4. Ausfertigung

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 119 "Esplanade"**

der Stadt Wesel

## 1. Allgemeines

Am 02.02.1982 faßte der Rat der Stadt Wesel den Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 119 "Esplanade" im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen. Im November 1990 erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden gemäß der §§ 4 und 2 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.02. - 13.03.1991 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, die u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich informierte. Am 13.03.1991 fand hierzu eine Bürgerversammlung statt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, in erster Linie Altlastenbefunde, veränderter Verkehrskonzepte und schalltechnischer Zwangspunkte verzögerte sich bzw. ruhte zwischenzeitlich das Planverfahren. Mit einem neuen Konzept für diesen Standort, das sich jedoch weitestgehend an der alten Entwurfsfassung orientiert, wird das Planverfahren weitergeführt.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des Geschäftsflächenbereiches der Innenstadt mit integriertem großflächigem Einzelhandel. Die mit dem Projekt verfolgten Stadtentwicklungsziele sind insbesondere die Förderung des kaufkraftorientierten Verkaufsflächenzuwachses, um eine höhere Kaufkraftbindung sowie die Unterstützung von Ansiedlungsvorhaben bisher unterdurchschnittlich vertretener Branchen des gehobenen Bedarfes im Stadtzentrum zu erreichen. Gleichzeitig soll hierdurch die Grundlage für eine größere Attraktivität der Stadt Wesel geschaffen werden.

Das geplante Projekt ist räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur eingebunden: es liegt im Siedlungsschwerpunkt Mitte und hier im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Da die Auswirkungen solcher Projekte im allgemeinen auch über die Stadtgrenzen hinausgehen -hier ist insbesondere die Konkurrenzsituation zu den umliegenden Städten und Gemeinden zu betrachten- ist eine landesplanerische Abstimmung herbeigeführt worden.

Darüber hinaus ist, um die Auswirkungen der Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Wesel an der Esplanade beurteilen zu können, ein betriebswirtschaftliches Gutachten erstellt worden, das der Begründung beigefügt ist.

## 2. Erfordernis zur Planaufstellung

Die Planaufstellung dient dem Zweck, entsprechend der zentralörtlichen Stellung eine Fläche für den innerörtlichen großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum Esplanade) bereit zu stellen. Bei dem Esplanadegrundstück handelt es sich um die letzte größere freie Fläche, die zur baulichen Weiterentwicklung der Innenstadt zur Verfügung steht. Die brachliegende und als ungeregelter Parkplatz genutzte Fläche ist als städtebaulicher Mißstand zu bezeichnen. Die Fläche wurde lange vorgehalten, um im Falle eines Ansiedlungsinteresses innerhalb des zentralen Geschäftsbereiches der Stadt einen geeigneten Standort für die Einzelhandelsnutzung anbieten zu können. Insbesondere dem zunehmenden Ansiedlungsdruck derartiger Branchen in nicht integrierter Lage außerhalb des innerstädtischen Einzelhandelsbereiches wird hierdurch entgegengewirkt.

Ein Planerfordernis ist gegeben, da der geplante Baukörper und die geplante Nutzung sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung einfügt. Ferner ist die Klärung und Lösung einer Fülle von Detailfragen, insbesondere der Erschließung sowie die Abwägung der berechtigten Belange nur im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens möglich.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Planaufstellung, da mit der Bebauung ein städtebaulicher Mißstand beseitigt und die Anziehungskraft und Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes Wesel eine entscheidende Aufwertung erfahren soll.

## 3. Lage und Größe des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 liegt im südlichen Innenstadtbereich des Siedlungsschwerpunktes Wesel. Diese Fläche wird im Süden und Norden durch die Straßenzüge Esplanade und Mauerbrandstraße, im Westen und Osten durch die Kreuzstraße und Tückingstraße gebildet. Es ist eine Änderung der jetzigen Bebauungsplangrenzen gegenüber vorherigen Planüberlegungen vorgenommen worden. Ein Regelungsbedarf im Bereich der Brandstraße und Mauerbrandstraße, wie es die ursprüngliche Planfassung vorsah, und im Bereich der südlichen Abgrenzung der Esplanade ist nicht mehr gegeben. Die vorhandene WB-Nutzung der Brandstraße, wie auch die fußläufige Erschließung der WA-Bebauung südlich der Esplanade bleiben von der Planung unberührt. Lediglich im Bereich verkehrstechnischer Regelungen sind die umliegenden Straßenzüge im Bebauungsplangebiet einbezogen worden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,76 ha. Der genaue Verlauf der Planbereichsgrenzen ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungen und Festsetzungen stehen im Einklang mit den Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel. Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan sehen für das Plangebiet eine Nutzung als "gemischte Baufläche" (M) vor.

