Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 19.02.1991 A.Z. 35.2-12.22(Wes 200d)

1. Ausfertigung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 200 d "Stadtkern-Ost" der Stadt Wesel

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 d "Stadtkern-Ost" ist durch Signatur eindeutig festgesetzt. Das vom Plan erfaßte Gebiet wird etwa wie folgt begrenzt:

Neustraße, Alte Roßmühlenstraße, Poppelbaumstraße, Wallstraße, Esplande, Tückingstraße, Pergamentstraße, Böhlstraße.

2. Städtebauliche Situation und Planerfordernis

Im Landesentwicklungsplan I/II wird Wesel in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone mit 100.000 - 150.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft. Das bedeutet, daß Wesel als wichtigstes Zentrum am unteren Niederrhein Versorgungsfunktionen nicht nur für die ca. 60.000 Weseler Bürger wahrnimmt, sondern darüber hinaus für weitere 40.000 - 90.000 Menschen im Einzugsbereich.

Den wesentlichen Beitrag zur Funktionserfüllung leistet als Siedlungsschwerpunkt Mitte die Weseler Innenstadt. Von der Qualität und Ausgewogenheit ihrer Nutzungsstruktur und ihrem räumlichen und städtebaulichen Erscheinungsbild hängt es weitgehend ab, inwieweit sie diese Funktionen langfristig erfüllen kann.

Nach der fast vollständigen Zerstörung 1945 ist die Weseler Innenstadt innerhalb relativ kurzer Zeit auf dem alten Stadtgrundriß wieder aufgebaut worden. Als Hauptgeschäftsbereich hat sich dabei eine Achse entwickelt, die sich vom Großen Markt bis zum Berliner-Tor-Platz entlang der 1976 eingerichteten Fußgängerzone erstreckt und geprägt ist von Einzelhandelsgeschäften, Kaufhäusern, zentralen Dienstleistungsbetrieben, Cafés und Restaurants. In Verlängerung dieser Achse stellt die Wilhelmstraße die Verbindung zum Hauptbahnhof her. Eine ergänzende Entwicklung des Versorgungsbereichs vollzog sich entlang der Nord-Süd-Achse Kreuz-/Korbmacherstraße und in einigen weiteren Seitenstraßen. Im Innenstadtrandbereich befinden sich auch zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenhaus, Schwimmbad und Theater.

Zur Entwicklung der innerstädtischen Funktionen hat der Rat der Stadt Wesel in der Vergangenheit folgende Ziele festgelegt:

Rahmenplan Innenstadt (1981):
"Der Planbereich stellt den Kernbereich des SSP Wesel-Mitte dar und trägt die für die mittelzentralen Aufgaben der Stadt bedeutsamen Teilfunktionen des Handels und der Dienstleistungen (Tertiärer Sektor)".

Zielsystem Stadtentwicklung (1983):
- "Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Funktion, vorrangig im SSP Mitte"
- "Gezielte Ansiedlung unterdurchschnittlich vertretener Branchen des gehobenen Bedarfes".

Von großer städtebaulicher Bedeutung für die Innenstadt ist daneben das Wohnen. Selbst in den zentralen Geschäftsbereichen an der Fußgängerzone ist in weiten Teilen das Wohnen nach wie vor die überwiegende Nutzung. Während Einzelhandel und Dienstleistungen hier durchweg die Erdgeschosse und gelegentlich das erste Obergeschoß nutzen, sind die oberen 2 - 3 Geschosse fast durchgehend als Wohnungen genutzt (vgl. Anlage 1).
Damit ist Wesel bisher weitgehend von negativen städtebaulichen Erscheinungen verschont geblieben, die in anderen Städten zu immensen Problemen geführt haben und die am ehesten mit den Begriffen Funktionstrennung und Verödung der Innenstadt umschrieben werden können. Während anderswo große Anstrengungen unternommen werden, durch Ausdehnung der Wohnfunktion die Innenstädte wieder zu beleben, ist es Ziel hiesiger Stadtentwicklung, die ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe und die damit verbundene städtebauliche Qualität zu stärken und zu schützen.
Dies hat der Rat in seinen Beschlüssen folgendermaßen formuliert:

Rahmenplan Innenstadt (1981):
- "Die Funktion Wohnen mit ihrem hohen Nutzungsanteil im Planbereich soll quantitativ mindestens beibehalten und qualitativ deutlich gestärkt werden."
- "Wesentliches Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes - Teilbereich Innenstadt - ist die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion."

Zielsystem Stadtentwicklung (1983):
- "Erhaltung der Wohnfunktion im Stadtzentrum im Rahmen des jetzigen Umfanges."
- "Planerische Sicherung von Wohnnutzungen vor Zweckentfremdung innerhalb bestimmter Bereiche, vor allem: Innenstadt."

In den vergangenen Jahren und in den nächsten Jahren wurden und werden in großem Umfang öffentliche Investitionen getätigt, um durch Straßengestaltung und Verkehrsberuhigung, durch Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten und durch Stadtbegrünung sowohl den Wohnwert als auch die Attraktivität des Versorgungsbereiches in der Innenstadt weiter zu erhöhen.

