



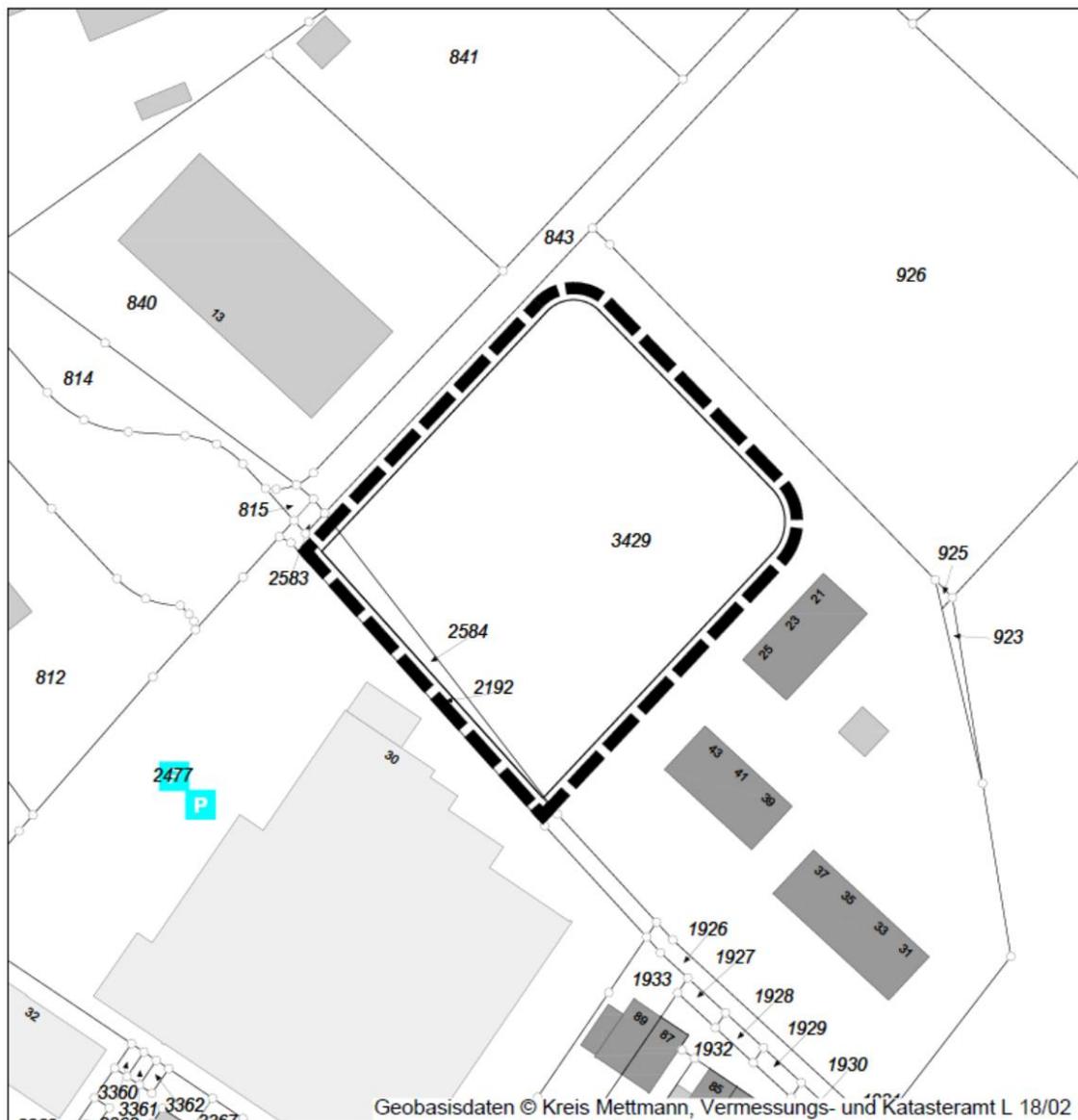
# STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.28

-Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe/Fortunastraße-  
Begründungsentwurf gemäß § 2 a BauGB

