1. Ausfertigung

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 25.05.1984 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 136/1)

STADT WESEL

Bebauungsplan

Nr. 136

"Auf der Heide"

- 1. Änderung -

BEGRÜNDUNG

98

A) Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 liegt im Ortsteil Wittenberg und wird im Norden durch die Wittenberger Straße sowie im Westen durch den Aaper Weg begrenzt.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung erfaßt die Flurstücke 2o6, 2o7, 2o8 und 586 sowie die Teilflurstücke 587 und 218, alle aus der Flur 15, Gemarkung Obrighoven und liegt in einem Gebiet südlich der Straße Auf der Heide und östlich des Aaper Weges.

Das von der Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. o,75 ha und findet im Süden Anschluß an den verbindlichen Bebauungsplan Nr. 6b O.

B) Zustand des Planbereiches

Die den Änderungsbereich nördlich tangierende Straße "Auf der Heide" ist endgültig ausgebaut und beinhaltet Ent- und Versorgungsleitungen. Befestigungen bituminöser Art ohne seitliche Abgrenzungen weist der Aaper Weg auf. Über diese Straße werden drei vorhandene Wohnhäuser erschlossen. Die übrigen Bereiche des Änderungsplanes sind noch unbebaut und werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze - innerhalb der Änderung - verläuft teilweise ein verrohrter und teilweise aufgefüllter Entwässerungsgraben. Dieser befindet sich im Eigentum der angrenzenden Anlieger. Das sonstige Gelände des Änderungsbereiches ist im wesentlichen eben.

C) Veranlassung zur Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist erforderlich, da die Realisierung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche auf den Flurstücken 2o7 und 586 nicht durchgesetzt werden kann. Die notwendige Erschließung für die geplante bauliche Nutzung, insbesondere auf dem Flurstück 2o6, ist damit unmöglich. Baugenehmigungen können hier aus v.g. Grunde trotz vorhandener Bauzone nicht erteilt werden.

D) Planung

Ziel der Planung bleibt es nach wie vor, das rückwärtige Grundstück, Parzelle 2o6, im Änderungsbereich entsprechend der Zielsetzung des verbindlichen Flächennutzungsplanes und vergleichbar mit den benachbarten Flurstücken 2o7 und 586 einer Wohnnutzung zuzuführen. Damit wird auch dem öffentlichen Bedürfnis, das Baulandangebot zu vergrößern, Rechnung getragen.

Die 1. Bebauungsplanänderung weist aus v.g. Gründen anstatt privater Zuwegung öffentliche Verkehrsfläche aus. Die ursprünglich geplante Ausbaubreite von 6,oo m ist nicht mehr erforderlich, zumal auch in dem zu erschließenden Bereich die Bauzone reduziert wurde. Die neu festgesetzte Gesamtbreite von 4,oo m reicht aus verkehrlicher Sicht aus, um ca. 4 Wohneinheiten einschließlich zugehöriger Garagen zu erschließen; auch dann noch, wenn lebende Einfriedigungen und sonstige Anpflanzungen - zumindest zeitweise - in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Gleichzeitig wurde die Verkehrsfläche bis zum Flurstück 2o6 verlängert, um die Erschließung dieses Grundstückes mit dem derzeitig vorhandenen Zuschnitt zu ermöglichen.

Die Verschiebung in östlicher Richtung sichert den Flurstücken 2o7 und 586 nach erforderlicher Abtretung der öffentlichen Flächen den größtmöglichen Grundstückszusammenhang und gewährleistet auch dem Teilflurstück 587 nach geringfügiger Abtretung von Straßenland ein selbständig bebaubares Grundstück.

Insgesamt wird durch die neue Planung im Änderungsbereich eine Grundstücksregulierung nicht mehr erforderlich.

Die Grundstücke 2o7 und 586 erhalten aufgrund der Verschiebung der Stichstraße und der Reduzierung ihrer Ausbaubreite eine entsprechende vergrößerte Bauzone. Um die Ausnutzung noch weiter zu optimieren, wurde auch die Bauzone in westlicher Richtung um 2,oo m erweitert.

Der Eigentümer des Teilflurstückes 587 verzichtet auf die ursprünglich im Bpl. Nr. 136 festgesetzte südliche Bauzonenausweisung. Auf diesem Grundstück reicht die nördliche bebaubare Fläche aus, um z.B. ein freistehendes Wohnhaus zu errichten.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 bleiben in der 1. Änderung erhalten. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist teilweise vorhanden bzw. kann durch Nahverlegung von Leitungen und Kanälen gesichert werden.

E) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden.

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

1. Grunderwerb

Grundstückskaufpreis einschließlich Vermessungs- und Vertragskosten, evtl. Nebenentschädigung und evtl. Grunderwerbssteuer	insgesamt ca.	9.000,-- DM

2. Erschließungsanlagen

Straßenbau- u. Pflasterarbeiten einschl. MWSt.	ca.	10.500,-- DM
Mischwasserkanal einschl. der erforderlichen Kanalhausanschlüsse einschl. MWSt.		13.000,-- DM
	insgesamt ca.	32.500,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gemäß 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) Soziale Maßnahmen (gemäß § 13a BBauG)

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet wohnenden Menschen auswirken kann.
Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Wesel, den 29.7.1983

STADT WESEL 23

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

101

Bescheinigung

Diese Begründung gehört zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Auf der Heide" der Stadt Wesel und hat mit dem Änderungsplan gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 1.9.1983 in der Zeit vom 12.9.1983 bis 12.1o.1983 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 1o.1.1984

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

Entscheidungsbegründung

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, denen nicht entsprochen wird. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Bundesbaugesetz ist in der Vorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 28.2.1984 (Vorlage Nr. 5o6) ausführlich dargelegt.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG.

Wesel, den 3o.1.1984

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

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 28.2.1984.