STADT WESEL

I. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 127 "An der Sternstraße"

der Stadt Wesel

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 22.06.1981 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 127)

A) Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 127 "An der Sternstraße" bilden:

Im Norden — die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1o54, 1o55, 1o56 als südliche Begrenzung der Reeser Landstraße sowie die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 49o und 489, sämtlich Gemarkung Flüren, Flur 6.

Im Osten — die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 472, 481, 482, 483, 822, 82o, 49o westlich der Sternstraße sowie des Flurstückes 554 (Sternstraße) alle Gemarkung Flüren, Flur 6.

Im Süden — die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1119, 3o8 und 1128, alle Gemarkung Flüren, Flur 6.

Im Westen — die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1119 und 3o8, Gemarkung Flüren, Flur 6.

Der Bebauungsplan Nr. 127 "An der Sternstraße" umschließt mit seinem Geltungsbereich ein südlich der Reeser Landstraße (ehemalige B 8) und westlich der Sternstraße liegendes Gebiet.
Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,171 ha.
Die vorhandenen Straßen "Reeser Landstraße" und "Sternstraße" sind voll ausgebaut und tangieren den Planbereich im Nord-Osten und Süd-Osten.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind in der Sternstraße vorhanden.

Im südostwärtigen Teil des Plangebietes ist ein erhaltenswerter Baumbestand, wie im Bebauungsplan dargestellt, vorhanden. Die im südlichen Teil des Plangebietes bereits vorhandene eingeschossige Wohnhausbebauung der Flurstücke 3o9, 1126 und 1127 bleibt erhalten und wird Bestandteil

des Bebauungsplanes. Restflächen des Plangebietes sind ungenutzt und liegen brach. Die dort vorhandene, teilweise ruinöse Bebauung wird beseitigt.

Südostwärts des Plangebietes ist an der Sternstraße eine Wohnbebauung vorhanden.

B) Veranlassung der Planaufstellung

Als Grundlage für eine städtebauliche geordnete Entwicklung und Bebauung ist es notwendig, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Sinne des § 3o BBauG aufzustellen.

Der ostwärtige Teil des Planungsgebietes wird durch den Abbruch der dort zur Zeit noch vorhandenen Gebäude der Spielwarenfabrik Kerkmann für Wohnbebauung freigemacht.

Hierdurch wird für die bereits an der Sternstraße vorhandene Wohnbebauung eine wesentliche Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht.

Die Stadt Wesel hat dem Antrag der Reeser Bau-Unternehmung GmbH & Co. KG., für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, zugestimmt.

C) Erschließung

1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt durch die das Plangebiet im Norden begrenzende Reeser Landstraße (früher B 8) sowie über eine von dieser in südlicher Richtung abzweigenden Stichstraße. Die Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 1o,- m, mit einer Fahrbahnbreite von 6,- m, beidseitig angeordneten jeweils 2,o m Gehwegen und 9 mit Bäumen eingegrünten öffentlichen Stellplätzen, stellt für diesen Bereich die wirtschaftlichste Erschließung dar.

Sie wird etwa in der Mitte des Plangebietes gleichlaufend zur Reeser Landstraße nach Westen geführt. Sie endet in einem Wendeplatz und erschließt den größeren Westteil des Plangebietes.

Die ostwärts der Stichstraße im Planbereich vorgesehene Wohnbebauung wird, soweit nicht von der Reeser Landstraße aus zugänglich, durch zwei jeweils 3,o m breite Wohnwege erschlossen.

Der südliche dieser Wege bindet, als öffentlicher Fußweg, an den bereits vorhandenen von der Sternstraße nach Westen abzweigenden Stichweg an und stellt so eine Verbindung zur Sternstraße und damit zum Ortskern Flüren her.

2. Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt durch einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal, der an den in der Sternstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal anschließt.

In dem Stichweg von der Sternstraße zum Bebauungsbereich wird ein Rückhaltebecken in Form eines Stahlbetonkanals von 1,oo m Ø angeordnet.

Damit wird erreicht, daß das Abwasser verzögert und in kleineren Mengen in den Schmutzwasserkanal in der Sternstraße eingeleitet und über diesen zur städtischen Kläranlage abgeführt wird.

3. Versorgungsleitungen

Die Versorgung ist durch im Bereich der Sternstraße vorhandene Leitungen gesichert.

Zur elektrischen Versorgung ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen. Die erforderliche Zuleitung wird durch Leitungsrechte gesichert.

4. Feuerschutz

In den Straßen bzw. Gehsteigen werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 eingebaut. Diese Hydranten werden in einem Abstand von 8o bis 1oo m voneinander bzw. von den zu planenden Gebäuden angeordnet. Sie werden durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4o66 als solche gekennzeichnet.

