

Die Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 224 "Nahversorgung Schepersfeld / Fusternberg"  
- Aufstellungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

**Ausschuss für Stadtentwicklung  
Berichterstattung**

**15.09.2010 (Vorberatung, öffentlich)  
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat  
Berichterstattung**

**21.09.2010 (Entscheidung, öffentlich)  
Ausschussvorsitzender Manfred  
Sevenheck**

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Wesel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Nahversorgung Schepersfeld / Fusternberg“ der Stadt Wesel für den räumlichen Geltungsbereich, der als Anlage \_\_\_ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist.

Das Planungsziel ist, die Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsteilen Schepersfeld und Fusternberg im Sinne des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2006 zu lenken. Somit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Nahversorgung in den Ortsteilen gewährleisten und auf Dauer sichern zu können.

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

**Sachdarstellung/Begründung:**

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Wesel ihre Entwicklungsabsichten für den Einzelhandel in der Stadt bestimmt. Das Gutachten ermittelte für die bestehende Nahversorgung in den Ortsteilen Schepersfeld und Fusternberg eine eingeschränkte Entwicklungsperspektive und empfahl, einen gemeinsamen Standort im Umfeld der Schermbecker Landstraße auszubauen und damit die Einzelhandelsbetriebe räumlich zu konzentrieren. Außerhalb dieses Nahversorgungszentrums sollte innenstadtrelevant und vor allem großflächiger

Einzelhandel in den Ortsteilen ausgeschlossen sein. Hierdurch soll für die Kunden eine vergleichsweise günstige und dauerhafte Versorgungslage entstehen. Gleichzeitig ist dies ein Standort, der auch für Einzelhandelsbetriebe angesichts der Lage (zentrale Einfallstraße) und des Potenzials (ca. 10.000 Einwohner) von Interesse ist.

Inzwischen hat diese Entwicklung eingesetzt und es sind auf dem Gelände aufgegebener Betriebe Einzelhandelseinrichtungen entstanden. In dieser Entwicklung sieht das Gutachten von 2006 das Erfordernis einer planerischen Steuerung. Die Schwierigkeit liegt nach Aussage des Gutachters darin, eine Versorgung für beide Ortsteile zu initiieren, aber keinen großflächigen Standort zuzulassen, der die Innenstadt schädigt. Zudem müssen die Entwicklungen in den bisherigen Nahversorgungsbereichen beachtet werden. Es ist jeweils abzuwägen, wie weit neue Betriebe die gegenwärtig noch bestehenden Nahversorgungsbereiche in Fusternberg und Schepersfeld stören werden.

Mit aktuell vorliegenden Wünschen zur Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsverkaufsfläche in die Größenordnung der Großflächigkeit hinein, besteht nunmehr die Notwendigkeit, die Entwicklung am Standort Schermbecker Landstraße planerisch entsprechend den Zielaussagen des Einzelhandelsgutachtens zu steuern. Hierzu wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Derzeit setzen die Bebauungspläne Nr. 83, 83a und 54 im Bereich des im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Nahversorgungsbereichs Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet fest und bieten damit nur einen eingeschränkten bzw. keinen Handlungsspielraum.

Als Grundlage für die geänderten planungsrechtlichen Regelungen ist eine detaillierte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes Schermbecker Landstraße mit seinen Wirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in den Ortsteilen Schepersfeld und Fusternberg erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan umfasst zunächst die Flächen, die im Einzelhandelsgutachten als Nahversorgungsbereich abgegrenzt worden sind. Ergänzt ist der Bereich um benachbarte Flächen, auf denen eine nicht beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung einsetzen könnte.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens ermittelt. Dabei ist der zeitlichen Dimension besonderes Augenmerk zu schenken, um Störungen der gegenwärtig noch bestehenden Nahversorgungsbereiche in den beiden Ortsteilen abzuwehren und gleichzeitig die Entwicklung des neuen gemeinsamen Zentrums verträglich auszusteuern. Die planungsrechtlich zu sichernden Regelungen werden dabei in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 224 "Nahversorgung Schepersfeld / Fusternberg" soll die Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsteilen Schepersfeld und Fusternberg im Sinne des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2006 gelenkt werden. Ziel ist es, Voraussetzungen zu schaffen, um die Nahversorgung in den Ortsteilen gewährleisten und auf Dauer sichern zu können. Hierzu sind absehbar detaillierte Festsetzungen, u. a. Ausschluss innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf bestimmten Flächen und Sondergebiet für Einzelhandel mit Auflistung der zulässigen Sortimente, erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Einleitung des Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den o. g. Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Durch die zukünftige Umsetzung der Planung fallen ggf. mittelbar Aufwendungen in der nachfolgenden Realisierungsphase an.

**Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224