Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 120 "Südlich der Altrheinstraße" der Stadt Wesel.

1. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 120 erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein am südlichen Rand des Stadtteiles Flüren gelegenes Gebiet. Der Bereich erstreckt sich in südöstlicher Richtung und wird begrenzt im Nordwesten durch die Nordwestseite der Altrheinstraße, im Nordosten durch die Nordostgrenzen der Flurstücke Nr. 327, 772, 773, 368, 369, 499, 500, 503, 504 und 42 in Flur 2, im Südosten durch die Nordwestseite der Bislicher Straße und im Südwesten durch Südwestgrenzen der Flurstücke 775 und 55 in Flur 2.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 8,40 ha.

2. Zustand des Planbereiches

Die Grundstücke entlang der Altrheinstraße sind bis auf eine Baulücke bebaut. Ebenso bebaut sind die Grundstücke entlang des Lippeweges bis auf drei unbebaute Grundstücke. Am Erftweg liegen drei unbebaute Grundstücke. Die Flurstücke am Wupperweg sind alle bebaut. Der Düsselweg ist ebenfalls, bis auf fünf unbebaute Grundstücke bebaut. Die Waldstraße ist auch bebaut und hat ein unbebautes Grundstück. Das Flurstück 775 in Flur 2 im südwestlichen Planbereich hinter der vorhandenen Bebauung der Waldstraße ist nicht bebaut und wird, wie auch die übrigen unbebauten Grundstücke gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 243 und 51 in Flur 2 entlang der Bislicher Straße sind Banndeich. Der Straßenausbau der im Planbereich befindlichen Straßen und Wege ist nur zu einem Teil fertig durchgeführt. Der übrige Teil hat nur eine leichte befestigte Straßenoberfläche. Der Straßenkanal (Trennsystem) ist in allen Straßen vorhanden. Der Anschluß der noch zu bebauenden Grundstücke ist ohne Schwierigkeiten möglich.

3. Veranlassung zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete Schließung der Baulücken sowie die bauliche Abrundung dieses Baugebietes zu erreichen. Außerdem soll eine verkehrsgerechte Situation durch den Ausbau entsprechender Straßenbreiten erreicht werden.

4. Planungsgedanken

4.1 Erschließung

Die Grundstücke im gesamten Planbereich sind durch Straßen und Wege erschlossen, welche nach Art der Nutzung entsprechend ausgebaut werden müssen. Die im Planbereich angegebenen Straßenhöhen werden beim endgültigen Straßenausbau unverändert eingehalten. Die Erschließung der im südwestlichen Teil des Planbereiches gelegenen Bebauung, auf dem Flurstück 775 in Flur 2, erfolgt durch einen neuen Verbindungsweg mit im Anschluß daran geplanten Gemeinschaftsgaragen für die hier vorgesehene Bebauung. Die im Bebauungsplan angegebene Straßenbreite der Waldstraße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 14 vorhanden. Die Waldstraße soll als Wohnsammelstraße in dieser vorgesehenen Breite vom Flürener Weg bis zur Einmündung in die Bislicher Straße durchgeführt werden, um eine schnelle und leichte Verkehrsführung über die Bislicher Straße bis zum Ortskern zu erreichen. Die Altrheinstraße kann diese Aufgabe nicht übernehmen, da sie in östlicher Richtung stark eingeengt ist und weiter nur über schmale Wohnstraßen mit vielen Abbiegungen eine Verbindung mit dem Ortskern herstellt. Außerdem ist eine Buslinie im Ringverkehr vom Flürener Weg über die Waldstraße und die Bislicher Straße geplant. Eine Haltestelle ist im Bebauungsplan Nr. 14 bereits vorgesehen. Die auf den Baugrundstücken im gesamten Planbereich anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser), so wie die Straßenentwässerung, werden dem vorhandenen Kanalnetz (Trennsystem) zugeleitet. Aus diesem Grunde und dem in Satz 2 Gesagten ist die Aufstellung von Straßenhöhen- und Entwässerungs - plänen nicht erforderlich. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn und Gehwegen ist aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2 Nutzung

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und dem Ziel des Flächennutzungsplanes entsprechend sind die Baugebiete als WR-(reines Wohngebiet) und zu einem kleinen Teil als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Genaue Festsetzungen über Art und Nutzung enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes. Die Versorgung der Einwohner erfolgt durch das in ca. 650 m entfernt liegende Markt- und Geschäftszentrum im Ortskern. Der ca. 8,40 ha große Planbereich teilt sich wie folgt auf:

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha
Fläche für Banndeich	ca. 0,33 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,43 ha
Reines Wohngebiet (WR)	ca. 6,44 ha
insgesamt:	ca. 8,40 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 85 Wohneinheiten mit ca. 300 Einwohner vorhanden sein.
Dieses ergibt eine Wohndichte von ca. 43 E/ha Nettobauland.

4.3 Maßnahmen zur Durchführung der Erschließung

Für die Erschließung sind Umlegungen nicht erforderlich. Abzutretende Grundstücksflächen für die Durchführung der Straßenbaumaßnahmen können seitens der Stadt Wesel von den Grundstückseigentümern auf dem Verhandlungswege erworben werden.

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

a) Grunderwerb

Straßenland, Vermessungs- und Vertragskosten	ca.	40.000,-- DM

b) Erschließungskosten

1. Entwässerung	ca.	34.000,-- DM
2. Straßenausbau einschl. Beleuchtung	ca.	454.000,-- DM
3. Wasserversorgung	ca.	7.000,-- DM
4. Gasversorgung	ca.	11.000,-- DM
insgesamt	ca.	546.000,-- DM

Aufgestellt:

Wesel, den 1. Okt. 1970 Planungsamt der Stadt WESEL

gez.
Dimel
Techn.Beigeordneter

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 12o "Südlich der Altrheinstraße" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 3.12. 197o in der Zeit vom 11.12.197o bis 11. 1. 1971 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 5. 4. 1971 **STADT W E S E L**
Der Stadtdirektor

gez. Wolters

Für die Richtigkeit der Unterschriften: **STADT W e s e l**
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Schmidt)

Wesel, den 6. 4. 1971 **Stadtamtmann**

STADT WESEL

Gehört zur Vfg. v. 10-8-1971
Az. IA2-125-4 (Wesel 120)

Landesbaubehörde Ruhr