Demgegenüber ist festzustellen, daß in zunehmendem Maße Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - in die Innenstadt drängen, nicht zuletzt infolge der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen. Dabei sickern diese Betriebe meist anstelle aufgegebener oder verdrängter anderweitiger Nutzungen nach und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung und Niveausenkung dieser Bereiche. So sind in der Innenstadt bereits 5 Spielhallen in Betrieb (Vgl. Anlage 2), für mehr als ein Dutzend weiterer sind alleine zwischen Anfang 1987 und Mitte 1988 Anträge bzw. Voranfragen gestellt worden.

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 Spielhallen in der Nachbarschaft. Dadurch kann die städtebauliche Qualität und Attraktivität, das erreichte Angebotsnieveau und das Image des zentralen Geschäftsbereichs nachhaltig gefährdet werden. Der so hervorgerufene "Trading Down-Effekt" (Senkung der Qualität des Warengebotes) steht im Widerspruch zu der diesem Bereich zugeordneten städtebaulichen Funktion.
Die Standortqualität des Geschäftsbereichs ist auch abhängig davon, daß die durchgehenden Schaufensterfronten nicht von andersartigen Nutzungen unterbrochen werden. Dies ist bei Spielhallen jedoch generell der Fall. Die zentralen Geschäftsbereiche sind aus diesen Gründen kein geeigneter Standort für Spielhallen. Dies gilt auch für Vergnügungsstätten mit ähnlichen Auswirkungen, insbesondere für Betriebe mit Sex-Darbietungen.

Spielhallen und andere Vergnügungsstätten stellen infolge ihrer Begleiterscheinungen auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar. Die Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft insbesondere durch Betrieb in den Abendstunden sind oft nicht zumutbar. Dies gilt für die von hohem Wohnbesatz geprägte Fußgängerzone, noch mehr aber für die fast ausschließlich durch Wohnungen genutzten Innenstadt-Randbereiche. Diese Bereiche wurden in die Bebauungsplanabgrenzung mit einbezogen, um einer Verdrängung der Spielhallenproblematik in die sensiblen Wohnbereiche vorzubeugen.
In die Abwägung einfließen muß jedoch nicht nur der Schutz der ansässigen Wohnbevölkerung vor Belästigungen, sondern auch der Aspekt der städtebaulichen Folgewirkungen, die darin bestehen, daß die Qualität des Wohnstandortes beeinträchtigt wird. Eine weitere Konzentration von mit Negativ-Image belegten Betrieben über den Bestand hinaus, kann die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens in einer Weise beeinträchtigen, daß tendenziell eine teilweise Verdrängung der Wohnnutzung befürchtet werden muß. Betriebe der genannten Art in der Nachbarschaft führen insgesamt zu einer Minderung der Akzeptanz des Wohnstandortes.

An den Folgewirkungen einer Ausweitung der bezeichneten Betriebe des Vergnügungsgewerbes kann der überwiegenden Mehrheit der Innenstadtbewohner und -nutzer aufgrund ihres Anspruchs, den sie hinsichtlich der Funktionserfüllung des Zentrums stellen, nicht gelegen sein. Das weitere Eindringen solcher Einrichtungen in das gewachsene städtebauliche Gefüge der Innenstadt bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden muß.
Das bisherige Image zu halten und auszubauen ist unbestritten eine der wichtigsten Daueraufgaben gesamtstädtischen Bemühens. Zur Stützung bei der Verfolgung dieser Aufgabe bedarf es daher der bauleitplanerischen Vorsorge, d. h., das für die Innenstadt bestehende Baurecht muß fortgeführt und auf den neuesten Stand der gesetzlichen Möglichkeiten gebracht werden.

Der Rat der Stadt hat daher am 16.12.1986 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen, die seit dem 13.03.1987 in Kraft ist und zunächst am 12.03.1990 ausläuft. Die Erhaltung des Gebiets- und Funktionscharakters der Innenstadt ist somit kommunaler Planungswille.

Mit der Aufstellung neuer Bebauungspläne soll sichergestellt werden, daß die gewachsene Funktionsmischung weiterhin Bestand hat und entwickelt wird und daß Vergnügungsstätten der v. g. Art in ihrer Ausdehnung beschränkt werden.

3. Bestehendes Planungsrecht

An Bebauungsplänen auf der Grundlage der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977 haben in der Innenstadt zur Zeit nur die Pläne Nr. 69 (Magermannstraße), Nr. 111 a (Auf dem Dudel) und Nr. 110 (Großer Markt) Rechtskraft.
Für den restlichen Innenstadtbereich besteht teilweise überhaupt kein Planungsrecht, andere Bereiche sind durch alte Durchführungspläne (Nr. 2, 5 a, 7, 6, 10, 11, 13) abgedeckt. Die Durchführungspläne gelten gem. § 173 BBauG als übergeleitete Bebauungspläne.

