



# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

**61/63-007-2019**

## Bebauungsplan Nr. 2.1.18 –Liegnitzer Straße/Wilhelmstraße- hier: Aufstellungsbeschluss gem. 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB

Erstellungsdatum	12.02.2019
Federführendes Amt	Planungs- u. Bauaufsichtsamt
Auskunft erteilt	Brinkmann, Sascha
Sachbearbeitung	Herr Sascha Brinkmann

Beratungsfolge		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
12.03.2019	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 –Liegnitzer Straße/Wilhelmstraße- wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung eingeleitet.
- Der im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellte Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 907, 1752, 819 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1850, 1851, 1852 und 1795 in der Gemarkung Wülfrath, Flur Nr. 7 sowie Teilbereiche der Flurstücke 98, 148 und 1511 in der Gemarkung Unterdüssel, Flur 6. Die Grenzen werden wie folgt umschrieben:
  - Im Norden grenzt das Plangebiet an die nördlich der Wilhelmstraße (L 403) und beidseitig zur Straße Hammerstein befindlichen Flurstücke (u.a. Feuerwache) und umfasst Teilbereiche des Flurstücks 98 (Übergabestation Stadtwerke Wülfrath)
  - Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Wilhelmstraße 19/Liegnitzer Str. 6 begrenzt (Flurstücke 1534, Gemarkung Unterdüssel, Flur 6)
  - Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze an der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Liegnitzer Straße
  - Im Westen wird das Plangebiet durch die großmaßstäbliche Wohnbebauung an der Wilhelmstr. (Flurstücke 605, Gemarkung Wülfrath, Flur 7) und der Ellenbeek 4 (Flurstücke 1804, Gemarkung Wülfrath, Flur 7) eingefasst
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 09.09.2009 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2.7.17 „Liegnitzer Straße“ sowie des am 15.01.1966 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 2.1 „Ellenbeek“ mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

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

Sichtvermerk  
Dezernent/in:

Sichtvermerk  
Bürgermeisterin:

weitere Sichtvermerke:



Die Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1), der keine planungsrechtliche Aussage enthält.

## **Begründung**

Das Plangebiet, das durch die Wilhelmstraße, Liegnitzer Straße und die Straße Ellenbeek eingefasst wird bzw. Teilflächen der genannten Verkehrsflächen umfasst, verfügt über eine Fläche von rd. 1,4 Hektar und stellt durch die Lage an der Wilhelmstraße (L 403) einen zentralen Eingangsbereich in die Stadt Wülfrath dar.

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße/Liegnitzer Straße befindet sich derzeit der großflächige „Fliesen Discount“ sowie der leerstehende Lebensmittelvollsortimenter (ehemals „Kaufpark“). Außerhalb des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein ebenfalls leerstehendes Einzelhandelsobjekt an der Ellenbeek 4 (ehemals „Aldi“). Im Jahr 2008 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath beschlossen (siehe Vorlage 61/63-002-2008/1). Beide Einzelhandelsstandorte befinden sich in dem im Rahmen dieses Konzeptes festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Ellenbeek“ und stellen die relevanten Magnetbetriebe für eine wohnortnahe Nahversorgung auch hinsichtlich der ergänzenden Nutzungen dar (z.B. Sparkasse). Das Nahversorgungszentrum Ellenbeek erfüllt aktuell aufgrund der skizzierten Leerstände seine Nahversorgungsfunktion, namentlich die wohnungsnah Grundversorgung der im Einzugsbereich zu dem Standort lebenden Bevölkerung, für den Bereich Ellenbeek nicht mehr.

Zur Reaktivierung und Stärkung des „Nahversorgungszentrums Ellenbeek“ sollen neue Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Bereich der Wilhelmstraße/Liegnitzer Str. angesiedelt werden, die hinsichtlich Verkaufsflächengröße, Erscheinungsbild und Stellplatzangebot den heutigen Einkaufs- und Betriebsansprüchen gerecht werden. Zu diesem Zweck wird auch das Grundstück der Stadtwerke Wülfrath GmbH in die Überlegungen zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Ellenbeek einbezogen (Wilhelmstraße 21). Diese Überlegungen fließen bereits in die aktuell laufende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath – unter Berücksichtigung der zentralen Prämisse, dass durch Neuansiedlungen in der Ellenbeek keine negativen städtebaulichen Folgen für die Wülfrather Innenstadt entstehen – ein.

Der Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“ setzt für die Flurstücke 1752, 907 und 148 jeweils ein Sondergebiet (SO 1 und 2) „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“, auf dem Flurstück 819 ein Gewerbegebiet sowie im Bereich der Liegnitzer Straße (Flurstücksteile Nr. 1852) eine Straßenverkehrsfläche fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Ellenbeek“ Straßen- und Wegeflächen an der Wilhelmstraße und der Ellenbeek für Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1850, 1851, 1852 (Gemarkung Wülfrath, Flur Nr. 7) sowie für Teile des Flurstücks 1795 fest. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath sind die im Plangebiet befindlichen Grundstücke als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt (9. FNP-Änderung).

Die Einleitung der Bauleitplanung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist deshalb die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zentrales Planungsziel ist die standortgerechte Steuerung des Einzelhandels sowie die Absicherung der verkehrlichen Erschließung der Einzelhandelsnutzung an der Wilhelmstraße/Liegnitzer Straße (u.a. An-/Abfahrtsverkehr Kunden, Anlieferung). Hierdurch soll einerseits zur Erhaltung und Förderung der Entwicklung und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums Ellenbeek“ i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB beigetragen werden. Andererseits sollen durch die Einzelhandelssteuerung negative städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Die Festsetzungen für die Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 2.7.17



„Liegnitzer Straße“ sowie des Bebauungsplans Nr. 2.1 „Ellenbeek“, die durch diesen Bebauungsplan überlagert werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan