



# STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 12

„Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt –  
Wilhelmstraße/Fußgängerzone“

Begründungsentwurf (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

In der Fassung vom: 05.05.2023



---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes	5
<b>2</b>	<b>Planungsverfahren</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben</b>	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsplanung	7
3.2	Regionalplanung	8
3.3	Landschaftsplan	9
3.4	Flächennutzungsplan	10
3.5	Bestehende Bebauungspläne	10
3.6	Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)	11
3.6.1	Zentren- und Standortstruktur	12
3.6.2	Grundsätze der Einzelhandelssteuerung	13
3.6.3	Wülfrather Sortimentsliste	13
3.6.4	Bestandserhebung	15
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
5.5	Verkehrsflächen	21
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
6.1	Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	22
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>23</b>

---



---

<b>9</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Quellen und Anlagen</b>	<b>25</b>
10.1	Gesetzliche Grundlagen	25
10.2	Plangrundlagen	26



# 1 Einleitung

## 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Wilhelmstraße/Fußgängerzone“ liegt im Zentrum der Stadt Wülfrath, im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB) aus dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath. Der Kirchplatz der Innenstadt grenzt südlich direkt an das Plangebiet.

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 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.

## 1.2 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wülfrath hat am 08.09.2020 die „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath“ (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, kurz GMA) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung beschlossen. Das Konzept beinhaltet ein Sortimentskonzept inkl. einer aktualisierten „Wülfrather Sortimentsliste“, ein Standortkonzept inkl. der Abgrenzungen „zentraler Versorgungsbereich“ (Innenstadt), „Nahversorgungsstandort“ (Düsseler Straße), „perspektivischer Nahversorgungsstandort“ (Ellenbeek) und „Ergänzungsstandort“ (Zur Fliethe), ein Nahversorgungskonzept und Empfehlungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben sowie Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wilhelmstraße/Fußgängerzone“ betrachtet dabei im Kern die Innenstadt inkl. der Fußgängerzone sowie den Ware Platz.

Da die Innenstadt als schützenswerte Einkaufslage gemäß BauGB und BauNVO definiert wird und durch die Übernahme der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion maßgeblich zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Wülfrath beiträgt, sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 12 die zulässigen Nutzungen innerhalb der Fußgängerzone gesteuert werden. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen befinden sich im Bereich der Fußgängerzone Flächen, die neben dem Einzelhandel ebenfalls für Dienstleister mit Frequenz und gastronomische Betriebe infrage kommen. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt gegenüber den nicht integrierten Standorten geschaffen werden, indem ein zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes und weiterer Nutzungen mit Frequenz, im Sinne der Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomischen Angeboten und gegebenenfalls Kultur und Freizeit), geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist, entlang der Fußgängerzone, die Festsetzung von Urbanen Gebieten gemäß § 6a BauNVO. Für den süd-östlichen Bereich, am Ware Platz / Mühlenstraße sowie den nord-östlichen Bereich an der Straße Zur Loev, werden die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO getroffen. Die Einleitung der Bauleitplanung für diesen Bereich ist zudem darin begründet, dass für die Innenstadt und die Fußgängerzone aktuell unterschiedliche planungsrechtliche Grundlagen herrschen. Das aktuelle Planungsrecht wird anhand von drei Bebauungsplänen (Nr. 1.9\_1.9.1, Nr. 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23) und einem unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) unterschiedlich gesteuert und soll zukünftig durch einen gemeinsamen Bebauungsplan aufeinander abgestimmt werden.

Der beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst vollständig die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.9\_1.9.1, 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23. Die benannten Bebauungspläne verlieren mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12 ihre Wirksamkeit.



## 2 Planungsverfahren

Für das Plangebiet existieren derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1.9\_1.9.1, Nr. 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23, die, wie beschrieben, mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplan Nr. 12 ihre Rechtskraft verlieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.9\_1.9.1, Nr. 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23 vollständig, sodass keine Restflächen entstehen, die eine unterschiedliche planungsrechtliche Grundlage besitzen.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) bestehen keine Anhaltspunkte.

Dies ermöglicht einen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie auf die zusammenfassende Erklärung. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Jahr 2014 wurde in Wülfrath eine Kartierung des Einzelhandels durchgeführt, wodurch sich die Wülfrather Sortimentsliste geändert hat. Seitdem wurde die „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath“ (2020) beschlossen. Mit der Fortschreibung wurde gleichzeitig die „Wülfrather Sortimentsliste 2014“ geändert und angepasst. Daher basiert der Bebauungsplan Nr. 12 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt – Wilhelmstraße/Fußgängerzone“ auf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie auf der angepassten Wülfrather Sortimentsliste.

Verfahrensschritte nach BauGB	Beschluss	Bekanntmachung	Durchführung	Abwägung Beschluss
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)	31.05.2022	22.07.2022		
Landesplanerische Abstimmung (§34 Abs. 1 und 5 LPlG)	10.11.2022			
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	-	-	-	-
Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 und §4 Abs. 1 BauGB)	-	-	-	-
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) (1. Auslegung)	-	-	-	-
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB) (1. Auslegung)	-	-	-	-
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)	-	-	-	-



### 3 Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ergibt sich aus der LEP-Fassung von Februar 2017 und der 1. Änderung von August 2019. Im LEP ist die Stadt Wülfrath als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

Am 12.07.2013 ist der „LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft getreten. Er hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf geeignete Standorte zu lenken. Dafür gibt er verschiedene Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor, die auf den nachgeordneten Planungsebenen, insbesondere bei der Bauleitplanung, gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindlich zu beachten bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

