



Wülfrather Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)
(GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln 08.10.2020) Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitärwaren, medizinische, orthopädische Artikel	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Bäder	- Pflanz-, Pflege-, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Spielzeug	- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Bastelartikel, Bürobedarf	- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglingskleidung, Schuhe, Artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	- Rollstühle, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und Zubehör
- Sportbekleidung, Schuhe, Artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	- Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel
- Schuhe, Lederwaren	- Matratzen, Bettenwaren (z. B. Bettdecken)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbbwaren	- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel	- Elektrogeräte (z. B. Kühlchränke, Waschmaschinen)
- Heimtextilien, Haus / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien	- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)
- Uhren, Schmuck	- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Optik, Akustik	- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	- Sportgroßgeräte (z. B. Laufbänder, Rudergreife, Hometrainer)
- Elektroartikel, Medien (z. Unterhaltungselektronik, Computer, Foto)	- Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bäckereien (außer Elektrogeräte)	- Angelnzubehör, Jagdzubehör, Reitsportartikel
- Musikalien, Musikinstrumente	- Freizeitsportartikel
- Kinderwagen, Autokinderstühle	- Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Campingartikel	- Kinderwagen, Autokinderstühle
- Nahrungsmittel / Genussmittel, Getränke, Tabak, Reformwaren	- Campingartikel
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	
- pharmazeutische Artikel	
- Papier / Schreibwaren, Schulbedarf	
- Zierpflanzen, Zierpflanzen	
- Schnittblumen	

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2019, **zentrenrelevant** = zentrenrelevant gemäß LEP NRW
* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Anliegendebereichen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich dienenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.
GMA-Empfehlungen 2020

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)**
Sondergebiet (SO)
In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) "größtflächiger Einzelhandel Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m², davon
 - max. 1.650 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmarkt, davon wiederum max. 10 % Verkaufsfläche für zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente,
 - max. 50 m² Verkaufsfläche für Bäckerei/Café allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe, einschließlich Attika.
 - Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen, einschließlich ggf. Einhausungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die technischen Einrichtungen einen Abstand von 0,5 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.
- Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7 der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszulegen:
R'w.ges = La - KRaumart
Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
Mindestens einzuhalten sind:
R'w.ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und ähnliches.

Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschuttm-Maße R'w.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

- Natur und Landschaft**
 - Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ergänzt.
 - Erhalt von Bäumen
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

- Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
Für Werbeanlagen gelten die folgenden Regelungen:
- Innerhalb des Sondergebietes sind eine Werbetafel mit einer Abmessung von 2,0 m Breite und einer Höhe von 4,0 m sowie eine Werbeanlage als Hinweis für den Betrieb der Elektroledarstationen zulässig.
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkerklame) ist unzulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen.

III. HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Stadt Wülfrath als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.
- Kampfmittel**
Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei den Bauarbeiten Sorgfalt geboten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wülfrath, die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für Baugrundeingriffe", der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu entnehmen.
- Geologie**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungswert nach DIN 4149 (z. B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.
- Bodenaushub**
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollten dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- Wehrbereichsverwaltung**
Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder "untergeordnete Gebäudeteile", die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen, um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

IV. Anlagen

Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.



Bebauungsplan Nr. 2.1.18 "Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße"
Stand: 08.08.2023
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Wülfrath
Flur: 6 und 7

Übersicht ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1066).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).
Alle zu diesem Planwerk gehörenden Plangrundlagen, Gutachten, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Wülfrath, Stadtplanungsamt, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
© Stadt Wülfrath

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
SO Sondergebiet	0,8 Grundflächenzahl	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Müllbehälter § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)	0,7 Baumassenzahl	Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung: St Stellplätze
Baugrenze	GH max. 212,00 m ü NNH Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NNH (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Einfahrtbereich	Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
		Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a+b BauGB) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

Erläuterung: Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung. Die Koordinaten im Bebauungsplan entsprechen den UTM-Koordinaten. (LST 489)	Diese Planunterlage und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Wülfrath, den	Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13a BauGB, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen. Wülfrath, den	Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Wülfrath, den	Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Wülfrath, den	Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Wülfrath, den	Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Wülfrath, den
	(ÖB Verm. Ing.)	(Bürgermeister /-in)	(Bürgermeister /-in)	(Bürgermeister /-in)	(Bürgermeister /-in)	(Bürgermeister /-in)