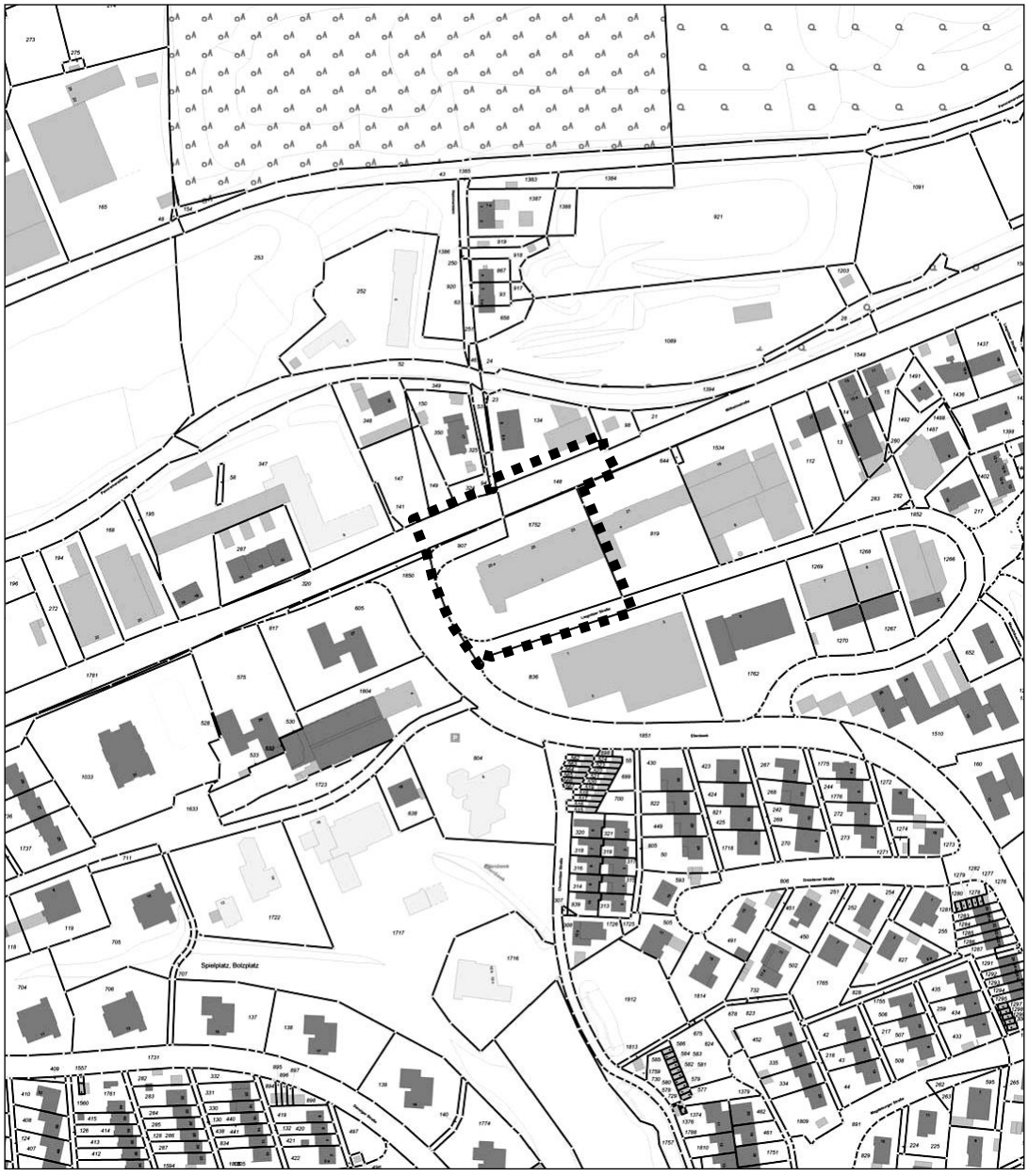
STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.1.18 -Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße- Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Verfahrensstand: Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Fassung vom: 24.01.2024



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4

1.2 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes 4

2 Planungsverfahren 6

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 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 7

3 Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben 8

3.1 Landesentwicklungsplanung 8

3.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes 9

3.3 Landschaftsplan 12

3.4 Flächennutzungsplan 12

3.5 Bestehende Bebauungspläne 13

3.6 Stadtentwicklungsprogramm | Integriertes Handlungskonzept Innenstadt 14

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 15

3.7.1 Zentren- und Standortstruktur 16

3.7.2 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung 17

3.7.3 Wülfrather Sortimentsliste 18

4 Städtebauliche Situation und Planungskonzept 20

4.1 Städtebauliche Situation 20

4.2 Planerische Konzeption 21

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 23

5.1 Art der baulichen Nutzung 23

5.2 Maß der baulichen Nutzung 24

5.3 Bauweise 25

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 26

5.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 26

5.6 Verkehrsflächen 26

5.7 Natur und Landschaft 28

5.8 Immissionsschutz 29
5.9 Örtliche Bauvorschriften 31

6 Verkehr 32
6.1 Straßenverkehr 32
6.2 Ruhender Verkehr 32
6.3 Öffentlicher Personennahverkehr 33
6.4 Fuß- und Radverkehr 33
6.5 Verkehrsuntersuchung 34

7 Infrastruktur 35
7.1 Ver- und Entsorgung 35

8 Umweltbelange 36
8.1 Artenschutz 36
8.2 Gewässerschutz 37
8.3 Immissionsschutz 37
8.4 Altlasten, Kampfmittel und Bodenverhältnisse 41
8.5 Bergbau 42
8.6 Klimaschutz 42

9 Kulturgüter, Denkmalschutz und Denkmalpflege 43

10 Bodenordnung 44

11 Alternativenprüfung 45

12 Flächenbilanz 46

13 Kosten und Finanzierung 47

14 Quellen und Anlagen 48
14.1 Gesetzliche Grundlagen 48
14.2 Plangrundlagen 49
14.3 Anlagen 49

1 Einleitung

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“, welches durch die Wilhelmstraße, Liegnitzer Straße und die Straße Ellenbeek eingefasst wird bzw. Teilflächen der genannten Verkehrsflächen umfasst, stellt durch die Lage an der Wilhelmstraße (L 403) einen zentralen Eingangsbereich in die Stadt Wülfrath dar. Mit dieser Abgrenzung umfasst das Plangebiet die Flurstücke Nr. 907 und 1752 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1850 und 1795 in der Gemarkung Wülfrath, Flur Nr. 7 sowie Teilbereiche der Flurstücke 148 und 1549 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);
- Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Wilhelmstraße 21/Liegnitzer Str. 6 begrenzt (Flurstück 819);
- Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Liegnitzer Straße;
- Im Westen wird das Plangebiet durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Ellenbeek begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,73 Hektar und ist in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie eindeutig abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 liegt zu Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.1.17, welcher am 20.09.2009 in Kraft getreten ist und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.1 mit Rechtskraft seit 1966. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 werden die Bebauungspläne Nr. 2.1.17 und Nr. 2.1 demnach unwirksam.

1.2 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße/Liegnitzer Straße befindet sich derzeit der ehemals 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 Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath[1] beschlossen. Beide Einzelhandelsstandorte befinden sich in dem im Rahmen dieses Konzeptes festgelegten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgung Ellenbeek“ und stellten die relevanten Magnetbetriebe für eine wohnortnahe Nahversorgung auch hinsichtlich der ergänzenden Nutzungen dar (z. B. Sparkasse).

[1] siehe Vorlage 61/63-002-2008/1 der Stadt Wülfrath

Mittlerweile liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath (EHK) in der Fortschreibung 2020 vor[2].

Während in der Fassung des EHK von 2008 für Ellenbeek noch ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen war, ist durch Schließung der Lebensmittelmärkte Aldi und REWE die Funktion als zentraler Versorgungsbereich verloren gegangen.

Das Nahversorgungszentrum Ellenbeek erfüllt daher aktuell aufgrund der skizzierten Leerstände seine Nahversorgungsfunktion, namentlich die wohnungsnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich zu dem Standort lebenden Bevölkerung, für den Bereich Ellenbeek nicht mehr.

Zur Reaktivierung und Stärkung des „Nahversorgungszentrums Ellenbeek“, das nun als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt ist, 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. 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 derzeit rechtskräftige 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“ fest. Die nun beabsichtigte Planung ist mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.1.17 nicht vereinbar.

Die Einleitung der Bauleitplanung ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in der beabsichtigten Größe 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 Förderung der Entwicklung und Attraktivität des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Ellenbeek i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB beigetragen werden. Andererseits sollen durch die Einzelhandelssteuerung negative städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgeschlossen werden.

[2] **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln 08.10.2020)** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath

2 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren aufgestellt. Die Festsetzungen für den Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“, die durch diesen Bebauungsplan überlagert werden, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

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 Entwicklung und Attraktivität des perspektivischen Nahversorgungsstandortes Ellenbeek i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB beigetragen werden. Andererseits soll bei der Bewertung der Größenordnung beachtet werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 05.09.2023 bekanntgemacht und im Zeitraum vom 12.09.2023 bis 24.10.2023 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Pläne sowie zur Äußerung und Erörterung der Anliegen bei der Verwaltung sowie seitens der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme bis zum 24.10.2023 abzugeben. Aufgrund des Bauleitplanverfahrens gem. § 30 BauGB ist die frühzeitige Beteiligung verpflichtend.

Der Stadt Wülfrath als Planverfasser sind im Entwurfsprozess parallel zur frühzeitigen Beteiligung planrelevante Inhalte aufgefallen, die zeichnerisch und redaktionell angepasst werden müssen. Die zu ändernde Planung ist in Verbindung zu den getätigten Äußerungen innerhalb der frühzeitigen Beteiligung nicht so umfangreich, dass das Verfahren faktisch mit einem völlig neuen Plan weitergeführt wird. Daher kann gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf eine erneute Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

Die vollzogenen Änderungen sind Folgende:

- Berücksichtigung des Themas Dach- und Fassadenbegrünung und Aufnahme von Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans;
- Regelungen zu den städtebaulichen Dichtekennziffern und Berücksichtigung in den Ausführungen der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans;
- Ergänzung der Planunterlagen durch den Entwurf des Umweltberichtes als Teil II der Begründung;

- Redaktionelle Anpassungen in den Planunterlagen (Begründung, Entwurf des Bebauungsplans);
- Ergänzung der als Anlage zugehörigen Gutachten (ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH (Köln 22.12.2023) Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm) Bewertung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der Richtlinie TA – Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998)) und Berücksichtigung redaktioneller Änderungen in den sonstigen Gutachten.

Als nächster Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Hiernach schließen sich folgende Verfahrensschritte an:

Verfahrensschritte nach BauGB	Beschluss	Bekannt-machung	Durchführung	Abwägung Beschluss
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	12.03.2019	08.04.2019		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)		05.09.2023	12.09.2023 – 24.10.2023	
Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§ 2 Abs.2 und § 4 Abs.1 BauGB)			12.09.2023 – 24.10.2023	
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)				
Landesplanerische Abstimmung (§ 34 Abs. 1 und 5 LPlG)				
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 und Abs.3 BauGB)				
Genehmigung (§ 10 Abs.2 BauGB)				

Tabelle 1: Ablauf des Planverfahrens (grau unterlegt: nächster Verfahrensschritt)

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

Die Ausführungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden nach Durchführung ergänzt.

3 Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplanung

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 – Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße – sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) (Stand der am 06. August 2019 in Kraft getretenen Änderung) ist die Stadt Wülfrath als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

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 Düsseldorf - in der Fassung der 1. Änderung von November 2020 - für den Planungsraum Düsseldorf kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

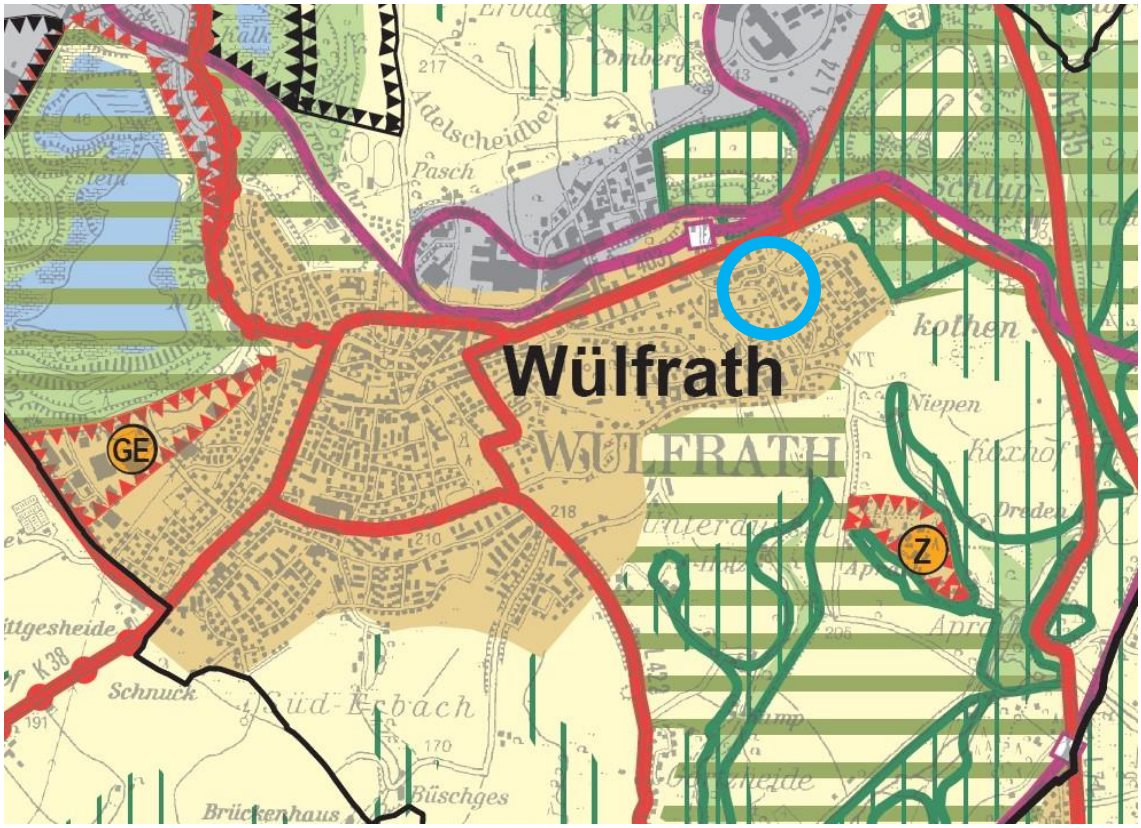


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf 2020 (ohne Maßstab)

3.2 Einordnung des Vorhabens in die Ziele des Landesentwicklungsplanes

Der LEP NRW 2017 enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.1.18 zu beachten, bzw. zu berücksichtigen sind:

Mit dem LEP NRW 2017 wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u. a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5).

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt der Bebauungsplanung mit der zugrundeliegenden Konzeption für den vollintegrierten Vorhabenstandort in besonderer Weise Rechnung.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 differenzierte Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorliege Bebauungsplanung maßgeblich:

6.5-1 Ziel

Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel

Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW 2017 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel

Beeinträchtigungsverbot: Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Grundsätze bzw. Ziele 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 des LEP beziehen sich auf Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

6.5-7 Ziel

Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel: Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Ziel 6.5-8

Bezieht sich auf das Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche. Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Nahversorgerstandort handelt, der innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gelegen ist, ist dieses Ziel nicht anzuwenden.

Grundsatz 6.5-9

Bezieht sich auf die Aufstellung bzw. Änderung von Regionalplänen und ist damit im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Ziel 6.5-10

Bezieht sich auf Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und ist daher im vorliegenden Falle nicht anzuwenden.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

Ziel 6.5-1

Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Untersuchungsstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

Ziel 6.5-2

Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches an einem perspektivischen Nahversorgungsstandort, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem dieser zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Hierbei ist allerdings auch auf die Zahl der zu versorgenden Einwohner im Verflechtungsraum abzustellen.

Im Einzelhandelserlass NRW[3] wird die Ausnahmeregelung nach Ziel 6.5-2 des LEP NRW weiter konkretisiert. So können siedlungsstrukturelle oder städtebauliche Gründe gegen eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich sprechen. Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob ein zentraler Versorgungsbereich in räumlicher Nähe zum Planstandort vorhanden ist oder nicht. Bei einem Standort ohne Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können siedlungsstrukturelle Gründe zum Tragen kommen, im Falle eines Standortes mit Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich können ggf. städtebauliche Gründe geltend gemacht werden.

Der Einzelhandelserlass führt aus, dass die Wahl eines außerhalb eines nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiches Standortes nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden kann. Neben dem Erhalt gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild kommen auch kleinteilig parzellierte Grundstücke, die nicht zusammengelegt werden können, und die tatsächliche Nutzung aller vorhandenen Flächen als Gründe gegen eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich in Frage.

In der Innenstadt besteht mit den Lebensmittelmärkten Edeka, Aldi und Penny bereits ein umfangreiches Nahversorgungsangebot. Größere Potenzialflächen sind im Einzelhandelskonzept nicht ausgewiesen worden. Dazu heißt es im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept: "Eine Potenzialfläche für eine zukünftige Einzelhandelsentwicklung innerhalb des ZVB Innenstadt konnte nicht identifiziert werden, was im Wesentlichen auf zwei Aspekte zurückzuführen ist: Zum einen existieren in der dicht bebauten Innenstadt keine Flächen, die kurz- bis mittelfristig für eine Einzelhandelsentwicklung in Frage kämen. Zum anderen hat sich die Innenstadt durch die Entwicklung des Anger-Marktes bei groß- und mittelflächigen Einheiten bereits gut aufgestellt. Angesichts der Lage von Wülfrath mit vielen Wettbewerbsstandorten in größeren Städten im Umland, der Einwohnerzahlen und der grundsätzlichen Entwicklungen im Einzelhandel (v.a. Stichwort Online-Handel) gibt es keinen wesentlichen Zusatzbedarf. Die vorhandenen kleinteiligen

[3] Einzelhandelserlass NRW 2021; Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW)

Strukturen der Ladeneinheiten werden nach realistischer Einschätzung in den kommenden Jahren ausreichen. Es muss vielmehr das Ziel verfolgt werden, auch die sonstigen Nutzungen der Innenstadt (u.a. Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen usw.) sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen attraktiv zu halten bzw. auszubauen, um eine Innenstadt mit hoher Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität zu sichern."

Der Planstandort wurde im kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 als Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Mit Betriebsaufgaben von Aldi und Kaufpark ist dieser zentrale Versorgungsbereich funktionslos geworden und wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath 2020 noch als perspektivischer Nahversorgungsstandort eingestuft. Damit wird dem Planvorhaben eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion im Bereich der Nahversorgung im Osten von Wülfrath beigemessen.

Die projektierte Ansiedlung ermöglicht, das bestehende Versorgungsdefizit in der östlichen Kernstadt von Wülfrath aufzuheben. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Wülfrath und in den Nachbarkommunen sind dabei nicht zu erwarten.

Ziel 6.5-3

Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben selbst im unterstellten Worst-Case-Szenario keine Umsatzumverlagerungen gegenüber innerhalb umliegender zentraler Versorgungsbereiche oder an der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorten ansässigen Anbieter ausgelöst werden, die den wirtschaftlichen Fortbestand einzelner Wettbewerber gefährden werden. Damit wird die geplante Ansiedlung des in Wülfrath-Ellenbeek gelegenen Supermarktes mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung dienender Angebotsstandorte im Untersuchungsraum einhergehen. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

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.

