I. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 111 a "Auf dem Dudel" der Stadt Wesel

A) Grenzen, Größe und Zustand des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen des Planbereiches bilden:

im Norden: die südliche Seite der Straße Viehtor (Fußgängerzone),

im Osten: die westliche Seite der Kreuzstraße,

Im Süden: die südliche Seite der Straße Auf dem Dudel, eine Trennlinie durch die Mauerviehtorstraße und die südliche Seite der Antonistraße,

im Westen: die östliche Seite der Sandstraße.

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 111a erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 1,55 ha.

Das im Stadtkern Wesel liegende Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßenzüge Auf dem Dudel, Penningstraße, Mauerviehtorstraße und Antonistraße erschlossen und findet über die tangierende Fußgängerzone (Viehtor), Kreuzstraße, Sandstraße und die über Mauerviehtorstraße und Offermannstraße zu erreichende Esplanade weiter Anbindung an die übrigen Stadtbereiche.

Alle Straßen im Planbereich weisen eine bituminöse Befestigung auf. Die vorhandene geschlossene Randbebauung im Norden und Osten des Planbereiches entlang der Fußgängerzone (Viehtor) und Kreuzstraße besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, wobei die rückwärtige Bebauung entlang der Penningstraße zum großen Teil aus Garagen besteht. Dagegen ist an der Sandstraße eine geschlossene 3-geschossige Wohnbebauung vorhanden.
Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind vorhanden. Etwa in der Mitte des Planbereiches liegt das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Stams.

B) Veranlassung zur Planaufstellung

Die Stadt Wesel ist als Mittelzentrum mit einem Versorgungsbereich von 100 - 150.000 Einwohnern ausgewiesen. Aufgrund einer vorliegenden Markt- und Standortanalyse beträgt der prognostizierte Bedarf an Einzelhandelsflächen in Wesel bis zum Jahre 1985 ca. 10.000 qm und bis zum Jahre 1990 19.000 qm. Gleichzeitig beträgt der Flächenbedarf für publikumsintensive Dienst-

leistungen ca. 1.000 qm bzw. ca. 2.000 qm.
Das Gutachten schlägt vor, das in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Einkaufsbereiche (FGZ, Kaufhof) liegende und durch Betriebsverlagerung (Sanierung) freigewordene Grundstück der Firma Stams einer intensiven und attraktiven Nutzung zuzuführen und dort städtebaulich integrierte, geschäftliche Aktivitäten zu schaffen.
Im derzeit rechtskräftigen BPl. Nr. 111 wird dieses Grundstück jedoch größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschoßflächen (GFZ) 1.1 ausgewiesen.
Diese festgesetzte Nutzung ist mit der v.g. neuerlichen Planung nicht vereinbar.
Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 111 (Nr. 111a) mit entsprechenden Änderungen ist somit erforderlich.

C) Planung

a) Erschließung

Die derzeitige verkehrliche Verbindung zwischen Kreuzstraße und Esplanade über die Straße "Auf dem Dudel", Offermannstraße bzw. Mauerviehtorstraße wird aufgegeben. Mit geringfügig veränderter Verkehrsführung dient die Straße Auf dem Dudel aufgrund der Ausweisung als Zu- und Abfahrt zu bzw. von der festgesetzten unterirdisch zweigeschossigen Tiefgarage und der Anlieferung der inneren Geschäftsbereiche. Größerem Anlieferungsverkehr wird jedoch die Möglichkeit gegeben, wegen Fehlens einer ausreichenden Wendefläche über den beabsichtigten Einbahnrichtungsverkehr Offermannstraße - Mauerbrandstraße in Richtung Esplanade abzufließen.
Die ausgewiesene zweigeschossige Tiefgarage wird über eine im Straßenbereich Auf dem Dudel beginnende Rampenanlage mit Zu- und Ausfahrt und einem Innenradius von 10,oo m erschlossen.
Die außerhalb des Bebauungsplanes liegende Offermannstraße erhält südlich der festgesetzten Rampenanlage eine neue Anbindung an die Mauerviehtorstraße. Die im Plangebiet liegende Antonistraße dient lediglich der An- und Abfahrt zu vorhandenen Garagenanlagen und wurde unter Reduzierung durch einen kleinen Kinderspielbereich "C" als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die vorhandene Treppenanlage zwischen Antonistraße und Mauerviehtorstraße wurde als Bestand im BPl. übernommen. Die gesamte Penningstraße und das nördliche Teilstück der Mauerviehtorstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen, um auch hier im Nahbereich der vorhandenen Einkaufsstraße (Hohe Straße, Viehtor und Brückstraße) die Attraktivitäten zu erhöhen und die Einkaufstätigkeit unbeschwert und ohne Gefahren durch KFZ-Verkehr ausschließlich Andienungsverkehr durchführen zu können.
Die derzeitig vorhandene Breite der Penningstraße ist überwiegend aufgenommen, wobei jedoch in den engeren Bereichen eine Mindestbreite von 5,oo m festgesetzt wurde. Im Bereich des Richtungswechsels ist die Verkehrsfläche so dimensioniert, daß Notfahrzeuge und zeitlich begrenzter Andienungsverkehr ausreichend Rangiermöglichkeit vorfinden. Das zum Fußgängerbereich zählende nördliche Teilstück deer Mauerviehtorstraße wurde auf 3,oo m Gesamtnreite reduziert und die Restbreite dem Kerngebiet zugeordnet.
Die im BPl. ausgewiesene Verkehrsplanung unterbindet den derzeritigen Durchgangs- bzw. Querverkehr zwischen Kreuzstraße und Esplanade unter Benutzung der Offermannstraße, Mauerviehtorstraße, Penningstraße und Sandstraße und beruhigt somit die angrenzenden Wohngebiete erheblich.
Damit die geplante intensive Nutzung im Planbereich funktionell an den vorhandenen Einkaufsbereich Fußgängerzone - Kaufhof angebunden werden kann, ist ein Durchgang zur Kreuzstraße für die öffentliche Nutzung unter Fortfall von Geschäfts- und Nebenflächen ausgewiesen.
Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind vorhanden.