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Stand: Januar 2024



— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans	5
<b>2</b>	<b>Planungsverfahren</b>	<b>5</b>
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	6
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht und sonstige Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplanung	6
3.2	Landschaftsplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bestehende Bebauungspläne und Bauplanungsrecht	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation</b>	<b>9</b>
4.1	Bestandssituation	9
4.2	Städtebauliches Konzept	10
4.3	Erschließung und ruhender Verkehr	11
<b>5</b>	<b>Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Stellplätze, Garage und Nebenanlage	11
5.4	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	11
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
5.6	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	11
5.7	Stützwände und Abböschungen	12
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
6.1	Dacheindeckungen	12

---



6.2	Fasadengestaltung	12
6.3	Werbeanlagen	12
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
7.1	Bodendenkmäler	12
7.2	Kampfmittel	12
7.3	Bodenverwendung	12
7.4	Altlasten	12
7.5	Erdbebengefährdung	12
7.6	Einsichtnahme in außerstaatliche Regelwerke	13
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>14</b>
8.1	Mensch	14
8.2	Naturschutz, Landschaftspflege und Artenpflege	14
8.3	Fläche	15
8.4	Boden	15
8.5	Wasser	16
8.6	Luft und Klima	16
<b>9</b>	<b>Alternativenprüfung</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Kosten der Planung</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Gutachten</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Quellen und Anlagen</b>	<b>18</b>
12.1	Gesetzliche Grundlagen	18
12.2	Plangrundlagen	18
12.3	Anlagen	19



# 1 Einleitung

## 1.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Wülfrath im Gewerbegebiet Zur Fliethe und umfasst eine Fläche von rund 3.500 m<sup>2</sup>. Es umfasst in der Gemarkung Wülfrath in Flur 21 das Flurstück Nr. 2584 und zum Teil das Flurstück Nr. 3429.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden wird das Plangebiet von den Flächen des städtischen Friedhofs eingefasst. Bzw. durch die dort befindliche Erschließungsstraße eingegrenzt.
- Im Osten grenzen die Gebäude der Flüchtlingsunterkunft Fortunastraße bzw. die dortige Erschließungsstraße an das Plangebiet.
- Im Süden grenzt ein Geh- und Radweg, die Sporthalle Zur Fliethe sowie die Wohnsiedlung Karlshaus an das Plangebiet.
- Im Westen durch das Gewerbegebiet Zur Fliethe sowie die Wendeschleife der Fortunastraße. Hier verläuft das Plangebiet in einem Abstand von 3 m parallel zum Flurstück 843 (Gemarkung Wülfrath, Flur 21), um die planungsrechtlich abgesicherte Straße des Bebauungsplans Nr. 2.27 nicht zu überplanen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Luftbild zu entnehmen.