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath wird das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die Fläche des Bebauungsplans entspricht in der Zielsetzung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan gilt daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

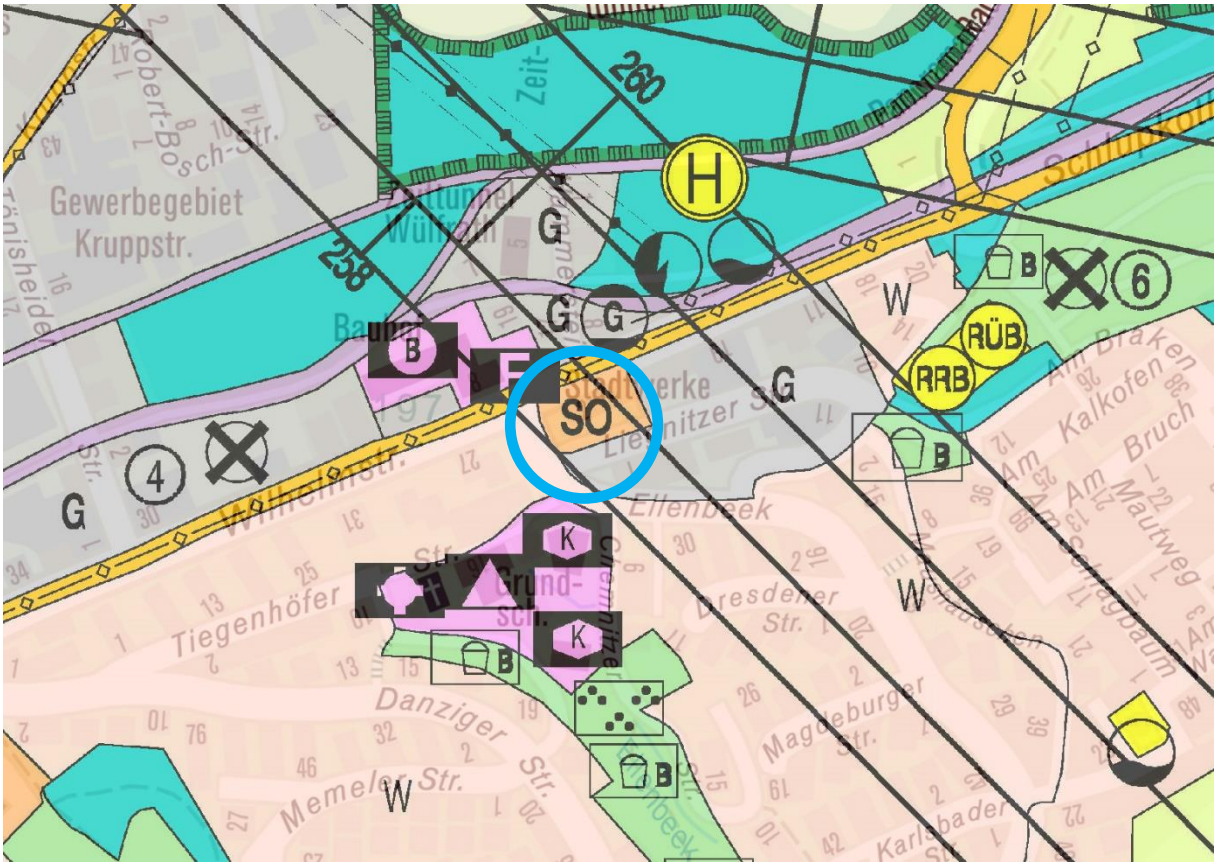


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab), Stadt Wülfrath

3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.1.17. Für die festgesetzten Verkehrsflächen überlagert der Bebauungsplan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.1.

Der Bebauungsplan Nr. 2.1.17 setzt für das Plangebiet zwei Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 m² fest. Für diese Sondergebiete werden die zulässigen Sortimente beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt für die östlich angrenzenden Flächen Gewerbegebiete fest, die hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung gemäß Abstandserlass[4] gegliedert sind.

Die Verkehrsflächen der Liegnitzer Straße und Wilhelmstraße überlagern die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.1 -Ellenbeek-. Im Bebauungsplan Nr. 2.1.18 werden die Festsetzungen als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich bestätigt.

[4] Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (MURL) vom 02.04.1998

An das Plangebiet schließt nördlich der Wilhelmstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.16 „Östlicher Tönisheider Straße / Hammerstein“ an. Der Bebauungsplan setzt für die Siedlungsbereiche nördlich der Wilhelmstraße Gewerbegebiete fest. In einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.16 wurden für die Gewerbegebiete die Einzelhandelsnutzung und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.16.1 hat seit März 2013 Rechtskraft.

3.6 Stadtentwicklungsprogramm | Integriertes Handlungskonzept Innenstadt

Die Stadt Wülfrath mit ca. 21.100 Einwohnern (Stand 31. Dez. 2022[5]) liegt im Städtedreieck Düsseldorf - Wuppertal - Essen. In einiger Entfernung zur Kernstadt Wülfrath liegen die weiteren Ortsteile Flandersbach, Rohdenhaus, Kocherscheidt, Schlupkothen und Düssel. Die historisch gewachsene Innenstadt ist das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Gesamtstadt.

Aspekte wie der Strukturwandel in Wirtschaft und Einzelhandel, die demographische Entwicklung oder der Rückgang der Suburbanisierung (Wanderungsgewinne aus den Großstädten sinken) legen die Defizite in der städtebaulichen Struktur Wülfraths immer schmerzlicher offen. Konzentriert zeigen sich die negativen Auswirkungen dieser Entwicklungen in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen treten gravierende Probleme auf, so u. a. im Bereich des Infrastrukturerhalts.

Mit dem Ziel, die Innenstadt von Wülfrath als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Stadtmittelpunkt zu erhalten und zukunftsfähig zu machen, sind in der Vergangenheit verschiedene Projektanstöße und planerische Handlungsbedarfe formuliert und in das Stadtentwicklungsprogramm[6] eingeflossen. Das Stadtentwicklungsprogramm stellt das Instrumentarium dar, welches nachhaltig die verschiedenen Ansätze bewertet, zusammenführt und unter Berücksichtigung neuer und aktueller Informationen und Entwicklungen weiterentwickelt.

Die in dem Stadtentwicklungsprogramm Wülfrath formulierten Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen konzentrieren sich räumlich auf das Stadtzentrum / Altstadt sowie einen umgebenden Ergänzungsbereich.

Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans steht nicht im Fokus der Inhalte des Stadtentwicklungsprogramms Wülfrath.

5 **Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) (abgerufen am 20. Juni 2023)** Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 31. Dezember 2022 – Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011.

[6]**Planungsgruppe MWM Aachen (2009)** Stadt Wülfrath Stadtentwicklungsprogramm Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Fachbeitrag Demographie / Wohnen

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Am 08.09.2020 hat der Rat der Stadt Wülfrath die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath[7] gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung in Wülfrath beschlossen.

Das 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 Einzel-handelsstandorte 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 Einzel-handels 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.

[7] **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (08.10.2020)** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, Köln

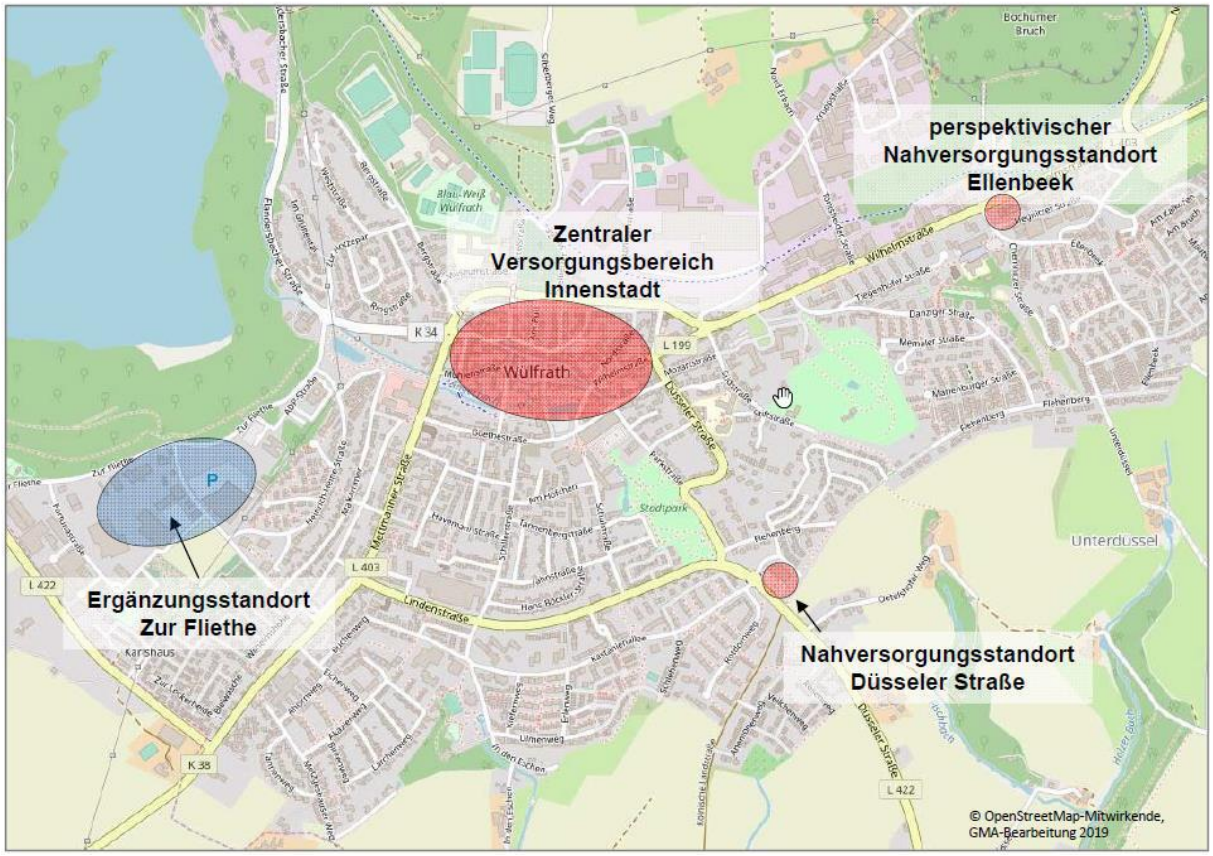


Abbildung 3: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Wülfrath (GMA 2020, S. 80)

