Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 22.10.1982 A.Z. 352-12.27 (Wes 126)

1. Ausfertigung

STADT WESEL

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 126 "Am Flürener Sportplatz" der Stadt Wesel

A) Lage und Größe des Planbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 erfaßt ein im Ortsteil Flüren im Bereich des Waldstadions liegendes Gebiet.

Die Grenzen des Planbereiches bilden

im Nordwesten:	die Grundstücksgrenze des Flurstückes 81 (geplante Straßenbegrenzungslinie des Flürener Weges),
im Nordosten:	die Grundstücksgrenze der Flurstücke 81, 788, 79o und 474, in südwestlicher Richtung die Grundstücksgrenze des Flurstückes 474, teilweise die Grundstücksgrenze des Flurstückes 3o7 und die Grundstücksgrenze des Flurstückes 3o8,
im Südosten:	die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 3o8 und 1241,
im Südwesten:	die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1241 und 1238, eine Trennlinie durch die Flurstücke 79o, 788 und 81.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Flüren.

Der Bebauungsplan Nr. 126 findet keinen direkten Anschluß an andere Bebauungsplanbereiche. Die nächstliegenden verbindlichen Bauleitpläne sind die Bebauungspläne Nr. 7 F und 14 F im Nord- bzw. Südosten.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 126 erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 3,86 ha.

B) Zustand des Planbereiches:

Der parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Flürener Weg ist nicht ausgebaut und weist lediglich eine Einstreudecke auf. Entsorgungsleitungen sind innerhalb dieses Straßenabschnittes nicht und Versorgungsleitungen nur teilweise vorhanden. Zwei Sportplätze (Rasen- und Ascheplatz), eine Sprunggrube, ein Gebäude mit Umkleide- und Geräteräumen und ein Schießstand stellen die derzeitige Nutzung innerhalb des Planbereiches dar. Die dem Ascheplatz vor-

gelagerte Freifläche ist mit Schotterrasen belegt. Zwischen den beiden Sportplätzen besteht eine Höhendifferenz von ca. 2,o m.

C) Veranlassung zur Planaufstellung:

Für sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen stehen im Ortsteil Flüren lediglich eine Grundschule in Verbindung mit einer Einfachturnhalle zur Verfügung. Um diese unbefriedigende Situation zu beseitigen und den Bedürfnissen der Bürger, Familien, Vereine und anderer gesellschaftlicher Gruppen Rechnung zu tragen, ist im Planbereich als Kommunikationsmittelpunkt eine Bürgerhalle geplant.

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens wird erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung darstellen.

D) Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 126 ist aus der im Verfahren befindlichen 22. Änderung (Änderungsbereich B) des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel entwickelt.
Diese Änderung ist mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt und ist dem Bebauungsplan im Verfahren vorgeschaltet.
Das fehlende Grundstücksflächenangebot im eigentlichen Ortsbereich Flüren gab Anlaß, den Standort der Bürgerhalle einschließlich der erforderlichen Stellplätze außerhalb der Ortslage zu verlegen.
Außerdem ist es aufgrund der zuküftigen geplanten sportlichen Mitbenutzung zweckmäßig und sinnvoll, diese Halle im Bereich der bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen (Sportplätze) zu errichten.

a) Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Flürener Weg, welcher ausgebaut werden soll und dabei die Flurstücke 81, 788 und 79o erfaßt. Eine gute Anbindung an den Ortsbereich Flüren ist somit gewährleistet. Bei einer Fahrbahnbreite von ca. 7,2o m wird auf der