Die für den Einsatz der Feuerwehr erforderliche Löschwasserversorgung wird gemäß § 1 des FSHG vom 25.2.1975 und unter Beachtung der hierfür geltenden technischen Regeln des Arbeitsblattes W 4o5 des LVGW als notwendiger und erforderlicher Grundschutz von 48 cbm/h sichergestellt.

Diese Angaben werden dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen, Wasserwerk der Stadt Wesel, mitgeteilt.

D) Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer durch Schutzgebietsverordnung durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf festgelegten Schutzzone III A des Wasserwerkes II der Stadt Wesel.

Bei einer künftigen Bebauung ist die Verwaltungsvorschrift vom 25.4.1975 über die Festsetzungen von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebieten (NBl NW 1975 S. 1o1o) zu beachten. Die Kanäle müssen gemäß DIN 4o33 wasserdicht verlegt werden.

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt entsprechend der Zielsetzung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Die im Plangebiet dargestellten Baugebiete sind ausschließlich als Wohngebiet (WA und WR) in ein- bis zweigeschoßiger Bauweise festgesetzt.

Ferner ist ein Kinderspielplatz als Spielbereich "C", für Kleinkinder und jüngere Schulkinder, ausgewiesen.

Es ist jedoch damit zu rechnen, daß Spielmöglichkeiten von den Einwohnern auf den eigenen Grundstücken selbst angelegt werden bzw. in der freien Landschaft zur Verfügung stehen.

Ein öffentlicher Spielplatz Typ "B" ist im Bereich der Sonnenstraße ca. 25o m vom Plangebiet entfernt bereits vorhanden.

Der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand bleibt in dem im Bebauungsplan dargestellten Umfang erhalten.

Er wird durch die im Planbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen ergänzt (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes).

Genaue Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzung enthält der Bebauungsplan.

Der 21713 m^2 große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1.	Öffentliche Verkehrsflächen	2.3o9 m^2
2.	Öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplatz	427 m^2
3.	Nicht öffentliche Verkehrsflächen	51o m^2
4.	Wohngebiet (WA + WR)	18.467 m^2
	Gesamtfläche des Planbereiches	21.713 m^2

E) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen -Umlegung- sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der zum Ausbau der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlichen Grundstücksflächen ist durch Vereinbarung gesichert.

Das Nutzungsrecht für Abwasser- und Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird grundrechtlich gesichert.

F) Voraussichtliche Kosten

Die Grunderwerbs- und Erschließungskosten werden wie folgt veranschlagt:

1. Grunderwerb

1.1.	Grundstückskosten für öffentliche Verkehrsflächen (2.309 m^2) und öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplatz (427 m^2)	ca.	28.000,-- DM
1.2.	Vertrags- und Vermessungskosten	ca.	2.000,-- DM
	Grunderwerbskosten zusammen	ca.	30.000,-- DM

2. Erschließungskosten

2.1.	Entwässerungskosten	ca.	160.000,-- DM
2.2.	Straßenbau-u.Pflasterarbeiten	ca.	186.000,-- DM
2.3.	Straßenbeleuchtung	ca.	23.000,-- DM
2.4.	Wasserversorgung	ca.	70.000,-- DM
2.5.	Öffentliches Grün einschl. Kinderspielplatz	ca.	30.000,-- DM
	Erschließungskosten zusammen	ca.	469.000,-- DM

3. Insgesamt

Voraussichtliche Gesamtkosten für Grunderwerb und Erschließung:	ca.	499.000,-- DM

Die Fianzierung soll durch eine Erschließungsvereinbarung gesichert werden.

Aufgestellt:

Düsseldorf, den 3o. Mai 198o

DIPL. ING. WALTER BRÜCKNER
ARCHITEKT BDA · 4 DÜSSELDORF
HALLBERGSTR. 21 · T. (0211) 62011

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 127 "An der Sternstraße" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2 A (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.1980 in der Zeit vom 15.12.1980 - 15.01.1981 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 13.03.1981

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Nach Behandlung der gem. § 2 A (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird der Bebauungsplan -Entwurf dahingehend geändert, daß in der Gestaltungssatzung der § 5 nach dem 1. Satz wie folgt ergänzt wird:

"In den mit "A" bezeichneten Bauzonen sind Drempel nur in einer Höhe von 1,15 m zulässig. In diesen Gebieten ist eine Firsthöhe von 7,20 m ab Oberkante Erdgeschoßfußboden einzuhalten."

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel am 10.03.1981.

Wesel, den 13.03.1981

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Dimel)
Techn. Beigeordneter