Zur Zeit gelten für die Beurteilung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung als Prüfmaßstab in Teilbereichen der Innenstadt (B-Pläne 69, 110 und 111 a) die BauNVO in der Fassung vom 15.07.1977. Ansonsten kommt § 34 BauGB zur Anwendung, wobei in den von den Durchführungsplänen abgedeckten Teilbereichen die Festsetzungen auf Grundlage der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverbund Ruhrkohlenbezirk v. 24.12.38 in der Fassung v. 01.06.46 zu berücksichtigen sind.
Hinzu kommen die unterschiedlichen Festsetzungsdarstellungen.

Dies ist letztlich ein unbefriedigender Zustand, weil bei Bau- und Nutzungsänderungsanträgen je nach Alter des notwendigerweise anzuwendenden Planungsrechts in ein und demselben Stadtbereich unterschiedliche Beurteilungsmaßstäbe zugrunde gelegt werden müssen.
Durch die neuen Bebauungspläne, die nach ihrer Rechtsverbindlichkeit alle für ihren Geltungsbereich bestehenden Bebauungpsläne aufheben, soll erreicht werden, daß für den Innenstadtbereich ein einheitlicher Beurteilungsmaßstab durch die Baunutzungsverordnung in der Fassung v. 15.09.77, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986, geschaffen wird und auch neue städtebauliche Erkenntnisse in die Festsetzungen einfließen.
Bei den aufzuhebenden Plänen handelt es sich um Durchführungspläne aus der Wiederaufbauzeit, deren Realisierung abgeschlossen ist und die keine Relevanz für die zukünftige Entwicklung mehr haben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Baugebietsfestsetzungen weichen bzgl. der Art der Nutzung in Teilbereichen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Die Abweichungen ergaben sich insbesondere aus dem Umstand, daß mit der 1977 eingeführten Baugebietskategorie "Besonderes Wohngebiet (WB)" ein Instrument gegeben ist, das zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zur Verfügung stand und das es ermöglicht, entsprechend der Realnutzung auch solche Bereiche in die Wohnbauflächendarstellung einzubeziehen, die wegen ihrer Durchmischung mit einzelnen gewerblichen Nut-

zungen nicht den strengen Maßstäben des Allgemeinen Wohngebietes genügen. Da es sich bei den beobachteten negativen Tendenzen im Innenstadtbereich um ein akutes städtebauliches Problem handelt, das zur Vermeidung schädlicher und irreversibler Auswirkungen einer kurzfristigen Lösung durch Bebauungsplan bedarf, kann die Rechtskraft des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Die wegen der Dringlichkeit erforderliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt deshalb in einem Parallelverfahren.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan soll nur insofern Festsetzungen treffen, wie ein tatsächlicher Regelungsbedarf besteht. Da die bauliche Entwicklung des Planbereichs bis auf wenige Baulücken abgeschlossen ist, und es städtebauliche Absicht ist, den gewachsenen Gebäudebestand und Stadtgrundriß - zu dessen Bestätigung es keine Alternative gibt - nicht in Frage zu stellen, kann auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen verzichtet werden. Wie in der Vergangenheit bereits in Teilbereichen ohne Probleme praktiziert, kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Falle von Baulückenschließungen oder Erweiterungen im Blockinnenbereich nach Maßgabe von § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall geregelt werden.
Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. § 30 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Angesichts der eingegrenzten Planungsziele (Regelung für Vergnügungsstätten und andere Betriebe, Sicherung des Nutzungsgefüges Gewerbe-Wohnen) besteht jedoch ein Erfordernis zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Baugebiete), da auf dieser Grundlage die Regelung beabsichtigter Nutzungseinschränkungen erst möglich wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im vorhandenen Umfang im Bebauungsplan übernommen.

Kerngebiete:

In den Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 200 a - e werden insgesamt 10 Kerngebiete dargestellt (zusammen mit festgesetzten Kerngebieten in anderen Bebauungsplänen ergibt sich eine Gesamtzahl von 13 Kerngebieten im Innenstadtbereich).
Zwei dieser Kerngebiete liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 200 d. Es handelt sich dabei um eine Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen, die die Fußgängerzone Hohe Straße beidseitig zum Berliner-Tor-Platz abschließen. Heute sind hier Kaufhäuser, sowie das Finanzamt und das Finanzbauamt angesiedelt. Die Ansiedlung von Spielhallen und anderer Vergnügungsstätten in den Kerngebieten kann gerade in dieser Eingangssituation zum Haupt-Geschäftsbereich den planerischen Zielen einer Aufwertung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt, sowie den mit der gestalterischen Aufwertung des Berliner-Tor-Platzes verbundenen Zielen entgegenlaufen. Dies insbesondere in Fällen, wo Vergnügungsstätten der genannten Art sich unmittelbar zur Hohen Straße etablieren oder aber wenn sie nicht als Einzelfall, son-

dern in einer Anzahl auftreten, daß sie die Kerngebiete mitprägen. Ein gänzlicher Ausschluß ist in dieser Randlage des Einzelhandelsbereiches zwar nicht angezeigt, wohl aber ein entsprechender Entscheidungsvorbehalt.