3.7.1 Zentren- und Standortstruktur

Zur Einordnung des Plangebietes in die Zentren- und Standortstruktur Wülfraths führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Einordnung aus:

„Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 noch als Nahversorgungszentrum dargestellte Bereich in Ellenbeek (damals u. a. Kaufpark, später Rewe und Aldi) wird im aktuellen Konzept als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt. Zwar wurde für Ellenbeek eine räumliche Versorgungslücke identifiziert, und es sollte auch Zielsetzung sein, hier einen Nahversorger zu etablieren, dieser sollte in seiner Größenordnung jedoch klar auf die Nahversorgung des Stadtteils ausgerichtet werden. Ein umfangreiches Nahversorgungsangebot, dass in seiner Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht (z. B. durch einen weiteren Drogeriemarkt und weitere Einzelhandelsangebote) und damit die von der Rechtsprechung genannten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt, sollte dagegen nicht angestrebt werden. Nahversorgungsrelevante Angebote sind auch die wesentlichen Magnetbetriebe der Wülfrather Innenstadt, daher sollte hier keine zu hohe Wettbewerbssituation aufgebaut werden. Die Standortkategorie perspektivischer Nahversorgungsstandort würdigt die Nahversorgungsbedeutung

für Ellenbeek, zeigt aber gleichzeitig auf, dass es sich nicht um einen städtebaulich in gleichem Maß schutzwürdigen Standort analog eines zentralen Versorgungsbereichs handelt."[8]

3.7.2 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. Hierbei ist die Fläche des Bebauungsplans dem perspektivischen Nahversorgungsstandort Ellenbeek zuzuordnen.

Die Nahversorgungsstandorte sind aufgrund ihres Wohngebietsbezug und der sich hieraus ergebenden Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung für eine Weiterentwicklung der Versorgung geeignet.

Zentrales Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 ist daher die standortgerechte Steuerung des Einzelhandels durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung. Hierdurch soll einerseits zur Erhaltung und Förderung der Entwicklung und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs „perspektivisches Nahversorgungszentrum 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.

Zur konkreten Beurteilung der geplanten Einzelhandelsansiedlung am Standort an der Liegnitzer Straße ist eine Auswirkungsanalyse[9] erstellt worden.

Als städtebaulich integrierte Lage ist an dem Standort eine Ansiedlung eines leistungsstarken, kleinflächigen Discounters möglich bzw. städtebaulich empfohlen. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können dort ebenfalls angesiedelt werden, unterliegen jedoch einer Einzelfallprüfung.

Für das geplante Ansiedlungsvorhaben (Supermarkt, rd. 1.649 m² VKF[10]) ist diese Einzelfallprüfung im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt können auf Basis der vorliegenden Auswirkungsanalyse ausgeschlossen werden. Aufgrund der Lage am perspektivischen Nahversorgungsstandort stimmt das Planvorhaben somit grundsätzlich mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein.

---

[8] **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (08.10.2020)** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, Kapitel 3.2 Zentren- und Standortstruktur Wülfrath, Köln

[9] **BBE (2022)** Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines [redacted]Supermarktes in Wülfrath-Ellenbeek – Aktualisierung September 2022

[10] Die Verkaufsfläche ist im Zuge der weiteren konkretisierenden Planung angepasst worden. Derzeit ist ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.650 m², ergänzt durch einen Bäcker mit Café (Verkaufsfläche ca. 35 m²), die aktuell zugrunde gelegt werden, geplant. Eine Änderung der Auswirkungen der Planung durch die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Hauptversorgungsstandortes „Innenstadt“ als Konkurrenzstandort für die Nahversorgung ist ebenfalls nicht zu befürchten:

„Zudem wird in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bedeutung nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Innenstadt von Wülfrath am Projektstandort „keine zu hohe Wettbewerbssituation aufgebaut werden sollte. […]

Auch nach der angekündigten Eröffnung eines rd. 600 m² großen internationalen Lebensmittelmarktes im ehemaligen Aldi-Ladenlokal wird der seinerzeit über viele Jahre hinweg im Nahversorgungszentrum Ellenbeek vorhandene Verkaufsflächenbestand nur geringfügig überschritten.

Die Wettbewerbssituation zwischen den beiden Angebotsstandorten Ellenbeek und Innenstadt ist ursprünglich somit ähnlich ausgeprägt gewesen, wie es auch zukünftig (wieder) der Fall sein wird. […]

Darüber hinaus wird die Betriebsform des Supermarktes im aktuellen Einzelhandelskonzept 2019 als „maßgeblicher Träger der Nahversorgung“ bezeichnet, die benötigte Verkaufsfläche wird mit 1.500 – 2.500 m² angegeben.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.649 m² wird der geplante Supermarkt eine Größendimension aufweisen, die demnach am unteren Ende moderner Vollsortimenter einzuordnen ist und daher als Einstiegsgröße der Betriebsform „Supermarkt“ zu bewerten ist.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich die Verkaufsfläche des Supermarktes per Saldo lediglich um rd. 200 m² erhöhen wird, da der bislang separat gelegene Getränkemarkt nunmehr in die Verkaufsfläche des Vollsortimenters integriert werden soll.

Auch wird mit der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung kein solcher Attraktivitätsgewinn einhergehen, aus dem sich ein grundsätzliches „Verschieben“ der örtlichen Wettbewerbssituation gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand ergibt.“

3.7.3 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 Angebotssituation, 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 Auto-sitze“ 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*
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bücher - Spielwaren - Bastelartikel, Bürobedarf - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel , Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Schuhe, Lederwaren - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Musikalien, Musikinstrumente	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel) - Matratzen, Bettwaren (z. B. Bettdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Elektrogroßgeräte (z. B. Kühlschränke, Waschmaschinen) - Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte (z. B. Laufbänder, Rudergeräte, hometrainer) - Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Bekleidung) - Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel - Erotikartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Campingartikel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - pharmazeutische Artikel - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

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)

4 Städtebauliche Situation und Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km östlich der Innenstadt von Wülfrath, südlich der Wilhelmstraße (L 403), mit direkter Anbindung an die Innenstadt. Das Plangebiet wird durch die Liegnitzer Straße im Süden, die Straße „Ellenbeek“ im Westen und durch weitere gewerbliche Grundstücke im Osten begrenzt. Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes „Ellenbeek“.

Mit der Lage an der Wilhelmstraße (L 403) stellt das Plangebiet einen zentralen Eingangsbereich in die Stadt Wülfrath dar.

Auf dem Grundstück Wilhelmstraße/Liegnitzer Straße (Plangebiet) befindet sich derzeit der ehemals 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“).

Nördlich des Plangebietes schließen sich beidseitig der Straße Hammerstein weitere gewerbliche Grundstück und der Standort der Feuerwache an.

Westlich der Straße Ellenbeek prägt eine durchmischte Nutzung das Siedlungsbild. Hier befinden sich sozial-infrastrukturelle Einrichtungen (Kirche, Familienzentrum und Grundschule) sowie Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen mit entsprechend heterogen geprägter Baustruktur (Wohnhochhäuser, I-geschossige Gewerbegebäude). Im Süden und Osten setzt sich das Gewerbegebiet weiter fort, südlich der Straße Ellenbeek folgt eine überwiegende Wohnnutzung. Südöstlich tangiert der Grünzug Ellenbeek das Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet selber ist noch mit dem ehemals durch den „Fliesen Discount“ genutzten mehrgeschossigen Gebäude bestanden. Östlich grenzt ein weiteres Gebäude direkt an das Bestandsgebäude an. Das Gebäude wurde nach Plänen des Architekturbüros Dachwitz, Wülfrath im Auftrag der Fa. Heinrich Lavier 1966/1967 errichtet, die darin die Verarbeitung von Lebensmitteln betrieben hat. In 1994 wurde eine Nutzungsänderung geplant und genehmigt, so dass von da an im 1. Obergeschoss ein Fliesenmarkt und im EG ein REWE-Supermarkt betrieben wurde. Der Keller wurde seither als Aktenarchiv genutzt.[11]

Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt sowohl von der nördlich gelegenen Wilhelmstraße als auch von der südlich gelegenen Liegnitzer Straße. Die Anlieferung der Bestandsimmobilie erfolgte an der Westseite des Gebäudes. Hier liegt ebenfalls eine Umfahrung, um auch ausgehend von der Liegnitzer Straße zu der nördlich des Gebäudes gelegenen Stellplatzanlage zu gelangen.

Das Gebäude präsentiert sich aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Bodenmodellierung mit unterschiedlichen Höhen. An der Giebelseite von der Straße „Ellenbeek“ werden mit freiliegendem Kellergeschoss vier Geschosse sichtbar. Von der Liegnitzer Straße ist ein dreigeschossiges Gebäude und von der Wilhelmstraße ein eingeschossiges Gebäude erlebbar.

Die Entwässerung des bereits erschlossenen Gebietes erfolgt im Mischverfahren zum Regenüberlaufbecken Maikammer.

[11] vgl. **Ingenieurgesellschaft+ für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort und Partner IGW (Mai 2023)** Orientierende Schadstoffkartierung für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmstraße 23/ 25 in Wülfrath, Seite 6

4.2 Planerische Konzeption

Für die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter soll das Bestandsgebäude fast vollständig abgerissen werden, um eine neue Gewerbebebauung zu errichten. Das Kellergeschoss soll erhalten und verfüllt werden.

Für die notwendigen Rückbau- und Entsorgungsarbeiten liegt eine gutachterliche Stellungnahme mit orientierender Schadstoffkartierung[12] vor.

Das neue Marktgebäude soll in der südlichen Hälfte des Grundstückes platziert werden. Mit einer vorgelagerten Stellplatzanlage soll die Eingangsseite des Marktes zur Wilhelmstraße, im östlichen Teil des Neubaus orientiert werden. Das Gebäude vermittelt zwischen den unterschiedlichen Niveaus der angrenzenden Bestandsstraßen.