- 1) Standorte, d.h. Kerngebiete und Sondergebiete, für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. (Ziel der Raumordnung)
- 2) Haben diese Vorhaben zentrenrelevante Kernsortimente, dürfen sie nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen diese Vorhaben, sofern sie nahversorgungsrelevante Kernsortimente haben, auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. (Ziel der Raumordnung)
- 3) Die genannten Vorhaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen. (Ziel der Raumordnung)
- 4) Wird für diese Vorhaben ein Sondergebiet dargestellt/festgesetzt, gilt das Kongruenzgebot. Das heißt, der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens darf die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. (Grundsatz der Raumordnung)
- 5) Sondergebiete für diese Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Bedingung ist, dass der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und dass es sich dabei um Randsortimente handelt. (Ziel der Raumordnung)
- 6) Diese genannten Randsortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. (Grundsatz der Raumordnung)
- 7) Für die Überplanung von vorhandenen Standorten für großflächigen Einzelhandel gelten besondere Regelungen: (Ziel der Raumordnung)



- Vorhandene Standorte für diese Vorhaben dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO neu dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i.d.R. auf den Bestand zu begrenzen.
  - Wird ein bestehender Bebauungsplan innerhalb von 7 Jahren nach Rechtskraft durch diese Begrenzung auf den Bestand (Sortimente, Verkaufsflächen) insoweit geändert, dass eine bisher zulässige Nutzung nun unzulässig wird, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die im alten Planrecht zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen.
  - Grundsätzlich ist ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich.
  - Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht. Bedingung ist, dass dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.
- 8) Der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche, insbesondere solcher mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, ist entgegenzuwirken. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen muss vermieden werden. (Ziel der Raumordnung)
- 9) Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen. (Grundsatz der Raumordnung)
- 10) Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind auch dann anzuwenden, wenn für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das normalerweise unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB, für die normalerweise keine Pflicht zur Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO, § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung besteht und Festsetzungen „erfunden“ werden können, sind die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dennoch anzuwenden. (Ziel der Raumordnung)

### 3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Regierungsbezirke in NRW und für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Er bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Kommunen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Regionalplan - in der Fassung der 1. Änderung vom November 2020 - für den Regierungsbezirk Düsseldorf kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich, in dem ein



räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zur Verfügung steht. Soweit im Bebauungsplan nicht weiter festgesetzt, sind in einem Allgemeinen Siedlungsbereich u.a. nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment, gastronomische Betriebe sowie Büro-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen grundsätzlich zulässig. Nicht zulässig sind emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; sie sind in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (in Abbildung 1 grau dargestellt) unterzubringen.

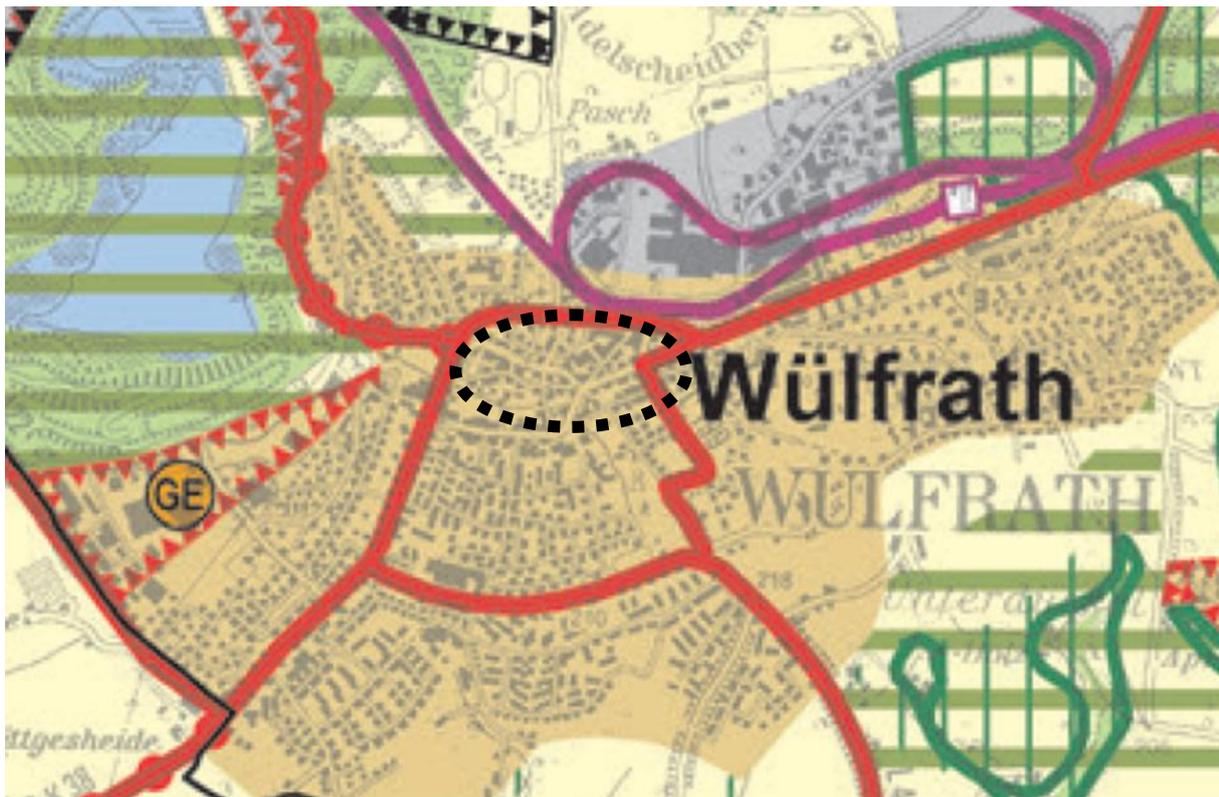


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

### 3.3 Landschaftsplan

Der für das Stadtgebiet Wülfrath gültige Landschaftsplan des Kreises Mettmann liegt in der Fassung vom 16.09.2012 vor. Gemäß dem Landschaftsgesetz NRW beschränkt sich der Geltungsbereich der Landschaftspläne auf den baulichen Außenbereich der Kommunen. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.