Zum Zwecke der Vermeidung der dargestellten unerwünschten Entwicklungen setzt der Bebauungsplan Nr. 200 d deshalb folgendes fest:

"Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind folgende Arten von Anlagen und Betrieben nur ausnahmsweise zulässig:
Spielhallen, Betriebe mit sexuellen Darbietungen aller Art auch mittels Video - z. b. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center."

Das Interesse der privaten Eigentümer an einer Ansiedlung möglichst zahlungskräftiger Nutzungen und die Belange von Betreibern von Vergnügungsstätten müssen in diesem Rahmen angesichts der dargestellten entgegenstehenden Belange zurückstehen.

Ein besonderer Schutz der - ohnehin nur in geringem Maße vorhandenen - Wohnnutzung ist in den Kerngebieten nicht erforderlich. Jedoch entspricht es den städtebaulichen Zielsetzungen, die Wohnnutzung, die ohne gesonderte Festsetzung nur ausnahmsweise zulässig wäre, allgemein in den Obergeschossen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Nr. 200 d trifft deshalb folgende textliche Festsetzung:

"Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig."

Mischgebiete:

In Ergänzung der Kerngebiete wird der zentrale Geschäftsbereich entlang der Hohen Straße als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Nutzungsstruktur, die in ihren wesentlichen Beständen zu sichern ist, ohne damit wünschenswerte Entwicklungen einzuschränken. Im Mischgebiet wird das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe - so wie es heute in diesen Bereichen weitgehend vorzufinden ist - auch auf Dauer ermöglicht.
Während den Belangen der Innenstadtbewohner hinsichtlich des Fortbestands der ausgeübten Wohnnutzung und hinsichtlich des zumutbaren Störungsgrades mit der Mischgebietsausweisung Rechnung getragen wird, wird dadurch jedoch gleichzeitig eine städtebaulich erwünschte Weiterentwicklung des Geschäftsbereiches offengehalten. Insbesondere der Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe erdgeschossig in die Blockinnenbereiche werden keine Schranken auferlegt.

Bei den festgesetzten Mischgebieten im Bereich Hohe Straße handelt es sich um Gebiete, in denen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Betriebe mit Sex-Darbietungen sowohl hinsichtlich der ausgeübten Wohnnutzung, als auch hinsichtlich der speziellen gewerblichen Strukturen zu den oben dargelegten Konflikten führen. In den Mischgebieten soll die erdgeschossige Nutzung vorwiegend der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfes und zentralen Dienstleistungen vorbehalten bleiben. Hinsichtlich

von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten mit vergleichbar negativen Auswirkungen gelten deshalb die obigen Ausführungen. Im Bereich Beguinenstraße gilt darüber hinaus, daß angesichts der vorhandenen Spielhalle auf der nördlichen Straßenseite, sowie eine vorhandene Nachtbar jede weitere Ansiedlung ähnlicher Nutzungen deren negative Auswirkungen potenzieren würde.

Gleichzeitig steht der gerade hier besonders schützenswerte hohe Nutzungsanteil an Wohnungen einer Ansiedlung von Betrieben entgegen, die eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung bewirken können.

Wegen der besonderen Konfliktsituation und den sich daraus ergebenden besonderen städtebaulichen Gründen, setzt der Bebauungsplan für die MI 1-Gebiete folgendes fest:

"Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind von den nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben folgende Arten von Anlagen nicht zulässig:
Spielhallen, Betriebe mit sexuellen Darbietungen aller Art auch mittels Video - z. B. Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center."

Andere Arten von Vergnügungsstätten, sofern sie einen mit der Wohnnutzung unvereinbaren Störungsgrad erreichen, bzw. wenn sie durch gehäuftes Auftreten die Qualität der Versorgungsstruktur beeinträchtigen, können zu ähnlich unerwünschten Folgewirkungen führen. Der Bebauungsplan Nr. 200 d trifft deshalb für die MI 1-Gebiete folgende weitere textliche Festsetzung:

"Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten, die nicht unter 2.1. fallen, nur ausnahmsweise zulässig."

Das Mischgebiet an der Alten Roßmühlenstraße (MI 2) unterscheidet sich sowohl von seiner Nutzungsstruktur als auch von seiner vom Geschäftsbereich abgewandten Lage erheblich von den anderen Mischgebieten. An diesem Standort kann eine Vergnügungsstätte im Einzelfall verträglich sein. Für das MI-2-Gebiet wird deshalb festgesetzt:

"Gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig."

Das Interesse der privaten Eigentümer an einer Ansiedlung möglichst zahlungskräftiger Nutzungen und die Belange von Betreibern von Vergnügungsstätten müssen in diesem Rahmen angesichts der dargestellten entgegenstehenden Belange zurückstehen.
Die Wohnnutzung ist in den vergangenen Jahren in den Obergeschossen kontinuierlich - wenn auch langsam - zurückgegangen. Um eine unkontrollierte Ausweitung der tertiären Nutzungen in die Obergeschosse zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für alle MI-Gebiete durch Text folgendes fest:

"Gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, daß ab 2. OG nur Wohnungen und im 1. OG andere als Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind."

