

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wülfrath

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ - Als Satzung der Stadt Wülfrath vom 19.11.2021

Der Rat der Stadt Wülfrath hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – wird gefolgt.
2. Der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – in der Fassung vom 18.02.2021 wird zugestimmt.
3. Der nach § 13 BauGB aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ als Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – wird mit der Begründung vom Zeitpunkt dieser Bekanntmachung an im Planungsamt der Stadt Wülfrath, im Rathaus, Am Rathaus 1, Raum 2.1.28, während der Sprechzeiten

dienstags

9.00 - 12.00 Uhr

und zusätzlich nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenso werden die in diesem Bebauungsplan zitierten Normen, Vorschriften und Richtlinien zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Unterlagen können nach Maßgabe von § 27 a VwVfG auch online eingesehen werden unter:

<https://www.wuelfrath.net/nc/stadtverwaltung/aktuelle-mitteilungen/amtliche-bekanntmachungen/>

Die nachstehende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – als Satzung der Stadt Wülfrath vom 29.09.2021 wird hiermit inklusive aller vorgenannten Anlagen gem. § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung für

das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) öffentlich bekannt gemacht. Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ rechtsverbindlich.

Hinweise

1. Nach § 44 Abs. 5 BauGB wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und § 44 Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorstehend bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
2. Nach § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
3. Gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wülfrath, den 18.11.2021

In Vertretung des Bürgermeisters

Paul-Georg Fritz

(Paul-Georg Fritz)

Erster Beigeordneter, Kämmerer



Bekanntmachungsanordnung

Der Wortlaut der nachfolgenden Öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Wülfrath zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ – als Satzung der Stadt Wülfrath vom 19.11.2021 stimmt mit dem Wortlaut derjenigen Satzung, die vom Rat der Stadt Wülfrath in der Sitzung am 29.09.2021 beschlossen wurde, überein. Die Anlage 2 des Satzungsbeschlusses „BP 2.7.3 zeichnerische und textliche Festsetzungen“ ist in Absprache mit dem ÖB Vermessungsingenieur angepasst worden. Das Verfahren nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), wurde eingehalten.

Gegenstand der oben genannten Satzung sind:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 BP 2.7.3 Zeichnerische und textliche Festsetzung

Anlage 3 BP 2.7.3 Begründung

Anlage 4 BP 2.7.3 Abwägungstabelle

Die Unterlagen können nach Maßgabe von § 27 a VwVfG auch online eingesehen werden unter:

<https://www.wuelfrath.net/nc/stadtverwaltung/aktuelle-mitteilungen/amtliche-bekanntmachungen/>

Die nachstehende Fassung der Bebauungsplans Nr. 2.7.3 – 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 „Zur Fliethe“ (Satzung der Stadt Wülfrath) wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) öffentlich bekannt gemacht. Der Bürgermeister ordnet die Bekanntmachung an.

Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW kann gegen die ... (Satzung) nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wülfrath, den 19.11.2021

In Vertretung des Bürgermeisters

(Paul-Georg Fritz)
Erster Beigeordneter, Kämmerer

STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.7.3 "Zur Fliethe"

Übersichtsplan
Maßstab: 1:5.000

Gemarkung: Wülfrath



Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt L 18/02

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)
 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, unter Verwendung der "Wülfrather Sortimentsliste" des vom Rat am 08.09.2020 beschlossenen "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes", Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortimente nicht zulässig:
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
 - Bücher
 - Spielwaren
 - Bastelartikel, Bürobedarf
 - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder Säuglinge), Wasche
 - 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 (Bettzüge, Laken), 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
 - Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetik)
 - pharmazeutische Artikel
 - Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf
 - Zeitschriften, Zeitungen
 - Schnittblumen
- 1.3 Die in der "Wülfrather Sortimentsliste" aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, sofern ihr Anteil 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet.
- 1.4 Zulässig ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierendem Gewerbe (sog. "Handwerkerprivileg"), 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.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich 0,8.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Die Geschossflächenzahl beträgt entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich 2,0.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstgrenze im gesamten Geltungsbereich drei Vollgeschosse.

III. HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler**
 Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelteile etc.) auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Stadt Wülfrath als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.
- 2. Kampfmittel**
 Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei den Bauarbeiten Sorgfalt geboten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfestigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wülfrath, die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für Baugrundergriffe", der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu entnehmen.
- 3. Altlasten**
 Bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die die Bereiche der in der Plandarstellung gekennzeichneten Altlastenlagerung 36182/4 WÜ, die unsystematische Ablagerung 36182_10 WÜ oder die Aufschüttungsfläche 36182_11 WÜ betreffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Sollten Bau- oder Umbauarbeiten im Ablagerungsbereich stattfinden, die die Oberflächenversiegelung betreffen, sind diese Arbeiten unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen, um Gefährdungen auszuschließen.
- 4. Bodenaushub**
 Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollten dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 5. Baugrund**
 Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Kalkstein. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen und der Karstklutgrundwasserleiter auszuschließen, die den Karstklutgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.
- 6. Immissionsschutz**
 Bei der geplanten Ansiedlung eines unter die Störfallverordnung fallenden Betriebes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch einen nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des §50 BImSchG hervorgerufen wird.

IV. Anlagen

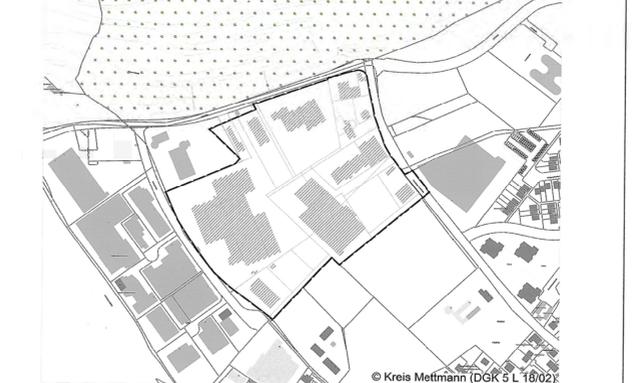
- Zum Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie die folgende Unterlage:
- Sortimentsliste: Enthalten in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Stand: 08.10.2020

STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.7.3 "Zur Fliethe"

Stand: 19.08.2021 Gemarkung: Wülfrath
 Maßstab: 1:1000 Flur: 012

Übersicht Maßstab 1:5.000



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiet</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze</p> <p>0,8 Grundflächenzahl</p> <p>2,0 Geschossflächenzahl</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>300 m Schutzzone zu den ausgewiesenen Kalkabbaugebieten</p> <p>Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>		

Katasterzeichen

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorhandene Höhenpunkte ü. NN

Sonstige Darstellungen

- Parallele
- Vermaßung in Meter
- Gradheitszeichen

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt.