### 3.4 Flächennutzungsplan

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

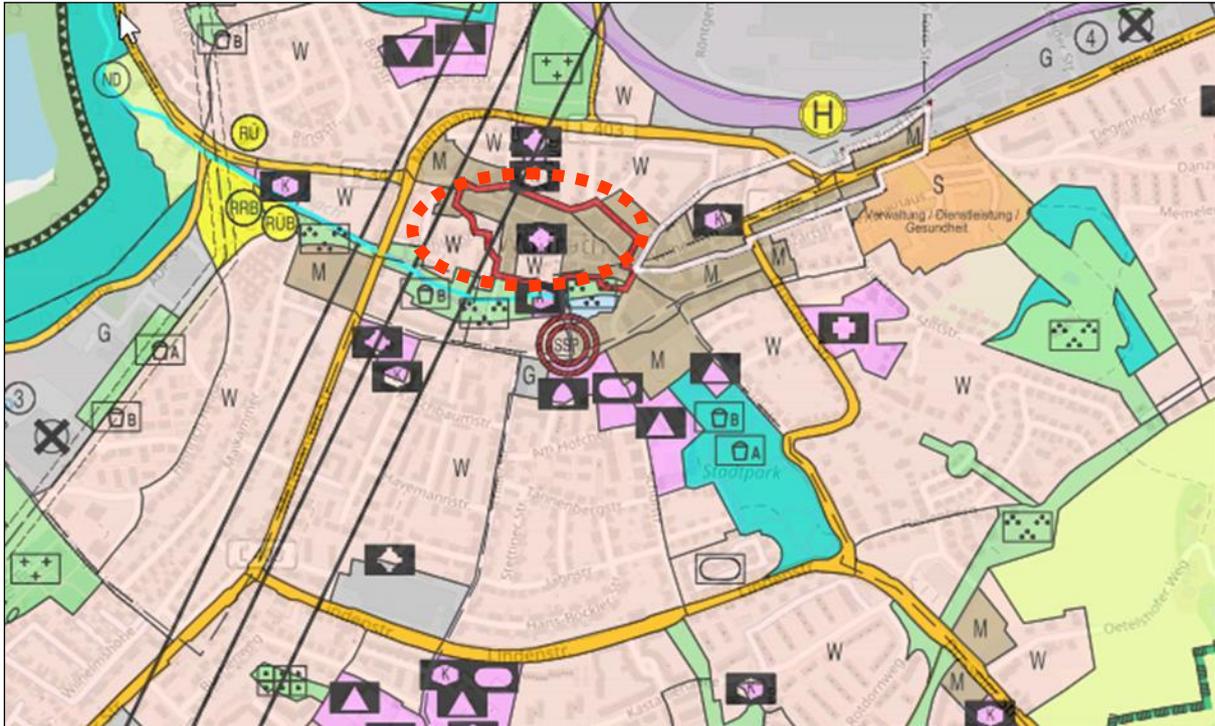


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 1.9\_1.9.1, Nr. 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23 sowie angrenzende Teilbereiche entlang der Wilhelmstraße/Fußgängerzone.

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1.9\_1.9.1 und Nr. 1.10\_1.10.1 wurden jeweils Kerngebiete festgesetzt. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 wurde mit der 1. Änderung eingeführt. Die jeweiligen 1. Änderungen führten zum Ausschluss von Spielhallen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem oder gewalttätigem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sex- (Video)kinos, Video-Peep-Shows).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.23 wurden Kerngebiete und entlang der Goethe- sowie Mühlenstraße Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.



### **3.6 Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)**

Am 08.09.2020 hat der Rat der Stadt Wülfrath die „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung beschlossen.

Dieses Konzept verfolgt die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele der Einzelhandelssteuerung in Wülfrath:

#### **Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Wülfrath**

Hierbei sind neben dem Erhalt und dem zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes (insbesondere in Branchen mit Handlungsbedarf) sowie der Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung (d.h. die Steuerungswirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auszuschöpfen) ebenfalls die Modernisierung und Weiterentwicklung bestehender Angebotsstrukturen durch zukunftsfähige Konzepte und Standorte voranzutreiben.

#### **Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt von Wülfrath als wichtigste Einzelhandelslage und als Treffpunkt / Identifikationspunkt der Stadt**

Zum einen gilt es die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gegenüber nicht integrierten Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes und ergänzenden Nutzungen mit Frequenz zu stärken, zum anderen Investitionssicherheit in der Innenstadt durch Steuerung der Einzelhandelsstandorte in der Bauleitplanung zu schaffen.

#### **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels**

Einerseits ist der zentrale Versorgungsbereich durch den Erhalt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zu sichern und zu stärken, andererseits sind die räumlichen Nahversorgungslücken zu schließen und die vorhandenen integrierten Lebensmittelmärkte zu sichern.

Neben den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelssteuerung stellt das Konzept ebenfalls eine Zentren- und Standortstruktur, Grundsätze der Einzelhandelssteuerung sowie eine aktualisierte Sortimentsliste dar.