Damit ist der Bestand an Wohnnutzung planerisch gesichert. Im Falle von

neuer Bebauung ist sichergestellt, daß ein der Umgebung angepaßtes Nutzungsgefüge von Wohnen und Gewerbe wieder entsteht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in den ersten Obergeschossen soll insbesondere die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe ermöglichen. Mit dem Entscheidungsvorbehalt soll erreicht werden, daß zwar den heute nur erdgeschossigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben Erweiterungen in die ersten Obergeschosse geboten wird, gleichzeitig aber die weitere Ansiedlung von Büronutzungen und freien Berufen in den Obergeschossen der Mischgebiete vermieden werden kann. Aus besonderen städtebaulichen Gründen soll die Nachfrage nach Büroräumen gezielt in die künftig freiwerdenden Bürogebäude gelenkt werden (ca. 1.770 qm Bürofläche nach Auszug des Arbeitsamtes, ca. 5.200 qm nach Fertigstellung des Fernmeldeamtes). Andererseits steht für die Neuansiedlung von freien Berufen (Ärzte, Rechtsanwälte etc.) ein erhebliches Potential und ein städtebaulich sinnvoller Standort in den als besondere Wohngebiete ausgewiesenen Innenstadtrandbereichen zur Verfügung.
Den Belangen von Einzelhändlern und Freiberuflern, sich in zentraler Innenstadtlage anzusiedeln, ist damit insgesamt Rechnung getragen. Das Interesse der privaten Eigentümer, möglichst rentable und zahlungskräftige Nutzungen auch in den Obergeschossen zu realisieren, muß hier in dem beschriebenen Rahmen hinter den öffentlichen Belangen und den Belangen der Wohnbevölkerung zurückstehen. Bestehende gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen genießen Bestandsschutz.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß mit den Festsetzungen die Belange der im Zentrumsbereich Wohnenden gewahrt bleiben und zugleich für die übrigen Funktionen genügend Raum zur weiteren Entwicklung verbleibt.

Wohngebiete (WB, WA)

Die Innenstadtrandbereiche weisen eine überwiegende und ausgeprägte Wohnnutzung auf. In den mehr zur Geschäftszone orientierten Teilen ist diese noch überlagert mit gewerblichen Nutzungen, die mit zunehmender Entfernung vom Versorgungsbereich abnehmen bis hin zu fast reinen Wohngebieten. Als besondere Wohngebiete (WB) sind die Bereiche festgesetzt, die von ihrer heutigen Struktur die Voraussetzungen erfüllen (im wesentlichen bebaut, mit dem Wohnen vereinbare Mischung mit sonstigen Nutzungen) und in denen die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die restlichen Gebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für Wohngebiete müssen zum Nachbarschutz - insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen während des Feierabends und der Nachtstunden - besondere Kriterien angelegt werden.
Vergnügungsstätten beeinträchtigen die Wohnqualität (vgl. oben) und wirken in den besonderen Wohngebieten dem Ziel der Fortentwicklung der Wohnnutzung entgegen. Der Bebauungsplan setzt für die besonderen Wohngebiete daher folgendes textlich fest:

"Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Planes."

Für allgemeine Wohngebiete bedarf es keiner gesonderten Festsetzung, um die

Ansiedlung unverträglicher Nutzungsarten auszuschließen.
Das Interesse der privaten Eigentümer in den besonderen Wohngebieten an einer Ansiedlung möglichst zahlungskräftiger Nutzungen und die Belange von Betreibern von Vergnügungsstätten müssen in diesem Rahmen angesichts der dargestellten entgegenstehenden Belange zurückstehen. Die planungsrechtliche Sicherung der Spielhalle im allgemeinen Wohngebiet an der Beguinenstraße ist städtebaulich nicht vertretbar.

Mit der Darstellung eines besonderen Wohngebietes wird zwar das städtebauliche Ziel des Erhaltes und der Fortentwicklung der Wohnnutzung formuliert, mit der Regelfestsetzung allein kann dieses Ziel jedoch rechtlich nicht gesichert werden. Da es sich bei den besonderen Wohngebieten in der Regel um unmittelbar an die Geschäftsbereiche angrenzende Gebiete handelt, besteht hier die Tendenz einer Ausdehnung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Eine solche Ausdehnung in die besonderen Wohngebiete entspricht durchaus den städtebaulichen Zielvorstellungen, insbesondere im Hinblick darauf, daß diese Bereiche auch zur Ansiedlung von freien Berufen ein adäquates Umfeld darstellen.

In erdgeschossiger Lage besteht ein erhebliches Potential an Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Jedoch ist hier einer Ausdehnung gewerblicher Nutzungen auch in die Obergeschosse entgegenzuwirken. Dies hätte eine Entwicklung zum Mischgebiet zur Folge, wodurch die mit dem besonderen Wohngebiet verfolgte städtebauliche Zielsetzung nicht mehr gewährleistet wäre. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende textliche Festsetzung:

"Gem. § 4 a (4) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind ab 1. OG nur Wohnungen zulässig."