## 5. Einfügung in bestehende Planrechte

Der Bebauungsplan 119 überlagert teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 200 c "Stadtkern-Süd" und den Durchführungsplan Nr. 12. Östlich angrenzend zum Bebauungsplan liegt der Bebauungsplan Nr. 200 d "Stadtkern-Ost". Der Bebauungsplan Nr. 200 c "Stadtkern-Süd" berührt im Bereich der Bebauung entlang der Kreuzstraße das in Aufstellung befindliche Plangebiet. Die Festsetzung sieht analog zur neuen Planfassung eine Kerngebietsnutzung (MK) vor. Des weiteren wird durch den Bebauungsplan Nr. 200 c eine besondere Wohngebietsnutzung (WB) sowie eine Kerngebietsfläche (MK) entlang der Brandstraße festgesetzt. Der Bebauungsplan 200 d "Stadtkern" weist im Verlauf der Tückingstraße eine WA-Nutzung aus. Von der neuen Planfassung direkt berührt ist der Durchführungsplan Nr. 12 vom 17.12.1951, der u.a. im Verlauf der Esplanade Baufluchten sowie Begrenzungslinien für Bürgersteige und Straßen festlegt. Sonstige weiterführende Aussagen zur Bodennutzung sind in diesem Plan nicht getroffen. Analog der Bauordnung NW hat das Gebiet eine allgemeine Wohngebietscharakteristik (WA).

## 6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

### 6.1 Innerhalb des Planbereiches

Ein großer Teil des Planbereiches ist z.Zt. unbebaut und wird als öffentlicher Parkplatz (ca. 220 PKW) genutzt. Die Fläche wird über die Tückingstraße bzw. Esplanade erschlossen. Ferner befindet sich im Verlauf der Esplanade eine Gasreglerstation der Stadtwerke Wesel. Dieser Standort wird jedoch nicht mehr im Plangebiet aufrecht erhalten, seine Funktion übernimmt eine neue Station am Hallenbad.

Zur Kreuzstraße und Brandstraße mit Fortsetzung bis zur Mauerbrandstraße besteht eine bis auf eine Baulücke geschlossene Bebauung, die mit einem siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Esplanade (Trapphaus) beginnt, sich über Kreuzstraße und Brandstraße weitestgehend viergeschossig fortsetzt (bis auf das ehem. Stadtwerkegebäude) und zur Tückingstraße dreigeschossig endet. Die Nutzung ist zur Kreuzstraße stärker gewerblich geprägt, zur Brandstraße und Tückingstraße überwiegend durch Wohnen.

Der öffentliche Erschließungsweg Mauerbrandstraße weist lediglich nach Norden eine bruchstückhafte und ungeregelte eingeschossige Bebauung mit Garagen und gewerblich genutzten Nebengebäuden auf.

Die verkehrlichen Nutzungen und Rahmenbedingungen werden in Pkt. 9 -Verkehrliche Erschließung- behandelt.

#### 6.1.1 Vegetations- und Bodenstrukturen

- siehe hierzu auch Pkt. 11 - Altlasten -

Das Plangebiet weist in untergeordneten Teilbereichen jüngere Baumbestände und Hecken auf. Die Fläche um die Gasreglerstation ist durch Baumbewuchs gekennzeichnet. Am südlichen Rand des Plangebietes, entlang des Straßenzuges Esplanade, besteht eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen, die durch die Planung nicht berührt wird. Die z.Zt. als Parkplatz genutzte Fläche ist in großen Teilen mit einer Asphaltdecke versiegelt. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf. Die Höhenniveaus liegen bei ca. 28,7 m über NN im Norden und knapp 27,0 m über NN im Süden. Die Fläche weist anthropogene Böden auf. In Teilbereichen erreicht der Auffüllboden eine Mächtigkeit von 7 m.

Im Untergrund wurde intaktes Mauerwerk mit einer Mächtigkeit von über 3 m angetroffen. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß es sich hierbei um Teile der Gründungskörper der ehem. Gasstation sowie um Gebäudeteile der ehemaligen Festungsbauwerke handelt.

Unterhalb der aufgefüllten Böden (vermutlich Enttrümmerung nach dem 2. Weltkrieg) stehen sandig-kiesig ausgebildete, mit schluffig-organischen Lagen eingeschaltete Böden an. Grundwasser ist erst in Tiefen zwischen 11,40 m und 13,10 m unter Gelände festgestellt worden. Die Grundwasserhöchststände können jedoch um rd. 3 m höher liegen.