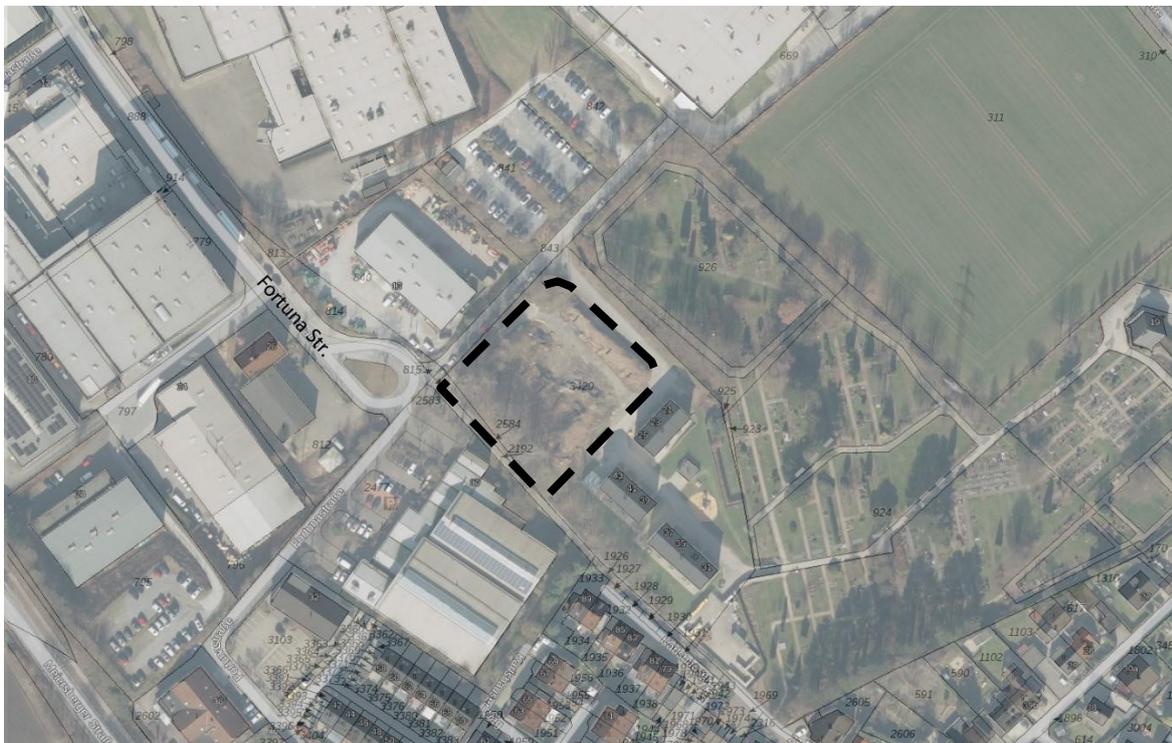


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle Geoportal Wülfrath 2018)



## 1.2 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Stadt Wülfrath beabsichtigt eine gewerbliche Entwicklung in direkter, angrenzender Lage zum Gewerbegebiet Zur Fliethe. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ca. 3.500 m<sup>2</sup> groß und wurde in der Vergangenheit für die Erweiterung des städtischen Friedhofes vorgesehen (u.a. Lagerfläche für Grünschnitt, Sand und Erdaushub). Die Friedhofserweiterungsfläche wird allerdings nicht mehr benötigt und kann einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird lediglich als Lagerfläche für den Friedhof genutzt.

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Wülfrath hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2.28 „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße“ sowie den Einleitungsbeschluss der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße“ gefasst.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Areals geschaffen werden. Die Planung ist erforderlich, um einerseits einen Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB und um andererseits gesunde Wohnverhältnisse i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten. Da das Plangebiet direkt an die dort befindlichen Wohngebiete angrenzt, ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, eine Einschränkung dieses neuen Gewerbegebietes erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist deshalb die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, das einerseits der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dient, andererseits verträglich gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ist.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath stellt für das Plangebiet eine Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, dar und wird ebenfalls im Parallelverfahren geändert.

## 2 Planungsverfahren

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.7\_2.7.1, der mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplan Nr. 2.28 seine Rechtskraft für den Teilbereich verliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.28 umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.7\_2.7.1 nicht vollständig, sodass Restflächen entstehen, die ihre Rechtskraft behalten.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt als sogenannter qualifizierter Bebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird daher vorbereitet und begründet. Das Gleiche gilt dafür, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten) bestehen.



Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung, die Umweltprüfung und der Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung sind somit rechtsbindend durchzuführen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls erforderlich.

Verfahrensschritte nach BauGB	Beschluss	Bekanntmachung	Durchführung	Sonstiges
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	07.03.2023	-	-	Bereits erfolgt
Landesplanerische Abstimmung (§34 Abs. 1 und 5 LPlG)	-	-	-	-
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	21.02.2024 (1. Sitzungslauf 2024)	-	22.02.2024- 24.03.2024	-
Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 und §4 Abs.1 BauGB)	21.02.2024 (1. Sitzungslauf 2024)	-	22.02.2024- 24.03.2024	-
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)(1. Auslegung)	17.09.2024 (3. Sitzungslauf 2024)	-	18.09.2024- 31.10.2024	-
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB) (1. Auslegung)	17.09.2024 (3. Sitzungslauf 2024)	-	18.09.2024- 31.10.2024	-
Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 und Abs.3 BauGB)	1. Sitzungslauf 2025	1. Sitzungslauf 2025	-	-
Genehmigung des Bauvorhabens (§10 Abs.2 BauGB)	-	-	-	-

## 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 3 Gegenwärtiges Planungsrecht und sonstige Vorgaben

### 3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Düsseldorf (Stand 26.11.2020) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich



(ASB) dar. Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt.

Die zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans werden auf Basis einer Karte im Maßstab 1:50.000 erstellt. Sie sind nicht parzellenscharf, sondern geben eine eher grobe Festlegung der Flächen wieder. Daher kann festgestellt werden, dass der Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.28 „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße“ die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.