Die Möglichkeit von Einzelhändlern, Freiberuflern und Dienstleistungsbetrieben, sich in zentraler Innenstadtlage anzusiedeln, bleibt auch mit dieser Festsetzung in ausreichendem Maße gewahrt. Das Interesse der privaten Eigentümer, möglichst rentable und zahlungskräftige Nutzungen auch in den Obergeschossen zu realisieren, muß hier hinter den öffentlichen Belangen und den Belangen der Wohnbevölkerung zurücktreten.

6. Versorgungseinrichtungen

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Transformatorenstationen der RWE, die meistenteils in Privatgebäuden untergebracht sind und dort Bestandsschutz genießen. Auf eine nachrichtliche Übernahme im Plan wird angesichts des begrenzten Regelungsinhalts verzichtet.

7. Denkmalschutz

Der in der Denkmalliste der Stadt Wesel geführte alte Wasserturm wird nachrichtlich übernommen.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten, da er, wie unter 2. aufgeführt, den baulichen Bestand bestätigt.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 200 d werden gleichzeitig im Parallelverfahren die rechtsverbindlichen (übergeleiteten) Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 10 aufgehoben.

Wesel, im August 1989

Stadt Wesel
Planungsamt

(Hasibether)

BESCHEINIGUNG

Diese Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2oo d "Stadtkern- Ost" einschl. Anlagen 1a, 1b und 2 hat als Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 17.1o.1989 in der Zeit vom 3o.1o.89 bis 4.12.89 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 5.12.1989

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Claus

Entscheidungs-Begründung
gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 200 d "Stadtkern-Ost" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 200 d "Stadtkern-Ost" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 25.09.1990 nicht entsprochen wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird also nach der Auslegung nicht geändert oder ergänzt. Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB.