Aufgrund der o.g. Vorgaben bereitet die Konzeption des Bebauungsplanes keinen Eingriff in die Natur und Landschaft vor. Ein Regelungsbedarf i.S. des § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist insofern nicht gegeben.

6.1.2. Denkmalschutz

Weite Teile des Plangebietes sind als Bodendenkmal eingetragen. Auf archäologische Grabungen kann verzichtet werden, soweit die Bodendenkmäler durch Bauarbeiten nicht berührt werden. Im Planbereich verlief die mittelalterliche Stadtumwehrung bzw. existierten hier seit dem 17. Jahrhundert militärische Freiflächen und Gebäude der brandenburgisch-preußischen Garnisonen. Das Areal ist bedeutend für die städtebauliche Entwicklung Wesels. Bodeneingriffe bedürfen im gesamten Schutzbereich (s. Anlage) nach Abstimmung mit dem Fachamt der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde. Genehmigungspflichtig sind z.B. Baumaßnahmen mit Fundamentierung, das Ausheben von Gruben, Planieren und Überschütten.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Südlich der Esplanade und östlich der Tückingstraße schließt eine Wohnbebauung an den Bebauungsplan an. Die Bebauung kann als allgemeines Wohngebiet klassifiziert werden. Westlich schließt sich entlang der Kreuzstraße eine viergeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung und weiter zurückliegend eine Wohnbebauung an der Offermannstraße sowie die Geschäftspassage "Dudel" an. Nördlich des Planbereiches ist die Bebauung zwischen Brandstraße und Mauerbrandstraße weitestgehend durch Wohnen (WB) geprägt. Das Plangebiet ist über die Kreuzstraße direkt an die zentrumsorientierte Nutzung der Innenstadt angeschlossen. Alle in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Verkehrsflächen sind ausgebaut und mit den erforderlichen Ent- und Versorgungsleitungen versehen.

## 7. Bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung, Kerngebiet -MK- gem. § 7 BauNVO

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 "Esplanade" soll die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums ermöglicht werden. Vorgesehen sind in erster Linie ein Textilhaus (ca. 2500 qm Verkaufsfläche), ein SB-Warenhaus (ca. 7.500 qm Verkauffläche) sowie kleinere Geschäftsbereiche wie Büro und Dienstleistungsbetriebe. Als Art der baulichen Nutzung wird demzufolge "Kernbiet" gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Eine gleiche Festsetzung erhält die nördlich an das geplante Einkaufszentrum anschließende bereits vorhandene Bebauung, die ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen aufweist.

Die innerstädtischen Einzelhandelsbereiche sollen insbesondere der Versorgung mit Gütern des gehobenen und spezialisierten Bedarfs dienen. Gerade solche Betriebe reagieren jedoch erfahrungsgemäß äußerst sensibel auf Veränderungen der Standortqualität infolge Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und insbesondere Betrieben mit Sex-Darstellungen aller Art. Die städtebauliche Qualität und Attraktivität, das erreichte Niveau und das Image des zentralen Geschäftsbereiches können ansonsten nachhaltig gestört werden. Die Standortqualität dieses Geschäftsbereiches ist abhängig davon, daß die diesem Bereich zugeordnete städtebauliche Funktion nicht durch eine Senkung der Qualität des Warenagebotes gefährdet wird. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, daß die gewachsene Funktionsmischung weiterhin Bestand hat und entwikkelt wird und daß Vergnügungstätten der o.g. Art in ihrer Ausdehnung beschränkt werden.
Zum Zwecke der Vermeidung der dargestellten unerwünschten Entwicklung setzt der Bebauungsplan Nr. 119 deshalb fest, daß gemäß § 1 Abs.9 BauNVO in

Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO im MK-Gebiet Spielhallen, Betriebe mit sexuellen Darbietungen aller Art auch mittels Video - z.B. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center - nicht zulässig sind (s. § 1 der textl. Festsetzungen).

