

gemäß § 2, Absatz 6, Bundesbaugesetz
zum Bebauungsplan Nr. 4 - Gelände zwischen
Kirchfeld-, Hermann-, Brederbach- und
Graf-Zeppelin-Straße -

Das freie Gelände zwischen den Straßen bzw. Straßenteilen Kirchfeld-, Hermann-, Brederbach- und Graf-Zeppelin-Straße befindet sich überwiegend im Besitz des Gärtner -meisters Herney, wird aber seit Jahren nicht mehr gärtnerisch genutzt. Das Eigentum Herney ist in die Höfe-rolle eingetragen, weshalb eine Aufteilung zum Zwecke der baulichen Erschließung bisher an dem Widerstand der hierfür zuständigen Stellen scheiterte. Inzwischen ist eine Regelung gefunden worden, die die bauliche Nutzung gestattet.

Das Gelände ist nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kettwig als BIIIO-Gebiet - nach alter Begriffsbestimmung 2-geschossige offene Bauweise - ausgewiesen. Die Großräumigkeit des Geländes und dazu die vorhandene Bebauung gestatten die Errichtung von Wohngebäuden in 3-geschossiger Bauweise.

Im Planbereich wird neben der Wohnbebauung ein Grundstück für Belange der Oberpostdirektion Düsseldorf ausgewiesen. In Kettwig ist die Errichtung einer neuen Fernsprechvermittlung dringend notwendig. Dieses Zweckgebäude mit Wohnteil soll im Planbereich zur Ausführung gelangen.

Der Planbereich grenzt im Nordosten an die Graf-Zeppelin-Straße - Bundesstraße 288 - . Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich der vom Anbau freizuhaltenden Zone sind bei der Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Durch die vorgesehene Aufteilung wird folgendes erreicht. Nördlich der neuen Straße kommt ein 3-geschossiges Doppelmietwohnhaus mit 12 WE zur Errichtung. Anschließend in der nördlichen Ecke des Plangebietes ist die Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit 2 WE angeordnet. Daran anschließend, nordöstlich der Aufschließungsstraße, kommt ein 3-geschossiges Doppelmietwohnhaus mit 12 WE zur Errichtung. Die notwendigen Garagen für diese Mietwohnhäuser befinden sich östlich des geplanten Gebäudes. Auf dem Eckgrundstück Hermann-/neue Aufschließungsstraße, südöstlich der neuen Straße, ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit 6 WE und an der südwestlichen Seite der neuen Straße, nordwestlich des Bunkers, ein Wohnblock bestehend aus drei 3-geschossigen Mietwohnhäusern mit 18 WE vorgesehen. Vor diesem Block befindet sich auch ein Abstellplatz für 18 PKW.

In der östlichen Ecke des Planbereiches ist die Anlegung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Die der Stadt aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig, wie nachstehend aufgeführt, ermittelt worden:

Kosten für den Straßenbau	DM 50.000,--
Kosten für die Entwässerung - Abwasseranlage -	DM 22.000,--
Kosten für den Ausbau der Abstellplätze	DM 2.500,--
Kosten für den Ausbau und die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche	<u>DM 3.000,--</u>
Gesamtkosten	<u>DM 77.500,--</u> =====

Vermerk:

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Text und Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 60 (BGBl. I, S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24. Jan. 1963 bis 25. Febr. 1963 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Kettwig, den 26. Febr. 1963

Der Stadtdirektor



Kettwig

2/63