b) Nutzung

Die Baugebiete in den östlichen, westlichen und nördlichen Randbereichen des BPl. sind teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK) größtenteils in Anpassung an die vorhandene Bebauung und Nutzung geplant. Die ausgewiesenen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen betragen für die Kerngebiete 1,0 und 2,2 bzw. 0,8 und 2,o und für das WA-Gebiet 0,4 und 1,0

Das ehemalige Betriebsgelände Stams ist abzüglich geringerer Straßenlandabtretungen und unter Hinzunahme von Teilflächen der angrenzenden Mauerviehtorstraße als MK-Gebiet für eine

2- bis 4-geschossige geschlossene Bebauung mit ca. 160 Stellplätzen in zwei unterirdischen Geschossen für den gesamten Planbereich ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl beträgt 1,o bzw. 2.2.
Bei der aufgrund der Ausweisung möglichen zwei- bis viergeschossigen Bebauung in diesem Bereich wurde jedoch durch Text festgesetzt, daß nur im Erd- und 1. Obergeschoß die in § 7 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 und ausnahmsweise Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig sind.
Eine gleiche Nutzung bis zu vier Geschossen ist wegen der Störungen für die angrenzenden Wohngebiete und sonstiger vorhandener Wohnnutzungen nicht geplant.

Aus diesem Grunde wurde festgesetzt, daß ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sind und gleichzeitig erreicht, daß auch künftig in diesem Bereich ein Anteil an Wohnnutzung möglich ist.

Die geschlossene viergeschossige Bebauung entlang des Viehtores und der Kreuzstraße erhält eine hintere bis an die Penningstraße heranreichende, eingeschossige Geschäftserweiterung mit Flachdach. Auf diesen Flachdächern wird zur Durchgrünung der Innenbereiche entlang der Penningstraße ein Pflanzgebot für Sträucher sowie Rank- und Kletterpflanzen in durchgehenden Kübeln durch Text festgesetzt.

Zwischen den ausgewiesenen Bauzonen im Bereich der Penningstraße ist der Sozialabstand von 12,oo m nicht eingehalten. Aufgrund der zulässigen und ausgewiesenen Nutzungsarten beidseitig der Penningstraße ist jedoch sichergestellt, daß keine dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräume geschaffen werden. Sonstige mögliche Aufenthaltsräume in diesem Bereich können auch ohne natürliche Belichtung unter Anwendung des § 59 Abs. 6 BauO NW (Einbau von Lüftungs-, Klima- und Beleuchtungsanlagen) gestattet werden.

A.

~~Das im Südwesten des ehemaligen Betriebsgeländes Stams stehende~~ Eckgebäude mit Erker bleibt erhalten ~~und soll~~ im Zusammenhang mit der Neubebauung ~~einer~~ entsprechenden Nutzung zugeführt ~~werden~~.

(geändert durch Ratsbeschluß vom 07.10.1980; s. auch Entscheidungsbegründung)

Die vorhandene Trafostation des RWE auf dem gleichen Gelände ist abgängig. Der genaue Standort der Ersatzversorgungsanlage in diesem Bereich soll erst im Zusammenhang mit dem zu planenden

Bauvorhaben an geeigneter Stelle und unter Beteiligung des RWE festgelegt werden.

Die vorhandene zweigeschossige Garagenanlage mit Zufahrt von der Straße Auf dem Dudel bzw. von der Antonistraße wird als solche im BPl. ausgewiesen. Dieser Garagenbestand wird jedoch durch die geplante Baumaßnahme der Tiefgarage (Rampe) beeinträchtigt, die besondere Sicherungsmaßnahmen oder evtl. einen Neuaufbau erforderlich machen.

Ein bereits ausgebauter Kinderspielplatz mit dem Spielbereich "C" ist außerhalb des BPl. an der Hortmannstege mit einer Bruttogröße von ca. 500 qm vorhanden. Mit dem zulässigen Einzugsbereich von 200 m deckt dieser Spielplatz den Bedarf für Kleinkinder und jüngere Schulkinder im Bebauungsplangebiet IIIa ab.

