1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 150 "Drüner Weg"

1. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 150 erfaßt mit seinem Geltungsbereich ein nördlich der K 7 und östlich der Bahnlinie Wesel-Bocholt liegendes Gebiet.
Die Grenzen des Planbereiches bilden im einzelnen:

Im Westen:	die Ostgrenze der Bahnlinie Wesel-Bocholt,
im Norden:	die nördliche Grenze des Lackhausener Weges und die Nordgrenze des Flurstückes 23 der Flur 20, Gemarkung Wesel,
im Osten:	die Ostgrenze des Drüner Weges, die Nordgrenze des Flurstückes 86 bis zur Trennlinie durch die Flurstücke 86, 54/35 53/35, 35/1, die Ostgrenzen der Flurstücke 93, 94, 225, 125, eine weitere Trennlinie durch die Flurstücke 115, 122, 121, die östlichen Grenzen der Flurstücke 101, 102, eine Trennlinie durch das Flurstück 100, die Ostgrenzen der Flurstücke 127 und 128 sowie eine Trennlinie durch die Flurstücke 58/30 und 234, alle aus Flur 57 der Gemarkung Wesel,
im Süden:	die Südgrenze des Flurstückes 235, eine Trennlinie durch das Flurstück 241 und die Südgrenzen der Flurstücke 160, 161, 210, 217 und 216, alle aus Flur 57 der Gemarkung Wesel.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 7,18 ha. Der Bebauungsplan Nr. 150 berührt mit seinen Grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne und ist der erste von mehreren Plänen, die für das Gebiet zwischen der Bahnlinie Wesel - Bocholt, K 7 und Emmericher Straße erstellt werden sollen.

2.) Zustand des Planbereiches

Die durch das Plangebiet verlaufenden Straßen Drüner Weg und Lackhausener Weg sind in ihren jetzigen Breiten unzureichend. Nur der Drüner Weg weist eine leichte bituminöse Befestigung auf. Entsorgungsleitungen sind im Lackhausener Weg teilweise und im Drüner Weg ausreichend vorhanden, während die vorhandenen Versorgungsleitungen im Drüner Weg nicht ausreichend sind und verstärkt bzw. neu verlegt werden müssen.
Die im Planbereich liegenden unbebauten Grundstücke werden z.Zt. landwirtschaftlich bzw. erwerbsgärtnerisch genutzt. Eine teilweise zusammenhängende Bebauung weist der Planbereich nur am Drüner Weg auf. Bei den bebauten Grundstücken handelt es sich um Wohnbebauung und Kleinsiedlerstellen. Am Lackhausener Weg, Ecke Drüner Weg ist der Betriebshof (Werkstatt, Unterkunft) des Bezirkes I der Stadtgärtnerei untergebracht.
Das Gelände ist im wesentlichen eben.

3. Veranlassung zur Planaufstellung

Anlaß zur Planaufstellung sind die fortschreitende Entwicklung der Stadt Wesel und die Nachfrage und der Bedarf nach Einfamilienhäusern und Kleinsiedlerstellen in einem günstig zur Stadt gelegenen Gebiet, welches bislang fast ausschließlich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt wurde. Außerdem sollen durch diesen Bebauungsplan die Voraussetzungen und Grundlagen für eine geordnete Entwicklung und Nutzung geschaffen werden.

4. Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine vom Lackhausener Weg nach Süden abbiegende Straße, die vor der K 7 in einem Wendeplatz endet. Von dieser Straße zweigt etwa in der Mitte zwischen K 7 und dem Lackhausener Weg eine Straße in östlicher Richtung ab. Sie kreuzt den Drüner Weg und setzt ebenso wie der Lackhausener Weg auf eine von der K 7 neu zu bauende und in anschließende Bebauungspläne festzusetzende Haupterschließungsstraße auf. Eine entsprechende Einmündung in die K 7 ist schon hierfür erstellt worden. Diese Haupterschließungsstraße stellt über die K 7 die Verbindung zum Stadtgebiet bzw. zum Ortsteil Lackhausen her. Zur weiteren Erschließung des Plangebietes gehört eine zweite ebenfalls vom Lackhausener

Weg nach Süden abbiegende kürzere Straße mit einem Wendehammer. Bis auf den Drüner Weg sind die Straßenbreiten mit 6,- m Fahrbahn und beidseitig 2,- m breiten Gehwegen geplant. Wegen der bereits vorh. engen Bebauung soll der Drüner Weg im nördlichen Teil nur mit einer Breite von 7,50 m (6,oo m Fahrbahn und 2 x 0,75 m Randstreifen) und im südlichen Bereich mit einer Gesamtbreite von 6,- m ausgebaut werden. Ein Rad- und Fußweg stellt die Verbindung vom Drüner Weg zur Straße Am Blaufuß her, während ein weiterer Rad- und Fußweg, zugleich Anliegerweg, zu den Kleingartenanlagen zwischen den Bahnlinien Wesel-Bocholt und Wesel-Emmerich führt. Im Planbereich sind Parkplätze für 24 PKW ausgewiesen. Hinzu kommen die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken.
Vor Ausbau der gepl. Verkehrsflächen werden die erforderlichen Ent- und Versorgungsleitungen verlegt bzw. vorhandene Leitungen werden verstärkt. Weitere und nähere Einzelheiten über Aufteilung und Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus den Plänen zu entnehmen.