Abbildung 3: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Wülfrath (GMA 2020, S. 80)

### 3.6.1 Zentren- und Standortstruktur

Das Konzept unterscheidet innerhalb der Zentren- und Standortstruktur in Entwicklungsbereiche, die sich klar am Bestand orientieren. Aufgrund der aktuellen Standortverteilung, der Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes Wülfraths und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen im Stadtgebiet kann die Stadt Wülfrath in insgesamt vier Entwicklungsbereiche gegliedert werden.

Zu den Entwicklungsbereichen gehören der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der Nahversorgungsstandort Düsseler Straße, der perspektivische Nahversorgungsstandort Ellenbeek sowie der Ergänzungsstandort Zur Fliethe, welche schützenswerte Bereiche für den Einzelhandel darstellen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nimmt aufgrund seiner überwiegend kleinteiligen Struktur dabei eine wichtige Bedeutung zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Wülfrath ein. Auf den kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen rd. 58% der Verkaufsfläche und damit auch der Verkaufsflächenschwerpunkt des gesamten zentralen Versorgungsbereiches. Auf den mittelfristigen Bedarfsbereich entfallen etwa 24 % und auf den langfristigen Bedarfsbereich ca. 18 % der vorhandenen Verkaufsfläche. Aufgrund der ebenfalls hohen Frequenz an Neuansiedlungen und Schließungen entlang der Fußgängerzone variieren diese Zahlen jedoch sehr stark. Als wesentlich großflächige Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind verschiedenen Lebensmittelanbieter zu nennen, die in der Innenstadt vermehrt vorzufindenden mittelflächigen Anbieter (meist inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe) tragen ebenfalls zur Frequenz bei. Das Einzelhandelsangebot



wird in der Innenstadt durch diverse Komplementärnutzungen ergänzt, dazu zählen verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Gastronomieangebote und Bildungseinrichtungen.

### **3.6.2 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung**

Zur Erreichung der funktionalen Gliederung der Versorgungsstrukturen empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verschiedene Grundsätze der Einzelhandelssteuerung. Dabei werden Steuerungsempfehlungen für den Einzelhandel innerhalb sowie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches formuliert.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie sollte nicht Teil der Wülfrather Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

### **3.6.3 Wülfrather Sortimentsliste**

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde außerdem eine für Wülfrath ortsspezifische Sortimentsliste beschlossen, die zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten einerseits sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten andererseits unterscheidet. Die Grundlage der aktualisierten Sortimentsliste bildet weiterhin die Liste aus dem Jahr 2014, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotsituation, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechung sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben wurde. Dabei waren keine wesentlichen Modifizierungen erforderlich, lediglich neue Zuordnungen einzelner Sortimente notwendig (bspw. „Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf“ von zentrenrelevanten zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten, „Fahrräder und technisches Zubehör“ sowie „Kinderwagen und Autositze“ zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten). Die Einordnung der jeweiligen Sortimente bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz erfolgte aufgrund der nachstehenden Kriterien: Aktuelle Verteilung des Einzelhandelsbesatzes, Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt, Magnetfunktion, Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten, Warenbeschaffenheit/Transport und Flächenbedarf.



#### Übersicht 4: Wülfrather Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u></li> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- <u>Spielwaren</u></li> <li>- Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u></li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u></li> <li>- <u>Sportbekleidung, -schuhe, -artikel</u> (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)</li> <li>- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren</u></li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel</li> <li>- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien</li> <li>- <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)</li> <li>- <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u></li> <li>- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)</li> <li>- Musikalien, Musikinstrumente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf</li> <li>- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern</li> <li>- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf</li> <li>- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel)</li> <li>- Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken)</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Elektrogroßgeräte (z. B. Kühlschränke, Waschmaschinen)</li> <li>- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>- Sportgroßgeräte (z. B. Laufbänder, Ruderge- räte, hometrainer)</li> <li>- Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Beklei- dung)</li> <li>- Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel</li> <li>- Erotikartikel</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Campingartikel</li> </ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren</li> <li>- <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Droge- riewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosme- tika)</li> <li>- <u>pharmazeutische Artikel</u></li> <li>- <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, Schulbedarf</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> </ul>	

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2019, unterstrichen = zentrenrelevant gemäß LEP NRW

\* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Abbildung 4: Wülfrather Sortimentsliste (GMA 2020, S. 71)



### 3.6.4 Bestandserhebung

Der geplante Ausschluss bestimmter Nutzungen stellt einen erheblichen Eingriff in die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Bestandsinteressen der vorhandenen Betriebe dar. Insbesondere das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte ist unter Berücksichtigung des besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes abwägend zu berücksichtigen.

Das Büro GMA hat mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, im Auftrag der Stadt Wülfrath, die Anzahl der Betriebe sowie die Verkaufsfläche und den Umsatz der Einzelhandelsbetriebe für die Innenstadt, Streulagen und dezentralen Lagen erhoben, um dem Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials des § 2 Abs. 3 BauGB Rechnung tragen zu können. Seitdem haben sich zwar weitere Geschäfte dank des Förderprogramms „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren 2020 in NRW“ in der Innenstadt angesiedelt, allerdings haben auch wiederum einige Geschäfte geschlossen.

Die kleinteiligen bzw. kleinflächigen Laden- und Geschäftsstrukturen sind prägend für die Wülfrather Innenstadt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gibt es keine und konnten bislang auch im Rahmen von Akquisebemühungen nicht für die Wülfrather Innenstadt gewonnen werden. Aus Sicht der Filialisten fehlen neben den verfügbaren Flächengrößen auch weitere wichtige Standortrahmenbedingungen (z. B. hinsichtlich der Kaufkraft, Einwohnerzahl, Wettbewerbsangebote im Umland, etc).