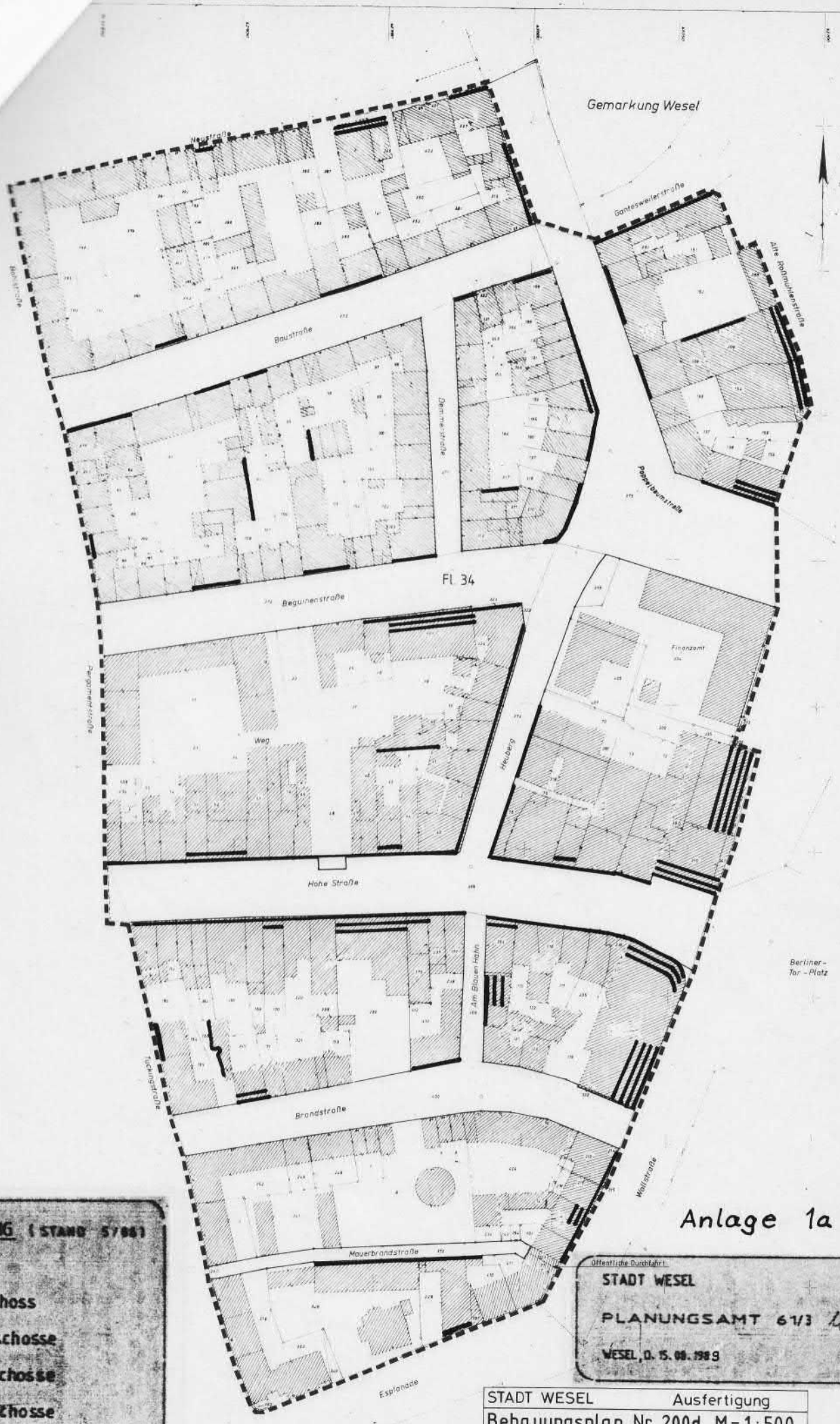
Aufgestellt:
Wesel, den 27.08..1990

Stadtplanungsamt Wesel

STADT WESEL

Hasibether

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung vom 25.09.1990



GEBÄUDENUTZUNG (STAND 5/86)

Gewerbe

- Ein Geschoss
- Zwei Geschosse
- Drei Geschosse
- Vier Geschosse
- Fünf Geschosse

Anlage 1a

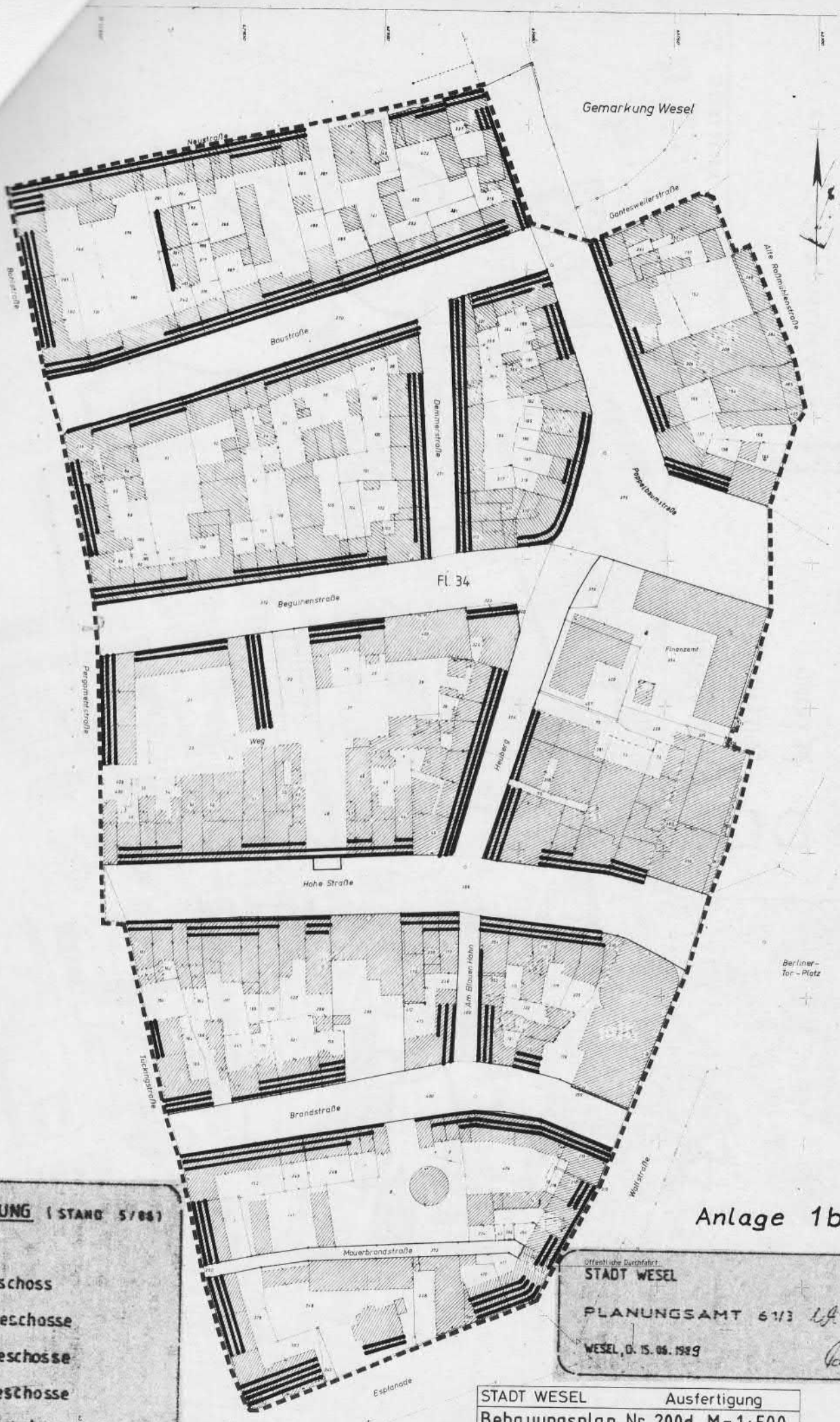
Öffentliche Durchfahrt

STADT WESEL

PLANUNGSAMT 61/3

WESEL, D. 15.08.1989

STADT WESEL	Ausfertigung
Bebauungsplan Nr. 200d	M = 1:500
„Stadtkern"	