Innerhalb des Plangebietes ist in der verkehrlich wenig frequentierten Antonistraße (Garagenzufahrten) zusätzlich ein kleiner Spielbereich "C" mit einer Gesamtgröße von 65 qm für den unmittelbaren Bedarf ausgewiesen.

Ein Kinderspielplatz mit dem Spielbereich B für schulpflichtige Kinder ist in einer Entfernung von 400 m an der Magermannstraße vorhanden und wird nach den Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 auf eine Bruttospielfläche von ca. 1.500 qm vergrößert.
Die zentrale Funktion für einen Stadtteil (Spielbereich "A") übernimmt der Bauspielplatz am Südring mit einer Entfernung von 700 m. Die Bruttospielfläche beträgt 5.200 qm.
Der vorhandene Baumbestand im Planbereich wurde als Bestand übernommen.

Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen müssen zwei vorhandene Lindenbäume im Bereich der Straße Auf dem Dudel beseitigt werden. Ersatzweise werden zwei zu pflanzende Lindenbäume durch Planzeichen im Nahbereich festgesetzt.
Die Bäume, die in den ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind, werden durch Planzeichen als zu erhaltend festgesetzt, um eine gewisse Ortdurchgrünung zu gewährleisten.

Genaue Angaben über Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes.

Der 1,55 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| 1.) Öffentliche Verlehrsfläche | 0,350 ha |
| 2.) öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz | 0,065 ha |
| 3.) Allgemeine Wohngebiete (WA) | 0,260 ha |
| 4.) Kerngebiete (MK) | 0,875 ha |
| insgesamt | 1,55 ha |

D) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen - Umlegung - sind nicht vorgesehen. Die zum Ausbau der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen noch erforderlichen privaten Grundstücksflächen sollen auf dem Verhandlungswege von den Eigentümern erworben werden. Die der Stadt entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

| | |
|---|---|
| 1. Grundstücke für öffentliche Zwecke | ca. 71.230,-- DM |
| 2. Entschädigung | ca. 430.500,-- DM |
| 3. Gebäudeabbruch | ca. 60.000,-- DM |

b) Erschließungsanlagen

| | |
|---|---|
| 1. Straßenbau einschl. Beleuchtung | ca. 330.000,-- DM |
| 2. Wasserversorgung | ca. 60.000,-- DM |
| 3. Gasversorgung | ca. 20.000,-- DM |

c) Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz einschl. Baumanpflanzung (Linden) ca. 30.000,-- DM

insgesamt: 1.001.730,-- DM

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

E) Sonstiges

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111a ist identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 111. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 111a soll der Bebauungsplan Nr. 111 als aufgehoben gelten.
In den Straßen bzw. Gehsteigen werden zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 eingebaut in einem Abstand zwischen 80 - 100 m untereinander bzw. von geplanten Gebäuden. Die Hydranten werden durch Hinweisschilder nach *DIN 4066 gekennzeichnet. Der Fußgängerbereich Mauervriehtorstraße* wird so befestigt, daß er mit 15 t schweren Fahrzeugen befahren werden kann.

Aufgestellt:

Wesel, den 18. Juni 1980

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Planungsamt
(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 111a "Auf dem Dudel" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 19.6.1980 in der Zeit vom 27.6.80 bis 28.7.80 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 27. 8.1980

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter

~~Entscheidungsbegründung~~:

Nach Behandlung der gemäß § 2a (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird der Bebauungsplan - Entwurf dahingehend abgeändert, daß der § 11 der Gestaltungssatzung gestrichen wird, da es der unteren Bauaufsichtsbehörde unbenommen bleibt, Bauvorhaben bezüglich der Höhe gemäß § 14 (3) BauO NW zu beurteilen.
Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 26.8.1980.

Wesel, den 27.8.1980

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Nach Behandlung der gemäß § 2a (6) BBauG vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird der Bebauungsplan - Entwurf dahingehend geändert, daß in der Gestaltungssatzung der § 11 ganz und in § 12 das Wort "Warenautomaten" gestrichen wird. Des weiteren ist im Plan die Kenntlichmachung der zu erhaltenden Gebäude und in der Begründung (Seite 4) der Absatz: "Das im Südwesten des ehemaligen Betriebsgeländes Stams stehende Eckgebäude mit Erker bleibt erhalten und soll im Zusammenhang mit der Neubebauung einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden" zu streichen ; stattdessen wird folgender Absatz eingefügt:
"Das Erkergebäude kann an der jetzigen Stelle nicht erhalten bleiben. Es soll teilweise um 3,- m in östlicher Richtung versetzt und - in der westlichen Fassade teilweise, in der Südfassade in ganzer Breite - in dem von außen sichtbaren Bestand neu errichtet werden."

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 7.10.1980.

Wesel, den 7. 10. 1980

STADT WESEL

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 23.01.1981 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 111a)