5. Als bauliche Nutzung weist der Bebauungsplan Nr. 150 ausschließlich Allgemeine Wohngebiete - WA - und Kleinsiedlungsgebiete - WS - aus. Diese Ausweisung erfolgte in Anlehnung an die hier bereits vorhandene Nutzung und die bauliche Struktur des Gebietes. Die Festsetzung der Geschoßzahlen "Höchstgrenze 2-geschossig" sowie der Dachneigungen von 30^{o} bis 55^{o} für die schon überwiegend bebauten Bereiche am "Drüner Weg" basiert auf die hier bereits vorhandenen Geschossigkeiten und Dachneigungen.
Für die neu zu bebauenden WA- und WS-Bereiche wurde eine 1-geschossige Bauweise mit 30^{o} bzw. 50^{o} Dachneigung gewählt.
Am Lackhausener Weg ist eine öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz", Größe ca. 850 qm mit Spielbereichen "B" und "C" für die umliegende Bebauung vorgesehen.
Der im Flächennutzungsplan entlang der Bahnlinie Wesel-Bocholt ausgewiesene Grünstreifen ist im Bebauungsplan übernommen und als private Grünfläche Parkanlage dargestellt. Er dient mit seiner Bepflanzung (Bäume und Sträucher) als Abschirmung des Wohngebietes zur Bahnlinie und erfüllt somit die Ziele der Planung. Seitens der Deutschen Bundesbahn wird z.Zt. erwogen, die Bahnlinie Wesel-Bocholt, die mit 4 Zugpaaren am Tage (3 Personenzugpaare, 1 Güterzugpaar),kein Nachtverkehr, nur noch gering frequentiert ist, ganz stillzulegen.

Weitere Angaben über Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Festsetzungen enthält Blatt 1 des Bebauungsplanes.

Der ca. 7,18 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt auf:

1. öffentliche Verkehrsfläche	1,12 ha
2. öffentliche Grünfläche (Spielbereich "B" und "C")	0,08 ha
3. private Grünfläche (Parkanlage)	0,31 ha
4. Allgemeines Wohngebiet - WA	4,42 ha
5. Kleinsiedlungsgebiet - WS -	1,25 ha
	7,18 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 94 Wohneinheiten mit ca. 330 Einwohnern vorhanden sein.

6. 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 betroffenen Eigentümern freigemacht werden.
Eine Umlegung ist nicht vorgesehen. Die der Stadt Wesel entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb:

1. Grunderwerb für öffentliche Zwecke einschl. Vermessungs- und Vertragskosten	ca. 270.000,-- DM
2. Kosten für Entschädigung (Aufwuchs und Einfriedigung)	ca. 80.000,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1. Straßenbau	ca. 730.000,-- DM
2. Entwässerung	ca. 115.000,-- DM
3. Wasserversorgung einschl. Löschwasser	ca. 85.500,-- DM
4. Gasversorgung	ca. 128.000,-- DM

c) Grünflächen

1. Spielbereich B + C	ca. 36.000,-- DM
insgesamt	ca. 1.444.500,-- DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gemäß den Vorschriften des Bundesbaugesetzes - 6. Teil - und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesel vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplänen der Stadt Wesel ausgewiesen.

7. Sonstiges

Die innerhalb dieses Bebauungsplanes vorgesehenen und ausgewiesenen Wohnstichstraßen werden für das Befahren von Lösch- und Rettungsfahrzeugen öffentlicher Feuerwehren mit einem Gesamtgewicht von 15 to vorgesehen und hergerichtet. In die Straßen bzw. Gehsteige werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3222 in einem Abstand von 80 bis 100 m untereinander bzw. von geplanten Gebäuden eingebaut und mit entsprechenden Hinweisschildern nach DIN 4066 gekennzeichnet (Löschwasserversorgung je ha bebauter Fläche: 288 cbm/5h.)

Wesel, den 2. November 1978

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 150 "Drüner Weg" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gem. § 2a(6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 3. 11. 1978 in der Zeit vom 13. 11. 1978 bis 13. 12. 1978 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung. Gem. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 30. 1. 1979 gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung.

Wesel, den 31. 1. 1979

STADT W E S E L
Der Stadtdirektor

(Faßbender)