Bei den vorgesehenen MK-Nutzungen mit vielfältigen Angeboten müssen die Belange sowohl des ruhenden als auch des fließenden Verkehrs eine besondere Berücksichtigung erfahren. Die notwendigen Anlagen für den ruhenden Verkehr müssen zwar erst im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wenn die spezifischen Ansprüche der einzelnen Nutzungsarten vorliegen. Im Bauleitplanverfahren muß jedoch bereits geprüft werden, ob und wie das von den angestrebten Nutzungen üblicherweise zu erwartende Neuverkehrsaufkommen bewältigt werden kann. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Flächenanteile, dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und den oben skizzierten Nutzungsarten werden dabei ca. 350 notwendige Stellplätze in Ansatz gebracht. Zur Abwicklung der daraus resultierenden Neuverkehre inclusive der notwendigen LKW-Anlieferverkehre innerhalb des bestehenden Verkehrsnetzes werden im B-Plan entlang der Esplanade diejenigen Bereiche festgesetzt, in denen bei gleichzeitigem Ausschluß an anderem Orte, Ein- und Ausfahrten angeordnet werden können (s. hierzu § 3 der textl. Festsetzungen). Entlang der Tückingstraße sind Ein- und Ausfahrten gänzlich unzulässig. Zur verkehrlichen Abwicklung s. Punkt 9 der Begründung "Verkehrliche Erschließung".

Gleichermaßen aus verkehrlichen, aber auch städtebaulichen Gründen, insbesondere um Störungen auf die umgebende Wohnnutzung auszuschließen, werden die sowohl gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 allgemein zulässigen als auch die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen generell ausgeschlossen (s. § 7 der textlichen Festsetzungen).

Die Weseler Innenstadt verfügt noch über einen hohen Anteil an Wohnnutzungen. Erklärtes Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Erhaltung und Förderung des innerstädtischen Wohnens. Entsprechend dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die gem. § 7 BauNVO ansonsten nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoß zulässig ist (§ 2 der textl. Festsetzungen).

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Einkaufszentrum erhält durch Baugrenzen umfaßte Bauzonen. Die Höhenentwicklung ist durch eine überwiegend viergeschossige, auf Teilflächen ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl -GRZ- (1,0), die Geschoßflächenzahl -GFZ- (3,0) entspricht den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im stadtästhetisch besonders wirksamen Kreuzungsbereich Esplanade/Kreuzstraße ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorgesehen.
Die Höhe der baulichen Anlage soll sich an der Kreuzstraße dem überwiegenden Bestand anpassen. Dieses bedingt auch, daß das siebengeschossige Punkthaus unabhängig vom Bestandsschutz planerisch nicht integriert wird. Aufgrund der bedeutsamen innerstädtischen Nutzung dieser Fläche sollte eine architektonische Neufassung der Ecksituation ermöglicht werden, um eine städtebaulich abgeschlossene Lösung zu erreichen.

Die Bebauungstiefe im III. und IV. Geschoß orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Kreuzstraße. Abweichend hiervon kann in der Kreuzstraße das erste Obergeschoß als auskragender Gebäudeteil ausgeführt werden. Diese bauliche Möglichkeit unterstützt eine städtebaulich beabsichtigte Sichtbezie-

hung zur Fußgängerzone und markiert den Zugang zum Einkaufszentrum. Die Auskragungstiefe wird auf 2 m beschränkt. Im Bereich der Esplanade ist eine bis zu 4 m tiefe Auskragung möglich. In diesem Bereich liegt die Hauptandienung des Einkaufszentrums. Schalltechnische Aspekte erfordern, den Belieferungsvorgang innerhalb des Gebäudes stattfinden zu lassen.

Aufgrund der Nutzungsart mit Geschäftshausgeschossen wird entlang der mit Bereich "A" durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgenommen, um das mögliche Bauvolumen zu begrenzen und eine an der umliegenden Bebauung angepaßte Traufhöhe in den städtisch wirksamen Straßenräumen (Esplanade, Tückingstraße und Mauerbrandstraße) zu erzielen, gegebenenfalls sind die Geschosse zu staffeln. Zur Realisierung des oben genannten Zieles wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO wird die maximale Traufhöhe entlang des Bereiches "A" auf 41,85 m ü NN festgesetzt."

Zusätzlich wird in dem vom Einkaufszentrum beschriebenen Baubereich eine Höhenfestsetzung der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß vorgenommen.
Diese Festsetzung ist aufgenommen worden, um Gesundheitsgefahren auszuschließen und eine für die Stadt Wesel als Sanierungsträgerin der vorgefundenen Altlasten ökologisch wie ökonomisch sinnvolle Maßnahmendurchführung zu gewährleisten. Der Bereich ist durch Planzeichen gekennzeichnet, siehe hierzu auch Pkt. 11 -Altlasten-. Im Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung zum oben genannten Punkt getroffen:

"Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO wird die Oberkannte des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (OK EG) des Einkaufszentrums auf 28,30 m ü NN festgesetzt. Kellergeschosse sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und bei Vorfinden kontaminierter Bodenmassen diese ordnungsgemäß entsorgt werden.