GEBÄUDENUTZUNG (STAND 5/88)

Wohnen

- Ein Geschoss
- Zwei Geschosse
- Drei Geschosse
- Vier Geschosse
- Fünf Geschosse

Anlage 1b

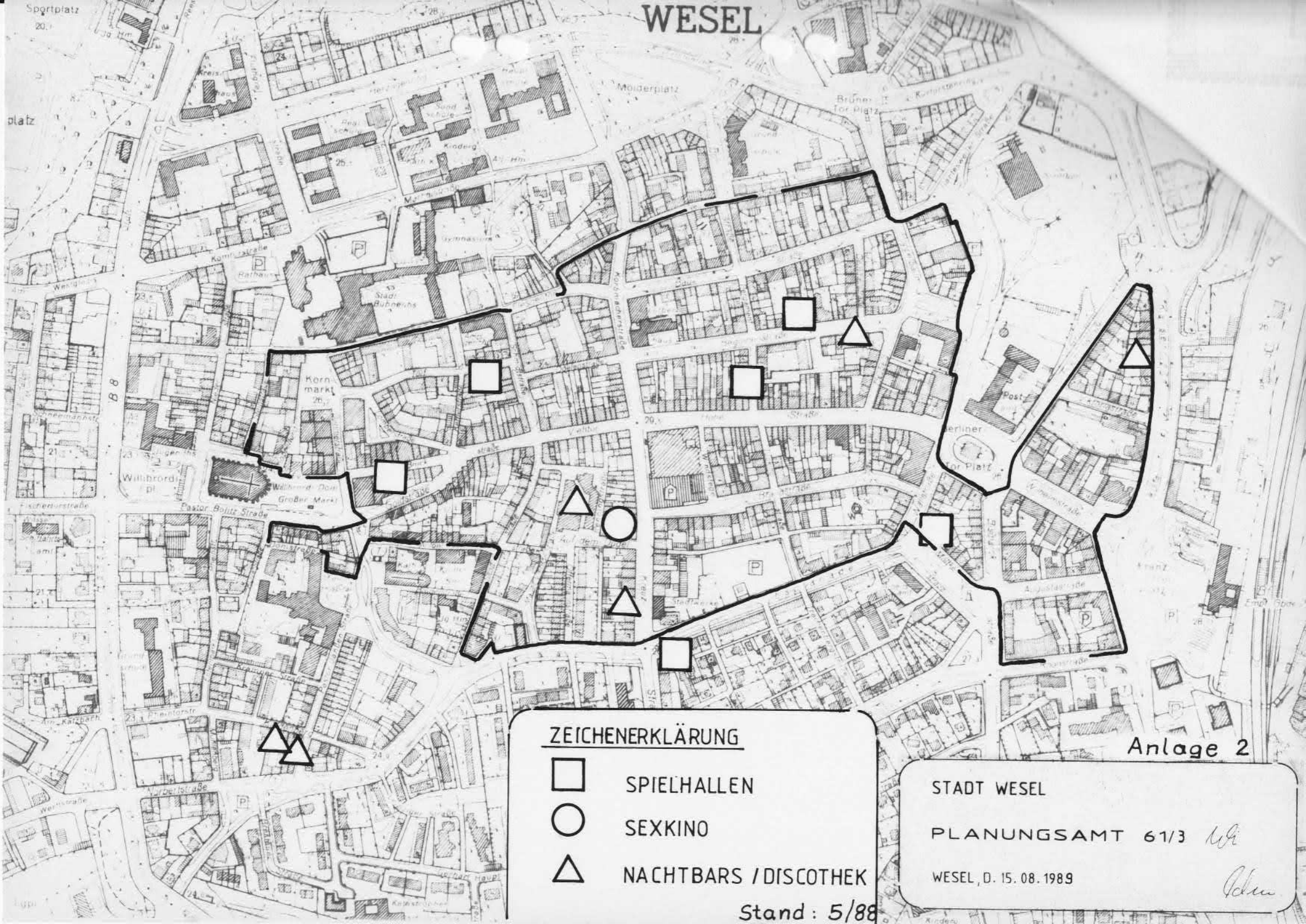
Öffentliche Durchfahrt

STADT WESEL

PLANUNGSAMT 61/3 i.A.

WESEL, D. 15.06.1989

STADT WESEL	Ausfertigung
Bebauungsplan Nr. 200d	M = 1:500
„Stadtkern"	


WESEL
Sportplatz
Moltkeplatz
Brüner Tor-Platz
Kornmarkt
Großer Markt
Pastor Boltz Straße
Fischerstraße
Hohe Straße
Berliner Platz
Post
B 8
ZEICHENERKLÄRUNG
SPIELHALLEN
SEXKINO
NACHTBARS / DISCOTHEK
Stand: 5/88
Anlage 2
STADT WESEL
PLANUNGSAMT 61/3
WESEL, D. 15. 08. 1989