



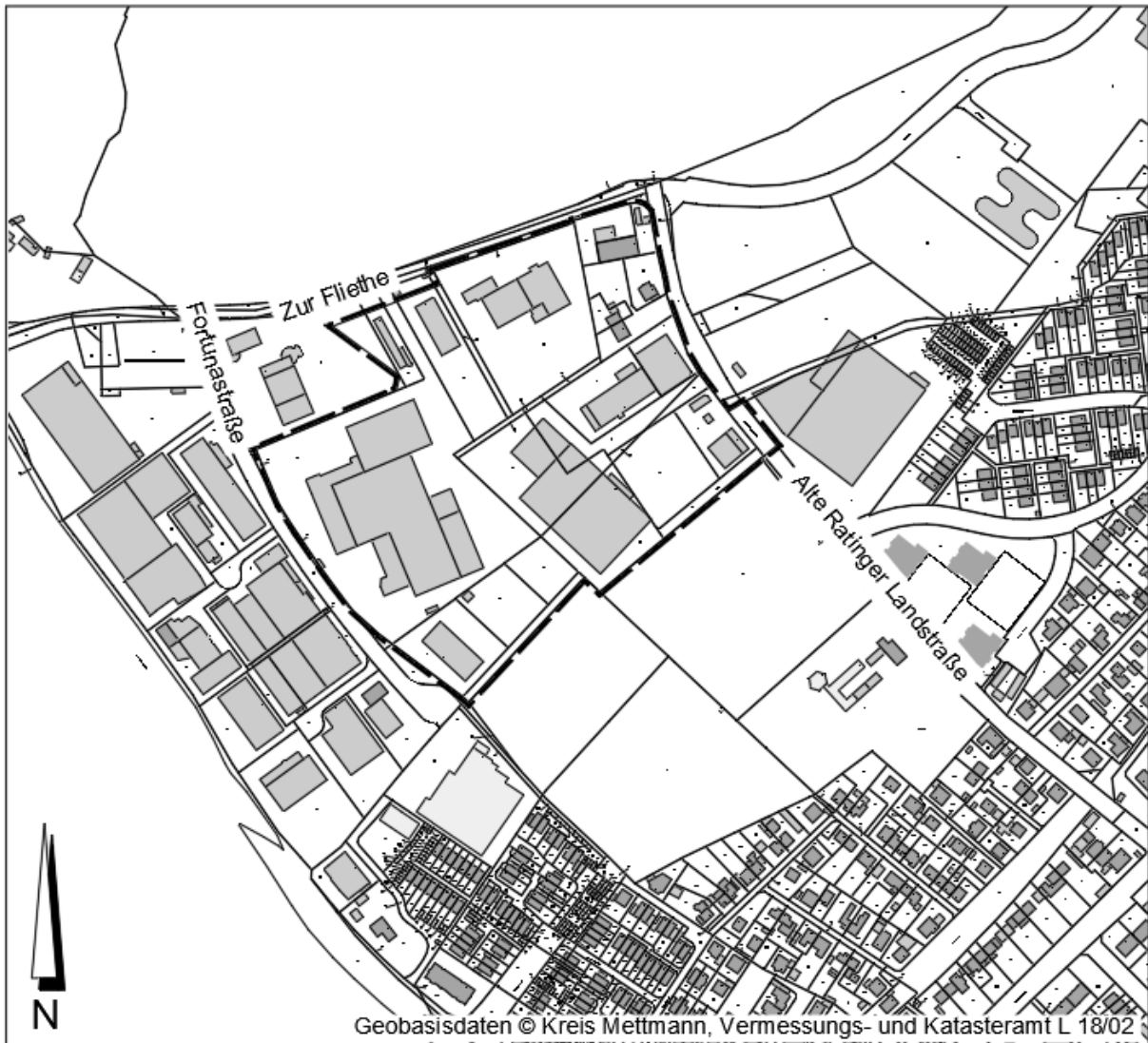
STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.7.3

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“-
Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Verfahrensstand: erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

In der Fassung vom: 18.02.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes	3
2	Planungsverfahren	5
3	Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben	6
3.1	Landesentwicklungsplanung	6
3.2	Regionalplanung	9
3.3	Landschaftsplan	10
3.4	Flächennutzungsplan	10
3.5	Bestehende Bebauungspläne	11
3.6	Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)	11
3.6.1	Untersuchung der rechtskräftigen Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe	16
3.6.2	Bestandserhebung	16
4	Städtebauliche Situation	17
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	17
6	Umweltbelange	19
7	Alternativenprüfung	19
8	Kosten der Planung	20
9	Quellen und Anlagen	21
9.1	Gesetzliche Grundlagen	21
9.2	Plangrundlagen	22



1 Einleitung

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – liegt im westlichen Bereich der Stadt Wülfrath, im Gewerbegebiet „Zur Fliethe“, etwa 1 km südwestlich vom Kirchplatz in der Innenstadt.

Umgrenzt wird der Planbereich im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 839 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) und durch die Straße Zur Fliethe bis zur Straße Alte Ratinger Landstraße. Der Verlauf des Geltungsbereiches zwischen dem Flurstück 839 und der Straße Zur Fliethe folgt der Abgrenzung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 2.12_2.12.1_2.12.2, damit keine Überlappungen oder Lücken zwischen den Bebauungsplänen entstehen. Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Grenze der Alte Ratinger Landstraße (Flurstück 928, Gemarkung Wülfrath, Flur 12), der Verlängerung der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 171 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) bis zur östlichen Straßenseite der Alte Ratinger Landstraße und durch das Grundstück des Baumarktes (Flurstück 173, Gemarkung Wülfrath, Flur 12) begrenzt. Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 311 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) und der Verlängerung bis zur östlichen Straßenseite der Alte Ratinger Landstraße sowie entlang der Grundstücke der Flurstücke 926 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) und 3429 (Gemarkung Wülfrath, Flur 21). Im Westen stellen die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 843 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12), 840 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) und 799 (Gemarkung Wülfrath, Flur 12) die Abgrenzung dar. Der Geltungsbereich ist eindeutig im Übersichtsplan abgegrenzt.

Da der beschriebene Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.7_2.7.1 nicht vollständig umfasst, behält der Bebauungsplan Nr. 2.7_2.7.1 für den Bereich des Friedhofs und der anliegenden Grünfläche seine Rechtskraft. Gleichzeitig liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.7.2 vollständig im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7. Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 wird der Bebauungsplan Nr. 2.7.2 demnach unwirksam.

1.2 Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wülfrath hat am 08.09.2020 die „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath“ (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, kurz GMA) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Handlungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung beschlossen. Dieses Konzept beinhaltet ein Sortimentskonzept inkl. einer aktualisierten „Wülfrather Sortimentsliste“, ein Standortkonzept inkl. der Abgrenzungen „zentraler Versorgungsbereich“ (Innenstadt), „Nahversorgungsstandort“ (Düsseler Straße), „perspektivischer Nahversorgungsstandort“ (Ellenbeek) und „Ergänzungsstandort“ (Zur Fliethe), einem Nahversorgungskonzept und Empfehlungen zu möglichen Ansiedlungsvorhaben sowie Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung. Innerhalb des zentralen



Versorgungsbereiches Innenstadt soll eine konsequente Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandelssortimenten, insbesondere an nicht integrierten Standorten, gewährleistet werden. Neben dem zentralen Versorgungsbereich definiert das Konzept auch Bereiche, die aufgrund ihres Wohngebietsbezugs und der sich hieraus ergebenden Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung aus gutachterlicher Sicht weiterentwickelt werden können bzw. sollten (Nahversorgungsstandort Düsseler Straße, perspektivischer Nahversorgungsstandort Ellenbeek) und Standorte, die dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gewidmet werden und in denen nahversorgungsrelevante Sortimente weitgehend auf ihren Bestand begrenzt werden sollen (Ergänzungsstandort „Zur Fliethe“). Zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Wülfrath weist der Gesamtbereich des Standortes „Zur Fliethe“ sowohl Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Als Ergänzungsstandort im Rahmen des Standortkonzeptes Wülfrath soll er perspektivisch überwiegend der Unterbringung von mittel- und großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen.