## 8. Inanspruchnahme vorhandener Bausubstanz

Zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens eines integrierten Einkaufszentrums greift die Planung in den Bestand ein, soweit eine Inanspruchnahme der Verkehrsflächen bzw. die wirtschaftliche Nutzbarkeit dieses erfordert. Der Bereich der Esplanade ist die letzte Fläche im Innenstadtgebiet der Stadt Wesel, die nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg keiner städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden konnte. Der Standort weist zwar wegen seiner Lage im Zentrum der Stadt hohe Standortqualitäten auf, wird aber bisher weitestgehend nur als Parkplatz genutzt. Für das gesamte Stadtquartier gilt z.Zt. deshalb, daß hier eine städtebaulich wünschenswerte Weiterentwicklung nicht stattgefunden hat. Ziel der Planung ist es jedoch, die in Pkt. 1 -Allgemeines- aufgezeigten städtebaulichen Ziele zu verwirklichen. Ein Grund für die Inanspruchnahme vorhandener Bausubstanz ist, die erforderliche fußläufige Erreichbarkeit des Projektes über die Kreuzstraße zur Fußgängerzone in einer entsprechenden Anbindungsqualität zu ermöglichen. Zusätzlich erschweren die vorgefundenen Altlasten eine Nutzung in den Untergeschossen, sodaß eine Realisierung des Projektes nur dann möglich ist, wenn die Geschoßflächen konsequent für die angestrebte Nutzung zur Verfügung stehen. Sollte es zu einem Verlust von bestehendem Wohnraum kommen, ist nach der Zielsetzung der Zweckentfremdungsverordnung Ersatzwohnraum innerhalb der Stadt Wesel zu schaffen. Der neu zu schaffende Wohnraum muß mindestens so groß sein wie der zweckentfremdete.

## 9. Verkehrliche Erschließung

Die Stadt hat zu den im folgenden beschriebenen Punkten zur Beurteilung der Auswirkungen durch das EKZ bereits 1988 eine Verkehrsuntersuchung durchführen lassen. Aufgrund geänderter Daten erfolgten hierzu im September 1994 und Januar 1995 Nachtragsgutachten. Die Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung.

Das geplante Einkaufszentrum liegt innerhalb der Ringstraßen in City-Randlage, nördlich des Straßenzuges der Esplanade. In ca. 200 m Entfernung liegt die Hauptfußgängerzone.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt in erster Linie über die Esplanade, die in Ost-Westrichtung verläuft. Der nächstgelegene Knotenpunkt ist die im Plangebiet liegende vierarmige Kreuzung Esplanade / Kreuzstraße, ein weiterer Knotenpunkt ist die dreiarmige Kreuzung Esplanade / Wallstraße / Moltkestraße. Über diese Knotenpunkte wird das überwiegende Verkehrsaufkommen zu den weiteren Stadtteilen und zum äußeren Stadtring, der hier durch die Schillstraße und Roonstraße gebildet wird, abgewickelt. Zu den nächstgelegenen Hauptverteilungsknoten Roonstraße / Kaiserring / Dinslakener Landstraße besteht eine Entfernung von ca. 450 m, zum Knotenpunkt Schillstraße / Südring eine Entferung von ca. 850 m Luftlinie.

Die Kreuzung Esplanade / Kreuzstraße stellt z.Zt. einen verkehrlichen Knotenpunkt der innerstädtischen Straßen in Nord-Südrichtung und Ost-Westrichtung dar. Über die Kreuzstraße wird u.a. das "Dudel-Centrum" und der "Kaufhof/Brandstraße" erschlossen. An den Knoten Esplanade/Parkhausverkehr und Esplanade / Wallstraße / Moltkestraße sowie dem signalgeregelten Knoten Esplanade / Kreuzstraße sind ausreichende Leistungsfähigkeiten gegeben.
Die verkehrliche Erschließung der für das EKZ vorgesehenen Fläche wird in erster Linie über den Straßenzug der Esplanade gesichert.

