STADT WESEL

Bebauungsplan

Nr. 143

"Keramagstraße - Ostteil "

B E G R Ü N D U N G

---

1. Ausfertigung

1.0 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 13.12.1983 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 143 aufzustellen.

Die im Durchführungsplan Nr. 24 dargestellten Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Vorentwurf wurde dem Planungsausschuß am 2. Mai 1984 vorgestellt.

Der Planungsausschuß faßte den Beschluß, die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBau 6 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2(5) BBau 6 durchzuführen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.84 beteiligt.

Eine Bürgerversammlung wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 18.09.84 durchgeführt.

Auf Grund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen wird eine Änderung des B-Plans Nr. 143 vorgenommen.

2.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 liegt im nördlichen Stadtbezirk.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden : durch die NW-Grenze des Flurstücks 202, Ostgrenze der Flurstücke 202 und 203, NO-Grenze der Flurstücke 971, 972, 819, 822.

Im Osten : durch eine Trennlinie durch das Flurstück 877 (Keramagstraße) in der Höhe des Hauses Nr. 30.

Im Süden : durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Keramagstraße bis zu Einmündung der Stoppenbergstraße.

Im Westen : durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Stoppenbergstraße bis zur Höhe des Flurstücks 508, Trennlinie durch das Flurstück 87 (Stoppenbergstr.), östliche Straßenbegrenzungslinie der Stoppenbergstraße bis zur NW-Grenze des Flurstücks 202.

3.0 Zustand des Planbereiches

Der Planbereich ist bereits teilweise mit einer Reihenhausbebauung bebaut. Eine noch unbebaute Fläche befindet sich im Osten des Planbereiches, an Stelle der im Durchführungsplan vorgesehenen 10-geschossigen Hochhausbebauung.

Die Anbindung des Planbereichs erfolgt über die an der Südgrenze des Planbereichs verlaufenden Keramagstraße und über die Stoppenbergstraße. Beide Straßen sind vollständig ausgebaut.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Das Gelände ist im wesentlichen eben.

4.0 Planung

a.) Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Wohngebietes erfolgt über die Keramagstraße im untergeordneten Maß durch die Stoppenbergstraße.

Die Keramagstraße ist vollständig ausgebaut, die Fahrbahnbreite beträgt gem. Durchführungsplan 5,50 m, die Gesamtstraßenbreite 8,50 m.

Da sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Durchführungsplan geringfügig verringert (Heruntersetzung des 10-geschossigen Hochhauses) wird die Fahrbahnbreite auch in Zukunft ausreichend bemessen sein.

Die Stoppenbergstraße tangiert den Planbereich im Westen, sie ist in einer Gesamtbreite von 10,50 m vollständig ausgebaut, die Fahrbahnbreite beträgt gem. Durchführungsplan 6,50 m.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend aus dem Straßenraum entfernt; die Stellplätze für die geplante Bebauung werden in zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen.

Die Unterbringung der Pkw's in einer Gemeinschafts-Stellplatzanlage bzw. Garagenanlage ist erforderlich, da die Stellplätze für die Reihenhausbebauung nicht unmittelbar am Gebäude nachgewiesen werden können.

Die erste Stellplatzanlage wurde unmittelbar an der Keramagstraße angeordnet, damit die Störfaktoren nicht unnötig weit in das Wohngebiet hineingetragen werden.

Die zweite Stellplatzanlage befindet sich südlich der Keramagstraße, der rechtskräftige Durchführungsplan setzt an dieser Stelle Einstellplätze und Garagen fest.

b.) Ver- und Entsorgung

- Abwasser
  Zur Entsorgung des Planbereichs dient ein SW-KanalØ 250, sowie ein RW-KanalØ 400. Beide Kanäle sind bereits vorhanden.

- Elektrizität
  Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Netz. Zur Versorgung der vorhandenen und geplanten Wohnhäuser reichen die vorhandenen Trafostationen aus.

- Gas- und Wasserversorgung
  Eine ausreichende Gasversorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen im Planbereich sichergestellt.
  Als Wasserversorgung ist eine Versorgungsleitung DN 80 vorhanden.
  Die privaten Wegeflächen sind mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger belegt.
  Die sich im nördlichen Planbereich befindliche Pumpstation sollte in ihrem oberirdischen Teil abgetragen werden. Der Zugang würde über eine seperate Treppe erfolgen.

- Abfall
  Abfälle werden ordnungsgemäß deponiert (Müllabfuhr).

- Brandschutz
  In die Straßen bzw. Gehsteige sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen. Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 80 bis 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen.
  Des weiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 als solche zu kennzeichnen.

- Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf § 1 des FSH 6 vom 25.02.1975 als Grundschutz unter Hinweis auf die technischen Regeln des DV 6 W Arbeitsblatt W 405 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 48 m^3/h.

- Die Forderung des Brandschutzingenieurs auf Sicherstellung der o.a. Löschwassermenge ist sichergestellt.

c.) Nutzung

Die festgelegte Nutzung basiert auf der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 liegenden Wohnbaugebiete sind im Osten des Planbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA), im Westen als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Dies entspricht dem Charakter dieses Gebietes. Die reine Wohfunktion nimmt von Osten (Keramagstraße) nach Westen (Grünstraße) zu.

