B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung "A" des Bebauungsplanes Nr. 142 "Stoppenbergstraße-Süd"

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Stoppenbergstraße-Süd" wurde, nachdem das Aufstellungsverfahren bereits Mitte der 70er Jahre eingeleitet worden war, Mitte 1981 zur Rechtskraft geführt.

Der nun in planerischer Hinsicht zu ändernde Bereich war ursprünglich -vor Aufstellung des genannten Bebauungsplanes- durch einen Gärtnereibetrieb genutzt. Das jetzige Wohngebäude stand mit diesem Betrieb auf dem Flurstück 996.
Die damalige Planung ging offenbar davon aus, daß mit dem Abriß der Gärtnereigebäude auch das Wohngebäude entfallen würde. Es wurde deshalb weder im Bestand durch die Baugrenzen geschützt, noch wurden Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich berücksichtigt.
Da wider Erwarten das Gebäude in seinem Bestand erhalten geblieben ist, sind die südlich angrenzenden Bauflächen in einer Weise geteilt worden, daß das Grundstück nur noch äußerst geringfügig nutzbar ist. Bei der Planänderung geht es nicht nur darum, das vorhandene Gebäude zu sichern, sondern auch eine vernünftige Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.
Zwar ist auf dem Antragsgrundstück selbst eine über den Bestand hinausgehende überbaubare Fläche ausgewiesen. Diese Fläche ist jedoch unter Berücksichtigung des Bestands nicht sinnvoll. Hinderlich für eine Bebauung in dieser Fläche sind die Garageneinfahrt, der Hauseingang, Fenster und die Terrasse. Gravierende bauliche Änderungen am bestehenden Wohnhaus wären erforderlich, ließe man eine bauliche Erweiterung nur innerhalb der im Bebauungsplan zulässigen überbaubaren Fläche zu. Zurecht würde eine solche Forderung für den Bauherrn eine tatsächlich nicht gewollte Härte darstellen.
Mit der Ausdehnung der Bauzone um ca. 9,00 m wird die Ausnutzbarkeit des Grundstücks derjenigen der Nachbarschaft angepaßt. Die nun festzulegende neue Bauzone überschreitet noch nicht einmal die des östlich gelegenen Wohnhauses in nordwestlicher Richtung.
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 verbleiben. Die Grundzüge der Planung werden -wie vorstehend ausgeführt- somit nicht berührt. Die Änderung des bestehenden Ortsrechts ist daher aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Aufgestellt:
Wesel, den 17.07.1989

Stadt Wesel
Planungsamt

(Klein-Hitpaß)