Die Hauptanlieferung (Andienung) wird aus der Esplanade-Ost angefahren und nach Westen verlassen. Die Be- und Entladevorgänge sind innerhalb des Gebäudes zu organisieren (siehe hierzu auch Pkt. 10 -Schallschutz-). Die Planung sieht ein Parkhaus mit 350 bewirtschafteten Stellplätzen vor. Für die Zufahrt sind zwei Einfahrten, für die Ausfahrt eine Rechtsabbiegespur vorgesehen. Der Andienungsverkehr mit LKW sowie die Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus sind ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Zone zu realisieren. Die Festsetzung ist getroffen worden, um die Bereiche Hauptandienung / Parkhaus auseinanderzuziehen, um Behinderungen und Überlagerungen der unterschiedlichen Verkehre zu minimieren und im öffentlichen Straßenraum ausreichende Stauräume zu schaffen. Konzeptstudien belegen, daß ein geordneter Verladebetrieb mit erforderlichem Stauraum für LKW innerhalb des Gebäudes möglich ist. Es ist beabsichtigt, die Tückingstraße im Bereich der Esplanade abzubinden. Notfahrten sind mit einer Durchfahrtsbreite von 3 m möglich. In diesem Teilabschnitt sind Anwohnerstellplätze vorgesehen. Desweiteren ist der Ausbau der Mauerbrandstraße vorgesehen. Über diese Straße, die eine fußläufige Anbindung zur Kreuzstraße hat, wird der z.Zt. erforderliche Andienungsverkehr und zukünftige untergeordnete Anlieferverkehr zum EKZ abgewickelt. Da keine ausreichende Durchfahrtshöhe zur Kreuzstraße besteht, ist ein ausreichend großer Wendeplatz erforderlich.
Die oben beschriebenen notwendigen Verkehrslenkungsmaßnahmen erfordern Umbauten der bestehenden Straßenbauwerke. Hiervon sind auch die Bürgersteige um das EKZ berührt, da aufgrund der Höhenfestsetzung im Erdgeschoß (siehe Pkt. 10 -Altlasten-) eine Anrampung in das EKZ erforderlich werden kann.

Die Ausgestaltung der oben beschriebenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer tiefbautechnischen Ausbauplanung.

9.1 Parken

Das Plangebiet wird z.Zt. als unbewirtschafteter Parkplatz mit ca. 220 Stellplätzen genutzt, die durch den Ausbau entfallen. Zusätzlich entfallen ca. 80 unbewirtschaftete Stellplätze aufgrund der vorgesehenen Straßenbaumaßnahme Esplanade.

Die Planung sieht ein Parkhaus mit 350 bewirtschafteten Stellplätzen vor, hiervon werden 50 Stellplätze öffentlich gefördert. Alle errichteten Stellplätze werden gemeinschaftlich öffentlich genutzt und überwiegend für Kurzzeitparker zur Verfügung gestellt. Aufgrund schalltechnischer Aspekte ist davon auszugehen, daß das Parkhauskonzept nur mit einer Teilnutzung während der Nacht zu realisieren ist. Im Kern der Weseler Innenstadt stehen jedoch z.Zt. etwa 2500 bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung, die im Normalfall nicht ausgelastet sind.

9.2 ÖPNV

In einem Umkreis von 250 m zum Plangebiet befinden sich die Haltestellen "Mathenakreuz" (Kreuzstraße) im Norden (ca. 180 m), "Stettiner Straße" im Westen (ca. 180 m) und "Wallstraße" im Osten (ca. 250 m). Die Esplanade ist eine Hauptachse des öffentlichen Busverkehrs. Infolge der nahen Lage des Plangebietes zum Bahnhof Wesel werden die o.g. Haltestellen von mehreren regionalen und städtischen Linien der Verkehrsbetriebe BVR und NIAG verstärkt angefahren.

## 10. Schallschutz

Im Zuge der Voruntersuchungen zum Bebauungsplan ist auf Grundlage eines Entwurfskonzeptes eine an akustischen Gesichtspunkten ausgerichtete Machbarkeitsstudie (Rahmenstudie) erarbeitet worden. Das Resultat der Untersuchung zeigt, daß durch die Einrichtung eines MK-Gebietes mit einer Einkaufszentrumsnutzung einschl. Parkhaus keine spürbaren Verschlechterungen gegenüber der z.Zt. festgestellten Situation eintreten werden.

Die Untersuchung ging von eher ungünstigen Rahmenbedingungen aus, z.B. offenes Parkhaus im 2. OG und ein darüber befindliches offenes Parkdeck. Entsprechend der angestrebten Nutzung wurden u.a. LKW-Rangierverkehr und Kühlaggregate berücksichtigt. Weiterhin wurde eine Vollauslastung des Parkhauses mit 375 PKW/h sowie eine Andienung mit 2 LKW/h zugrundegelegt. Gemäß TA-Lärm bzw. VDI 2058, Blatt 1, sind die Anforderungen der zulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft, verursacht aus Gewerbelärm, zu untersuchen. Gemäß der umliegenden Bebauung/Nutzungsfestsetzungen sind unterschiedliche Immissionsrichtwerte einzuhalten. Der Bereich Kreuzstraße ist als MI-Gebiet einzustufen, hier sind die Immissionsrichtwerte tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A). Die Bereiche Mauerbrandstraße, Tückingstraße und Esplanade sind als WB- bzw. WA-Gebiet einzustufen. Hier sind als Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) einzuhalten. Die vorgenannten Richtwerte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005. Einzelne Schallereignisse dürfen zum Zeitraum des Tages diese Werte jedoch überschreiten. Die Untersuchungen zeigen, daß ohne Lärmminderungsmaßnahmen im Bereich der Andienung/Esplanade es zu Überschreitungen um bis zu 5 dB(A), im Bereich der Einfahrt zum Parkhaus bis zu 9 dB(A) während des Tages kommen