den vorhandenen Sportstätten und geplanter Bürgerhalle zugewandten Seite ein Gehweg von 2,oo m Breite ausgewiesen. Entlang der Nordwestseite ist ein Parkstreifen für die Längsaufstellung vorgesehen. Kleinere Straßengrünflächen (Straßenbegleitgrün), deren Lage durch die vorhandenen Straßenlaternen bestimmt wird, unterbrechen den Parkstreifen.
Als Provisorium ist für die Entsorgung der Bürgerhalle eine Druckrohrleitung mit Anschluß an den Schmutzwasserkanal im Flürener Weg zwischen Harzstraße und Spessartweg vorgesehen. Die zur Sicherstellung einer ausreichenden Entsorgung notwendige Druckrohrleitung erfordert keinen Kanalplan, da es sich lediglich um eine Anschlußleitung handelt. Die ordnungsgemäße Ableitung und Reinigung der anfallenden Abwässer über die zentrale Kläranlage der Stadt Wesel ist somit gewährleistet.
Nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel ist für den Ortsbereich Flüren im Flürener Weg bis zur Bauernstraße ein Hauptsammler (Mischwasser) geplant. Mit der Ausführung wird 1985 - 199o gerechnet.
Die Wasserversorgung wird von den Stadtwerken durch Ausbau bzw. durch Weiterverlegung der Leitung Ecke Flürener Weg/Waldstraße sichergestellt.
Durch Anschluß an die vorhandene Gasleitung im Flürener Weg kann die Gasversorgung (Niederrheinische Gas- und Wasserwerke) erfolgen.
Die Stromversorgung übernimmt das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk.

b) Nutzung:

In überwiegendem Maße weist der Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Nutzung öffentliche Grünfläche - Sportplatz - aus. Die z. Zt. mit Schotterrasen belegte Fläche zwischen dem Aschesportplatz und dem Flürener Weg wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und soll zukünftig die geplante Bürgerhalle incl. den zugehörigen Stellplätzen aufnehmen. Gleichzeitig wird auch der vorhandene Schießstand einbezogen.
Die mögliche Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist mit 2 Geschossen als Höchstgrenze, o.4 Grundflächenzahl (GRZ) und o.8 Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Es ist sichergestellt, daß mit der ausgewiesenen Grund- und Geschoßflächenzahl das Raumprogramm

der Bürgerhalle realisiert werden kann, ohne daß eine zu starke Massierung auf dem Grundstück entsteht. Auch die mögliche Bebaubarkeit bis zu 2 Geschossen läßt eine ausreichend variable Hochbauplanung zu und fügt sich nicht negativ in das Landschaftsbild ein.

Sonstige Festsetzungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der ca. 3,86 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,25 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,57 ha
Fläche für Grünflächen - Sportplatz	ca. 3.04 ha
gesamt	ca. 3,86 ha

E) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen - Umlegungen - sind nicht vorgesehen. Die zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch 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. Grundstück für öffentliche Verkehrsflächen	800,-- DM
2. Vermessungskosten	1.200,-- DM
3. Nebenkosten (Notar)	300,-- DM
	2.300,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	150.000,-- DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	85.000,-- DM
3. Wasserversorgung	260.000,-- DM
einschl. 2 Stck. Unterflurhydranten	31.640,-- DM
Kosten insgesamt ca.	528.940,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gem. den Vorschriften des BBauG - 6. Teil und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesel vorgesehen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplänen der Stadt Wesel ausgewiesen.

F) Sonstiges:

1. Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung unter Hinweis auf § 1 des FSHG für den Bereich der hier vorhandenen Bebauungsanlage (Bürgerhalle) beträgt: 1.6oo l/Minute.

2. Die für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlichen Hydranten sind in einem Abstand von höchstens 8o m von dem Bauvorhaben einzubauen bzw. vorzusehen. Diese Hydranten sind als Unterflurhydranten nach DIN 3221 mit einer Anschlußweite von NW 8o auszubilden. Die Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4o66 zu kennzeichnen.

3. Diese Angaben sind dem entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekanntgegeben.

4. Der Bereich der hier vorgesehenen Bürgerhalle ist wie der Bereich der vorhandenen Sportplatzanlage für die Anfahrt von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu erschließen.

Wesel, den 24.2.1982

STADT WESEL 23

Planungsamt der
Stadt Wesel

(Rohde)
Stadtbauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 126 "Am Flürener Sportplatz" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 18.3.1982 in der Zeit vom 29.3. bis 29.4.1982 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 30.4.1982

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 126 "Am Flürener Sportplatz" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.
Es kann also davon ausgegangen werden, daß mit allen Beteiligten und Betroffenen Einvernehmen erzielt worden ist. Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 8.6.1982.

Wesel, den 8.6.1982

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter