



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

61-011-2022

**Bebauungsplan Nr. 12 "Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt – Wilhelmstraße/Fußgängerzone", hier:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 13 BauGB**

Erstellungsdatum	21.04.2022
Federführendes Amt	Planungamt
Auskunft erteilt	Grothues, Alexander
Sachbearbeitung	Herr Alexander Grothues

Beratungsfolge		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
31.05.2022	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Entscheidung

Beschlussvorschlag

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Wilhelmstraße/Fußgängerzone“ wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der derzeit gültigen Fassung eingeleitet.
- Der im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellte Planbereich umfasst die Flurstücke 300, 317, 756, 732, 759, 74, 73, 72, 94, 95, 755, 734, 610, 735, 706, 707, 709, 710, 720, 715, 685, 704, 684, 717, 722, 711, 749, 724, 705, 727, 718, 686, 714, 693, 694, 683, 697, 754, 701, 569, 568, 543, 567, 675, 549, 550, 542, 541, 551, 269, 349, 700, 279, 278, 277, 725, 712, 696, 695, 723, 351, 352, 345, 537, 554, 553, 576, 578, 753, 575, 536, 558, 752, 570, 571, 572, 573, 574, 577, 538, 268 (alle Flur 14, Gemarkung Wülfrath), 691, 686, 677, 672, 673, 684, 73, 567, 687, 670, 688, 683, 689, 674, 675, 690, 680, 681, 693, 694, 692, 676, 679, 678, 671 (alle Flur 15, Gemarkung Wülfrath), 241, 243, 242, 227, 251, 231, 249, 235, 236, 223, 225, 226, 224 (alle Flur 17, Gemarkung Wülfrath), sowie Teilbereiche der Flurstücke 653, 340, 733, 748, 659, 595, 660, 690, 691, 692, 703, 674, 636, 731 (alle Flur 14, Gemarkung Wülfrath), 685 (Flur 15, Gemarkung Wülfrath), 234, 252, 188 (alle Flur 17, Gemarkung Wülfrath). Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:
 - Im Norden wird das Plangebiet durch die westliche Grenze des Flurstücks 653 und die verlängerte nördliche Grenze zwischen den Flurstücken 653 und 669 (alle Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die nördliche Grenze des Flurstücks 300 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die verlängerte nördliche Grenze des Flurstücks 317 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die nördliche Grenze des Flurstücks 317, die nördliche und östliche Grenze

Finanzielle Auswirkung im Ergebnishaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Aufwand (EUR)	Haushaltsjahr Ergebnishaushalt	Folgeaufwand Ergebnishaushalt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0901			
Finanzielle Auswirkung im Finanzhaushalt				Mittel stehen zur Verfügung		Produkt-Nr.	Auszahlung (EUR)	Haushaltsjahr Finanzhaushalt	Folgeauszahlung Finanzhaushalt
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0901			
Auswirkungen auf Zielkatalog „Demographie“						Sichtvermerk Personalamt		Sichtvermerk Kämmerer	
<input type="checkbox"/> Ja, siehe Erläuterungen in der Begründung				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Sichtvermerk
Dezernent/in:

Sichtvermerk
Bürgermeister:

weitere Sichtvermerke:

des Flurstücks 756 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath) bis zur Straße zur Loev, die nördliche Grenze der Straße Zur Loev (Flurstücke 732, 733, 748 und 759, Flur 14, Gemarkung Wülfrath) bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 759, die nördliche Grenze der Flurstücke 691 (Flur 15, Gemarkung Wülfrath) und 686 (Flur 15, Gemarkung Wülfrath) bis zur verlängerten westlichen Grenze des Flurstücks 677, (Flur 15 Gemarkung Wülfrath) und durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 677 bis zur nördlichen Grenze der Nordstraße begrenzt.

- Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Grenze der Nordstraße (Flurstück 654, Flur 15, Gemarkung Wülfrath), die westliche Grenze der Wilhelmstraße bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 245 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die westliche Grenze des Flurstücks 245 und durch die östliche Grenze des Flurstücks 241 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath) begrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Grenze des Flurstücks 241 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die östliche Grenze des Flurstücks 252 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath) bis zur verlängerten südlichen Grenze des Flurstücks 243 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), entlang der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 243, die westliche Grenze des Flurstücks 242 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 231 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 249 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die südliche Grenze der Flurstücke 235 und 236 (alle Flur 17, Gemarkung Wülfrath), die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 223 (Flur 17, Gemarkung Wülfrath), entlang der verlängerten südlichen Grenze des Flurstücks 74 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die südliche Grenze der Flurstücke 73, 72 (alle Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die südliche, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 94 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die westliche Grenze des Flurstücks 95 (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die rückwärtige Gebäudeseite auf den Flurstücken 660, 690, 691, 692 und 703 (alle Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die östliche Grenze der Schwanenstraße (Flurstück 755, Flur 14, Gemarkung Wülfrath) und die verlängerte Grenze bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 660 und durch die südliche Grenze der Mühlenstraße (Flurstück 660) bis zur verlängerten westlichen Grenze der Gartenstraße (Flurstück 674, Flur 14, Gemarkung Wülfrath) begrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die verlängerte westliche Grenze der Gartenstraße (Flurstück 674, Flur 14, Gemarkung Wülfrath), die westliche und nördliche Grenze der Gartenstraße (Flurstück 674, Flur 14, Gemarkung Wülfrath) und bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 653 verlängert (Flur 14, Gemarkung Wülfrath), begrenzt.

Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage) der keine planungsrechtliche Aussage enthält.

Begründung

Das Plangebiet mit den im Beschlussvorschlag beschriebenen Grenzen verfügt über eine Fläche von etwa 3,2 Hektar und ist Bestandteil des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath.

Die stärksten Einzelhandelskonzentrationen der Stadt Wülfrath befinden sich im Zentralen Versorgungsbereich. Neben dem Bereich der Goethestraße weist insbesondere der Bereich der Fußgängerzone (Wilhelmstraße) eine zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht auf. Prägend für den Bereich der Fußgängerzone sind die kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe, die durch einzelne Filialanbieter ergänzt werden.

Die beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als qualifiziertes städtebauliches Entwicklungskonzept und die darin enthaltene Sortimentsliste bilden die Grundlage für die bauleitplanerische Einzelhandelssteuerung in der Stadt Wülfrath. Zentrales Ziel dieses gesamtstädtischen Konzeptes ist es, die Handels- und Zentrenstrukturen in Wülfrath zu stärken und Fehlentwicklungen zu verhindern.

Die Einleitung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung der Innenstadt gegenüber den nicht integrierten Standorten, durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes und weiteren Nutzungen mit Frequenz im Sinne der Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten und gegebenenfalls Kultur und Freizeit), zu schaffen. Ziel des Bebauungsplans ist, entlang der Fußgängerzone, die Festsetzung von Kerngebieten gem. § 7 BauNVO. Für den südlichen Bereich des Ware Platzes / Mühlenstraße wird die Festsetzung allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO getroffen. Ein weiterer Punkt für die Einleitung der Bauleitplanung liegt in der aktuell unterschiedlichen planungsrechtlichen Grundlage. Das aktuelle Planungsrecht wird anhand von drei Bebauungsplänen und einem Bereich ohne Bebauungsplan (gem. § 34 BauGB) unterschiedlich gesteuert und soll zukünftig durch einen gemeinsamen Bebauungsplan aufeinander abgestimmt werden.

Zentrales Planungsziel ist die Steuerung der zulässigen Nutzung innerhalb der Fußgängerzone, die einerseits eine schützenswerte Einkaufslage darstellt andererseits als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches u.a. einen Teil der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion übernimmt. Grundsätzlich sollen keine Einschränkungen im Hinblick auf mögliche Einzelhandelsansiedlungen getroffen werden. Des Weiteren besitzt der Bereich der Fußgängerzone aufgrund der kleinteiligen Strukturen Flächen, die auch für Dienstleister mit Frequenz und gastronomische Betriebe infrage kommen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen für die Bebauungspläne Nr. 1.9_1.9.1 „Wilhelmstraße-Nordstraße“, Nr. 1.10_1.10.1 „Zur Loev“ und Nr. 1.23 „Gartenstraße“, die durch diesen Bebauungsplan überlagert werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Anlagen

Bebauungsplan Nr. 12 - Geltungsbereich