

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wandhofen  
"Misch- und Allgemeines Wohngebiet zwischen  
Hagener-, Strang- und Dorfstraße"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Misch- und Allgemeines Wohngebiet zwischen Hagener-, Strang- und Dorfstraße" wird aufgrund der §§ 2 - 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit den zum BBauG erlassenen Durchführungsverordnungen aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde aus dem in Aufstellung befindlichen und bereits mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmten Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Westhofen entwickelt.

### 2. Lage des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Wandhofen. Es schließt sich unmittelbar an eine vorhandene Bebauung (Dorfgebiet) an.

Eine textliche Beschreibung der Grenzen des Plangebietes erübrigt sich, da die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 gehalten ist und die betroffenen Grundstücke mit den beabsichtigten Festsetzungen eindeutig erkennbar sind.

### 3. Gegenwärtiger Zustand und Nutzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Das gesamte Gebiet ist parzelliert und steht einer sofortigen Bebauung zur Verfügung. Die bisher durchgeführten Erschließungsmaßnahmen haben auch diese Bauerweiterung schon berücksichtigt.

### 4. Begründung der Planung

Der Bebauungsplan soll die weitere Bebauung in der Gemeinde Wandhofen vorbereiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre erfordert eine entsprechende Bereitstellung von Baugrundstücken.

### 5. Einzelheiten der Planungsmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten und Süden von der "Hagener Straße" (L 673), im Westen von der "Stangstraße" und im Norden von der "Dorfstraße" begrenzt. Im Nordwesten und Westen grenzt es gleichzeitig an die vorhandene Wohnbebauung an. 1 Planstraße (Haupterschließungsstraße) und 1 Stichstraße erschließen den Planbereich. Die jeweiligen Straßenquerschnitte sind aus dem Plan ersichtlich.

Die Baugrundstücke sollen bis auf den nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes ausschließlich dem Wohnhausbau dienen. Die Wohngebäude sollen in zwei- bis achtgeschossiger, offener und teilweise geschlossener Bauweise erstellt werden. Für den Eigenheimbedarf sind zweigeschossige, für den Miet- und Eigentumswohnungsbedarf drei- bis achtgeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Den Abschluß im nördlichen und östlichen Plänbereich bildet ein Mischgebiet, welches eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung erhalten soll. Zur Abschirmung der im Norden demnächst angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen sollen in diesem Mischgebiet nichtstörende Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist vom vorhandenen Leitungsnetz gut durchzuführen.

Die Nahverkehrsversorgung ist durch das Vorhandensein einer am Plangebiet entlang führenden Autobuslinie für die Bevölkerung bereits gegeben.

Die schulischen Verhältnisse sind durch das Bestehen einer Grundschule in der Nähe des Plangebietes als geordnet zu betrachten. Die Schüler der Hauptschule werden mit Schulbussen nach Westhofen transportiert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr durchzuführen.

#### 6. Voraussichtliche Kosten

Der Gemeinde Wandhofen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von insgesamt 23.000,-- DM; und zwar

- a) 10.000,-- DM für den Straßenbau
- b) 10.000,-- DM für den Kanalbau
- c) 3.000,-- DM für die Straßenbeleuchtung als

10 %iger Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, der etwa 230.000,-- DM betragen wird.

Wandhofen, 1. Oktober 1971

C l o i d t  
Bürgermeister

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-  
entwurf in der Zeit vom 1.2. bis 3.3.1972 öffentlich  
ausgelegen.

Westhofen, den 25.9.1972

Der Gemeindedirektor



*Schmerbeck*  
Schmerbeck

Gehört zur Vfg. v. 23. 1. 73

Az. IB 2-125.4 (Wandhofen 2)

Landesbaubehörde Ruhr