Bereits am 19.11.2013 hatte der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.7 mit dem Ziel beschlossen, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet genauer zu steuern. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung und nachhaltigen Entwicklung nach den Zielsetzungen der „Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath“ wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – am 24.05.2016 in seinem Geltungsbereich erneuert. Die damals verfolgten Zielsetzungen bleiben weiterhin bestehen.

Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 werden wie folgt definiert:

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.7.3 soll die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung in einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Zur Fliethe“ gesteuert und die Inhalte des bestehenden Planungsrechts an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden.
- Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt (Innenstadt) sollen Einzelhandelsbetriebe, unabhängig von der Größenordnung, mit den in der Wülfrather Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant definierten Sortimenten im Kernsortiment ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus hat die Stadt Wülfrath erhebliche finanzielle Anstrengungen mithilfe von Landes- und Bundesmitteln auf sich genommen, um den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken, wie beispielsweise an der Erneuerung der Fußgängerzone und des angrenzenden öffentlichen Raumes zu erkennen ist. Eine weitere Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandels würde die Maßnahmen untergraben.



2 Planungsverfahren

Für das Plangebiet werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.7_2.7.1 und Nr. 2.7.2 hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Die Grundzüge der Planung der Bestandsbebauungspläne werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) bestehen keine Anhaltspunkte. Deshalb ist die Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig.

Dies ermöglicht einen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie auf die zusammenfassende Erklärung. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Im Jahr 2014 wurde in Wülfrath eine erneute Kartierung des Einzelhandels durchgeführt, wodurch sich die Wülfrather Sortimentsliste geändert hat. Außerdem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.26 – Baumarkt Zur Fliethe – aus dem bisher bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.7.3 herausgenommen, um eine Überlappung der Geltungsbereiche zu vermeiden. Aus diesen Gründen war eine erneute Offenlage notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 2.26 – Baumarkt Zur Fliethe – wurde am 03.03.2015 durch den Rat der Stadt Wülfrath als Satzung beschlossen. Dieser Satzungsbeschluss wurde nicht bekannt gemacht. Da es für den Bebauungsplan Nr. 2.26 keine Zukunftsaussichten gibt, wird das Verfahren nicht weiter fortgeführt.

Hinsichtlich der genannten Gründe erfolgte am 24.05.2016 eine Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ –. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2016 bekannt gemacht.

Seit der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – vom 24.05.2016 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Mit der „Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath“ (2020) wurde gleichzeitig die „Wülfrather Sortimentsliste 2014“ geändert und angepasst. Daher basiert der Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ auf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie auf der angepassten Wülfrather Sortimentsliste.



Verfahrensschritte nach BauGB	Beschluss	Bekanntmachung	Durchführung	Abwägung Beschluss
Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	19.11.2013 Erneut: 04.02.2014			
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB)	-	-	-	-
Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 und §4 Abs.1 BauGB)	-	-	-	-
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB)(1. Auslegung)	19.11.2013 Erneut: 04.02.2014	24.03.2014	01.04.2014 bis 06.05.2014	
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB) (1. Auslegung)	19.11.2013 Erneut: 04.02.2014	24.03.2014	01.04.2014 bis 06.05.2014	
Landesplanerische Abstimmung (§34 Abs. 1 und 5 LPlG)				
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) (2. Auslegung)	10.02.2015	15.05.2015	03.06.2015 bis 10.07.2015	
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB) (2. Auslegung)	10.02.2015	15.05.2015	03.06.2015 bis 10.07.2015	
Erneuerung Aufstellungsbeschluss (§2 Abs.1 BauGB)	24.05.2016	15.07.2016		
Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) (3. Auslegung)				
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB) (3. Auslegung)				
Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 und Abs.3 BauGB)				

3 Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von Februar 2017 ist die Stadt Wülfrath als Mittelzentrum in der Ballungsrandzone eingestuft.