kann. Die Andienung ist insofern einzuhausen, die Ein-/Ausfahrt zum Parkhaus ist mit schallabsorbierenden Auskleidungen vorzusehen. Eine Anlieferung des EKZ vor 06.00 Uhr muß ausgeschlossen werden, da für den Zeitraum der Nacht eine Überschreitung um mehr als 15 dB(A) auftreten kann. Es ist damit zu rechnen, daß die Anlieferung lediglich in der Zeit von 07.00 und 19.00 Uhr genutzt werden kann.

Zur Zeit werden aus den allgemeinen Verkehrsgeräuschen die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten. Der geplante Baukörper wird durch Aufstellung einer schallreflektierenden Fassade zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um ca. 2 dB(A) an der gegenüberliegenden Wohnbebauung führen. Die anderen Gebäude profitieren vom Abschirmungseffekt des EKZ-Gebäudes. Die Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr auf der Esplanade liegen um mehr als 10 dB(A) über den anteiligen Immissionen aus dem Einfahrtsbereich zum EKZ. Somit kann abschätzungsweise unterstellt werden, daß die durch das EKZ hinzukommenden Geräusche zum einen überdeckt werden und andererseits wegen der ähnlichen Geräuschcharakteristik nicht mit einer erhöhten Störwirkung gerechnet werden muß.
Gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein dem konkreten Bauvorhaben zugrunde liegendes Gutachten zum Schallschutz beizufügen, in dem die konkreten Ausführungs- und Nutzungspläne entsprechend der TA-Lärm zu dimensionieren und festzulegen sind.

Die schalltechnische Untersuchung zum geplanten SB-Warenhaus "Esplanade" in Wesel als Rahmenstudie (VA 5575-1 vom 03.11.1994) ist Bestandteil dieser Begründung.

## 11. Altlasten

Im Plangebiet sind im Zuge von Baugrunduntersuchungen, die im August 1992 beauftragt wurden, Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorgefunden worden. Der daraufhin erweiterte Untersuchungsrahmen beinhaltete Boden- und Außenluftmessungen sowie Grundwasseruntersuchungen. Im Ergebnis wurden im wesentlichen ein Schadenskernbereich, der erheblich mit PAK belastet ist sowie eine lokale Zyanidverunreinigung festgestellt. Ursache dieser Verunreinigungen war ein ehemaliges Gaswerk, das bis 1912 betrieben wurde. Da eine Gefährdungssituation der Schutzgüter Grundwasser, Boden bzw. Außenluft bestand, sind mit der Beauftragung im September 1994 Sanierungsmaßnahmen begonnen worden. Realisiert wird die Sanierungsalternative 4 - Einkaufszentrum ohne Tiefgarage; Sanierung des Schadenzentrums durch Aushub - die versucht, die massiven Bodenverunreinigungen im Bereich des Schadenzentrums und die Zyanidverunreinigung zu beseitigen. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des Grundwassers sowie die latente Gefährdung der Boden- und Außenluft und damit die Gefährdung des Menschen infolge einer vom Schadenskern ausgehenden Gasmigration minimiert. Da auch außerhalb des Schadenzentrums verunreinigte Böden vorliegen und diese zum Teil innerhalb der Bauflächen verbracht werden, ist das gesamte EKZ-Plangebiet entsprechend des § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet. Zur Minimierung der Aushubmassen ist eine Erdgeschoßhöhe Fertigfußböden (OK EG FF) von 28,30 m über NN festgelegt. Kellergeschosse, die innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegen, dürfen nur in Absprache mit der Stadt Wesel, die Sanierungsträgerin ist, eingerichtet werden. Hierzu sind mit § 5 im Bebauungsplan textlichen Festsetzungen getroffen worden:

Im Boden verbleiben minderbelastete Massen und Bodenbereiche. Eine Beeinträchtigung der späteren Nutzung entsteht nicht. Ein Kampfmittelverdacht ist nicht auszuschließen. Die Sanierung verläuft in zwei Phasen. Phase 1 - Beseitigung der Kernschäden - ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Phase 2 sieht vor, daß im Zuge einer konkreten Bebauung, z.B. von Gründungsmaßnahmen, entsprechend belastete Böden zur Angleichung der Geländehöhen innerhalb der Baumaßnahme umgeschichtet werden. Da die Möglichkeit besteht, im Boden Kampfmittel vorzufinden, ist davon auszugehen, daß größere Positionen von Erdmassen innerhalb des Plangebietes neu eingebracht und verteilt werden müssen. Die Phase 2 ist unmittelbar vor Baubeginn zu realisieren.
Das erarbeitete "Sanierungskonzept zur Teilsanierung des ehem. Gaswerkestandortes im Bereich der Parkplatzfläche zwischen Esplanade, Kreuzstraße, Mauerbrandstraße und Tückingstraße in Wesel" vom 8.11.1993 ist Bestandteil dieser Begründung.

## 12. Ver- und Entsorgung

- Eine Stromversorgung ist gegeben.
  Die Versorgung erfolgt durch das RWE.
  Die im östlichen Bereich des Plangebietes bestehende Trafo-Station (Bez.: Bahnhof - Stadtwerke Nr. 1104) sollte in das Gebäude integriert werden.

- Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wesel. Vor dem ehemaligen Werkstattanbau der Stadtwerke befinden sich eine Gasleitung (DN 100 Stahl) sowie Wasserversorgungsleitungen, die vor Beginn von Baumaßnahmen stillgelegt werden müßten.

- Im unmittelbaren Bereich zur Bebauung des EKZ befinden sich Wasserversorgungsleitungen der Nennweite 100 mm.

- Es wird darauf hingewiesen, daß die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 cbm/h gem. § 1 FSHG für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellen ist.

- Zur Entwässerung sind ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle in den umgebenden Straßenzügen vorhanden. Somit ist gewährleistet, daß alle anfallenden Schmutz- und Regenwasser ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt und gereinigt werden.

## 13. Planungsstatistik

Die in dem gesamten Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | | |
|---|---|---|
| - Kerngebietsfläche EKZ | - | 0,799 ha |
| - sonstiges Kerngebiet | - | 0,099 ha |
| - Straßenverkehrsfläche | - | 0,867 ha |
| Gesamtfläche des Plangebietes | - | 1,765 ha |

## 14. Kosten der Durchführung der Planung

Zur Umgestaltung der Straßenzüge Kreuzstraße/Esplanade/Tückingstraße und Mauerbrandstraße incl. der erforderlichen Kanalbauarbeiten fallen folgende Kosten an.

| | |
|---|---|
| Straßenausbaukosten incl. Begrünung | 1.800.000.-- DM |
| Kanalbaukosten | 1.040.000.-- DM |

Die Sanierungskosten der Kampfmittel sind erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.
Für die Stadt Wesel bereits angefallen sind im Rahmen der sogenannten Phase 1 der Bodensanierungsarbeiten Kosten in Höhe von 700.000.-- DM.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

**Bestandteil dieser Begründung sind folgende Anlagen:**

- Verkehrsuntersuchung SB-Warenhaus Esplanade 10/1988
  Erläuterungsbericht 9/1994
  Nachtrag Erläuterungsbericht 1/1995
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten SB-Warenhaus "Esplanade" in Wesel, Rahmenstudie VA 5575-1 03.11.1994
- Sanierungskonzept zur Teilsanierung des ehemaligen Gaswerksstandortes an der "Esplanade" in Wesel AZ.: 92157/2 vom 08.11.1993
- Ergebnisbericht über die Auswirkungen der Ansiedlung eines SB-Warenhauses in Wesel, Esplanade September 1988
- Bodendenkmalkarte der Unteren Denkmalbehörde

Aufgestellt:
Wesel, den 29.09.1995

Stadtplanungsamt Wesel

Prior

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 119 "Esplanade" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.1995 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 05.01.1996 bis 05.02.1996 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 6. Februar 1996

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Claus)

---

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 119 "Esplanade" der Stadt Wesel

---

Gegen den Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird. Lediglich der Hinweis auf das Bodendenkmal wird gemäß Vorschlag der Oberen Denkmalbehörde neu formuliert. Inhaltlich wird also der Bebauungsplan Nr. 119 nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 8. Mai 1996

Stadtplanungsamt Wesel
(Prior)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 25.06.1996.