Im Ergebnis erreichen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe daher die Schwelle der Großflächigkeit nicht annähernd. Neben den Einzelhändlern haben sich des Weiteren Gastronomen, nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke angesiedelt. Oberhalb der Erdgeschosszonen befinden sich vermehrt Wohnnutzungen.

## 4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich mittig der Kernstadt und bildet mit der zentral gelegenen Fußgängerzone den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt. Entlang der Fußgängerzone besteht eine Agglomeration aus unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben (Juwelier, (Kinder-)Modegeschäfte, Gemüseladen etc.), einzelnen Gastronomien und sonstigen nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Allerdings sind ebenfalls auch einige leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschosslagen zu finden. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen erreichen die Ladenflächen entlang der Fußgängerzone die Schwelle der Großflächigkeit nicht und bleiben sogar noch weiter unter dem Schwellenwert von 800 m<sup>2</sup>. Rückwärtig der Fußgängerzone befinden sich im nord-östlichen Teilbereich Wohnhäuser sowie ein eingeschossiges Gebäude, in welchem aktuell ein Fitnessstudio betrieben wird. Im süd-westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt der Ware Platz. Hier wird die Bebauung in besonderem Maße von der vorhandenen Wohnnutzung geprägt.

Die Stärkung der Innenstadt als multifunktionalen Ort für Handel, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur, Bildung und Freizeit ist und bleibt für die Stadtentwicklungspolitik von besonderer Bedeutung. Ein attraktiver und lebendiger Innenstadtbereich mit vielfältigem Angebot wirkt als wichtiger Erlebnisraum



für Einwohner\*innen und Besucher\*innen der Stadt und stellt einen wichtigen Standortfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt dar. Nicht zuletzt wird auch die Wahrnehmung der Stadt als attraktiver Wohnstandort oder auch als Standort für Unternehmensansiedlungen durch einen gesunden Branchenmix in der Innenstadt maßgeblich beeinflusst.

Die Grundstücke im Plangebiet sind heute mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen nahezu vollständig bebaut.

Der Planbereich ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Wilhelmstraße und Zur Loev an die Mettmanner Straße angebunden. Des Weiteren ist das Plangebiet über Bushaltestellen Am Diek und auf der Goethestraße an den öffentlichen Personennahverkehr im Kreis Mettmann angeschlossen.

## 5 Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden für die Bereiche innerhalb des Plangebietes überwiegend Urbane Gebiete festgesetzt. Im süd-westlichen Teil des Plangebiets, im hinteren Bereich des Ware Platzes entlang der Garten- und Mühlenstraße, sowie im nord-östlichen, rückwärtigen Bereich zur Fußgängerzone werden zusätzlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die süd-westlich und nord-östlich vorhandenen Teilbereiche des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Hier sollen die Allgemeinen Wohngebiete erhalten bleiben, da diese Bereiche starke Prägungen durch Wohngebäude aufweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.23 werden in dem Bereich um den Ware Platz unverändert übernommen, da hier kein Änderungsbedarf besteht. Der nord-östliche Bereich war durch den Bebauungsplan 1.9\_1.9.1 als Kerngebiet festgesetzt. Hier werden die Festsetzungen teilweise übernommen, teilweise dem Gebietscharakter angepasst.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen entsprechen mit ihren Flächenansprüchen, ihrer Lärmbelastung und Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter, dem innenstadtnahem Wohnquartier. Des Weiteren ist Wülfrath durch die vorhandenen Tankstellen flächendeckend versorgt und die Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Sortimentes nur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

Die weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“ sollen nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind, insbesondere aufgrund der Lage zum Ware Platz im öffentlichen Raum, ohne Störungen des Ruhebedürfnisses der Bewohner umsetzbar.



### Urbane Gebiete (MU)

Für den überwiegenden Großteil der Flächen sind gemäß § 6a BauNVO Urbane Gebiete (MU) festgesetzt, um die bestehende Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern, weitere Nutzung zu ermöglichen und das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Ziele zu entwickeln.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Nach den alten Bebauungsplänen Nr. 1.9\_1.9.1, Nr. 1.10\_1.10.1 und Nr. 1.23 sind in den Bereichen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 als Urbane Gebiete ausgewiesen werden, noch Kerngebiete festgesetzt. Die Festsetzung „Kerngebiet“ kann allerdings nicht weiterhin getroffen werden. In Kerngebieten ist die allgemeine Wohnnutzung gleichberechtigt zu den zentralen Funktionen und Einrichtungen dienenden Nutzungen in allen Gebäuden des gesamten Gebiets sowie wenn in zulässiger mehrgeschossiger Bebauung in der Mehrheit der Geschosse gewohnt wird (hier am dem 1. oberirdischen Geschoss).

Die Wohnnutzung ist in der Innenstadt zu stark vertreten, als dass man heutzutage noch ein Kerngebiet festlegen könnte. Das Mischgebiet trifft häufig nicht den Charakter typisch urbaner Quartiere und liegt im Gegensatz zum Urbanen Gebiet nur dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende, gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt. Diese gleichwertige Nutzungsdurchmischung ist im Plangebiet nicht gegeben.

Mit der Ausweisung von Urbanen Gebieten in der Innenstadt und gleichzeitig entlang der Fußgängerzone wird der vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen und gleichzeitig eine größere Bandbreite an zulässigen Nutzungen, im Sinne der betroffenen Eigentümer, ermöglicht.