Im Allgemeinen Wohngebiet können Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden.

Die II-geschossige Reihenhausbebauung sowie das III-geschossige Gebäude (vormals 10-geschossiges Hochhaus) sind so gegliedert, daß sie sich erstens durch ihre Kleinteiligkeit in die bestehende Bebauung einfügen, zweitens sich durch die räumliche Anordnung der Baukörper eine kleine platzartige Erweiterung ergibt.
Diese Erweiterung liegt im Knickpunkt der Straße und wird für den im übrigen etwas monotonen Straßenraum eine Bereicherung darstellen.

Im übrigen Planbereich ist westlich ein reines Wohngebiet festgesetzt, dies entspricht dem Charakter der angrenzenden neuen Wohnbebauung.

Festsetzung Art und Maß der Nutzung:

im Reinen Wohngebiet	GRZ	0,4	II
	GFZ	0,8	
im Allgemeinen Wohngebiet	GRZ	0,4	I-III
	GFZ	1,0	

Für die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind die Höchstgrenzen des § 17 (1) Bau NVO in Ansatz gebracht worden, um kosten- und flächensparendes Bauen, eine Maxime heutiger Bauleitplanung, zu ermöglichen.

Im Planbereich befinden sich ca. 58 WE.

Private Spielplätze sind auf den Baugrundstücken gemäß LBauO NW vorzusehen. Darüber hinaus sind folgende öffentliche Spielbereiche vorhanden.

Im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 142 ist ein B + C - Spielbereich vorhanden.
Diesesbefindet sich westlich der Stoppenbergstraße und ist von der Mitte des Bebauungsplans Nr. 143 ca. 150 m entfernt. Des weiteren befindet sich in nächster Nähe ein Spielbereich A, südlich der Hafenbahn, ca. 300 m von der Mitte des Planbereichs entfernt.

5.0 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nur in einem geringfügigen Ausmaß notwendig. Sie können voraussichtlich entsprechend der vorhandenen Interessenlage auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

6.0 Kosten

Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a.) Straßenverkehrsflächen

- Gehwege 80.000,00 DM

b.) Ver- und Entsorgung

- Umbau-Pumpstation 50.000,00 DM

Die geschätzten Gesamtkosten betragen somit 130.000,00 DM. Die Finanzierung dieser Kosten ist gemäß den Vorschriften des BBauG.- 6. Teil und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesel vorzusehen.

Aufgestellt:
Wesel, den 03.05.85

Reinhold van Onna
Architekt, Dipl.-Ing., Bauassessor
Am [illegible] 30, 4230 Wesel, 50429

Wesel, den 03.05.85
Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
— Planungsamt —
Im Auftrage:
Klein-Hitpaß

STADT WESEL 23

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 143 "Keramagstraße-Ostteil" der Stadt Wesel. Sie hat mit dem Planentwurf gem. § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 19./2o.7.85 in der Zeit vom 29.7.85 bis 29.8.85 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 17.9.1985

S t a d t W e s e l
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Diller)
Techn. Beigeordneter

STADT WESEL 23

Gehört zur Verfügung vom 21.2.86
AZ. 35.2-12.27 (Wes 143)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 143 "Keramagstraße - Ostteil"

der Stadt Wesel

Nach der Auslegung des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung von Bedenken/Anregungen folgende Änderungen in den Plan eingeflossen:

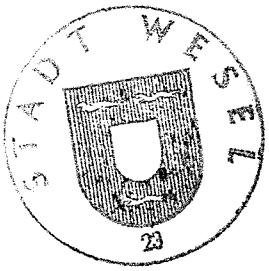
- Reduzierung der Geschossigkeit im östlichen Planbereich von III-IV auf II bzw. III bei gleichzeitiger Korrektur der Bauzonen.
- Reduzierung der Stellplätze, bedingt durch die Reduzierung der Geschossigkeit. Die Stellplätze werden südlich der vorhandenen Reihenhausbebauung ausgewiesen. Die zweigeschossige Gemeinschafts-Garagenanlage entfällt. Dafür werden die Bauzonen nach Süden vorgezogen. Zugleich bleiben die öffentlichen Parkplätze an der Keramagstraße erhalten

Nach der Auslegung des zweiten Entwurfes sind unter Berücksichtigung von Bedenken/Anregungen folgende Änderungen in den Plan eingeflossen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Parzellen Nr. 928 und 970 um ca. 8 m.
- Stellplätze, Garagen oder Carports werden durch eine massive mind. 2 m hohe Wand zu den Flurstücken Nr. 520 und 523 abgegrenzt.
- § 9 der textlichen Festsetzungen wird geändert, als das Pflanzgebot ausschließlich auf das Pflanzen einer "Echte Kugelakazie" (ein kleinwüchsiger Baum mit kugelförmiger Krone) beschränkt wird.

Durch das eingeschränkte Beteiligungsverfahren gem. § 2 a (7) BBauG konnten abschließend die Zustimmungen der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt werden. Es kann also davon ausgegangen werden, daß mit allen Beteiligten Einvernehmen erzielt worden ist.
Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BBauG.

Aufgestellt:
Wesel, den 27.09.1985



Stadtplanungsamt Wesel

(Hasibether)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 29.10.1985