstellung eines Planes als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

160

Planungsgedanken

a) Erschließung

Das im Bebauungsplan festgelegte Erschließungsnetz baut sich auf die vorhandenen Straßen und Wege auf. Der über die Blumenstraße und die Straße "Am Friedenshof" verlaufende Straßenzug bildet die Haupterschließungsstraße. Diese Straße setzt sich nördlich und südlich des Planbereiches fort und findet künftig Anschluß an die Schermbecker Landstraße - B 58 - bzw. Brüner-Landstraße - B 70 -. Soweit es der Bedarf erfordert, sind bei den vorhandenen Straßen entsprechende Verbreiterungen vorgesehen. Mehrere neue Stichstraßen dienen zur Erschließung der auf der Ostseite der Straße "Am Friedenshof" geplanten Wohngebiete.
Für den ruhenden Verkehr sind 66 öffentliche Parkplätze für Pkw's ausgewiesen.
Nähere Angaben über die geplante Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Entwässerung ist als Mischsystem geplant. Dementsprechend sollen die Leitungen dimensioniert und vor Ausbau der Straßen und einer weiteren Bebauung des Gebietes verlegt werden. Vorerst werden jedoch nur die Schmutzwasser eingeleitet und über eine Druckleitung dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Feldstraße zugeführt. Das Regenwasser soll in den nächsten Jahren noch versickert werden.
Die fehlenden Versorgungsleitungen für Gas und Wasser werden vor Ausbau der Straßen verlegt.

Durch die vorhandene Haltestelle an der Blumenstraße (ca. 250 m westlich der Kreuzung "Am Friedenshof /Rosenstraße/Blumenstraße)" und eine geplante Haltestelle am Zentralfriedhof ist das Gebiet an das innerstädtische Busliniennetz angeschlossen.

b) Nutzung

In Anpassung an die bereits vorhandenen Nutzungen und Bebauungen sowie den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprechend sind die

Baugebiete als WR (reine Wohngebiete) ausgewiesen. Bis auf eine keilförmige kleinere Waldfläche auf der Nordwestseite der Blumenstraße sind die vorhandenen Frostflächen als solche im Plan übernommen. Zwischen der Blumenstraße und der Straße "Am Friedenshof" ist ein öffentlicher Grünzug geplant, der sich später im Bereich westlich der Straße "Am Friedenshof" fortsetzen soll. Durch diesen Grünzug sollen nicht nur die Baugebiete gegliedert, sondern mit darin geplanten Gehwegen Verbindungen zu dem geplanten Schulzentrum "Wesel-Ost" und dem vorhandenen Ladenzentrum an der Feldstraße geschaffen werden. Ferner ist in dieser Grünfläche ein Kinderspielplatz vorgesehen. Im Nordosten des Planbereiches ist ein größeres Gebiet als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Zentralfriedhof ausgewiesen. Die Versorgung der Bevölkerung erfolgt durch vorhandene Geschäfte in den südlich angrenzenden Baugebieten, das Ladenzentrum an der Feldstraße und einen vorhandenen Supermarkt an der Rudolf-Diesel-Straße.
Genaue Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung enthält der Bebauungsplan.

Der ca. 13,57 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1.	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,8o ha
2.	Öffentliche Grünflächen - Park und Kinderspielplatz -	ca. o,57 ha
3.	Öffentliche Grünflächen - Friedhofserweiterung -	ca. 2,1o ha
4.	Forstflächen	ca. 1,77 ha
5.	Reine Wohngebiete (WR)	ca. 6,33 ha
	insgesamt	ca. 13,57 ha

Auf Grund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 9o Wohneinheiten mit ca. 315 Einwohnern vorhanden sein. Dieses ergibt eine Wohndichte von ca. 5o EW/ha Netto-Bauland. Garagen und Einstellplätze sind in ausreichender Anzahl möglich.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Für die Erschließung und Parzellierung der Grundstücke sind boden-

ordnende Maßnahmen - Umlegung - nicht vorgesehen. Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlichen privaten Grundstücke sollen auf dem Verhandlungswege von den betreffenden Eigentümern erworben werden.

Die der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grundstücke für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca.	155.ooo,-- DM
2. Entschädigungen aller Art	ca.	25.ooo,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	ca.	498.ooo,-- DM
2. Straßenbau einschließlich Beleuchtung	ca.	1.354.ooo,-- DM
3. Wasserversorgung	ca.	7o.ooo,-- DM

c) Grünanlagen

1. Öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz	ca.	61.ooo,-- DM
2. Friedhofsfläche	ca.	42o.ooo,-- DM
insgesamt	ca.	2.583.ooo,-- DM

Aufgestellt:

Wesel, den 26. Febr. 1973

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)

Techn. Beigeordneter