Abbildung 2: Regionalplan Düsseldorf (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

### 3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.28 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreis Mettmann und betrifft das Plangebiet daher nicht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath (Stand 26.01.2012) wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die nord- und südöstlichen angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Östlich des Plangebiets wird eine von Südwesten nach Nordosten verlaufende oberirdische 110kV Elektrizitäts-Hauptversorgungsleitung dargestellt. Entlang dieser Leitung ist eine insgesamt 34 m breite Sicherheitszone (jeweils 17 m zu beiden Seiten der Leitung) dargestellt.

Südlich des Plangebiets wird unmittelbar angrenzend gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Weiter südöstlich des Plangebiets wird Wohnbaufläche dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan auf den im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Flächen gewerbliche Baufläche vorsieht, kann er nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt



werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Rahmen der Änderung sollen knapp 3.500 m<sup>2</sup> bisher dargestellte Grünfläche in gewerbliche Baufläche überführt werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Nordwestlichen Bereich um 3 m größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.28 „Gewerbegebiet zur Fliethe, da er die Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche mit einschließt und an diese parzellenscharf anschließt.

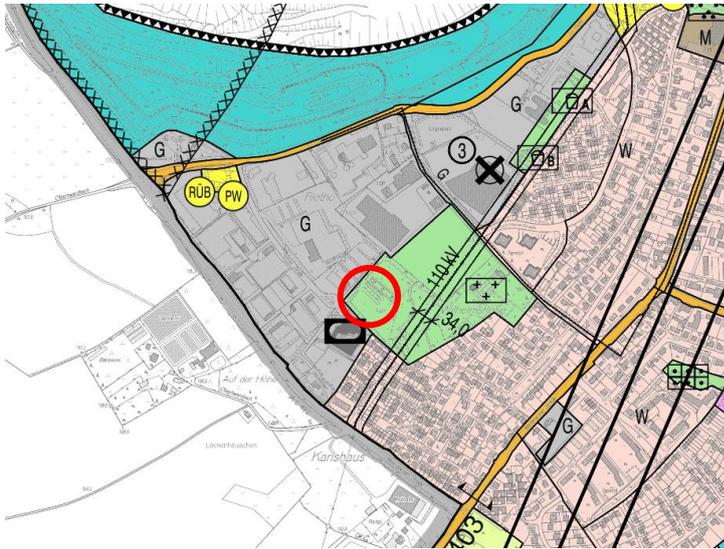


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath (Quelle: Geoportal Wülfrath)

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne und Bauplanungsrecht

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung am 12.03.2019 wurde mit der Vorlage Nr. 61/63-001-2019 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.28 - Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße - gefasst. Das Ziel des Bebauungsplans war es, laut Vorlage Nr. 61/63-001-2019, der im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Firma PUKY GmbH & Co. KG eine Produktionserweiterung am Standort Fortunastraße 11 zu ermöglichen. Als Erweiterungsflächen für die Produktion sollten die aktuell durch die Stellplatzanlage genutzten Teilflächen dienen, die sich im süd-östlichen Bereich auf dem Firmengelände befinden. Hieraus resultierte das Erfordernis, die bestehenden Mitarbeiterparkplätze (70 Pkw-Stellplätze) an einen anderen Standort zu verlagern. Zur Realisierung einer neuen Stellplatzanlage sollte das hier beschriebene Plangebiet genutzt werden. Die Zufahrt zu dem Grundstück sollte und soll weiterhin, ausgehend von der Wendeschleife Fortunastraße, über die bestehende Erschließungsstraße der Flüchtlingsunterkünfte erfolgen.

Aufgrund einer neuen Zielsetzung und eines abgeänderten Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit der Vorlage 61-001-2023 erneuert.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2.28 „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe / Fortunastraße“ treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen des am



15.03.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 2.7\_2.7.1 „Zur Fliethe“ außer Kraft. Dieser setzt das Plangebiet als Grünfläche des Friedhofs fest.

Südlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan Nr. 2.12 Mettmanner Straße / L 422 sowie die Bebauungspläne Nr. 2.12.1 und Nr. 2.12.2. Dieser setzt für die im Süden des Plangebiets liegende Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 bei einer zweigeschossigen Einzel-/Doppelhausbebauung fest. Für das Gebiet der südlich liegenden Sporthalle wird ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, GFZ von 2,0 bei einer dreigeschossigen Bebauung in abweichender Bauweise festgesetzt, das bezogen auf die benachbarten Wohngebiete bestimmte Emissionen nicht übersteigen darf.

## 4 Städtebauliche Situation

### 4.1 Bestandssituation

#### Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet wird als Lagerfläche für den Friedhof genutzt. Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt Richtung Süden und Westen um ca. 4-5 Höhenmeter ab. Der Großteil der Fläche im Nordosten liegt überwiegend auf einem Geländeniveau (ca. 189 ü. NHN). Im südlichen und westlichen Randbereich fällt das Gelände um mehrere Meter ab (Böschung) auf das Niveau am Wendekreis der Fortunastraße (ca. 184 mNHN)

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich im Bereich des Geländeversprungs (Böschung) einzelne Baumstandorte und kleinteilige Gehölzstrukturen. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind im Bestand ebenfalls kleinteilige Gehölzstrukturen sowie Grünstrukturen vorzufinden.

Im Bestand ist die Fläche zum Teil eingezäunt und wird im Bereich des Wendekreises der Fortunastraße durch einen Weg von Südwesten aus erschlossen.

Die umliegende Bebauung setzt sich im Osten und Südosten aus 2,5 bis 3,5-geschossiger Wohnbebauung zusammen. Die im Süden und Westen angrenzende Bebauung ist durch mehrere Gewerbehallen und eine Sporthalle geprägt.

#### Verkehrliche Erschließung MIV und ÖPNV

Das Plangebiet wird durch den südlich angrenzenden Wendekreis der Fortunastraße an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz angebunden. Über die ca. 500 m weiter nordwestlich verlaufende Meiersberger Straße (L422) ist die ca. 8,5 km westlich liegende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesautobahn (BAB) 3 Anschlussstelle Ratingen-Ost sowie über die Meiersberger Straße und die im Süden anschließende Mettmanner Straße die ca. 5 km entfernte BAB 535 Anschlussstelle Wülfrath im Osten in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Somit ist das Plangebiet regional sowie überregional gut durch das bestehende Straßennetz für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) angebunden.



In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich drei in wenigen Gehminuten erreichbare Bushaltestellen, die das Plangebiet an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) anbinden. In ca. 75 m westlicher Entfernung liegt die Bushaltestelle „Wülfrath Sporthalle“ an der Fortunastraße, die durch die Buslinie 747, mit dem Ziel Velbert, regelmäßig im Stundentakt frequentiert wird. Eine weitere Bushaltestelle „Mettmann Fliethe“ am ca. 450 m nordwestlich entfernten Kreuzungsbereich Meiersberger Straße/Zur Fliethe gelegen, wird ebenfalls in stündlicher Taktung durch die Buslinien 748 und E angefahren, welche Wülfrath Stadtmitte und Mettmann Jubiläumsplatz anfahren. Über die weiter südöstlich des Plangebiets befindliche Bushaltestelle „Wülfrath Zur schönen Aussicht“ an der Mettmanner Straße und die hier anführende Buslinie 746 kann im 20 Minutentakt die S-Bahnhaltestelle Mettmann Stadtwald erreicht werden.

Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe „Wülfrath-Aprath“ in ca. 7,5 km Entfernung östlich des Plangebiets sowie „Velbert Rosenhügel“ in ca. 8,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets werden von der S-Bahn Rhein-Ruhr Linie S9 angefahren, welche die Städte Wuppertal und Essen und darüber hinaus auch Recklinghausen und Haltern am See verbindet. Über die Städte Essen und Wuppertal ist somit auch der Überregionale Schienenverkehr erreichbar.

#### Infrastruktur

Nordöstlich des Plangebiets, in ca. 300 m Entfernung befinden sich ein Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, sowie ein Getränkemarkt zur Deckung des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus befindet sich die Innenstadt Wülfraths mit diversen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben in ca. 2 km Entfernung.

Östlich des Plangebiets, in ca. 1,4 km Entfernung, befindet sich das städtische Gymnasium Wülfrath und die Grundschule Lindenstraße. Neben der Grundschule befindet sich außerdem eine Kindertagesstätte vom Deutschen Roten Kreuz.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Sporthalle.

## **4.2 Städtebauliches Konzept**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.28 ist geplant, einen Gewerbebetrieb für die Stahl- und Metallbearbeitung anzusiedeln. Für die Umsetzung der Planung sind in einem zweigeschossigen Gebäude im Süden des Plangebiets eine Betriebshalle, Personal- und Sozialräume, Büroflächen und eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Im Anschluss an die nordwestlich liegende Zufahrt sind ein großer, mittig liegender Betriebshof mit Wendepplatz sowie Garagen im Südosten und Stellplätze im Nordwesten des Wendepplatzes geplant.

Die topografisch nach Süden/Südwesten abfallende Fläche zwischen der geplanten Betriebshalle und dem bestehenden Gehweg im Südwesten soll begrünt werden und eine geplante Rigole soll zur Entwässerung des Plangebiets dienen. Zur Geländeabfangung soll in diesem Bereich eine Stützwand erstellt werden.

Das Energiekonzept sieht die Installation von Photovoltaikmodulen auf Flachdächern gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Bauordnung NRW



(BauONRW) vor. Eine separate Sicherung in Form einer Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

### **4.3 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die von der Wendeschleife der Fortunastraße abzweigenden, nordwestlich liegende Erschließungsstraße. Die Zufahrt des Plangebiets ist im topografisch ebenen Norden der Fläche verortet, so dass die neuen Verkehre zuverlässig zu- und abfließen können.

## **5 Planinhalte und Festsetzungen**

Für das Plangebiet sollen folgende Festsetzungen, Vorschriften getroffen sowie Hinweise gegeben werden. Diese werden im Verfahrensverlauf ergänzt sowie weiter begründet.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.3 Stellplätze, Garage und Nebenanlage**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **5.6 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.



## **5.7 Stützwände und Abböschungen**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Dacheindeckungen**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.2 Fassadengestaltung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.3 Werbeanlagen**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Bodendenkmäler**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.2 Kampfmittel**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.3 Bodenverwendung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.4 Altlasten**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.5 Erdbebengefährdung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.



## 7.6 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelwerke

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.



## 8 Umweltbelange

### 8.1 Mensch

#### Verkehrs- und Gewerbelärm

Etwa 180 m südwestlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L422 „Meiersberger Straße“. Von dieser sind potenzielle Lärmimmissionen zu erwarten. Eine erste Einschätzung kann durch die Lärmkartierung (2017) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes (MUNV) NRW vorgenommen werden. Bei der Betrachtung des Plangebiets bezüglich der Nacht- und der 24-h-Pegel wird keine Betroffenheit erkannt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Gewerbe- und Industriebetriebe. Für die Stadt Wülfrath sind keine Daten der Lärmimmissionen von Gewerbe und Industrie vorhanden. Für die im Süden und Osten angrenzende Wohnbebauung ist mit der Umsetzung des Planvorhabens mit einer Erhöhung der Lärmbelastung zu rechnen. Auch gegenüber der Friedhofnutzung ist die zunehmende Schallbelastung zu berücksichtigen, da es hier zu einem Nutzungskonflikt kommen kann.

Im weiteren Planverfahren wird aufgrund der umliegenden schallsensiblen Nutzungen (Wohnen, Friedhof) ein Lärmgutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt.

#### Störfallbetriebe

Es befinden sich in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe mit Sonderschutzplan.

### 8.2 Naturschutz, Landschaftspflege und Artenpflege

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, noch in einem FFH-Gebiet. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Biotope oder Biotopverbundflächen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „LSG Schwarzbach Oberlauf“ (LSG-4707-0003) befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 850 m Entfernung. Nordöstlich des Plangebiets, in ca. 3 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Schlupkothlen“ (ME-012).

Es ergeben sich demnach keine Restriktionen aus den umliegenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

#### Artenschutz

Das Plangebiet ist unbebaut, wird im Bestand als Lagerfläche für den Friedhof genutzt und verfügt über eine unbefestigte Zuwegung. Am Rand der Lagerfläche befinden sich zum Teil Grünflächen und Gehölzstrukturen, sodass durch das Vorhaben in Natur und Landschaft eingegriffen wird.



Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln.

### 8.3 Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource und unterliegt einem starken Nutzungsdruck durch steigende Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit sinkenden Flächenangeboten für die Land- und Forstwirtschaft. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben. Dabei ist eine Flächeninanspruchnahme nicht mit einer Versiegelung des Bodens gleichzusetzen, auch sonstige Nutzungen (z. B. Parks und Grünflächen/Gartenflächen) stellen eine Inanspruchnahme von Flächen dar.

Im Bestand stellt sich die Fläche des Plangebiets als teilweise gewerblich genutzte Fläche, im Rahmen eines unbefestigten Weges und Ablagerungsfläche sowie als Grünfläche mit Gehölzstrukturen dar. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird im Vergleich zur Bestandssituation eine höhere Versiegelung vorbereitet. Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von rund 3.500 m<sup>2</sup> werden ca. 2.300 m<sup>2</sup> als überbaubare Fläche festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 sowie die zugehörige Erschließung. Eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> wird als private Grünfläche mit Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Durch hinweisende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen die Auswirkungen auf Boden und Fläche weitgehend abgemildert werden.

### 8.4 Boden

#### Bodenarten

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (IS BK50) steht im westlichen, südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiet Kolluvisol an. Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiet steht Parabraunerde an. Die beiden Bodenarten werden im Oberboden als tonig-schluffig klassifiziert. Aufgrund der sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürliche Bodenfruchtbarkeit sind die Böden als schutzwürdig eingestuft. Die Versickerungseignung wird als ungeeignet bewertet, über Mulden-Rigolen-Systeme wäre eine gedrosselte Einleitung in den Boden aber potentiell möglich.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

#### Bodendenkmalschutz

Es liegen bisher keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler im Plangebiet vor.



## 8.5 Wasser

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet und direkt angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer (Fließ-/Stillgewässer). Nordöstlich des Plangebiets, in etwa 900 m Entfernung befindet sich der Angerbach. Nordwestlich, etwa 1.200 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich der Schwarzbach.

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiets.

### Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 83 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Gemäß Hochwasserrisikokarten liegt eine Überschwemmungsgefährdung weder für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, noch für ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet vor.

### Starkregen

Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse, wie bspw. extreme Starkregenereignisse nachweislich zu. Um die Gefahren durch Starkregen zu identifizieren wurde vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine Hinweiskarte für Starkregengefahren (Starkregenkarte NRW) erstellt. Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen.

Gemäß Starkregengefahrenkarte werden im nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets im Falle eines extremen Regenereignisses Wasserhöhen von 0,1 – 2,0 m erreicht. Im Osten und Südosten des Plangebiets kann eine Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m erreicht werden. Entlang des im Süden und Westen angrenzenden Weges kann ebenfalls eine Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m erreicht werden. Die Fließgeschwindigkeit kann im Falle eines extremen Regenereignisses zwischen 0,2 – 2,0 m/s betragen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Entwicklung des Plangebiets zwar der Versiegelungsgrad zunehmen wird, gleichzeitig aber auch zusätzliche Flächen zur Regenwasserretention in Form von z.B. Retentionsdächern und Rigolen geplant werden. Es soll gewährleistet werden, dass das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin auf dem Plangebiet versickern soll, sodass sich die Starkregengefahr mit der Planung nicht erhöht wird.

## 8.6 Luft und Klima

Das gesamte Plangebiet ist gemäß Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV vollständig dem Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zugeordnet. Das Gewerbegebiet wird als



„Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ dargestellt, die angrenzende Siedlungsstruktur als „Stadttrandklima“.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer Änderung des Klimatops im Bereich des Plangebiets zu rechnen. Das Klima innerstädtischer Grünfläche würde sich zu einem „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ entwickeln.

## **9 Alternativenprüfung**

Planungsalternativen, die zu einem vergleichbaren Ergebnis führen, bestehen aufgrund des derzeitig bestehenden Planungsrechts keine.

## **10 Kosten der Planung**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **11 Gutachten**

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Wülfrath, den 25.01.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrage

(Grothues)



## 12 Quellen und Anlagen

### 12.1 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), zuletzt geändert durch das zweite Änderungsgesetz mit Wirkung zum 01.01.2024.
- 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)

### 12.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Februar 2017
- Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf, 1. Auflage Juli 2018
- Flächennutzungsplan (FNP)



Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 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.

### **12.3 Anlagen**

Bebauungsplan Vorentwurf

Textliche Festsetzungen