Während an der Nordseite eine „eingeschossige“ Ansicht entsteht, entwickelt sich an der Südseite eine deutlich höhere Fassade, die sich aber an der Höhe des östlich benachbarten Gewerbegebäudes (Stadtwerke) orientiert. Entlang der Giebelfassade im Westen werden die Höhenunterschiede durch die Modellierung des Geländes sichtbar.

Das Gebäude erhält als Bestandteil des Energiekonzeptes eine Photovoltaikanlage auf Teilen der Dachfläche.

Der Lebensmittelmarkt wird durch eine Bäckerei mit Café ergänzt. Diese befindet sich am Eingangsbereich des Marktes und wird als eigenständiger Betrieb durch einen Konzessionär unterhalten. Für die Bäckerei/Café ist auch eine Öffnung an Sonntagen zwischen 06.00 und 17.30 h beabsichtigt.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt von der Liegnitzer Straße an der Süd-Westseite des Gebäudes. Zum Schutz empfindlicher benachbarter Wohnnutzung (westlich Ellenbeek) wird für die Anlieferung eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Höhe von ca. 5,25 m aufweisen. An der Westseite des Gebäudes befindet sich ebenfalls die Leergutannahme, die Lager- und Sozialräume.

Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.650 m² aufweisen. Diese Verkaufsfläche wird ergänzt durch die Verkaufsfläche der Bäckerei/Café mit ca. 35 m². Insgesamt ergibt sich eine Verkaufsfläche von ca. 1.685 m².

Neben dem eigentlichen Lebensmittelmarkt werden die betriebsnotwendigen Nutzungen und Anlagen, wie Stellplätze (60 Stellplätze), Abstellflächen für Einkaufswagen auf der nördlichen Teilfläche untergebracht. Das Stellplatzangebot auf der Nordfläche wird ergänzt durch jeweils zwei Stellplätze für körperlich eingeschränkte Personen und Eltern/Kind-Stellplätze. Weiterhin besteht ein Angebot an 15 Fahrradstellplätzen und mindestens eine Ladesäule für zwei Fahrzeuge (Elektromobilität). Zusätzliche 36 Stellplätze sind von der Liegnitzer Straße anfahrbar im Tiefgeschoss des Marktgebäudes untergebracht. Insgesamt stehen damit für den Markt 100 Stellplätze für Pkw zur Verfügung. Die Anlieferung, voraussichtlich mit einem notwendig werdenden aktiven Lärmschutz zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung westlich des Plangebietes, wird ebenfalls von der Liegnitzer Straße angefahren.

[12] **Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort und Partner IGW (Mai 2023)** Orientierende Schadstoffkartierung für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmstraße 23/25 in Wülfrath

Der Lebensmittelmarkt wird gegenüber der auf der westlichen Seite der Straße Ellenbeek anschließenden Wohnbebauung eingegrünt, bzw. wird die vorhandene Eingrünung gesichert. Baumpflanzungen in Grünzonen im Bereich der Stellplatzanlage werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Entlang der Wilhelmstraße sollen die bereits vorhandenen Einzelbäume (voraussichtlich 5 Bestandsbäume) im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage erhalten werden. Eine abschließende Beurteilung zum Erhalt der Bäume ist mit der beabsichtigten Gehwegverbreiterung des südlichen Bürgersteigs an der Wilhelmstraße im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für die verkehrsgerechte Anbindung des Marktes an die Wilhelmstraße sind Anpassungsarbeiten hinsichtlich der Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsfläche der Wilhelmstraße erforderlich. Hierzu wird auf das Kapitel 6 Verkehr verwiesen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Fläche, auf der die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes erfolgen soll, wird auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Weitergehend wird definiert, dass in dem sonstigen Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 m² als Nutzung zulässig ist.

Von der maximalen Verkaufsfläche entfallen maximal 1.650 m² Verkaufsfläche auf den Lebensmittelmarkt und max. 50 m² der Verkaufsfläche auf einen als autarke Nutzung anzusehenden Bäcker/Café.

Aufgrund der Beschränkung durch die überbaubare Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass in dem Sondergebiet lediglich ein Lebensmittelmarkt errichtet werden kann.

Der Lebensmittelmarkt und die Bäckerei bilden trotz der baulich gesondert nutzbaren Betriebsflächen einen Einzelhandelsbetrieb, da die Bäckerei den ergänzenden, untergeordneten Nebenbetrieb zum Lebensmittelmarkt als Hauptbetrieb darstellt. Für den Einzelhandelsbetrieb wird daher eine Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt.

Zudem wird mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Wülfrath und darüber hinaus, wie in der Auswirkungsanalyse dargestellt, nicht erfolgen werden.

Der Bäckereibetrieb mit Café ist als Konzessionär zulässig. Der Betrieb darf maximal eine Verkaufsfläche von 50 m² aufweisen. Die Festlegung der Verkaufsfläche auf untergeordnet 50 m² lässt die beabsichtigte Nutzung zu und ermöglicht einen vertretbaren Spielraum in der Ausgestaltung einer solchen ergänzenden Nutzung, unabhängig von dem derzeit aktuellen Planungsstand.

Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten orientiert sich an der Wülfrather Sortimentsliste[13]. Über das nahversorgungsrelevante Sortiment sind zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Prüfung der Verträglichkeit einer Zulässigkeit nahversorgungs-, zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente erfolgte im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wülfrath sowie in der Auswirkungsanalyse zum vorliegenden Bebauungsplan.

[13] **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im März 2019 / angepasst Oktober 2019)**, Wülfrather Sortimentsliste

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Grundflächen- und Baumassenzahl sowie zur Höhe der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits im Bebauungsplan Nr. 2.1.17 vorgenommenen Festsetzungen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, welche sich nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO richtet. Der Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ) liegt für sonstige Sondergebiete (SO) bei 0,8 und stellt ein übliches Dichtemaß für Bauvorhaben in vergleichbaren gewerblichen Bereichen oder für Einzelhandelsstandorte dar. Die im vorliegenden sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 BauNVO festgesetzte GRZ von 0,8 ist für die anvisierte Bebauung ausreichend und entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 2.1.17. Durch die an der Obergrenze des Orientierungswertes festgesetzte GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung des Sondergebietes vermieden. Die Festsetzung trägt somit auch dem gesamtstädtischen Ziel einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Die vorhandene, tatsächliche Versiegelung liegt mit fast 94 % im Bestand jedoch deutlich höher, was allerdings nach der zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage geltenden Baunutzungsverordnung zulässig war. Mit der Umsetzung der Planung ist es beabsichtigt, die Versiegelung im Plangebiet zu verringern. Unter dieser Prämisse ist sichergestellt, dass ein Einzelhandelsstandort entsteht, der eine zeitgemäße Entwicklung eines Lebensmittelhandelsbetriebs ermöglicht. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass die Umsetzung der Planung zu keiner höheren Flächenausnutzung führt als schon auf der Grundlage geltenden Planungsrechts möglich ist.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf dem Grundstück umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil mit Begrünungsfestsetzungen, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

In der Bilanzierung ergibt sich, dass mit der festgesetzten GRZ die Gesamtversiegelung des Plangebietes durch die Planung gegenüber der heutigen Bestandssituation abnimmt. Mit der Umsetzung der Planung wird somit ein Beitrag zur Entsiegelung versiegelter Flächen geleistet.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl drückt mit Bezug auf § 21 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus, wieviel m^3 Baumasse je m^2 Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der nach Grundflächenzahl (GRZ) errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Grundlage für die Bestimmung der Baumassenzahl ist die anzusetzende Baumasse. Die Baumassenzahl findet häufig Anwendung bei der Realisierung von Industrie- und Gewerbebauten, da bei diesen baulichen Anlagen die klassische Geschossigkeit mit der Regelung über die Geschossflächenzahl (GFZ) häufig nicht zur Anwendung kommt. Sie ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Für das sonstige Sondergebiet mit der beabsichtigten Realisierung eines Lebensmittelmarktes wird die BMZ auf 10,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Orientierungswert der BMZ entsprochen und eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung einer Einzelhandelsnutzung gesichert.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe des Gebäudes des Lebensmittelmarktes soll sich an der unmittelbaren, gewerblich geprägten Umgebungsbebauung orientieren.

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes hat von der Wilhelmstraße aus gesehen, ein eingeschossiges Erscheinungsbild. Die Gefällesituation der Wilhelmstraße wird in dem geplanten Sondergebiet ca. zu gleichen Teilen durch Aufschüttung und Abgrabung ausgeglichen. Mit dieser Höhe entwickelt der geplante Baukörper in der Ansicht von der Straße Ellenbeek und Liegnitzer Straße eine deutlich höhere Fassaden-Ansicht.

Wegen der topografischen Situation und Modellierung des Geländes mit der Realisierung eines gewerblich geprägten Baukörpers wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet und stattdessen eine maximale Höhe des Gebäudes festgesetzt.

Für die festzusetzende Höhe baulicher Anlagen wird als Bezugspunkt die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN)[14] verwendet. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan von 212,0 m über NHN festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberster Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen, z. B. zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen einen Abstand von 0,5 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

5.3 Bauweise

Die in dem sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise (a) ist wie folgt definiert:

Das Gebäude ist an der östlichen Seite ohne Grenzabstand zu errichten und damit an das vorhandene Gebäude, Wilhelmstraße Haus Nr. 21 anzubauen und darf eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird der heutigen Baustruktur entsprochen und ein Bauvorhaben in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

[14] NHN = Normal-Höhen-Null

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Geometrie der Baugrenzen orientiert sich zum einen an der Festsetzung der Baugrenze im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.1.17 und andererseits gewähren diese, dass eine sich daraus ergebende ausreichende Bebauungstiefe zulässt. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die beabsichtigte Verortung einer Einzelhandelsansiedlung im südlichen Grundstücksbereich.

5.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen zulässig. Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig. Die beabsichtigte Realisierung von Tiefgaragenstellplätzen wird durch die Festsetzung unterstrichen und gewährleistet die Realisierung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen innerhalb des begrenzten Baugebietes.