Am 12.07.2013 ist der „LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ in Kraft getreten. Er hat zum Ziel, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf geeignete Standorte zu lenken. Dafür gibt er verschiedene Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor, die auf den nachgeordneten Planungsebenen, insbesondere bei der Bauleitplanung, gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindlich zu beachten bzw. in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

- 1) Standorte, d.h. Kerngebiete und Sondergebiete, für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt werden. (Ziel der Raumordnung)



- 2) Haben diese Vorhaben zentrenrelevante Kernsortimente, dürfen sie nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen diese Vorhaben, sofern sie nahversorgungsrelevante Kernsortimente haben, auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. (Ziel der Raumordnung)
- 3) Die genannten Vorhaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen. (Ziel der Raumordnung)
- 4) Wird für diese Vorhaben ein Sondergebiet dargestellt/festgesetzt, gilt das Kongruenzgebot. Das heißt, der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens darf die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. (Grundsatz der Raumordnung)
- 5) Sondergebiete für diese Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Bedingung ist, dass der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und dass es sich dabei um Randsortimente handelt. (Ziel der Raumordnung)
- 6) Diese genannten Randsortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. (Grundsatz der Raumordnung)
- 7) Für die Überplanung von vorhandenen Standorten für großflächigen Einzelhandel gelten besondere Regelungen. (Ziel der Raumordnung)
 - Vorhandene Standorte für diese Vorhaben dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO neu dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i.d.R. auf den Bestand zu begrenzen.
 - Wird ein bestehender Bebauungsplan innerhalb von 7 Jahren nach Rechtskraft durch diese Begrenzung auf den Bestand (Sortimente, Verkaufsflächen) insoweit geändert, dass eine bisher zulässige Nutzung nun unzulässig wird, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die im alten Planrecht zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen.
 - Grundsätzlich ist ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente möglich.
 - Ausnahmsweise kommen geringfügige Erweiterungen in Betracht. Bedingung ist, dass dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.
- 8) Der Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche, insbesondere solcher mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, ist entgegenzuwirken. Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen muss vermieden werden. (Ziel der Raumordnung)



- 9) Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen. (Grundsatz der Raumordnung)
- 10) Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind auch dann anzuwenden, wenn für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das normalerweise unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Für vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB, für die normalerweise keine Pflicht zur Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauNVO, § 9 BauGB und der Planzeichenverordnung besteht und Festsetzungen „erfunden“ werden können, sind die vorgenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dennoch anzuwenden. (Ziel der Raumordnung)



3.2 Regionalplanung

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 - in der Fassung der 1. Auflage vom Juli 2018 - für den Regierungsbezirk Düsseldorf kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich mit einer zweckgebundenen Gewerbenutzung, in dem Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, Büro-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen zulässig sind. Nicht zulässig sind emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe; sie sind in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (in Abbildung 1 grau dargestellt) unterzubringen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)



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. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

3.4 Flächennutzungsplan

Im zurzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

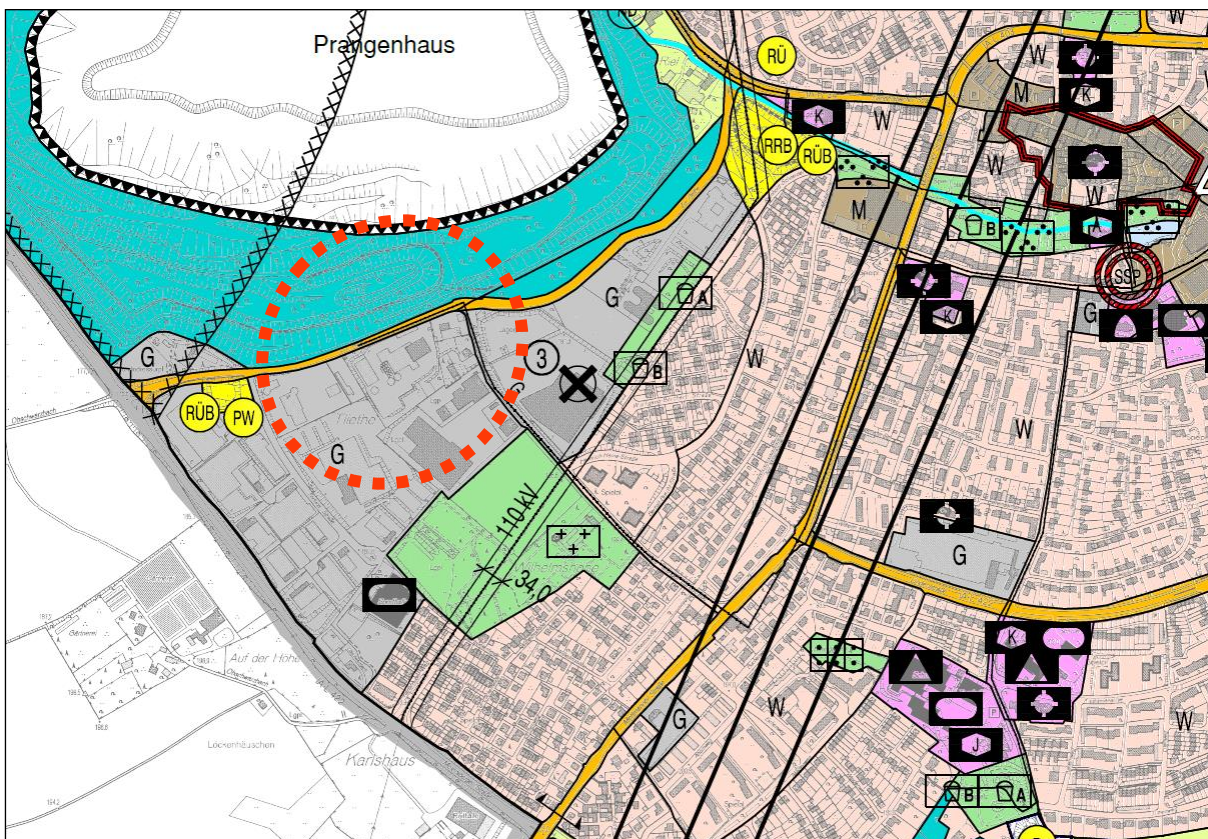


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Bebauungspläne Nr. 2.7_2.7.1 und Nr. 2.7.2, mit Ausnahme der Flächen des städtischen Friedhofs, der Ackerfläche und der durch die Bebauungspläne Nr. 2.12_2.12.1_2.12.2 aufgehobenen Bereiche an den Straßen Zur Fliethe und Alte Ratinger Landstraße.

Im Geltungsbereich wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Anwendung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 wurde mit der 1. Änderung eingeführt. Die 2. Änderung führte zur Umnutzung von Flächen des Friedhofs in ein Gewerbegebiet, in dem Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1990 unzulässig sind.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 wird die im Geltungsbereich zulässige Art der baulichen Nutzung teilweise neu bestimmt. Im Detail wird der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (näheres siehe Kapitel 5).

3.6 Einzelhandelsentwicklung (Einzelhandels- und Zentrenkonzept)

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

Dieses 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 Einzelhandelsstandorte 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 Einzelhandels 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.



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

Zentren- und Standortstruktur

Das Konzept unterscheidet innerhalb der Zentren- und Standortstruktur in Entwicklungsbereiche, die sich klar am Bestand orientieren. Aufgrund der aktuellen Standortverteilung, der Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes Wülfraths und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen im Stadtgebiet kann die Stadt Wülfrath in insgesamt vier Entwicklungsbereiche gegliedert werden.

Zu den Entwicklungsbereichen gehören der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der Nahversorgungsstandort Düsseldorf Straße, der perspektivische Nahversorgungsstandort Ellenbeek sowie der Ergänzungsstandort Zur Fliethe, welche schützenswerte Bereiche für den Einzelhandel darstellen.

Mit seinen Fachmarkteinheiten ergänzt der Ergänzungsstandort Zur Fliethe den überwiegend kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und nimmt somit eine wichtige Bedeutung



zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Wülfrath ein. Die Besonderheit des gesamten Entwicklungsbereiches entlang der Alte Ratinger Landstraße liegt darin, Kunden aus benachbarten Stadtteilen von Mettmann anzuziehen. Dabei weist er Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf. Als Ergänzungsstandort im Rahmen des Standortkonzeptes Wülfrath soll er perspektivisch überwiegend der Unterbringung von mittel- und großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen, um als stark autokundenorientierter Standort einerseits eine Vergrößerung des Einzugsbereiches zu vermeiden. Bestehende Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel genießen daher im Rahmen der Baugenehmigung Bestandschutz. Andererseits schließt das aktuelle real SB-Warenhaus mit seiner Rückseite direkt an Wohnquartiere der Heinrich-Heine-Straße an. Somit übernimmt es ebenfalls die fußläufige Nahversorgungsfunktion. Aufgrund dessen sollte der Standort Zur Fliethe auch perspektivisch als Lebensmittelstandort erhalten bleiben.

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. Für die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Entwicklungsbereiche wird für die Einzelhandelssteuerung zwischen städtebaulich integrierter und nicht städtebaulich integrierter Lage sowie Randsortimenten unterschieden.

Dabei lässt sich der Ergänzungsstandort Zur Fliethe den städtebaulich nicht integrierten Lagen zuordnen. Standorte der städtebaulich nicht integrierten Lagen nehmen vorwiegend eine gewerbliche oder industrielle Lage ein und liegen meist außerhalb des Siedlungsbereiches. Im Standort Zur Fliethe soll mit Blick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes jegliche Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten behalten im Rahmen ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigung nur ihren Bestandsschutz. Eine Standortentwicklung durch eine Ausweitung der Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen. Der Standort Zur Fliethe dient als Ergänzungsstandort vor allem für nicht zentrenrelevante Sortimente.

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 Sorti-



mente notwendig (bspw. „Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf“ von zentrenrelevanten zu nahversorgungsrelevanten Sortimenten, „Fahrräder und technisches Zubehör“ sowie „Kinderwagen und Autositze“ 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*
<ul style="list-style-type: none"> - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische Artikel</u> - <u>Bücher</u> - <u>Spielwaren</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Sportbekleidung, -schuhe, -artikel</u> (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren</u> - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien - <u>Uhren, Schmuck</u> - Optik, Akustik - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)</u> - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Musikalien, Musikinstrumente 	<ul style="list-style-type: none"> - 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, Ruderge- räte, hometrainer) - Fahrräder und Fahrradzubehör (ohne Beklei- dung) - Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel - Erotikartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Campingartikel
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Droge- riewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosme- tika) - <u>pharmazeutische Artikel</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren</u>, 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)



3.6.1 Untersuchung der rechtskräftigen Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe

Im Nachgang des bereits im Jahr 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Büro Junker + Kruse wurde die „Untersuchung rechtskräftiger Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe in Wülfrath“ von dem Büro bms Stadtplanung im Auftrag der Stadt erarbeitet. Ziel war es, Bebauungspläne zu identifizieren, die nicht oder nur unzureichend die Möglichkeit bieten, die Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll zu steuern und bei denen ein hohes Risiko der städtebaulich nicht angepassten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht. Im Ergebnis wurden Vorschläge zu Änderungen oder Neuaufstellungen von Bebauungsplänen erarbeitet und hinsichtlich der Dringlichkeit und dem Planungserfordernis priorisiert.

Neben anderen Bereichen wurde auch für den Sonderstandort „Zur Fliethe“ die Einleitung eines Änderungsverfahrens mit erster Priorität empfohlen. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 2.5_2.5.1_2.5.2 „Maikammer West“ (Teilbereich „Gewerbegebiet“), Nr. 2.7_2.7.1 „Zur Fliethe“ sowie Nr. 2.12_2.12.1_2.12.2 „Mettmanner Straße/L422“ (Teilbereich „Gewerbegebiet“). Mit zweiter Priorität wurde u.a. der Bebauungsplan Nr. 2.7.2 „Zur Fliethe“ identifiziert. An den Ergebnissen der „Untersuchung rechtskräftiger Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe“ hat sich auch im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nichts verändert.

Vor diesem Hintergrund wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ betrieben.

3.6.2 Bestandserhebung

Der geplante Einzelhandelsausschluss für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente stellt einen erheblichen Eingriff in die durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 Grundgesetz geschützten Bestandsinteressen der vorhandenen Betriebe dar. Insbesondere das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte ist unter Berücksichtigung des besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes abwägend zu berücksichtigen.

Das Büro GMA hat mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, im Auftrag der Stadt Wülfrath, die Anzahl der Betriebe sowie die Verkaufsfläche und den Umsatz der Einzelhandelsbetriebe für die Innenstadt, Streulagen und dezentralen Lagen erhoben, um dem Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials des § 2 Abs. 3 BauGB Rechnung tragen zu können. Der Ergänzungsstandort Zur Fliethe lässt sich hierbei der dezentralen Lage zuordnen.

Mit einem Fliesenmarkt und einem Gartencenter bestehen im Plangebiet zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe (Drogeriemarkt, Fachmarkt für Tierbedarf und Tiernahrung sowie Dänisches Bettenlager) erreichen die Schwelle der Großflächigkeit nicht. Des Weiteren sind eine Bankfiliale (Kreissparkasse), eine Vergnügungsstätte (Spielhalle), ein gastronomischer Betrieb (Imbiss), sowie mehrere Handwerks- (Friseur, Kfz-Werkstatt, Foliendruck, Textildruck, Kfz-Waschanlage), produzierende und sonstige Gewerbebetriebe ansässig. Insbesondere die Handwerksbetriebe können Waren der zentren- und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente anbieten. Wohngebäude sind nur in geringem Umfang vorhanden.



4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt und ist eingebunden in einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich. Im Zentrum des Plangebietes besteht eine Agglomeration unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Blumenladen, Drogeriemarkt, Gartencenter, Fliesenmarkt, Möbelgeschäft, Getränkemarkt und Zoohandlung).

Mit dem Fliesenmarkt und dem Gartencenter bestehen im Plangebiet zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe erreichen die Schwelle der Großflächigkeit nicht. Des Weiteren sind eine Bankfiliale (Kreissparkasse), eine Vergnügungsstätte (Spielhalle), ein gastronomischer Betrieb (Imbiss), sowie mehrere Handwerks- (Friseur, Kfz-Werkstatt, Foliendruck, Textildruck, Kfz-Waschanlage), produzierende und sonstige Gewerbebetriebe ansässig.

Der westliche Teilbereich an der Fortunastraße, den der Bebauungsplan Nr. 2.7.2 überlagert, ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Hier sind nach bestehendem Planrecht Betriebsarten der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1990 unzulässig.

Das Umfeld des Plangebietes ist westlich und östlich gewerblich geprägt. Im Süden und Norden grenzen mit dem ehemaligen Steinbruch Prangenhau, dem städtischen Friedhof und einer Ackerfläche Grünstrukturen an. Jenseits der Friedhofsflächen sowie der Alten Ratinger Landstraße schließt Wohnbebauung an.

Im Plangebiet befinden sich in Friedhofsnähe Erweiterungsflächen eines Unternehmens.

Der Planbereich ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz über die Alte Ratinger Landstraße bzw. die Straße Zur Fliethe an die Mettmanner Straße und die Meiersberger Straße angebunden.

Über Bushaltestellen auf der Alten Ratinger Landstraße, der Fortunastraße, der Meiersberger Straße und der Mettmanner Straße ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr im Kreis Mettmann angeschlossen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfiehlt für den Standort Zur Fliethe einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Wülfrather Sortimentsliste sowie die gegenwärtig vorzufindenden nahversorgungsrelevanten Sortimente in ihrem Bestand zu begrenzen. Dies dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches. Da in der Innenstadt bereits Leerstände vorhanden sind, ist eine Verschärfung dieser Situation durch Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten zu vermeiden. Gewerbeflächen sind vielmehr für die Ansiedlung von Betrieben, die auf die Ausweisung von Gewerbegebieten angewiesen sind, zu nutzen.



Der großflächige Einzelhandel wird bereits über die Vorschriften der Baunutzungsverordnung auf Sonder- und Kerngebiete gelenkt. Um aber auch Einzelhandel, der sich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bewegt, steuern zu können, sodass die zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden, ist ein detaillierter Einzelhandelsausschluss erforderlich.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten begründet sich aus der Tatsache, dass sich diese Einzelhandelsbetriebe typischerweise nicht in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln und auch nicht deren Attraktivität oder Funktionsfähigkeit bestimmen. Folglich können vom nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auch keine negativen bzw. schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Daher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Wülfrath ausgeschlossen. Ausnahmen bezüglich der Randsortimente und Handwerksbetriebe werden ausdrücklich zugelassen.

Randsortimente

Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn ihr Anteil 10% der gesamten Verkaufsfläche des Vorhabens nicht überschreitet, da ein völliger Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bei vielen Branchen (insb. Möbel-, Garten- und Baumärkte) unrealistisch ist. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Lebensmittel beispielsweise wären im Baumarkt unzulässig. Eine Begrenzung auf rund 10% der gesamten Verkaufsfläche hat sich als praktikabel erwiesen. Analog stellt auch der Landesentwicklungsplan NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Ziel 5 (siehe Kapitel 3.1) auf diese Größenordnung ab.

Handwerkerprivileg

Die Zulässigkeit des sog. Handwerkerprivilegs dient der Förderung der Ansiedlung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet. Aufgrund der geringen Größenordnung der Verkaufsfläche ist der zentrenrelevante Einzelhandel zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Bei Erfüllen dieser Voraussetzungen wird üblicherweise davon ausgegangen, dass von dem Betrieb keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Im Plangebiet sind Handwerksbetriebe ansässig. Unter Einhaltung der beschriebenen Voraussetzungen ist der Verkauf zentrenrelevanter Waren im Sinne des Handwerkerprivilegs weiterhin zulässig.



Bestandsschutz der Einzelhandelsbetriebe

Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe besteht Bestandsschutz; eine Erweiterung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird mit dem Bebauungsplan Nr. 2.7.3 jedoch unzulässig. Um schädliche Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, verfolgt die Planung ausdrücklich das Ziel, zentrenrelevanten Einzelhandel langfristig auszuschließen. Der Bestandsgarantie des Eigentums und dem potentiellen Erweiterungsinteresse der Betriebe stehen übergeordnete städtebauliche Gründe gegenüber, die eine Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen. Diese gewichtigen städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath: die Erhaltung und Entwicklung des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Sonderstandort „Zur Fliethe“ wirken sich, wenn sie im Plangebiet weiterhin realisiert und vergrößert werden, potenziell schädlich auf den zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt) und die Nahversorgungsstandorte aus. Eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist deshalb nicht geboten.

Der passive Bestandsschutz der Betriebe, d.h. die weitere Durchführung der bestehenden Nutzung im derzeitigen Zustand, bleibt ebenso unberührt wie die Möglichkeit andere gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auszuüben.

6 Umweltbelange

Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das weiterhin gewerblich genutzt wird. Von der Einschränkung des bestehenden Baurechts sind Artenschutz-, Immissionsschutz- und andere Umweltbelange daher nicht betroffen.

7 Alternativenprüfung

Planungsalternativen, die zu einem vergleichbaren Ergebnis führen, bestehen nicht.

Würde die Planung nicht durchgeführt, gäbe es im Gewerbegebiet keine ausreichende Einzelhandelsregulierung, was langfristig zur Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt führen könnte, der mit erheblichem finanziellem Aufwand, einschließlich externer Fördermittel, aufgewertet wird. Lediglich großflächiger Einzelhandel wäre, mit Ausnahme der unter Bestandsschutz stehenden Betrieben und Sortimenten, weiterhin unzulässig, da diese Betriebe unter die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen und somit nur in Kern- und Sondergebieten zugelassen werden können. Gleiches gilt für Einkaufszentren.



8 Kosten der Planung

Durch die Planung entstehen der Stadt Wülfrath keine Kosten.

Wülfrath, den 18.02.2021

Der Bürgermeister

Im Auftrag



9 Quellen und Anlagen

9.1 Gesetzliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes von 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- 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 22.09.2008



9.2 Plangrundlagen

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Februar 2017
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 12.07.2013
- Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf, 1. Auflage Juli 2018
- Flächennutzungsplan (FNP)
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wülfrath vom 09.01.2001, zuletzt geändert durch die 12. FNP-Änderung vom 26.01.2012.
- Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan des Kreis Mettmann vom 04.07.1984, zuletzt geändert am 16.09.2012.
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath, Ratsbeschluss vom 08.09.2020, Köln am 08.10.2020
- Untersuchung rechtskräftiger Bebauungspläne auf Zulässigkeitsregelungen für Einzelhandelsbetriebe in Wülfrath, August 2011
- Wülfrather Sortimentsliste, September 2019