Für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Gebäudeausrichtungen, die sich nicht direkt an die Fußgängerzone orientieren und der vorhandenen Nutzungsstruktur wird die Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets bereits vollständig erfüllt und kein Ausschluss einer Nutzung als notwendig erachtet.

Für das Urbane Gebiet MU 3 werden in den Erdgeschossen entlang der Wilhelmstraße und Schwanenstraße nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Nr. 2 „Geschäfts- und Bürogebäude“, Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 4 „sonstige Gewerbebetriebe“ und Nr. 5 „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zugelassen. Um eine negative Entwicklung des „hinteren“ Bereiches der Innenstadt, ab Einmündung Schwanenstraße, zu verhindern und einer „Verödung“ entgegenzuwirken wird den Eigentümern anhand des neuen Planungsrechts die Möglichkeit gegeben, vielfältigere Nutzungen als zuvor in den vorhandenen Erdgeschossflächen anzusiedeln. Dies könnten ebenfalls Nutzungen sein, die einen Einblick in die Schaufenster verwehren (bspw. Büro- und Praxisräume) oder auch vergleichsweise wenig Besucherfrequenz mit Synergien für andere innerstädtische Angebote (z. B. aus dem Bereich Einzelhandel oder Gastronomie) generieren.



Solcherlei Nutzungen und deren Schaufenstergestaltungen sind für Passanten weniger attraktiv und tragen weder zur Frequenzsteigerung noch zur gewünschten Innenstadtbelebung bei. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der zukünftigen Entwicklung in diesem Bereich ist dies jedoch vertretbar.

Für die Urbanen Gebiete MU 4 und MU 5 werden im Erdgeschoss entlang der Wilhelmstraße nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und Nr. 4 „sonstige Gewerbebetriebe“ zugelassen. Aufgrund der bereits angeführten Begründung zur Nutzungsstruktur (Stichwort „Schaufenstergestaltung“ und Angebotsvielfalt) zum MU 2 werden in den Gebieten MU 4 und MU 5 die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Nr. 2 „Geschäfts- und Bürogebäude“ und Nr. 5 „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zugelassen. Im Gegensatz zum „hinteren“ Bereich soll im „vorderen“ Bereich der Fußgängerzone die Kundenfrequenz in besonderem Maße unterstützt werden. Gerade dieser Teilbereich der Fußgängerzone soll durch die Nutzungsvielfalt (und auch durch attraktive Ladengestaltungen) aufgewertet werden und die Bewohner\*innen und Besucher\*innen zum Flanieren einladen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden nur bedingt dazu beitragen, dass die Fußgängerzone als lebendiger, attraktiver „Erlebnisraum“ von Besucher\*innen wahrgenommen wird. Nutzungsmischung und hohe Aufenthaltsqualitäten werden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als wesentlich erachtet, um die Innenstadt als unverwechselbaren Identifikationsort für die gesamte Bürgerschaft zu bewahren. Die Nutzungen werden jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern gezielt zugelassen, im Sinne der Einzelfallbetrachtung. Diese Möglichkeit wird als notwendig angesehen, da nicht alle Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 5 einem Beitrag zur Steigerung der Kundenfrequenz entgegenstehen. Wie entlang der gesamten Fußgängerzone wird die Wohnnutzung auch hier erst ab dem 1. oberirdischen Geschoss zugelassen.

Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in den Gebieten MU 1, MU 2, MU 4 und MU 5 im Erdgeschoss, soll in diesen zentralen Bereichen der Innenstadt bzw. der Fußgängerzone die Nutzungsstruktur erhalten und planungsrechtlich unterstützt werden. Eine Entwicklung dieses Bereichs in ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet soll dadurch verhindert werden. Das Interesse möglicher Eigentümer, ggf. Wohnungen auch im Erdgeschoss an diesen Standorten errichten zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Wülfrath stehen.

Für alle Urbanen Gebiete von MU 1 bis MU 5 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“ und Nr. 2 „Tankstellen“ ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem oder gewalttätigem Charakter ausgerichtet ist, um Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung zu vermeiden. Die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist gegeben. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, eine nicht passenden Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentli-



chen Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Baugebieten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Zudem ist Wülfrath durch die vorhandenen Tankstellen flächendeckend versorgt. Tankstellen können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen in Konflikt. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Ein mögliches Interesse von Seiten der Eigentümer, ggf. Tankstellen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt Wülfrath zurückstehen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Die historischen baulichen Anlagen sollen durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse gesichert werden. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und entspricht gleichzeitig der Gestaltungssatzung der Stadt Wülfrath. Diese folgt wiederum einer städtebaulichen Flexibilität und setzt keine gebäudescharfe, sondern vom Nachbargebäude abhängige, Höhe fest. Die maximal erzielbare Bebauungsdichte ist somit städtebaulich gerechtfertigt und einer Innenstadt angemessen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale GRZ wird für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 entsprechend der zulässigen Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die damit zu erzielende Dichte liegt zwar unterhalb der Obergrenze eines Kerngebietes, allerdings genießt die historische Bebauung einerseits Bestandsschutz, andererseits existieren keine weiteren freien Flächen für mögliche Anbauten bzw. Erweiterungen. Mit einer GRZ von 0,8 kann auch in Zukunft die historische Innenstadt gesichert werden.

Die maximale GRZ für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 wird entsprechend der zulässigen Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Da es sich hier um innerstädtische Wohngebiete handelt, ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 angemessen. Die GRZ von 0,4 stellt dabei eine den heutigen Wohnbedürfnissen im städtischen Kontext angemessene Dichte dar, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher und vermeidet nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die möglicherweise bereits punktuell vorhandenen Überschreitungen der zulässigen städtebaulichen Dichte sind typisch und angemessen für die zentrale Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Wülfrath und bedingt sich aus der reinen Bestandssicherung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur. Teilweise ermöglicht sie unter Beachtung der angesprochenen Anforderungen punktuelle Erweiterungen.