5.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Zur Verbesserung der Anbindung des Lebensmittelmarktes an die Wilhelmstraße ist für die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück des Lebensmittelmarktes die Straßenaufteilung der Wilhelmstraße zu ändern. Für die Zufahrt aus östlicher Richtung wird eine Linksabbiegerspur, teils zu Lasten des heutigen Aufweitungsstreifens für den aus östlicher Richtung existierenden Linksabbieger vorgesehen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird vor der verbleibenden Linksabbiegespur in die Straße Ellenbeek eine Mittelinsel errichtet, die Fußgängern eine sichere Überquerung der Wilhelmstraße ermöglicht. Die Ausfahrt von der Stellplatzanlage auf die Wilhelmstraße erfolgt ausschließlich als Rechtsabbieger. Des Weiteren wird unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten und Aspekten der Verkehrssicherheit die Aufweitung des südlichen Gehweges der Wilhelmstraße zu Lasten des zu überplanenden Grundstückes vorgenommen. Die Aufweitung beträgt ca. 1,0 m auf eine Gesamtbreite von ca. 2,5 m.

Die für die Neuordnung der verkehrlichen Abwicklungen notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Wilhelmstraße sollen Ein- und Ausfahrten unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten nicht zusätzlich entstehen. Daher werden entlang des gesamten Verlaufes der Wilhelmstraße, bis auf die Ein- und Ausfahrt im östlichen Abschnitt des Plangebietes, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten, Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen

Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt zur Stellplatzanlage an der Wilhelmstraße und die Zufahrt zur Anlieferung und Tiefgarage des Lebensmittelmarkts an der Liegnitzer Straße erfolgen sollen. Daher werden an der Wilhelmstraße und an der Liegnitzer Straße Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

5.7 Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren, trifft der Bebauungsplan die nachfolgende textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer (Dachneigung < 15 °) von Gebäuden:

Begrünung von Flachdächern

In der festgesetzten Sonderbaufläche sind Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 80 % zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Das Dachbegrünungssubstrat muss der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL- Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“ entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünten Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zu Gute kommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Die Flachdachfläche ist zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Dachbegrünung wird nicht zu 100 % vorgegeben, um den eventuellen Bau von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen zu ermöglichen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind nach Art und Umfang ganz oder teilweise möglich, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Fassadenbegrünung

In der parallel der Liegnitzer Straße festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Das Pflanzgebot soll eine gestalterische Aufwertung der langen südlichen Gebäudefassaden sicherstellen und gleichzeitig durch die beschattende Wirkung die sommerliche Aufheizung des Gebäudes und der Umgebung vermindern.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Pflanzgebotsfläche im Westen des Plangebiets ist eine flächige Begrünung mit standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m und einer Pflanzgüte von mindestens 60 - 100 cm Höhe anzupflanzen. Innerhalb der Fläche sind mindestens fünf standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäumen (Endkronenbreite mindestens 6 bis 10 m), in einer Pflanzgüte von mindestens 20 - 25 cm Stammumfang, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

In der Pflanzgebotsfläche im Norden des Plangebiets ist eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfd. m aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100 - 150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Pflanzgebote sollen eine Mindestausstattung mit Grünelementen sicherstellen, die Baukörper städtebaulich einbinden und gleichzeitig durch die beschattende Wirkung die sommerliche Aufheizung des Gebäudes und der versiegelten Freiflächen vermindern. Die Baumpflanzung dient darüber hinaus dem Ausgleich der absehbaren Baumverluste an der Wilhelmstraße.

5.8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 2.1.18 wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung für die Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018-01 vorgenommen.

Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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 Baugenehmigungsverfahren 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:

$R'_{w,ges}$ = $La - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = 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, Unterrichtsräume, 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-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes *Ss* zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert *K*AL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Für die verträgliche Warenanlieferung ist es beabsichtigt im südwestlichen Eck des geplanten Gebäudes an der Westseite der Anlieferung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,25 m zu errichten. Damit muss die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 203,65 m über NHN aufweisen. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Im Hinblick auf die Belange der 6. Allgemeinen Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Lärm) werden keine weiteren konkreten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch in der Art eine Vorgabe zur Berücksichtigung der Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, dass im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Leergutannahme bzw. Getränkemarkt, anlagenbezogener Verkehr, Lüftungsanlagen etc.) für ein konkretes Vorhaben an der angrenzenden vorhandenen und schützenswerten Wohnbebauung mittels schalltechnischer Untersuchungen nachzuweisen ist.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Als gestalterische Festsetzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass in dem sonstigen Sondergebiet Werbeanlagen maximal in der angegebenen Abmessung (Höhe: 4,0m, Breite: 2,0 m) und zusätzlich fünf Fahnenmasten zulässig sind. Die Standorte werden im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt.

Zur Vermeidung erheblicher optischer Beeinträchtigungen sind bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika von Gebäuden unzulässig.

6 Verkehr

6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Wilhelmstraße. Die Wilhelmstraße ist als Landesstraße klassifiziert und stellt aus östlicher Richtung eine direkte Zufahrtsstraße in die Innenstadt von Wülfrath dar. Im Westen begrenzt die Straße Ellenbeek und im Süden die Liegnitzer Straße das Plangebiet. Beide Straßen stellen innerörtliche Sammelstraßen dar und dienen der örtlichen Verteilung der Verkehre.

Über die Wilhelmstraße und die Nevigeser Straße ist in östlicher Richtung in ca. 2 km die Autobahn BAB 535 zu erreichen. Über die Anschlussstelle „Wülfrath“ bestehen direkte Verbindungen nach Velbert und Wuppertal.

6.2 Ruhender Verkehr

Nördlich des Gebäudes wird auf der Erdgeschoss- und Verkaufsebene eine Stellplatzanlage mit 64 Stellplätzen angelegt. Im Untergeschoss mit Zufahrt von der Liegnitzer Straße werden weitere 34 Stellplätze in einer Tiefgarage angeboten. Der Parkplatz auf der Nordseite wird über eine Einmündung an der Wilhelmstraße angebunden. Die Zufahrt ist aus beiden Richtungen möglich. Für die Zufahrt von Osten wird in der Wilhelmstraße eine kurze Linksabbiegespur angelegt, die mit einer gleichzeitig als Querungshilfe dienenden Mittelinsel gegenüber der angrenzenden Linksabbiegespur in die Ellenbeek abgegrenzt wird. Die Ausfahrt aus dem Parkplatz ist nur nach rechts in Richtung Osten möglich. Für Fahrziele in Richtung der westlichen Wilhelmstraße oder der Straße Ellenbeek steht der östlich gelegene Kreisverkehr in der Wilhelmstraße als Wendemöglichkeit zur Verfügung. Die Tiefgarage wird gemeinsam mit der an der Westseite des Gebäudes liegenden Anlieferzone über eine Ein- und Ausfahrt an die Liegnitzer Straße im Bereich der Einmündung in die Ellenbeek angebunden.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfende aktuelle Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauO NRW (Photovoltaik- oder Solaranlagen auf Carports bzw. Überdachungen über Stellplätzen) sieht vor, dass beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 01.01.2022 bei der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung gleich. Diese Verpflichtungen gelten nicht für Stellplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Zudem können aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag Befreiungen erteilt werden, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist. Voraussetzung des § 8 Abs. 2 BauO NRW ist demnach, dass sowohl die Stellplatzanlage als auch der einzelne Stellplatz für diese Nutzung geeignet sein muss. Da es in Nordrhein-Westfalen keine Rechtsverordnung gibt, die die näheren Regelungen zu den Kriterien der Eignung bestimmt, ist von allgemeinen Kriterien auszugehen (jährliche Sonneneinstrahlung, Geländeneigung, örtliche Schattenquellen und Stellplatzlage [Nordlage]). Die Stellplatzanalage ist aufgrund seiner Nordlage nur bedingt zur PV-Anlagen-Nutzung

geeignet, da eine wesentliche Beschattung des Parkplatzes durch das Gebäude erfolgen wird. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass Teile der Stellplätze direkt an der Wilhelmstraße von zu erhaltenden Bäumen überstanden sind, deren Erhalt durch den Bebauungsplan festgesetzt ist. Eine hinreichende Besonnung ist daher für die unter den Baumkronen der bestehenden Bäume befindlichen Stellplätze nicht gewährleistet, wenn die Bäume -als örtliche Schatten- und Schmutzquelle- auf der Stellplatzanlage bzw. in unmittelbarer Nähe des jeweiligen Stellplatzes vorhanden sind. Die an einen Baum angrenzenden Stellplätze sind daher nicht für eine Überdachung mit PV-Anlagen geeignet.

In entsprechender Anwendung des § 5 Abs. 1 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) BW wäre es zudem erforderlich, dass mindestens vier geeignete, nicht durch einen Baum bzw. seinen Schatten beeinträchtigte Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind. Dieses ist bei der geplanten Stellplatzanlage im Falle der Stellplätze für körperlich eingeschränkte Personen und Eltern/Kind-Stellplätze nicht der Fall. Weiterhin befinden sich 14 Stellplätze und die geplanten Fahrradstellplätze direkt am Gebäude bereits unter einem Vordach.

Vor dem Hintergrund der genannten Gründe wird daher aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht bereits auf planungsrechtlicher Ebene von einer Forderung der Installation von PV-Anlagen auf der Stellplatzanlage zugunsten der klimatisch günstigen Bepflanzung mit Stellplatzbäumen abgesehen.

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Photovoltaik-Module) sollen zudem auf geeigneten Teilen des großflächigen Flachdachs des Lebensmittelmarktes installiert werden. Eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Eine Kombination mit der Dachbegrünung ist darüber hinaus zulässig.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Am Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße Wilhelmstraße/Ellenbeek die Bushaltestelle “Wülfrath Ellenbeek/Zeittunnel“. Hier verkehren Buslinien Richtung Wülfrath, Velbert, Mettmann und Wuppertal. Damit ist das Plangebiet gut an die Verbindungen des öffentlichen Nahverkehrs (ÖPNV) angebunden.

6.4 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Wilhelmstraße und der Straße Ellenbeek verlaufen straßenbegleitende Gehwege. Im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße /Ellenbeek befindet sich ein lichtsignalgesteuerter Fußgängerüberweg. An der Liegnitzer Straße befindet sich auf der nördlichen Seite kein ausreichend ausgebauter Gehweg. Ein Ausbau eines Gehweges an der nördlichen Seite wurde nach Prüfung einer Notwendigkeit verworfen. Entlang der Grundstücksgrenze befindet sich in der Örtlichkeit zwischen der durch einen Bordstein abgegrenzten Fahrbahn und der heutigen stillgelegten Nutzung ein Schrammbord. Der Schrammbord hat eine Breite von ca. 1 m und verjüngt sich in östlicher Richtung. Gemäß Grenzvermessung vom Dezember 2022 befindet sich dieser Schrammbord auf dem Flurstück Nr. 1752 und damit auf dem zur Überplanung vorgesehenen Grundstück an der Grenze zur südlich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 1852). An der Liegnitzer Straße befindet sich

somit nur auf der südlichen Seite ein öffentlicher Gehweg. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Ausrichtung der Eingangssituation und des Cafés nach Norden ist die Anlage eines öffentlichen Gehweges entlang der Nordseite der Liegnitzer Straße nicht erforderlich. Weitere Gehwege tangieren das Plangebiet nicht. Separate Radwege sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wird unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten und Aspekten der Verkehrssicherheit die Aufweitung des südlichen Gehweges der Wilhelmstraße zu Lasten des zu überplanenden Grundstückes vorgenommen. Mit der Aufweitung des Gehweges soll den Passanten und Kunden des neuen Lebensmittelmarktes ein ausreichend breiter Gehweg angeboten werden, auf dem in Begegnungsfällen evtl. mit Tragetaschen, Kinderwagen etc. ein gesichertes Passieren möglich ist. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Ausgestaltung einer 2,5 m breiten öffentlichen Gehwegfläche. Die Berücksichtigung der bestehenden Stellplatz-Bäume bei der Baumaßnahme zur Aufweitung des Gehweges erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

6.5 Verkehrsuntersuchung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrsnetz und die direkt umliegenden Knotenpunkte wurde frühzeitig im Verfahren eine gutachterliche Einschätzung eingeholt[15]. Im Ergebnis stellt sich die Situation und die Veränderungen im Straßennetz folgendermaßen dar:

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der mit großen Sicherheitszuschlägen angenommene Neuverkehr des Bauvorhabens Supermarkt an der Wilhelmstraße weder an der Anbindung an die Wilhelmstraße noch an der benachbarten Kreuzung mit der Straße „Ellenbeek“ zu einer Beeinträchtigung in der Qualität des Verkehrsablaufs führt. An der Kreuzung bleiben die guten bis sehr guten Einstufungen der Einzelströme in die Qualitätsstufen A und B[16] erhalten, an der Anbindung des Parkplatzes an die Wilhelmstraße ist für alle Ströme mit der sehr guten Qualitätsstufe A zu rechnen. Daher kann der Neubau eines Supermarktes an diesem Standort aus verkehrstechnischer Sicht als unbedenklich angesehen werden.

[15] **ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (Bochum, August 2023)** Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Wilhelmstraße in Wülfrath Verkehrsuntersuchung;

[16] Qualitätsstufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
Qualitätsstufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

7 Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Es ist geplant, den Lebensmittelmarkt in die vorhandene Inrfrastruktur einzubinden.

Die Strom- und Wasserversorgung ist für das Plangebiet gesichert, ebenso die abwassertechnische Erschließung. Die Entwässerung des bereits erschlossenen Gebietes erfolgt im Mischverfahren zum Regenüberlaufbecken Maikammer.

Technische Infrastruktur

Im Plangebiet verlaufen keine zu berücksichtigenden Hauptversorgungsleitungen oder sonstigen überörtlichen Leitungen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmstraße verläuft ein Steuerkabel der Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG. Der Verlauf der Leitung ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

8 Umweltbelange

8.1 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es zu überprüfen, ob es durch die Planung ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde die Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag[17] entsprechende Maßnahmen artenschutzrechtlicher Art formuliert.

Die einzelnen untersuchten Wirkungsfaktoren wurden auf die einzelnen Artengruppen bzw. auf einzelne Arten bezogen angewandt.

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS[18] verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienart und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eingehalten werden.

Die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen ist fast ganzjährig nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Mitte April und Mitte August eines Jahres (Wochenstubenzeit) sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind weitergehende Untersuchungen (mit Ultraschalldetektor) durchzuführen.

Gegebenenfalls sind weiterführende Untersuchungen bezüglich des Vorliegens von Wochenstuben erforderlich und Ersatz für ggf. entfallene Quartiere zu schaffen.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher

[17] **umweltbüro essen, Essen (Juli 2023)** Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“ in Wülfrath;

[18] FIS: Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen, auch wenn hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermäuse bei einem Abriss Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind, ggf. auch eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange in Hinblick auf Wochenstuben von Fledermäusen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Daher wird grundsätzlich festgelegt, pauschal Ersatzhabitate in Form von fünf Fledermausquartieren (davon zwei Stück wochenstuben- oder ganzjahresquartiergeeignet) an das geplante Gebäude anzubringen und in die bauliche Anlage zu integrieren. Die Planung für die Ersatzquartiere soll vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt werden. Regelungen hierzu werden in einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wülfrath und dem Investor der Planung getroffen. In den Bebauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weiterhin wird empfohlen, im Rahmen der Neubebauung für eine Steigerung des Nahrungsangebotes für Bienen und andere Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse zu sorgen. Sollten z.B. Neupflanzungen geplant werden, wird angeregt, Freianlagen (z.B. Baumscheiben etc.) mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen, z.B. durch Anpflanzen von Staudenflächen oder Einsaaten von artenreichen, heimischen Wiesensaatgutmischungen und diese nur extensiv zu pflegen. Es wird angeregt, zur Ausleuchtung von Außenflächen fachlich anerkannte und derzeit als weitgehend etabliert zu betrachtende Maßnahmen zur Vermeidung und/oder Minderung von Störungen durch Lichtemissionen zu ergreifen. Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite zu vermeiden. Es sollten „insekten- und fledermausfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) eingesetzt werden.

8.2 Gewässerschutz

Im Plangebiet selber, beziehungsweise im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

8.3 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die Landesstraße L 403 (Wilhelmstraße) begrenzt. Im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.1.17 erfolgte eine Beurteilung der verkehrslärmtechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet.[19] Grundlage hierzu war eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2001. Diese ergab für den Teilbereich Wilhelmstraße ab Knotenpunkt Ellenbeek eine Belastung in östlicher Richtung von 18.173Kfz/ 24h.

[19] vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“, S. 10f.

Diese Verkehrsbelastung hat (berechnet nach RLS-90) einen Emissionspegel von 68,8 dB(A) tagsüber und 57,8 dB(A) nachts zur Folge.

Somit werden aufgrund der durchgeführten Berechnungen im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die anliegenden GE-Gebiete (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) überschritten. Diese Situation findet sich in bebauten Innenstadtbereichen jedoch nahezu immer.

Da aus städtebaulichen Gründen ein aktiver Lärmschutz zur Verringerung der Pegel nicht realisiert werden konnte, müssen Schallschutzmaßnahmen im Falle von Neu-, Umbauten oder Nutzungsänderungen an den Gebäuden selbst vorgenommen werden (passiver Schallschutz). Basis für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 2.1.17 war daher eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach der Tabelle 8 der DIN 4109.

Eine potenzielle Beeinträchtigung der anliegenden Wohnnutzung (nächstgelegenes Wohnhaus Wilhelmstraße 27) durch das Verkehrsaufkommen im Rahmen des zu– und abfließenden Kundenverkehrs im Sondergebiet wurde für den Bebauungsplan Nr. 2.1.17 ergänzend gutachterlich untersucht. Der Schutzbedarf entspricht einem WA-Gebiet mit den Richtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Zur Überprüfung der Beeinträchtigung wurden das Kundenaufkommen sowie die Öffnungszeiten zugrunde gelegt. Die wesentlich betrachteten Lärmquellen waren die Kundenparkplätze. Da die Warenanlieferungen nicht nachts erfolgte, war deren Anteil dem Parkplatz gegenüber untergeordnet.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde der Tagesrichtwert weit unterschritten. Die Kundenparkplätze lieferten somit nach Aussage des Gutachters keine Beiträge, die in Kumulation mit den übrigen Gewerbebetrieben zu unzulässigen Immissionspegeln führten. Aufgrund der Unterschreitung des Tagesrichtwertes um 10 dB(A) war noch erheblicher Entwicklungsspielraum vorhanden.

Mit der nun beabsichtigten Errichtung des Lebensmittelmarktes im Bereich der bereits festgesetzten zwei Sondergebiete wird sich die Situation nicht wesentlich ändern, wodurch aufgrund des ermittelten großen Spielraums negative Auswirkungen auf die Umgebung durch den Stellplatzverkehr nicht anzunehmen ist.

Für die verträgliche Warenanlieferung ist es beabsichtigt im südwestlichen Eck des geplanten Gebäudes an der Westseite der Anlieferung eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,25 m zu errichten. Damit muss die Lärmschutzwand eine Höhe von mindestens 203,65 m über NHN aufweisen.

Für die Thematik des Verkehrslärms wurde eine gutachterlich gestützte Aktualisierung[20] vorgenommen, da sich die Betrachtungsweisen und Anforderungen zur Auslegung des passiven Schallschutzes mit der aktuell gültigen DIN 4109-01:2018-01 im Vergleich zur DIN 4109 von 1989 geändert haben. Hinsichtlich der Formulierung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind die neugefassten Anforderungen an schutzbedürftige Räume im Sinne der v. g. Norm entsprechend berücksichtigt worden.

[20] **ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH (Köln 14.07.2023)** Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“ in Wülfrath Hier: Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz;

„Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung (6):
R'w,ges = La – KRaumart (6)

Dabei ist

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume 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, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Nach Absatz 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 hat sich ebenfalls das Festlegungsverfahren zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegel, im Vergleich zur Vorgängerversion, geändert.

Weiterhin ist an dieser Stelle anzumerken, dass ebenfalls das Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels für Straßen geändert wurde. Entsprechend § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV ist hierfür die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 anzuwenden.

Da im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.1.18 eine Verschiebung der Baugrenzen vorgesehen ist, ist zu unterstellen, dass Bauvorhaben näher an die emittierenden Straßen und damit verbunden auch näher an die maßgeblichen Lärmquellen heranrücken, wodurch es zu höheren Schalleinwirkungen kommen kann, als bisher berücksichtigt. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu beachten, da unter Punkt 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan 2.1.17 der Stadt Wülfrath beschrieben ist, dass die Verkehrsbelastung nach RLS-90 berechnet wurde. Die RLS-90 ist inzwischen durch die RLS-19 ersetzt worden, sodass auch hierdurch eine gutachterliche Überprüfung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu empfehlen ist.

Um den ausgeführten Umständen Rechnung zu tragen wurde eine textliche Festsetzung mit Ziel der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2:2018-01 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.[21]

Gewerbelärm

[21] s. Kapitel 5.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen der Planung liegt ein Gutachten für ein konkretes Baugenehmigungsverfahren für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Plangebiet vor. In dieser Prognose werden die einschlägigen Schallemittenten wie haustechnische Anlagen, Parkvorgänge und die Anlieferung eines möglichen Cafés auf die Umgebung bewertet.

Das für ein konkretes Bauvorhaben erarbeitete schalltechnische Gutachten[22] kommt auf der Grundlage von für den Standort und die nach künftigem Planungsrecht möglichen Nutzungen zutreffenden Grundannahmen zu dem Ergebnis, dass die relevanten Richtwerte für den Tag und die Nacht an allen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden.

Grundlage der Bewertung ist die Einhaltung folgender Rahmenparameter:

Anlieferungen Zeitraum

Alle Anlieferungen sind im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr zu gestallten.

LKW-Kühlaggregat

Zur Anlieferung gekühlter Waren sind LKWs mit Elektrokühlaggregat einzusetzen.

Lärmschutzwand

Um die Emissionen der Anlieferungszone in der Nachbarschaft zu begrenzen ist eine Lärmschutzwand mit einer von h = 5,25 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist hierbei beidseitig absorbierend ($\alpha_w \geq 0{,}7$) zu gestallten.

TGA

Die dargestellten Pegel und Emissionsorte sind durch die haustechnische Planung zu bestätigen.

Öffnungszeiten:

Die Öffnungszeiten sind auf den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) beschränkt. In diesem Zusammenhang sind die Parkflächen (Mitarbeitenden- und Kundenparkplätze) lediglich tagsüber zu nutzen.

Absorbierende Maßnahmen:

Die Wärmedämmung der Deckenbereiche über den Parkplätzen für Mitarbeitenden und in sämtlichen Technikbereichen im UG ist schallabsorbierend ($\alpha_w \geq 0{,}7$) auszuführen.

Die Annahmen sind bei künftigen Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu bestätigen.

Zur Sicherung der Erbringung eines entsprechenden Nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen worden:

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den des als Anlage zum Verfahren gehörenden Lärmgutachtens (ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH (Köln 22.12.2023) Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“ in Wülfrath Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm)) genannten Immissionsorten der angrenzenden

[22] **ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH (2023b):** Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm) Bewertung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der Richtlinie TA – Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998)

Wohnbebauung für konkrete Vorhaben mittels objektbezogenen schalltechnischer Untersuchungen nachzuweisen.

8.4 Altlasten, Kampfmittel und Bodenverhältnisse

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Eintragungen vorhanden.[23]

Kampfmittel

Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmitteln gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, das KBD 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 dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.[24]

Bodenverhältnisse, Schutzwürdigkeit und Bodenfunktionen

Der Planbereich ist heute bereits weitgehend bebaut. Fast das gesamte Plangebiet ist versiegelt. Dabei sind insbesondere die Verkehrsflächen, größere Stellplatzflächen, die baulichen Anlagen und die Zufahrten zu den Gebäuden zu nennen. Die vorzufindenden Böden sind anthropogen überformt. Ein natürlicher Bodenaufbau ist nicht vorhanden. Schutzwürdiger Mutterboden ist aufgrund der Inanspruchnahme des Plangebietes nicht in nennenswertem Anteil vorzufinden.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan weist auch hier eine hohe Grundflächenzahl und damit ein hohes Maß an möglicher Versiegelung aus.

Durch die Beibehaltung des Orientierungswertes der GRZ im gegenständlichen Bebauungsplan bleibt der Versiegelungsgrad unverändert und es treten keine Verbesserungen ein.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen. Für das Plangebiet ist die geologische Untergrundklasse R (felsartig) ausgewiesen. Im Untergrund der Planfläche liegen die verkarstungsfähigen Gesteine des Massenkalks (Devon). Erdfälle aus der Umgebung sind nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften werden objektbezogen im Bauantragsverfahren untersucht und bewertet.

[23] vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“, S. 15
[24] vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“, S. 12

8.5 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Elberfeld - Düsseldorf“ sowie über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hortensia II“. Zu den letzten Eigentümer*Innen dieser Bergwerksfelder liegen nach Auskunft der zuständigen Fachbehörde[25] keine Informationen vor. Entsprechende Rechtsnachfolgerinnen sind nicht bekannt. Daher ist aufgrund der vorliegenden Informationslage im Plangebiet kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

Des Weiteren befindet sich der Planbereich in einem Gebiet befindet, in dem möglicherweise verkarstungs- bzw. auslaugungsfähiges Gestein vorhanden ist. Hieraus abzuleitende Erdfälle aus der Umgebung sind jedoch nicht bekannt. Im Rahmen der anschließenden Objektplanung werden die Baugrundeigenschaften hierzu untersucht und bewertet.

8.6 Klimaschutz

Der Planbereich selbst hat für den Luftaustausch und damit für das Stadtklima in Wülfrath keine Bedeutung.[26] Grundlegende Veränderungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der beabsichtigten Dachbegrünung wird ein Großteil der Sonneneinstrahlung wie bei anderen Pflanzen über die Blattverdunstung abgekühlt. Ebenso wird die Windgeschwindigkeit herabgesetzt, so dass unangenehme Wirbelbildungen (z. B. in Schornsteinnähe) gemildert werden. Durch Herabsetzung der kurzwelligen Reflektion verbessern sich kleinräumige Strahlungsverhältnisse, und Aufwärmtendenzen werden insgesamt herabgesetzt. Grüne Dächer und Tiefgaragen können als „Staubsenke“ wirken, also als Bereiche, auf denen Staubpartikel besser festgehalten werden als auf harten, glatten Dachflächen.

Weitere Ausführungen sind den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts zu dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

[25] Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW vom 13.10.2023

[26] vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“, S. 16

9 Kulturgüter, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale (z. B. Bodendenkmale) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Hinweispflicht) wird verwiesen.

10 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

11 Alternativenprüfung

Eine Untersuchung alternativer Standorte im Stadtgebiet war nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Für den Geltungsbereich des B-Planes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, da die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung ausdrückliches und einziges Ziel der Bauleitplanung ist.

12 Flächenbilanz

Flächenart		Fläche in qm	Anteil
Geltungsbereich des Planes	Gesamtfläche	7.340	100%
Art der baulichen Nutzung			
Sonstiges Sondergebiet	Gesamt SO	5.537	66,3%
Verkehrsflächen			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Wilhelmstraße	1.803	24,7%
Sonstige Planzeichen			
Flächen zum Erhalt von Pflanzen	überlagernd	183	(2,2%)

13 Kosten und Finanzierung

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wülfrath keine Kosten. Die Kosten zur Realisierung der Maßnahme werden durch den Investor übernommen. Näheres hierzu regelt der abzuschließende städtebauliche Vertrag.

Wülfrath, den 24.01.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrage

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulleitplanung mbH

Christian Muhs

14 Quellen und Anlagen

14.1 Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG)
  in der Fassung der Bekanntmachung Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
  Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung (GO NW)
  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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490)
- 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) Gem. 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 31.12.2021

14.2 Plangrundlagen

- Regionalplan
  für den Regierungsbezirk Düsseldorf 1999, zuletzt geändert am 25.06.2013
- Flächennutzungsplan (FNP)
  Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wülfrath vom 09.01.2001, zuletzt geändert durch die 09. FNP-Änderung vom 09.09.2009.
- Landschaftsplan (LP)
  Landschaftsplan des Kreis Mettmann vom 04.07.1984, zuletzt geändert am 16.09.2012.
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wülfrath vom 08.09.2020

14.3 Anlagen

- **ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH (Köln 14.07.2023)** Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“ in Wülfrath Hier: Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz;
- **ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH (Köln 22.12.2023):** Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm) Bewertung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der Richtlinie TA – Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998)
- **ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (Bochum August 2023)** Neubau eines Lebensmittelmarktes an der Wilhelmstraße in Wülfrath Verkehrsuntersuchung;
- **umweltbüro essen, (Essen Juli 2023)** Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhlemstraße“ in Wülfrath;
- **umweltbüro essen, (Essen Dezember 2023)** Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhlemstraße“ der Stadt Wülfrath;
- **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Köln 08.10.2020)** Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath;
- **GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (im März 2019 / angepasst Oktober 2019)**, Wülfrather Sortimentsliste;
- **Planungsgruppe MWM Aachen (2009)** Stadt Wülfrath Stadtentwicklungsprogramm Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Fachbeitrag Demographie / Wohnen,
- **BBE (2022)** Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines [redacted]Supermarktes in Wülfrath-Ellenbeek – Aktualisierung September 2022;
- **Ingenieurgesellschaft+ für Geotechnik Wuppertal mbH Pulsfort und Partner IGW (Mai 2023)** Orientierende Schadstoffkartierung für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmstraße 23/ 25 in Wülfrath;
- **Stadt Wülfrath (2008)** Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.1.17 „Liegnitzer Straße“