

Die Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 141 "Nordstraße - Aachener Straße", 1. Änderung gem. § 13a BauGB  
- Erneuter Aufstellungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

**Ausschuss für Stadtentwicklung  
Berichterstattung**

**09.12.2015 (Vorberatung, öffentlich)  
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat  
Berichterstattung**

**15.12.2015 (Entscheidung, öffentlich)  
Ausschussvorsitzender Helmut  
Trittmacher**

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Wesel beschließt die erneute Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 "Nordstraße / Aachener Straße" für den räumlichen Geltungsbereich, der in der Anlage \_\_\_ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist.

Das Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung von Flächen für Einfamilienhausnutzungen im Nahbereich der Kernstadt.

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) -Bebauungsplan der Innenentwicklung- durchgeführt. Von einer separaten Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der heute vorgelegten städtebaulichen Vorstellungen, die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.11.2012 die ursprüngliche Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 „Nordstraße – Aachener Straße“ beschlossen. Ziel der Planung ist weiterhin eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung von Flächen für Einfamilienhausnutzungen im Nahbereich der Kernstadt. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, was die erneute Einholung des

Aufstellungsbeschlusses begründet. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden; der Eingriff in Natur und Landschaft gilt als ausgeglichen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung nach § 13 a BauGB liegen vor. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligungsphase zu verzichten, soll nicht Gebrauch gemacht werden, da sich in der Planungspraxis gezeigt hat, dass mit dieser Beteiligung frühzeitig Erkenntnisse gesammelt und in die Planung eingearbeitet werden können.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Fläche schon als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Große Flächenanteile im Innenbereich des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes konnten bisher keiner baulichen Entwicklung zugeführt werden. Aufgrund eigentumsrechtlicher Entwicklungen besteht nunmehr die Chance die bisher unbebauten Bereiche nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen zu entwickeln. Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird beibehalten. Primär sollen die zum damaligen Zeitpunkt üblichen großzügig bemessenen Baufenster durch kleinteilige neu geordnet werden, so dass die städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung bauleitplanerisch abgesichert werden kann. Das Planungsziel erfordert eine entsprechend angepasste Erschließungs- und Grünordnungsstruktur, die durch eine Änderung des Bebauungsplanes abzusichern ist.

Die ca. 8.435 m<sup>2</sup> große Fläche liegt zwischen den umliegenden Straßen Nordstraße im Norden, Grünstraße im Osten, Aachener Straße im Süden und Reeser Landstraße im Westen.

Die Fläche befindet sich in einer integrierten Lage, auf der sich – aufgrund der Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung – die Entwicklung einer Wohnbebauung anbietet.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten.

### **Anlagen:**

Die Anlagen werden nur der Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung beigelegt, da diese an alle Ratsmitglieder versandt wird.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Derzeitiges Planungsrecht

Anlage 4: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan