

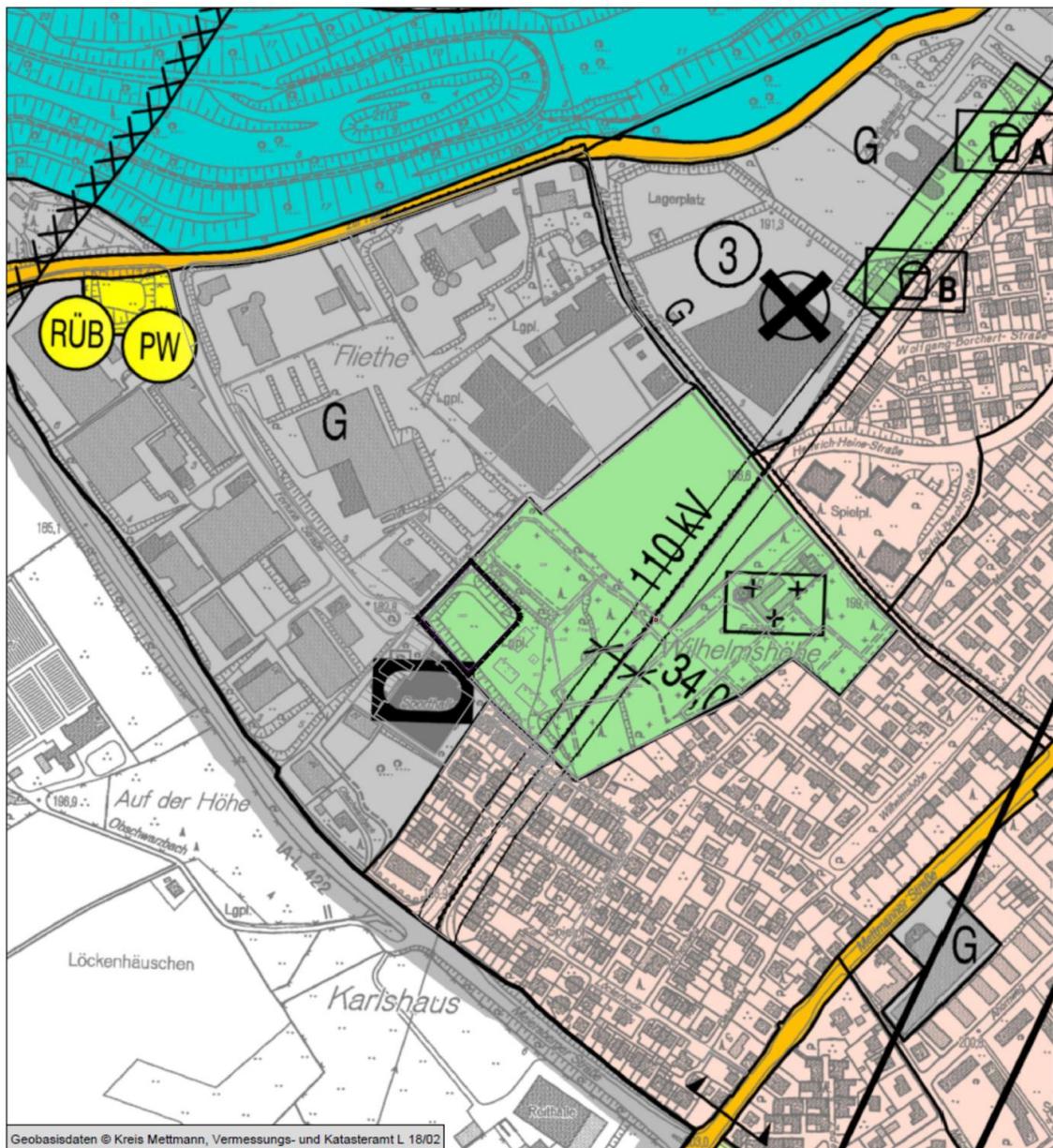


STADT WÜLFRATH

19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe/Fortunastraße“

Begründungsentwurf gemäß § 2 a BauGB

Stand: Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Planungsverfahren	3
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	4
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	4
3	Örtliche Verhältnisse	4
3.1	Änderungsbereich	4
3.2	Städtebauliche Situation	5
4	Gegenwärtiges Planungsrecht und sonstige Vorgaben	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Landschaftsplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Bestehende Bebauungspläne und Bauplanungsrecht	8
5	Städtebauliche Situation und Planungskonzept	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Planerische Konzeption	9
6	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	9
6.1	Bisherige Darstellung	9
6.2	Darstellung nach der Änderung	9
7	Flächenbilanz	9
8	Quellen und Anlagen	11
8.1	Gesetzliche Grundlagen	11
8.2	Plangrundlagen	11
8.3	Anlagen	12



1 Einleitung

Die Stadt Wülfrath beabsichtigt eine gewerbliche Entwicklung in direkter, angrenzender Lage zum Gewerbegebiet Zur Fliethe. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ca. 3.500 m² 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 Baugesetzbeuch (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 der Änderung des Flächennutzungsplans soll 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.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar und wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

2 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt

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 Örtliche Verhältnisse

3.1 Änderungsbereich

Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Wülfrath im Gewerbegebiet zur Fliethe.

Der Änderungsbereich 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.

Eine Übersicht des Änderungsbereichs und der Umgebung ist der Abbildung 1 zu entnehmen:

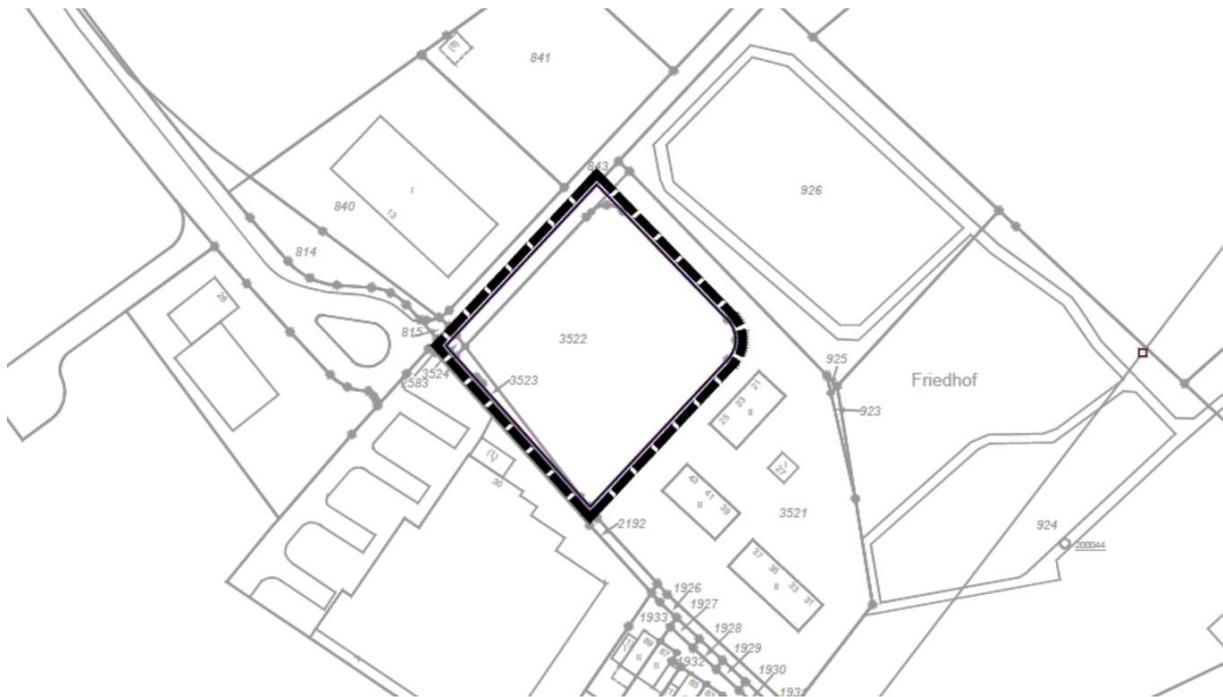


Abbildung 1: Übersicht über den Änderungsbereich (Quelle: Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt L 18/02)

3.2 Städtebauliche Situation

Derzeit wird der Änderungsbereich als Lagerfläche für den Friedhof genutzt. An den Randbereichen des Änderungsbereichs befinden sich kleinteilige Gehölzstrukturen und einzelne Baumstandorte. Das Gelände ist topografisch bewegt und fällt Richtung Süden und Westen um ca. 4-5 Höhenmeter ab

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

Der Änderungsbereich 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 Fliehte“ 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 anfährt. 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 nach Haltern am See fährt.

Nordöstlich des Änderungsbereichs, in ca. 300 m Entfernung befinden sich ein Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, sowie ein Getränkemarkt. In etwa 2 km Entfernung befindet sich die Innenstadt Wülfraths, wo sich diverse Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe befinden und der tägliche Bedarf gedeckt werden kann.

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

4 Gegenwärtiges Planungsrecht und sonstige Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Die im Regionalplan Düsseldorf dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage. Eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Abbildung 2: Regionalplan Düsseldorf (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)

Der Regionalplan Düsseldorf (Stand 26.11.2020) stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die nördlich und westlich an den Änderungsbereich 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 an Parzellen orientiert, sondern geben eine eher grobe Festlegung der Flächen wieder. Daher kann festgestellt werden, dass der Bereich die 19. Änderung des Flächennutzungsplans und somit die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

4.2 Landschaftsplan

Der Bereich der 19. Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreis Mettmann und betrifft das Plangebiet daher nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planung integrierendes Bodennutzungskonzept.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath (Stand 26.01.2012) wird der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Östlich des Änderungsbereichs wird eine von Südwesten nach Nordosten verlaufende oberirdische 110kV Elektrizitäts-Hauptversorgungsleitung dargestellt. Entlang dieser Leitung ist eine insgesamt 34 m breite Sicherheitszone dargestellt.

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

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans findet Parallel zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 2.28 statt, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

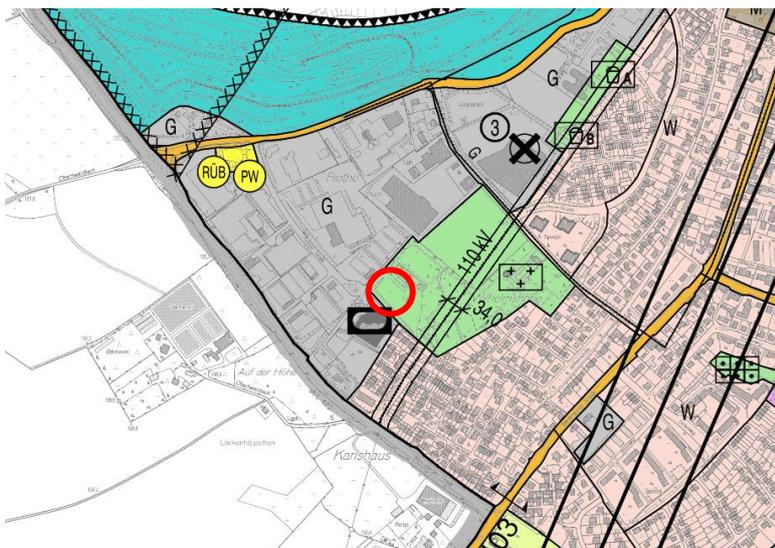


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath (Stand 2012) (Quelle: Geoportal Wülfrath)



4.4 Bestehende Bebauungspläne und Bauplanungsrecht

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.7_2.7.1 „Zur Fliethe“. 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 den Änderungsbereich als Grünfläche des Friedhofs fest.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 mit der 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 der hier beschriebene Änderungsbereich 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“ werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Festsetzungen des am 15.03.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 2.7_2.7.1 „Zur Fliethe“ außer Kraft treten.

5 Städtebauliche Situation und Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Situation

Für den Änderungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung 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 nördlich liegende Zufahrt sind ein großer, mittig liegender Betriebshof mit Wendepplatz sowie Garagen im Nordosten und Stellplätze im Südwesten des Wendepplatzes geplant.

Es ist eine Erweiterung der Bestandsstraße von derzeit 7 m um weitere 3 m auf insgesamt 10 m im Westen des Geltungsbereichs geplant. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt somit vom Wendekreis an der Fortunastraße über die verbreiterte Bestandsstraße von Nordwesten.



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

5.2 Planerische Konzeption

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

6.1 Bisherige Darstellung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wülfrath (Stand 26.01.2012) wird der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

6.2 Darstellung nach der Änderung

Um die Ziele der Ansiedlung des beschriebenen Vorhabens zu erreichen, soll die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im nordwestlichen Bereich um 3 m größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.28 „Gewerbegebiet zur Fliethe, da er die Erweiterung der bestehenden Verkehrsfläche mit einschließt und an diese parzellenscharf anschließt. Ziel ist die Umsetzung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung.

7 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle sind nur Flächen aufgeführt, für die mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans Änderungen in den Darstellungen erfolgen sollen.

<i>bisherige Darstellungen:</i>	<i>zukünftige Darstellungen:</i>	<i>Flächen in m² (ca.)</i>
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof	Gewerbliche Baufläche	3.500
Flächen mit geänderten Darstellungen (Summe)		3.500

Wülfrath, den 25.01.2024



Der Bürgermeister

Im Auftrage

(Grothues)



8 Quellen und Anlagen

8.1 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)

8.2 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.

8.3 Anlagen

Zeichnerische Darstellung der 19. Flächennutzungsplanänderung

Textliche Festsetzungen