### Geschossflächenzahl (GFZ)



Die maximale GFZ wird für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 entsprechend der zulässigen Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 3,0 festgesetzt. Dies entspricht in Teilen den Festsetzungen der vorherigen Bebauungspläne und ermöglicht in einigen Bereichen weiteres Erweiterungspotenzial. Die GFZ von 3,0 der Urbanen Gebiete orientiert sich ebenfalls am Bestand und gleicht den heute zutreffenden Obergrenzen der ehemaligen Kerngebietsausweisungen.

Die maximale GFZ wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 entsprechend der zulässigen Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der GRZ wird eine bereits vorhandene gesundheitsverträgliche Bebauung unterstützt und weiterhin verfolgt.

Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Garagengeschosse nicht angerechnet, solange sie in sonst anders genutzten Gebäuden untergebracht sind. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Garagengeschosse unberücksichtigt. Dadurch kann der Flächenverbrauch gemindert und eine möglichst autofreie Innenstadt bzw. Fußgängerzone gesichert werden. Des Weiteren wäre durch die Anrechnung dieser notwendigen Garagen die Ausnutzungsmöglichkeit im Rahmen der bestehenden Vollgeschosse nahezu ausgeschöpft. Die notwendigen Garagen, die allerdings nicht in anders genutzten Gebäuden untergebracht werden können und unter der Geländeoberfläche hergestellt werden sind in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche, um die Flächen der notwendigen Garagen, einzubeziehen.

#### Vollgeschoss

Die Anzahl der erlaubten Vollgeschosse orientiert sich an dem historischen Bestand und wird im Bebauungsplan mit einer römischen Zahl angegeben. Um verhältnismäßig hohe Gebäude auszuschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, wurde in dem Bebauungsplan neben der Angabe der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls die Verbindung zur aktuellen Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten („Gestaltungssatzung“) festgesetzt. In dieser Satzung wird festgesetzt, dass zur Erhaltung des Charakters des gewachsenen Stadtkerns und zur künftigen Gestaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes die Geschoss- und Traufhöhen entlang der Fußgängerzone maximal um ein Drittel zum Nachbargebäude abweichen dürfen.

Aufgrund des abfallenden Geländes und der bestehenden Erschließung der oberen Geschosse wird für das Urbane Gebiet MU 5 die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig um die vorhandene Ausrichtung der Erschließung zur Straße zur Loev beizubehalten und zu sichern.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Festsetzung der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche soll der Charakter des gewachsenen Stadtkerns Wülfrath erhalten und die zukünftige Gestaltung des Orts- und Straßenbildes gesichert werden.



### Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am historischen Bestand.

In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine abweichende, in WA 3 eine offene sowie in WA 2 und WA 4 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Entlang der ausgewiesenen Fußgängerzone wird die vorhandene Baustruktur ebenfalls durch die getroffenen Festsetzungen aufgenommen und in den Urbanen Gebieten MU 4 als geschlossene sowie in MU 1, 2, 3, 5 und 6 als abweichende Bauweise festgesetzt.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten und den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich ebenfalls am Bestand. Im Hinblick auf bestehende Anbauten bzw. den Nachweis notwendiger Stellplätze besteht im gesamt Geltungsbereich kein weiteres Nachverdichtungspotenzial. Die Baugrenzen sichern somit den historisch gewachsenen Bestand.

## **5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der sehr beengten räumlichen Verhältnisse werden alle Nebenanlagen bis auf (Tief-)Garagen, Stellplätze und Carports ausgeschlossen.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Schicht Oberboden > 80 cm oder kulturfähigem Substrat zu bedecken. Somit können auch größere Bäume gemäß Pflanzliste 1 und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 ohne Einschränkung oberhalb von Tiefgaragen gepflanzt werden und durch versickerungsfähigen Boden der Wasserhaushalt geregelt werden. Die Tiefgaragenzufahrten sind für ein stimmiges, städtebauliches Bild mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 3 dauerhaft zu begrünen.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### Fußgängerbereich

Die Verkehrsflächen der Wilhelmstraße, Heumarktstraße sowie Schwanenstraße werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Fußgängerzone wird durch die Gebäudekanten der parallel verlaufenden Bebauung gebildet und ist dementsprechend ausgebaut. Aufgrund des durchgängig schmalen Straßenquerschnittes ist allerdings eine Außenbereichsnutzung für die bestehenden Betriebe nur in Teilbereichen zulässig. Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich ist das Befahren mit Fahrzeugen in diesem Bereich nur zum be- und entladen gestattet.

### Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsflächen der Schwanenstraße, Mühlenstraße und Gartenstraße werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnittes und der Straßengestaltung sind Fußgänger

Begründung Bebauungsplan Nr. 12 „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt-Wilhelmstraße/Fußgängerzone“



und Fahrzeug gleichberechtigt. Seit jeher nutzen die Fußgänger die gesamte Straßenbreite, nur der Fahrverkehr darf dabei nicht behindert werden.

## 6 Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

#### Dachformen

Um gestalterische Varianzen im Bereich der Gebäude zu ermöglichen, wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der von der festgesetzten Dachform bei untergeordneten baulichen Anlagen abgewichen werden darf, wenn der Hauptkörper die vorgeschriebene Dachform aufnimmt.

Zur Wahrung der historischen Stadtgestaltung werden die im Innenstadtbereich weit verbreiteten Sattel- und Walmdächer für die Gestaltung der Hauptgebäude festgesetzt. Auf eine klare Ausrichtung der Dachform wird aufgrund der vorzufindenden Gesamtwirkung entlang der Fußgängerzone und des Ware Platzes verzichtet.

#### Dachneigung 30° bis 55°

Für die Bebauung ist eine Dachneigung zwischen 30° und 55° vorgesehen. Diese Neigungen bieten einen gewissen Spielraum um eine gute Ausnutzung des Baukörpers erreichen zu können. Bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten bzw. späteren Erweiterungen können ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden.

#### Dacheinschnitte

Nach § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 werden Gestaltungsfestsetzungen bezüglich der Errichtung von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitte oder dachfirstübergreifende Dachaufbauten getroffen. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte oder dachfirstübergreifende Dachaufbauten sind nur auf der zur Fußgängerzone abgewandten Seite zulässig. Ihre Länge darf, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, in Summe maximal eine halbe Gebäudelänge, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, betragen. Bei mehreren Dachgauben muss der Abstand dazwischen mindestens 1,00 Meter betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand heranzuziehen. Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten muss zur Außenkante Giebelwand und First (in der Dachneigung gemessen) ebenfalls mindestens 1,00 Meter betragen. Anhand dieser Festsetzung kann sichergestellt werden, dass ein angemessener Teil der Dachflächen geschlossen und somit die Dachlandschaft ruhig und stadtgestalterisch ansprechend bleibt. Dies gilt insbesondere für die Dachflächen, die zur Fußgängerzone ausgerichtet sind.



## 6.2 Zulässige und genehmigungspflichtige Werbeanlagen

Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten schlagen sich vor allem durch ihre Werbeanlagen im Stadtbild nieder. Grundsätzlich wird ein Ortsbild, ebenso wie die Gestaltung von Einzelgebäuden, durch Werbeanlagen erheblich verändert. Durch zu große, zu schrille oder falsch platzierte beziehungsweise durch eine zu große Häufung von Werbeanlagen kann die Gestaltqualität von Gebäuden, aber auch von ganzen Straßenzügen leiden oder sogar vollkommen überprägt werden. Es liegt daher im öffentlichen Interesse, durch die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan Anforderungen an Werbeanlagen zu formulieren. Dadurch soll langfristig eine hohe Gestaltqualität gesichert beziehungsweise wiederhergestellt werden und die Bedeutung der Fußgängerzone erlebbar bleiben.

Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken. Würden die Fenster teilweise oder sogar vollständig von Werbeanlagen verdeckt, wären die Proportionen des Gebäudes nicht mehr klar ablesbar. Die Schaufenster sollen nicht mit Folien oder Ähnliches beklebt werden, sondern dort sollen soweit wie möglich Waren ausgestellt werden. Schaufenster sind "das Gesicht des Handels" und die Visitenkarte des Einzelhandels. Sie sollen Zeitgeist, Mode, Technik und Konsumgüter von ihrer besten Seite zeigen. Durch gleiche Augenhöhe mit dem Fußgänger kommunizieren beide miteinander. Mit Folien beklebte Schaufenster bewirken das Gegenteil: es entstehen "tote" Zonen in der Einkaufsstraße, die unattraktiv und daher unerwünscht sind. Da aber zu besonderen Anlässen gelegentlich Teile des Schaufensters beklebt werden, um auf Sonderangebote oder besondere jahreszeitliche Verkäufe hinzuweisen oder um dem Schaufenster einen Rahmen zu geben, soll das Bekleben dann erlaubt sein, wenn nur 20 % der Fläche beklebt werden.

Die Beschränkung der Werbeanlagen an Fassaden auf die Größe von 2,5 m<sup>2</sup> erfolgt, damit sie nicht größer sind als die Gestaltelemente (Türen, Fenster, Erker etc.) der Fassade. Diese Gestaltelemente beeinflussen im Wesentlichen die Gliederung der Fassade. Damit die Werbeanlagen die Fassade des Gebäudes nicht beherrschen, sollen sie in ihrer Größe eingeschränkt werden und nicht das Maß der Gestaltungselemente überschreiten.

## 7 Umweltbelange

Es handelt sich um ein überwiegend bebauten Gebiet, das weiterhin dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Von der Einschränkung des bestehenden Baurechts sind Artenschutz-, Immissionsschutz- und andere Umweltbelange daher nicht betroffen.

## 8 Alternativenprüfung

Planungsalternativen, die zu einem vergleichbaren Ergebnis führen, bestehen aufgrund der Steuerungsmöglichkeit der Nutzungen keine.



## 9 Kosten der Planung

Durch die Planung entstehen der Stadt Wülfrath keine Kosten.

Wülfrath, den XX.XX.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

(gez. Grothues)



## 10 Quellen und Anlagen

### 10.1 Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes von 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Landesbauordnung (BauO NRW)  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung (GO NRW)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Abstandserlass Nordrhein-Westfalen  
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (MBL. NW. 2007 S.659)
- Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen  
Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gemäß RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008



## 10.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Februar 2017
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013
- Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf, 1. Auflage Juli 2018
- Flächennutzungsplan (FNP)  
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wülfrath vom 09.01.2001, zuletzt geändert durch die 12. FNP-Änderung vom 26.01.2012.
- Landschaftsplan (LP)  
Landschaftsplan des Kreis Mettmann vom 04.07.1984, zuletzt geändert am 16.09.2012.
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath, Ratsbeschluss vom 08.09.2020, Köln am 08.10.2020
- Untersuchung rechtskräftiger Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe in Wülfrath, August 2011
- Wülfrather Sortimentsliste, September 2019