

Die Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße"  
- 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. 225 „Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße“ der Stadt Wesel für den räumlichen Geltungsbereich, der als Anlage \_\_\_ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist.

Das Planungsziel ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006. Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich soll entsprechend seiner Vorprägung als Mischgebiet festgesetzt werden.

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. Der Rat der Stadt hat dieses Gutachten als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Wesentliche Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen. Das Gutachten grenzt hierzu entsprechende Versorgungsbereiche ab. Außerhalb dieser

Bereiche sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht mehr zugelassen werden. Die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Gutachten bestimmt.

Im Ortsteil Feldmark ist die Entwicklung des Einzelhandels um den bestehenden Marktplatz beabsichtigt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel hat sich indes in Höhe des Marktplatzes Feldmark auch an der Reeser Landstraße in Form eines Discounters etabliert. Dieser Bereich liegt außerhalb des im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Versorgungsbereiches und ist deutlich durch die Reeser Landstraße als städtebauliche Zäsur von diesem getrennt. Eine aktuell vorliegende Anfrage zur Erweiterung dieses Standortes um einen Drogeriemarkt macht eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, um die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil den Zielen des Einzelhandelsgutachtens entsprechend lenken zu können.

Als beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche abgegrenzt worden, in der sich kurzfristig eine Einzelhandelsentwicklung einstellen könnte bzw. in der der heutige Einzelhandel auf der Westseite der Reeser Landstraße existiert. Neben dem Grundstück des Discounters ist in den Geltungsbereich eine Fläche einbezogen, auf der sich ein Möbelgeschäft befindet.

Die Fläche liegt teilweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 46 "Reeser Landstraße Abschnitt 3" und Nr. 47 "Reeser Landstraße Abschnitt 4". Da es sich hierbei um so genannte einfache Bebauungspläne handelt, ergeben sich die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung. Diese ist als Wohngebiet einzustufen. Mit dem im Plangebiet ansässigen Möbelgeschäft ist ein Ansatz in Richtung Mischgebiet vorhanden. Beide Pläne stammen aus dem Jahre 1971 und wurden seitdem nicht geändert. Teilweise liegt die Fläche zudem außerhalb von Bebauungsplänen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 225 ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006. Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsgebiete in den Ortsteilen sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich soll entsprechend seiner Vorprägung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Mit dem Ausschluss der genannten Sortimente würde der vorhandene Discounter am Standort unzulässig. Im Planverfahren wird geprüft, ob von der Einzelfallfestsetzung des § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) Gebrauch gemacht werden soll, die die Zulässigkeit des Discounters an diesem Standort weiterhin gewährleisten würde. Erweiterungen des innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortiments außerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs um den Marktplatz Feldmark sollen hier jedoch nicht zugelassen werden.

Damit die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung durch die v. g. Ansiedlungsabsicht nicht unterlaufen werden kann, ist ein planungsrechtliches Instrument erforderlich, um Baugesuche zurückzustellen bzw. ablehnen zu können. Seitens der Verwaltung wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 225 zur besseren Durchsetzungsmöglichkeit die Aufstellung einer Veränderungssperre befürwortet.

**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. 225