Gehört zur Vfg. v. 14.3.1975
Az. I 42-125.112 (Wesel 122)
Landesbaubehörde Ruhr

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 122 "Kleinherberskath" der Stadt Wesel

1) Lage und Größe des Planbereiches

Der Beb-auungsplan Nr. 122 erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein in der Mitte des Ortsteils Flüren liegendes Gebiet. Der Planbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt

im Norden: durch die Nordseite des Flürener Weges;

im Nordosten: durch die Grenzen der innerhalb des Planbereiches liegenden Flurstücke 578,9, 475, 476, 12, 535, 617, 618, 453, 454, 298,614, 615, 631 und 539 sowie Trennlinien durch die Flurstücke 582, 3, 430, 539 und 16, alle aus Flur 9 in der Gemarkung Flüren;

im Südosten: durch eine im Abstand von 5,oo m zur Südostseite der Altrheinstraße verlaufende Linie, die die Flurstücke 349, 164, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 153 und 90, alle aus Flur 9 in der Gemarkung Flüren, durchschneidet;

im Südwesten: und Westen: durch die Südwest- bzw. Westgrenzen der Flurstücke 90, 594, 579, 609 und 608 sowie Trennlinien durch die Flurstücke 579, 578 und 3, alle aus Flur 9 in der Gemarkung Flüren.

Durch den Bebauungsplan werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 F "Ortskern Flüren", Nr. 2 F "An der Rheinstraße" und Nr. 3 F "Flürener Feld" überlagert, die durch diesen Plan aufgehoben werden sollen.

Der Bebauungsplan findet Anschluß an die Bebauungspläne Nr. 1 F, 2 F, 3 F und 7 F.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 9,245 ha.

2) Zustand des Planbereiches

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Bis auf einige Siedlerstellen im südlichen Bereich handelt es sich hierbei um reine Wohnbebauungen mit Einfamilienhäusern. Nur im Nordwesten liegt als Brachland noch eine größere unbebaute Fläche. Im Osten, Süden und Westen schließen an den Bebauungsplan Wohnbaugebiete an, deren Bebauung abge-

achlossen ist. Der Diersfordter Wald bildet die nördliche Begrenzung.
Der Flürener Weg tangiert den Planbereich im Norden. Er ist bereits endgültig ausgebaut und ist ein Teilabschnitt der für den Ortsteil Flüren im Zuge des Flürener Weges, der Waldstraße und Bislicher Straße vorgesehenen Haupterschließungs-Ringstraße. Auch die entlang der Westseite verlaufende Waldstraße ist bis auf den ostseitigen Gehweg endgültig ausgebaut. Die Altrhein- und Eichendorffstraße sowie der Hölderlin- und Herderweg weisen Befestigungen auf, die jedoch nicht als endgültig anzusehen sind.
Bis auf die Eichendorffstraße sind die vorhandenen Straßen und Wege mit Entwässerungsleitungen versehen. Versorgungsleitungen liegen in allen Straßen.
Das Gelände ist im wesentlichen eben.

3) Veranlassung zur Planaufstellung

Bei der unbebauten Fläche südlich des Flürener Weges handelt es sich um die letzte größere Fläche dieser Art innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Flüren. Da die Erschließung, Ent- und Versorgung dieser Fläche von den vorhandenen Einrichtungen mit relativ geringen Kosten erfolgen kann, soll das Gelände einer baldigen Bebauung zugeführt werden. Ferner sollen die z.Zt. vorhandenen unzulänglichen Verkehrsverhältnisse durch Straßenverbreiterungen und Umgestaltung der Profile beseitigt werden.
Zur Durchführung der v.g. Maßnahmen und Lenkung der Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4) Planungsgedanken

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen N-utzungen aus dem im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt.
Aufgrund der sich bereits vollzogenen Entwicklung des Ortsteiles Flüren dürfen sich auch nach der kommunalen Neuordnung keine neuen Entwicklungstendenzen ergeben, die im Widerspruch zu den gepl. Nutzungsfestlegungen des Bebauungsplanes stehen würden.
Vorgenannte Gesichtspunkte und die große Nachfrage nach Baugrundstücken rechtfertigen die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BBauG.

Erschließung

Die Erschließung baut sich auf das vorhandene Straßen- und Wegenetz auf. Bis auf den Flürener Weg sind bei allen vorhandenen Straßen Verbreiterungen, Änderungen der Profile und bei der Eichendorffstraße eine geringfügige Korrektur der Linienführung vorgesehen. Die Erschließung des noch unbebauten Bereiches erfolgt in den Randzonen durch vorhandene angrenzende Straßen und im inneren Bereich durch eine neue vom Herderweg abzweigende Stichstraße mit Nebenstraße. Nähere Angaben zur Gliederung der Verkehrsflächen und zu den geplanten Straßenbreiten enthalten die Pläne. Durch den Flürener Weg als Hauptverkehrsstraße ist das Plangebiet an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Mit der über diese Straße verlaufenden innerstädtischen Buslinie und der dort vorhandenen Haltestelle ist die direkte Verbindung zum Stadtkern und dem öffentlichen Verkehrsnetz gegeben. Im Planbereich sind öffentliche Parkplätze für 30 PKW ausgewiesen.

Die noch erforderlichen Ent- und Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der Verkehrsflächen verlegt und an die vorhandenen Netze angeschlossen.

5) Nutzung

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung und dem Ziel des Flächennutzungsplanes entsprechend sind die Baugebiete als WR - Reine Wohngebiete - und WA - Allgemeine Wohngebiete - ausgewiesen. Entlang des Flürener Weges sieht der Plan eine in sich gegliederte, terrassenförmig von 4 auf 1 Geschoß abgestufte Baugruppe in geschlossener Bauweise sowie 2 bzw. 3-geschossige Baugruppen in offener Bauweise vor. Hier können Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden. Für die übrigen Bereiche ist eine 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgelegt.
Genaue Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes. Die Versorgung der Einwohner ist durch das in ca. 400 m entfernt liegende Markt- und Geschäftszentrum gesichert.
Der ca. 9,245 ha große Planbereich teilt sich wie folgt auf:

Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,715 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	2,528 ha
Reine Wohngebiete (WR)	ca.	5,002 ha
insgesamt	ca.	9,245 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 110 Wohneinheiten mit ca. 385 Einwohnern vorhanden sein.
Damit wird eine Wohndichte von 51 E/ha Netto-Baufläche und etwa 42 E/ha Brutto-Baufläche erreicht. Diese Werte liegen unter den Zielwerten des Flächennutzungsplanes, was auf die teilweise vorhandenen großen Baugrundstücke und weiträumigen Bebauungen zurückzuführen ist. Auf den Baugrundstücken sind für 74 PKW Flächen für Garagen oder Stellplätze ausgewiesen. Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen weitere Stellplätze möglich, so daß die notwendigen Stellplätze erbracht werden können.

6) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen - Umlegungen - sind nicht vorgesehen.
Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen privaten Grundstücksflächen sollen auf dem Verhandlungswege von den 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 Verkehrsflächen	ca.	62.800,00 DM
2. Hierzu Kosten für Entschädigungen	ca.	120.000,00 DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	ca.	146.500,00 DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	676.500,00 DM
3. Wasserversorgung	ca.	74.500,00 DM
insgesamt	ca.	1.080.300,00 DM

Aufgestellt:
Wesel, den 12. Febr. 1974

Planungsamt der Stadt Wesel

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

(Rohde)
Stadtbauoberamtmann

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 122 "Kleinherberskath" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 14.2.1974 in der Zeit vom 25.2. bis 25.3.1974 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Hüls)

STADT WESEL 6