Wülfrath, den 19.08.2021

Die Bürgermeister/-in Im Auftrage

<p>Erläuterung: Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p> <p>Die Koordinaten im Bebauungsplan entsprechen den UTM-Koordinaten. (LST 489)</p>	<p>Diese Planunterlagen und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.</p> <p>Wülfrath, den 20.10.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(ÖB Verm. Ing.)</p>	<p>Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13 BauGB, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 668) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.</p> <p>Wülfrath, den 18.11.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(Bürgermeister/-in)</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.07.2021 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Wülfrath, den 18.11.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(Bürgermeister/-in)</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom 26.04.2021 bis 28.07.2021 erneut öffentlich ausgestellt.</p> <p>Wülfrath, den 18.11.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(Bürgermeister/-in)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt am 23.09.2021 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wülfrath, den 19.11.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(Bürgermeister/-in)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung am 19.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wülfrath, den 18.11.2021</p> <p></p> <p></p> <p>(Bürgermeister/-in)</p>
---	--	---	---	--	--	---

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 23.03.2020 (BGBl. I S. 687)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Alle zu diesem Planwerk gehörenden Plangrundlagen, Gutachten, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Wülfrath, Stadtplanungsamt, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

© Stadt Wülfrath



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: 18.11.2021



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	26.03.2014	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	26.03.2014	01.04.2014 bis 06.05.2014	
Landesplanerische Abstimmung (§34 Abs. 1 und 5 LPlG)	04.02.2014	26.03.2014	01.04.2014 bis 06.05.2014	-
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)	24.05.2016	13.04.2021	26.04.2021 bis 28.05.2021	
Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden (§2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB) (3. Auslegung)	24.05.2016	13.04.2021	26.04.2021 bis 28.05.2021	
Satzungsbeschluss (§10 Abs.1 und Abs.3 BauGB)	29.09.2021			

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.

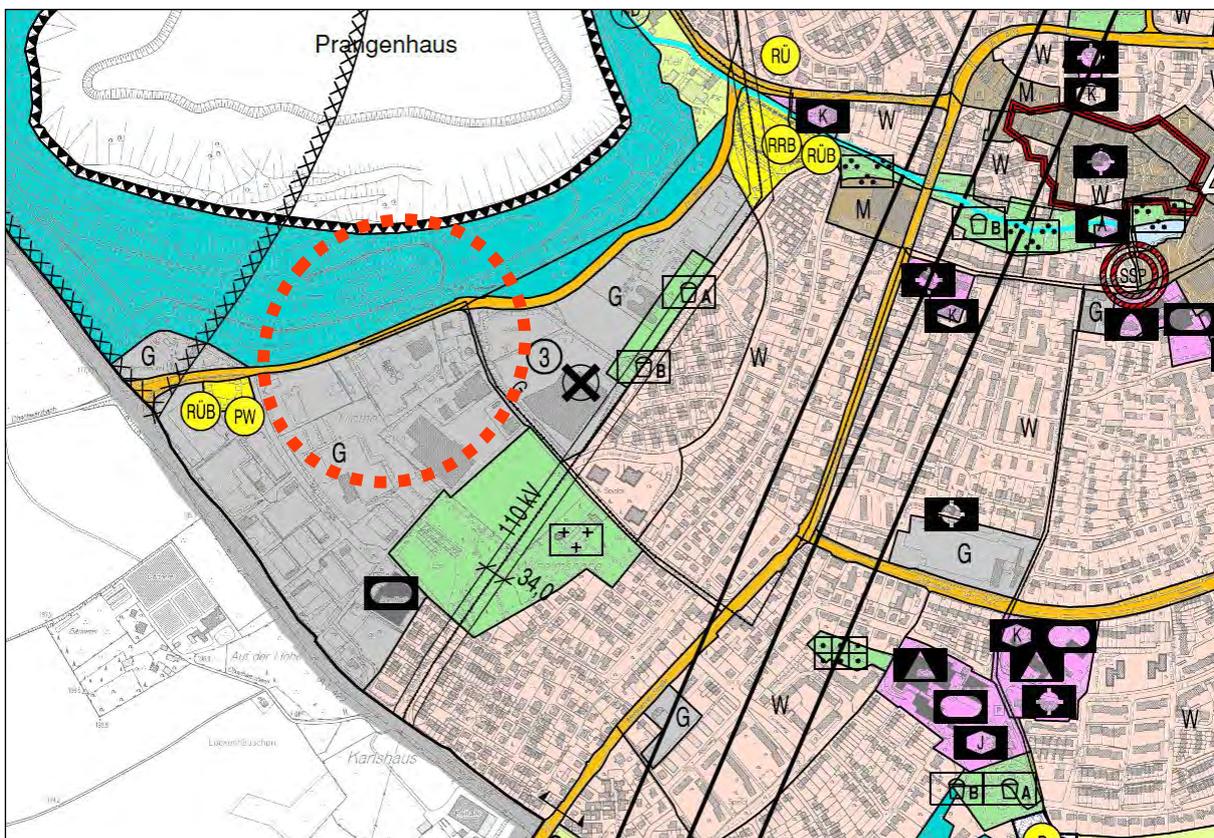


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



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 (Kreisbank), 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 Prangenhaus, 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

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

Stellungnahmen, die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.04.2021, aufgrund des Anschreibens an die Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 13.04.2021, eingegangen sind:

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B	Beteiligung der Öffentlichkeit		
B01	Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB vom 28.05.2021		
	<p>1. Der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie sämtlichen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in dem Geltungsbereich – und damit die Grundkonzeption der Planung – ist bereits nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich gerechtfertigt.</p> <p>1.1 Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Anforderlichkeit setzt eine Schranke für lediglich grob und einigermaßen offensichtliche Missgriffe. Die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen sind erst auf Ebene der Abwägung zu prüfen und können nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Anforderlichkeit gemacht werden.</p> <p>1.2 Gemessen daran sind die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht städtebaulich gerechtfertigt.</p>	<p>Wie unter 1.1 angesprochen, bestimmt sich die städtebauliche Anforderlichkeit nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2.7.3 wurden, nach dem Ermessen der Stadt, definierte Planungsziele gesetzt. Zum einen soll die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung in einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Zur Fliethe“ gesteuert werden. Zum anderen sollen zum Schutz der gewerblichen Nutzung in dem Gebiet sowie zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan ein klar umrissenes städtebauliches Ziel. Dass dieses Ziel aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabherrbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, ist nicht ersichtlich – im Gegenteil. Im Hinblick auf den Vollzug dieses Zieles sind die Bauvoranfragen der ACL zur Vergrößerung des Getränkemarktes und Ansiedlung eines Actionmarktes abgelehnt worden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>1.2.1 Die Stadt Wülfrath möchte mit dem Bebauungsplan die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Zur Fliethe steuern und die Inhalte des bestehenden Planungsrechts an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anpassen. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung in dem 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. Eine weitere Ausweitung des zentrenrelevanten Einzelhandels soll vermieden werden (Begründung des Bebauungsplans, S. 4).</p> <p>1.2.2 Insoweit ist die Planung gleich an mehreren Stellen widersprüchlich und verkennt die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für den Standort.</p> <p>1.2.2.1 Fraglich ist bereits, wie das vom Einzelhandelskonzept für den Standort formulierte Ziel, dass der Standort Zur Fliethe als Ergänzungsstandort perspektivisch überwiegend der Unterbringung von mittel- und großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen soll, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu vereinbaren ist. Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind – auch mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten – innerhalb eines Gewerbegebietes wegen der gesetzlichen Regelung § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf eine Verkaufsfläche von grundsätzlich höchstens 800 m² gedeckelt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wurden somit auch die beiden im Plangebiet vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Raiffeisen-Markt und der Fliesen-Fachmarkt) weggeplant.</p> <p>Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht nur an dieser Stelle den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, sondern ver-</p>	<p>Die Aussage (Punkt 1.2.2.1), dass durch den Bebauungsplan auch die beiden im Plangebiet vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Raiffeisenmarkt und Fliesenfachmarkt) weggeplant werden, ist nicht zutreffend. Zutreffend ist, dass im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig ist, da dieser einem Kern- oder Sondergebiet vorbehalten ist. Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet, der sich im Umkehrschluss aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt, gilt jedoch nur „in der Regel“. Sogenannte atypische Sortimente, von denen keine der in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen negativen Auswirkungen ausgehen, können auch im Gewerbegebiet auf einer großflächigen Einzelhandelsfläche gehandelt werden. Zu den typischen Sortimenten, für die die Ausnahmeregelung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO einschlägig ist, gehören Kraftfahrzeuge, Möbel, Heimwerkerbedarf und Bodenbeläge, aber auch Baustoffe sowie Pflanzen und Gartenbedarf. Vor diesem Hintergrund be-</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Versorgungsbereich „Innenstadt“ ausgewiesen wurden, welche groß genug wären, die an dem Standort Zur Fliethe weggeplanten Betriebe (u.a. dm und trinkgut) aufzunehmen.</p> <p>Denn die zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes leerstehenden Ladenlokale in der Innenstadt sind überwiegend Geschäftsflächen geringer Größe (Einzelhandelskonzept, S. 83). Sofern also beispielsweise der dm, der nach den jetzt vorgesehenen Festsetzungen an seinem Standort keine Baugenehmigung mehr erhalten könnte, den Betrieb einstellen muss, wäre das übergeordnete Ziel der Stadt Wülfrath, die Sicherung der (Nah-) Versorgungsstruktur, gefährdet. Der Wegfall dieses Betriebs würde umso schwerer wiegen, da die Branche Gesundheit/Körperpflege bereits die einzige ist, in der ein Kaufkraftabfluss in die Nachbarstädte zu konstatieren ist (Einzelhandelskonzept, S. 40).</p> <p>Es ist widersprüchlich auf der einen Seite von einer „guten Ausstattung“ Wülfraths mit zwei Drogeriemärkte zu sprechen und auf der anderen Seite einen der beiden Märkte planungsrechtlich mittelfristig zu beseitigen. Dass der dm-Markt eine überragende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in dem Segment hat, zeigt sich an der bereits angesprochenen hohen Einkaufsorientierung von 39% (Einzelhandelskonzept, S. 40). Sollte der Markt aufgrund des Bebauungsplans an dieser Stelle nicht mehr betrieben werden können, gäbe es mit dem ROSSMANN in der Innenstadt nur noch einen einzigen Drogeriemarkt in der Stadt Wülfrath mit seinen über 21.000 Einwohnern. Dies kann und sollte nicht der planerische Wille der Stadt sein.</p> <p>1.2.3 Schließlich ist die Planung auch deshalb nicht erforderlich, weil die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes für den Standort lautet, eine „zukunftsfähige Lösung für den Gesamtstandort“ zu finden und diesen planungsrechtlich abzusichern, ohne dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente oder zentrenrelevante Sortimente weiter ausgebaut</p>	<p>ihre Geschäfte weiter betreiben. Sie genießen unbegrenzten Bestandsschutz.</p> <p>Sollte – aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Stadt liegen, z.B. der dm-Drogeriemarkt seinen Betrieb einstellen müssen, wäre die Nahversorgungsstruktur von Wülfrath hierdurch nicht gefährdet. Ein eventuell entstehendes „Angebotsvakuum“ würde sicherlich durch andere Betriebe schnell gefüllt. So wäre es auf der Grundlage des Bestandsschutzes möglich, dass ein anderer Drogeriemarkt die Räumlichkeiten des dm-Marktes belegt. Die Nutzung würde sich somit nicht ändern (Bestandsschutz), lediglich der Name.</p> <p>Die gute Ausstattung Wülfraths mit zwei Drogeriemärkten bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet und nicht explizit auf den Standort „Zur Fliethe“ und ist auch nicht davon abhängig, dass ein dm-Markt in diesem Bereich existiert.</p> <p>Die Empfehlung (Punkt 1.2.3 der Stellungnahme) des Einzelhandelskonzeptes lautet zwar, für den Standort eine „zukunftsfähige Lösung für den Gesamtstandort“ zu finden, allerdings bezieht sich die Aussage nicht auf das gesamte Gewerbegebiet „Zur Fliethe“, sondern auf den Real-Markt. Dies ist eindeutig der Fußnote 53 im Einzelhandelskonzept zu entnehmen:</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>werden“ (Einzelhandelskonzept, S. 78). Nunmehr wird jedoch nur ein Teil des Ergänzungsstandorts Zur Fliethe überplant.</p> <p>Denn der Bereich nördlich der Alten Ratinger Landstraße wurde nicht mit in die vorliegende Planung einbezogen, sondern ein separat betriebenes Bauleitverfahren (Bebauungsplan Nr. 7 "Einzelhandels- und Gewerbegebiet östlich der Alte Ratinger Landstraße") angestoßen. Eine vom Einzelhandelskonzept empfohlene Lösung für den Gesamtstandort wäre nicht mehr zu erreichen, wenn für eine Teilfläche des Ergänzungsstandortes Zur Fliethe planerisch Fakten geschaffen werden würden. Ohne Kenntnis der konkreten Pläne hinsichtlich des ehemaligen real-Marktes sollte der Bebauungsplan nicht beschlossen werden.</p> <p>2. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 enthaltene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Gewerbegebiet ist unwirksam.</p> <p>2.1 Als Rechtsgrundlage für den partiellen Einzelhandelsausschluss kommt allein § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht.</p> <p>Soweit in den textliche Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4 Ausnahmen von dem Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulassen, sofern die Sortimente als Randsortimente mit einem Anteil von nicht mehr als 10 % bzw. in Verbindung mit handwerklichen Betrieben des produzierenden Gewerbes angeboten werden, kann diese Differenzierung auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen, wenn sie marktüblichen Gegebenheiten entspricht und nach § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt ist. Die für die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung notwendigen besonderen städtebaulichen Gründe müssen nicht von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauGB zusätzlichem Gewicht sein. Die Vorschrift meint vielmehr, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Abs. 5 noch</p>	<p>„Bislang sind am Standort zur Fliethe keine Einzelhandelsbetriebe mit typischem zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig, allerdings führt das SB-Warenhaus real auf zum Teil erheblichen Flächen auch zentrenrelevante Sortimente (v.a. Haushaltswaren, Bekleidung, Spielwaren). Diese sollten im Rahmen einer Überplanung maximal auf ihren heutigen Bestand festgesetzt werden“. Daher sind die Bedenken, mit dem Bebauungsplan Nr. 2.7.3 nur einen „Teil des Ergänzungsstandortes Zur Fliethe [zu] überplanen, unbegründet.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.</p> <p>Erklärtes Planungsziel ist es laut Begründung, eine Schwächung des zentralen Versorgungszentrums Innenstadt zu verhindern und die gewerblichen Nutzungen in dem Gebiet zu sichern. Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wülfrath wird ausdrücklich als Zielsetzung aufgeführt.</p> <p>2.2 Der partielle Einzelhandelsausschluss ist danach weder zur Wahrung der dem Gewerbegebiet zgedachten Hauptfunktion als Standort vornehmlich für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe noch zum Schutz bzw. zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs insgesamt städtebaulich gerechtfertigt (§ 1 Abs. 3 BauGB).</p> <p>2.2.1 Das Ziel, in dem Gewerbegebiet auch produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln (vgl. S. 18 der Begründung), wird durch die gleichzeitige generelle Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, der besonders flächenintensiv sein dürfte, grundlegend in Frage gestellt. Die ohne flächenmäßige Beschränkung allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit den genannten Sortimenten, die regelmäßig jeweils einige Tausend Quadratmeter Betriebsfläche benötigen, sind – eher noch als die ausgeschlossenen Kioske oder Nachbarschaftsläden, die wenig Fläche beanspruchen – geeignet, mit den offenbar vornehmlich gewünschten Nutzungen in nennenswertem Umfang zu konkurrieren und sie zu verdrängen. Da der zugelassene Einzelhandel sich außer in Gewerbegebieten oftmals nur in Sondergebieten ansiedeln kann, wo Flächen nicht immer verfügbar sind, ist es zudem nicht unwahrscheinlich, dass gerade wegen der allgemeinen Zulassung dieser Einzelhandelsortimente die mit dem Einzelhandelsausschluss verfolgte Wahrung der den Gewerbegebieten zu-</p>	<p>Entgegen der Darstellung im Schriftsatz der Rechtsanwälte Taylor Wessing (Punkt 2.2) dient der partielle Einzelhandelsausschluss nicht dazu, dem Gewerbegebiet eine Hauptfunktion als standörtlich „vornehmlich“ für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, sondern den zentralen Versorgungsbereich weiterhin zu schützen und zu entwickeln. Das seitens Taylor Wessing angenommene Ziel lässt sich aus den in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 4 definierten Planungszielen nicht entnehmen.</p> <p>Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können sich im Plangebiet als Gewerbegebiet ansiedeln, denn sonst wäre es kein Gewerbegebiet. Sie stehen aber nicht in unmittelbarem Konkurrenzverhältnis zu (möglicherweise großflächigem) Einzelhandel mit nicht zentren- und nicht kernrelevanten Sortimenten.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>gedachten Hauptfunktion als Standort vornehmlich für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe tatsächlich nicht erreicht werden kann.</p> <p>2.2.2 Keine Rechtfertigung findet der partielle Einzelhandelsausschluss in dem weiterhin verfolgten Planungsziel, die Innenstadt entsprechend der ihr zukommenden Versorgungsfunktionen zu schützen. Will der Plangeber Einzelhandel zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche ausschließen, muss er nach der Rechtsprechung im Einzelnen feststellen, dass bei vorausschauender Betrachtung Einzelhandel der ausgeschlossenen Art in jeder Form und in jedem Umfang, würde er im Plangebiet angesiedelt, den vorhandenen Einzelhandel in den konkret benannten zentralen Versorgungsbereichen nicht unerheblich schädigen würde.</p> <p>In den ausliegenden Planunterlagen sind keine sortimentsbezogenen Untersuchungen ersichtlich, aus denen sich die Auswirkungen des Einzelhandels im Plangebiet auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ergeben. Die Ausführungen im Einzelhandelskonzept sind lediglich allgemein gehalten und genügen den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung eines sortimentsbezogenen Einzelhandelsausschlusses zum Schutz benachbarter zentraler Versorgungsbereiche nicht.</p> <p>2.2.3 Der partielle Einzelhandelsausschluss ist auch nicht durch das Ziel gerechtfertigt, den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stärken zu wollen.</p> <p>Zum Anlass der Planung ist in der Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich dargelegt, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des Einzelhandelskonzeptes verfolgt werden sollen. Als Ziele nennt das Einzelhandelskonzept vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt von Wülfrath als wichtigste Einzelhandelslage und die Sicherung</p>	<p>Zu 2.2.2:</p> <p>Die Aussage, der Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sei nur gerechtfertigt, wenn festgestellt würde, dass bei einer Ansiedlung des Einzelhandels im Plangebiet der Einzelhandel im konkret benannten zentralen Versorgungsbereich erheblich geschädigt würde, stützt die Anwaltskanzlei Taylor Wessing auf eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 09.10.2003. Diese Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster ist jedoch vom Bundesverwaltungsgericht im Jahre 2009 und vor allem mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.03.2013, vgl. – 4CN 7/11 –, juris, aufgehoben worden. Sowohl ein Einzelhandelsausschluss mit dem Ziel der Zentrenstärkung als auch mit dem Ziel des Zentrenschutzes erfordert nicht mehr, dass die Zentrenunverträglichkeit der Ansiedlung eines bestimmten Einzelhandels im Einzelfall dargelegt wird. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das vom Plangeber in den Blick genommene Ziel zu fördern. Davon ist auszugehen, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der zentrenentscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt sind.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (Einzelhandelskonzept, S. 63).</p> <p>Die Stärkung der gemeindlichen Versorgungszentren ist grundsätzlich ein tragfähiges städtebauliches Ziel, das den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigen kann. Bauleitplanung erschöpft sich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken. Insofern ist der Plangeber zur Erreichung seines Ziels, die gemeindlichen Zentren zu stärken, nicht darauf beschränkt, nur solche Nutzungsarten in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang anzutreffen sind. Es ist ihm auch gestattet, "zentrumbildende" Nutzungsarten, die es in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, in anderen Teilen des Gemeindegebiets mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten. Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreignung. Es bedarf daher anders als bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgten Einzelhandelsausschlusses in diesem Fall regelmäßig keiner Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente, sodass die Stadt Wülfrath nicht darzulegen braucht, weshalb jegliche Form von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den Zentren unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots schädigen würde.</p>	<p>Diese allgemeinen rechtlichen Ausführungen sind zutreffend. Ihre Umsetzung ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wülfrath.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Jedoch kann das vom Bebauungsplan verfolgte Ziel der Zentrenstärkung den partiellen Einzelhandelsausschluss nicht rechtfertigen, da mit dem Einzelhandelskonzept, das zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt werden soll, kein vom Rat der Stadt Wülfrath beschlossenes Gesamtkonzept vorliegt, das in der Lage wäre, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen.</p> <p>2.2.3.1 Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sollen über ihre Umsetzung in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelvorhaben die existierenden Zentren unterstützen und stadtgebietsweit für eine ausgewogene räumliche Versorgungsstruktur sorgen, indem vor allem der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erhalten und seine Funktionen gestärkt werden soll. Für die Verwirklichung dieser an sachgerechten Kriterien orientierten Städtebaupolitik formuliert das Einzelhandelskonzept bestimmte Regeln. So soll der großflächige nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel im Interesse der Zentrenstärkung nur in den festgelegten Versorgungsbereichen angesiedelt werden.</p> <p>Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden ergänzende Regelungen zu Randsortimenten empfohlen, wobei eine Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch eine Randsortimentsbegrenzung bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen soll (Einzelhandelskonzept S. 92). Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden.</p> <p>2.2.3.2 Diese Grundsätze sind in sich widersprüchlich. Der Grundsatz, Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur im zentralen Versorgungsbereich und eingeschränkt an sonstigen städtebaulich integrier-</p>	<p>Zu 2.2.3.1: Diese Ausführungen sind zutreffend.</p> <p>Die Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht. Die Qualifikation bemisst sich nicht nur anhand der Größe der Verkaufsfläche.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>ten Lagen zuzulassen, wird unter dem Gesichtspunkt der damit verfolgten Zentrenstärkung durch die Vorgaben zu den Randsortimenten in nicht nachvollziehbarer Weise unterlaufen. Sie ermöglichen die Zulassung von Einzelhandel auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Waren bis zur Schwelle der Großflächigkeit an nicht integrierten Standorten und sind mit der Grundprämisse einer angestrebten Einzelhandelskonzentration auf die Zentren nicht zu vereinbaren. Dass der Vertrieb solcher Waren in Gewerbegebieten in einer derartigen Größenordnung grundsätzlich geeignet ist – etwa bei den Sortimenten Bekleidung oder Schuhe –, umliegende Versorgungszentren im Hinblick auf die dort ebenfalls angebotenen Sortimente konkret zu schwächen oder potenzielle Ansiedlungsvorhaben von vornherein auszuschließen, liegt auf der Hand. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wülfrath liefert gleichwohl keinerlei Begründung dafür, weshalb die konkret vorgegebene Privilegierung der Randsortimente mit dem Ziel der Zentrenstärkung in Einklang zu bringen sei oder jedenfalls trotz ihrer grundsätzlichen Zielschädlichkeit in Kauf genommen werden kann. Vor dem Hintergrund, dass der durchschnittliche Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt von Wülfrath über eine Verkaufsfläche von 145 m² verfügt und in dem Einzelhandelskonzept die Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgesehen ist, hätte es aber einer solchen Begründung zur Plausibilisierung des Einzelhandelskonzeptes bedurft.</p> <p>Unschlüssig ist auch die Ausgrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente aus den Regelungen zu den Randsortimenten. Ohne eine solche Begründung ist nicht erkennbar, weshalb die Zielsetzungen des Einzelhandelsausschlusses ausgerechnet – anders als bei anderen zentrenrelevanten Sortimenten – durch die Einrichtung von Verkaufsstellen beispielsweise von Handwerksbäckereien oder Süßwarenherstellern gefährdet wären.</p>	<p>Vielmehr muss es auch eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit dem Kernsortiment haben und dem Kernsortiment auch hinsichtlich seiner Gewichtigkeit, z.B. bezüglich des Umsatzes, untergeordnet sein.</p> <p>Das Szenario, das als Annex zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb Einzelhandel mit selbst hergestellten oder gehandelten Waren bis zu einer Größe von 800 m² zulässig sind, ist unrealistisch, denn dieses würde einen um ein zehnfaches größeren Hauptbetrieb erfordern, für den im Ergänzungsstandort „Zur Fliethe“ jedoch gar kein Platz ist.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Der Bebauungsplan würde weiterhin – sofern er unverändert beschlossen wird – unter beachtlichen Abwägungsfehlern leiden.</p> <p>3.1 Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das in dieser Vorschrift normierte Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Wichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.</p> <p>Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist zudem das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes abwägungserheblich. Zwar gewährt das Baugesetzbuch keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht ausgeschlossen. Die Planbetroffenen besitzen jedoch regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die ortsrechtlichen Festsetzungen des Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Nimmt der Plangeber Veränderungen bestehender Festsetzungen vor, muss er sich im Klaren darüber sein, dass er damit möglicherweise in das ursprüngliche planerische Konzept eingreift und es bedarf ggf. besonderer Überlegungen, ob diese Änderungen sachgerecht sind.</p>	<p>Diese allgemeinen rechtlichen Ausführungen sind zutreffend.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Greift der Änderungsplan zudem in ein bestehendes Recht zur Bebauung ein, bedarf es besonderer Sorgfalt bei der Abwägung. Denn der normativen Entziehung oder Beschränkung desselben kommt erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass wie bei der Änderung eines Bebauungsplans muss im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an der gewollten städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann.</p> <p>3.2 Nach diesen Grundsätzen bestehen erheblich Bedenken, dass die Interessen unsere Mandantschaft ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>3.2.1 Die Planunterlagen lassen nicht erkennen, dass sich die Stadt Wülfrath als Plangeberin des mit der Planänderung verbundenen Eingriffs in bestehendes Baurecht in ausreichendem Maße bewusst gewesen ist bzw. in ihre Erwägungen einbezogen hat.</p> <p>3.2.1.1 Eine rechtmäßige Abwägung setzt – insbesondere bei der Überplanung eines weitgehend bebauten Bereichs – eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen (privaten) Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Nutzungsinteresse des Eigentümers mit dem öffentlichen Interesse an der beabsichtigten (Neu-)Ordnung des Plangebiets abgewogen werden.</p> <p>3.2.1.2 Gegen diesen Abwägungsgrundsatz wird die Stadt Wülfrath bei Beschluss des Bebauungsplans in seiner jetzigen Form verstoßen. Sie hat namentlich die von der Planung betroffenen, von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Eigentümerbelange unserer Mandantschaft und der übrigen</p>	<p>Dass sich die Stadt Wülfrath des sich mit der Planänderung verbundenen Eingriffes in bestehendes Baurecht nicht bewusst ist, ist unzutreffend. Mit dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird jedoch gar</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>vom Bebauungsplan betroffenen Eigentümer – zumindest teilweise offenbar, ohne diese überhaupt oder zumindest in ihrer Tragweite zu erkennen – fehlgewichtet.</p> <p>Zwar ist in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 3.6.2 „Bestandserhebung“ eine Aufzählung der (Einzelhandels-) Betriebe enthalten, Hinweise zu den konkreten Verkaufsflächen und eine Aufzählung der jeweils betroffenen Eigentümer finden sich jedoch ebenso wenig, wie eine Analyse der für den Standort erteilten Baugenehmigungen. Diese Informationen sind im Übrigen auch nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wülfrath zu entnehmen, welches vom Bebauungsplan in Bezug genommen wird.</p> <p>3.2.2 Weiterhin wird zu Unrecht von Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen, sondern die dort befindlichen Nutzungen zum Großteil auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.</p> <p>3.2.2.1 Eine sachgerechte Abwägungsentscheidung setzt bei einem planbedingten Wegfall bestehender Nutzungsrechte im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Frage auseinandersetzt, ob und in welchem Umfang der Bebauungsplan mit Festsetzungen der herausgehobenen Stellung privaten Eigentums Rechnung tragen kann und soll.</p> <p>Über den Wortlaut der Norm hinaus ist anerkannt, dass bestandsschützende Festsetzungen auch dann in Betracht zu ziehen sind, wenn vorhandene Nutzungen nicht unmittelbar durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2- 9 BauNVO unzulässig werden. Es reicht vielmehr aus, wenn dies auf feinsteuernenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO beruht.</p> <p>In der Auseinandersetzung mit einem Einzelhandelskonzept muss sich nachvollziehbar ergeben, warum dieses Konzept im Einzelfall den Eigentümerinteressen ausnahmslos vorgezogen wird und eine bestandsschützende Festsetzung nach</p>	<p>nicht in bestehendes Baurecht und damit in verfassungsrechtlich geschützte Eigentümerbelange eingegriffen. Vielmehr werden (nur) bestehende Einzelhandelsgenehmigungen auf ihren Bestand „eingefroren“. Dies ist der Stadt Wülfrath ausweislich der Darlegungen in der Begründung auf Seite 19 sehr wohl bewusst und dies ist auch gewollt.</p> <p>Dem Einwander und Grundstückseigentümer ist entgegenzuhalten, dass sein Grundstück immer nur als Gewerbegebiet ausgewiesen war, in dem großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch schon bisher nicht zulässig war.</p> <p>Die Aussage (Punkt 3.2.2), es lägen keine Gründe vor, weswegen von einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen wird, setzt eine falsche Fragestellung voraus. Sie impliziert, dass grundsätzlich eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen muss. Dieses ist jedoch nicht der Fall. Eine Gemeinde darf grundsätzlich auch die nur vorhandene Nutzung festschreiben, um die mit einer Erweiterung verbundenen Auswirkungen zu verhindern.</p> <p>Selbst wenn die Auffassung der Rechtsanwälte Taylor Wessing richtig sein sollte, dass das Einzelhandelskonzept nicht zu einem Verzicht auf Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zwingt, hindert dieses den Rat der Stadt Wülfrath nicht, jedenfalls für dieses Bebauungsplangebiet einen solchen Verzicht festzusetzen.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>§ 1 Abs. 10 BauNVO unterbleibt, obwohl das Konzept als informelle Planung jedenfalls nicht abwägungsfest ist.</p> <p>3.2.2.2 Gemessen daran liegen keine Gründe vor, weshalb von einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesehen wird. Hierzu heißt es in der Begründung des Bebauungsplans lediglich, dass übergeordnete städtebauliche Gründe eine Zurücksetzung der privaten Belange des auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen und sich diese gewichtigen städtebaulichen Gründe aus dem Einzelhandelskonzept ergeben (Begründung des Bebauungsplans, S. 19). Namentlich wird die „Erhaltung und Entwicklung des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ genannt. In dieser Sichtweise liegen jedoch gleich zwei Widersprüche.</p> <p>(1) Zunächst empfiehlt das Einzelhandelskonzept bereits nicht, den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel an dem Ergänzungsstandort einen aktiven Bestandsschutz zu versagen. Im Gegenteil wird in dem Kapitel 3.2 „Zentren und Standortstruktur“ (Einzelhandelskonzept S. 76 ff.) aufgrund der aktuellen Standortverteilung in Wülfrath, den Entwicklungsperspektiven des Handelsplatzes Wülfrath und der Siedlungs- und Verkehrsstrukturen im Stadtgebiet eine künftige Zentren- und Standortstruktur empfohlen, die sich klar am Bestand ausrichtet.</p> <p>Für den Standort Zur Fliethe wird empfohlen, die nahversorgungsrelevanten Sortimente „weitgehend“ auf seinen Bestand zu begrenzen und dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu widmen (Einzelhandelskonzept S. 78).</p> <p>In Ziffer V. 5.2.1 „Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche“ (Einzelhandelskonzept S. 91) wird der Standort Zur Fliethe als sonstige, nicht integrierte Lage außerhalb des Siedlungsbereichs beschrieben und empfohlen, im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes Betriebe mit zentrenrelevanten</p>		

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Kernsortimenten vollständig auszuschließen. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten solle dabei im Rahmen ihrer bauordnungsrechtlichen Genehmigung grundsätzlich Bestandsschutz zukommen, wobei die Verkaufsflächen nicht ausgeweitet werden sollen. Der Standort Zur Fliethe solle als Ergänzungsstandort „vor allem“ dem nicht zentrenrelevanten Sortiment dienen.</p> <p>Aus diesen Formulierungen ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, dass der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel nicht zwingend – und auch nicht jeder Betrieb – auf seinen passiven Bestandsschutz gesetzt werden muss, sondern darüber hinaus bestandsschützende Festsetzungen getroffen werden können, soweit es zu keiner Ausweitung der Verkaufsflächen und damit zusammenhängend zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt kommt.</p> <p>(2) Weiterhin ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplans und den weiteren Unterlagen nicht, warum die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes im Einzelfall den Eigentümerinteressen ausnahmslos vorgezogen werden und eine bestandsschützende Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO unterbleibt. Die uneingeschränkte Vorziehung des Einzelhandelskonzeptes gegenüber den privaten Belangen (und wahrscheinlich auch der Interessen großer Teile der Wülfrather Bevölkerung, welche regelmäßig am Standort Zur Fliethe einkaufen) kann nicht mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes selbst gerechtfertigt werden. Mit anderen Worten: Der Abwägungsbelang „Einzelhandelskonzept“ kann nicht allein deshalb vorzugswürdig gegenüber dem Abwägungsbelang „Eigentümerinteressen“ sein, weil das „Einzelhandelskonzept“ dies empfiehlt. Hierbei handelt es sich um einen klassischen Zirkelschluss.</p>	<p>Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes dienen der Sicherung der Versorgungsstandorte der Stadt Wülfrath. Mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deshalb nicht dem Einzelhandelskonzept der Vorrang gegenüber den Eigentümerinteressen gegeben, sondern der Sicherung der Versorgungsstandorte.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3.3 Der Bebauungsplan würde schließlich – sofern er unverändert beschlossen wird – gegen das Prinzip der gerechten Lastenverteilung verstoßen.</p> <p>3.3.1 Danach sind die durch einen Bebauungsplan auferlegten Lasten in vergleichbaren Fällen innerhalb des gleichen Gebiets nicht ohne sachlichen Grund ungleich verteilt worden.</p> <p>3.3.2 Auf den Standort Zur Fliethe übertragen ist nicht einzusehen, warum die Stadt Wülfrath nicht zunächst die Gelegenheit der Übernahme des real-Marktes durch einen anderen Betreiber nutzt, an diesem Standort die Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (bislang ca. 4.900 m² VKF) zu begrenzen, um den zentralen Versorgungsbereich von Wülfrath zu stärken und zu schützen. Es gibt keine sachlichen Gründe dafür, warum die Ansiedlung eines Edeka-Marktes, der erwiesenermaßen deutlich gravierendere Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hätte, als beispielsweise ein (bereits bestehender) nicht-großflächiger dm-Markt, bauleitplanerisch begleitet wird, während „auf der anderen Straßenseite“ bereits genehmigten Betrieben nicht einmal ein aktiver Bestandsschutz gewährt wird.</p> <p style="text-align: center;">Anpassungsvorschläge</p> <p>Zur Vermeidung von Fehlern, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen können, schlagen wir vor, das Planverfahren so lange auszusetzen, bis sich die Pläne hinsichtlich des real-Grundstücks konkretisiert haben, und sodann – wie vom Einzelhandelskonzept vorgeschlagen – eine planerische Gesamtlösung für den Standort Zur Fliethe zu suchen.</p> <p>Im Rahmen einer solchen Planung könnte etwa gutachterlich ermittelt werden, wie viel nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an dem Standort (noch) verträglich für den</p>	<p>Die Stadt Wülfrath ist nicht verpflichtet, den Interessen des Einwenders an einer Ausweitung des Einzelhandels entgegenzukommen. Sie ist auch nicht verpflichtet, eine Entwicklung des Standortes „Zur Fliethe“ für Einzelhandel soweit zuzulassen, wie es im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstandorte im Gemeidnegebiet „gerade noch vertretbar“ ist. Sie kann vielmehr den Einzelhandel in der Peripherie soweit einschränken bzw. auf den Bestand festschreiben, dass in den Versorgungsbereichen noch Raum für Entwicklungen bleibt.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wären und die Verkaufsflächen sodann auf die bestehenden und noch anzusiedelnden Betriebe verteilt werden. Auch wäre es auf diese Weise möglich, durch einen klar definierten „Verkaufsflächendeckel“ und mit Hilfe bestandsschützender Festsetzungen für die vorhandenen Gebäude zu verhindern, dass es an dem Standort zu einer unkontrollierten Zunahme von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten kommt und so zugleich auch die Eigentümerinteressen ausreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Unsere Mandantschaft wäre für den Fall, dass an dem Standort ein gewisser Flächenanteil weiterhin für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung steht, bereit, einen solchen Bebauungsplan förmlich und verbindlich anzuerkennen. Auch könnten so die laufenden gerichtlichen Verfahren obsolet werden. Der Bebauungsplan in seiner jetzigen Entwurfsfassung berücksichtigt die Rechte und Interessen der Planbetroffenen jedoch nicht angemessen. Im Übrigen stellt die Planung angesichts der Versorgungsfunktion der dort angesiedelten Betriebe einen krassen Eingriff in die Versorgungsstruktur der Stadt dar, dessen Auswirkungen – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – nicht unterschätzt werden sollten.</p>	Den Anpassungsvorschlägen wird deshalb nicht entsprochen.	
T	Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange		
T 01	Kreispolizeibehörde Mettmann – Polizeiwache Wülfrath vom 19.04.2021		
	Seitens der Polizeiwache Wülfrath bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Kreispolizei Mettmann, hier der Polizeiwache Wülfrath, keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T02	Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen – Landeseisenbahnverwaltung – vom 20.04.2021		
	<p>...gegen das [...] Vorhaben bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken, da keine Betroffenheit von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen – NE – des öffentlichen Verkehrs und/oder Anschlussbahnen vorliegt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Ministeriums für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T03	Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigung – vom 20.04.2021		
	<p>Luftbildauswertung 22.5-3-5158036-118/21</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Luftbildauswertung 22.5-3-5158036-50/12</p> <p>Die mir vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Luftbildauswertung 22.5-3-5158036-51/12</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigung keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme 22.5-3-5158036-50/12</p> <p>Luftbildauswertung 22.5-3-5158036-184/14</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p>		
T04	Rheinbahn AG vom 20.04.2021		
	<p>...gegen die [...] Bebauungsplanänderung bestehen seitens der Rheinbahn AG keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Rheinbahn AG keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T05	Thyssengas GmbH vom 22.04.2021		
	<p>Durch die [...] Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns [...] nicht vorgesehen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Thyssen GmbH keine Bedenken vorliegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T06	Westnetz GmbH vom 23.04.2021		
	<p>Der Planbereich der [...] Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 17,00 m = 34,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsleitung [110-kV-Hochspannungsfreileitung Mettmann – Prangenhau, Bl. 0019 (Maste 14 bis 16)]. Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.</p>	<p>Der Schutzstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Es wird zur Kenntnis genommen - solange keine Maßnahmen im Schutzstreifen durchgeführt werden -, dass seitens Thyssen GmbH keine Bedenken vorliegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Falls dennoch Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung. Zum [...] Verfahren haben wir ansonsten keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p>		
T07	Amprion GmbH vom 26.04.2021		
	<p>...im Planbereich der [...] Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Amprion GmbH keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T08	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 26.04.2021		
	<p>...durch die [...] Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Bedenken vorliegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T09	Pledoc GmbH vom 26.04.2021		
	<p>...wir beziehen uns auf Ihre [...] Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen [...] von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Pledoc GmbH keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T10	Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.04.2021		
	<p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 25 keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Änderungen in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2.7.3 „Zur Fliethe“ der Stadt Wülfrath stellt die Ausweisung eines Gewerbegebietes dar. Planungsrechtlich wäre in dem Gewerbegebiet ein Betriebsbereich (zum Beispiel in Form eines Gefahrstofflagers), der unter die Störfallverordnung fällt, zulässig. Die Ansiedlung von Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes zu erfolgen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 26 keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 33 keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 35.4 keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 51 keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 52 keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Die Bedenken des Dezernat 53 der Bezirksregierung Düsseldorf werden wie folgt aufgenommen:</p> <p>Die Möglichkeit der Ansiedlung eines unter die Störfallverordnung fallenden Betriebes soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um einen Konflikt mit dem BImSchG zu vermeiden soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass bei der geplanten Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der Bauleitplanung u.a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Überwachung der Ansiedlung“, die nach der englischen Sprachweise auch als „land-use planning“ bezeichnet wird.</p> <p>Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereiche nach der 12. BUmSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“).</p> <p><u>Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich ausschließen</u></p> <p>Die Ansiedlung von Betriebsbereichen, deren „Schutzabstände“ sich auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft auswirken, widerspricht dem Regelungsinhalt des § 50</p>	<p>Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>BlmSchG und dem dort implementierten Trennungsgrundsatz.</p> <p><u>Planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren</u></p> <p>Soll die Möglichkeit gegeben werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass innerhalb der angemessenen Abstände um diese gekennzeichneten Planbereiche für Betriebsbereiche keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, bzw. schutzbedürftigen Nutzungen im betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BlmSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen. Diese Publikation ist auf der Homepage der Kommission für Anlagensicherheit downloadbar.</p> <p><u>Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren</u></p> <p>Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 auch in Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Daher wird im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BlmSchG</p>		

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird. Soll diese Möglichkeit für das Plangebiet offen gehalten werden, sollte das vorgenannte Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan fixiert werden.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Dezernat 54 keine Bedenken vorliegen.</p>	
T11	GASCADE Gastransport GmbH – Fachbereich Leitungsrecht u. dokumentation –GNL– vom 28.04.2021		
	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG mit ein.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens GASCADE Gastransport GmbH – Fachbereich Leistungsrecht u. dokumentation keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T12	Stadt Wuppertal – Ressort Stadtentwicklung und Städtebau vom 28.04.2021		
	<p>...die Belange der Stadt Wülfrath werden durch die [...] aufgeführte Bauleitplanung der Stadt Wülfrath nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Wuppertal – Ressort Stadtentwicklung und Städtebau keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T13	WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 04.05.2021 (Mail) 29.04.2021 (Post)		
	<p>WSW Energie & Wasser AG (früher Wuppertaler Stadtwerke AG)</p> <p>Für die WSW Energie & Wasser AG teilen wir Ihnen mit, dass weder Bedenken noch Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens WSW Energie & Wasser AG keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Stadt Wuppertal die für die Wasserversorgung zuständig ist, teilen wir Ihnen im Namen der Betriebsführerin „WSW Energie & Wasser AG“ mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den bekannt gegebenen Planungen vorzubringen sind.</p> <p>WSW mobil GmbH die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG (jetzt: WSW Energie & Wasser AG) ist, teilen wir Ihnen mit, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Wuppertal keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens WSW mobil GmbH keine Bedenken vorliegen.</p>	
T14	Eisenbahn Bundesamt – Außenstelle Essen vom 06.05.2021		
	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T15	Landschaftsverband Rheinland – Kaufm. Immobilienmanagement vom 11.05.2021		
	...informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die [...] Maßnahme geäußert werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landschaftsverbandes Rheinland – Kaufm. Immobilienmanagement keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T16	Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie in NRW vom 17.05.2021		
	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Planungsbereich bisher kein Bergbau stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.</p> <p>Allerdings befindet sich nach den hier vorliegenden Unterlagen ca. 20 m östlich außerhalb des o.g. Plangebietes eine</p>	<p>Die Anmerkungen der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung Bergbau und Energie in NRW wird wie folgt aufgenommen: Der Geologische Dienst NRW wurde bereits beteiligt (T26)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Tagesöffnung der Bergbau (TÖB 2571/5683/001 - ETRS89: 361861 5682721). Die Lagegenauigkeit beträgt hier ca. 20 m. Über eine Sicherung der Tagesoberfläche liegen hier keine Informationen vor. Ob der Gefährdungsbereich dieses 10 m tiefen Schurfschachtes das Plangebiet gefährdet, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Rissliche Unterlagen über einen Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen hier nicht vor, so dass über Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus keine Aussagen getroffen werden können. Es ist zu empfehlen, bei weiteren Planungen den altbergbaulichen Hinweisen zu berücksichtigen. Zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o. g. Rechtsnachfolger um Stellungnahme gebeten werden.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass sich die in Rede stehende Planfläche in einem Bereich befindet, in dem auslaugungsfähiges Gestein verzeichnet ist. Wegen damit möglicherweise verbundener Gefährdungen empfehle ich Ihnen, soweit nicht bereits geschehen, den Geologischen Dienst NRW - Landesbetrieb, De-Greif-Strasse 195 in 47803 Krefeld, um Stellungnahme zu bitten.</p>		
T17	Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 17.05.2021		
	...gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T18	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 18.05.2021		
	...durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt. Als Träger landwirtschaftlicher Belange haben wir keine Anregungen oder Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T19	Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung vom 19.05.2021		

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Zu der [...] beabsichtigten Planänderung werden seitens der Stadt Ratingen keine Anregungen gegeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T20	Deutscher Wetterdienst – Abteilung Finanzen und Service – Referat Liegenschaftsmanagement vom 20.05.2021		
	Die geplanten Vorhaben beeinträchtigen nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Es werden keine Einwände erhoben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Deutschen Wetterdienstes keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21	Stadt Velbert – Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz vom 20.05.2021		
	Von der Stadt Velbert werden zu dem [...] Bauleitplanverfahren keine Anregungen vorgebracht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Velbert – Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T22	Handwerkskammer Düsseldorf – Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik, Planung, Standortberatung und Verkehr vom 25.05.2021		
	<p>Der Ausschluss von Einzelhandel im vorliegenden Plangebiet wird von uns grundsätzlich unterstützt. Einerseits werden so zentrale Versorgungsbereiche vor negativen Auswirkungen geschützt. Andererseits werden auf diese Weise Gewerbeflächen für produktions-, verarbeitungs- und handwerksorientierte Gewerbebetriebe vorgehalten, die ansonsten durch flächenintensive und zahlungskräftige Einzelhandelsbetriebe verdrängt werden könnten.</p> <p>Positiv hervorheben möchten wir daher, dass bei grundsätzlichem Ausschluss von Einzelhandel Werksverkäufe für das produzierende Gewerbe unter den in der textlichen Festsetzung genannten Voraussetzungen zulässig sein sollen. Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbe- und Industriegebieten. Zugleich erwartet der</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Düsseldorf – Kommunale und regionale Wirtschaftspolitik, Planung, Standortberatung und Verkehr keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Kunde den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps. Den Belangen des Handwerks wird also dadurch Rechnung getragen, dass diese Angebotsformen in Gewerbegebieten – in städtebaulich verträglichem Maß und Umfang – zulässig bleiben.</p> <p>Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung tragen wir nicht vor.</p>		
T23	Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland e.V. –HVR vom 26.05.2021		
	<p>...dass der Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland gegen den [...] Bebauungsplan keine grundsätzlichen Vorbehalte hat. Wir begrüßen die neue planungsrechtliche Steuerung, den Schutz und die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen gemäß des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen – Rheinland e.V. keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
T24	Kreis Mettmann – Abteilung 61-1 Planungsamt, Obere Bauaufsicht und Obere Denkmalschutzbehörde vom 26.05.2021		
	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Landschaftsplan</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Eine Beteiligung von Beirat, KULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist nicht erforderlich.</p> <p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, kann von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden.</p> <p>Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinausgehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es sind aufgrund der relevanten Wirkfaktoren der Planung keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten. Es ist kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erkennbar.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann wird nachgereicht.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p><u>Allgemeiner Bodenschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Bereich des Plangebietes liegt eine Altablagerung, die im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann mit der Nr. 36182/4 Wü eingetragen ist. Die Aufschüttung ist auch im informellen Altablagerungsverzeichnis unter der Nr. 36182_11 Wü verzeichnet.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann keine Bedenken vorliegen.</p> <p>Die Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann werden wie folgt aufgenommen:</p> <p>Die im Geltungsbereich vorzufindende Altablagerung, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nr. 36182/4 Wü eingetragen ist, wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Flächen aus dem informellen Altablagerungsverzeichnis (Nr. 36182_11 Wü und Nr. 36182_10 Wü) wurden auf Grund des informellen Status lediglich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Somit</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Zudem ist im Plangebiet eine unsystematische Ablagerung von 1928 (Nr. 36182_10 Wü) im informellen Altablagerungsverzeichnis erfasst. Diese Fläche ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, welche Materialien hier abgelagert wurden und ob Belastungen vorhanden sind.</p> <p>Diese Flächen werden in den textlichen Festsetzungen zur zeichnerischen Darstellung des B-Plans erwähnt (die Nummern der Flächen wurden zwischenzeitlich geändert). Eine zeichnerische Darstellung lässt sich im Lageplan jedoch nicht erkennen.</p> <p>Auch der Sachstand zu der Fläche 36182/4 Wü wird nicht beschrieben:</p> <p>Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung eines Bau- und Hobbymarktes wurden 1990 auf Anordnung des Kreises auf einer Teilfläche der Altablagerung Baggerschürfe durchgeführt und Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben.</p> <p>Die Ablagerungsstoffe - bestehend aus Aschen, Schlacken und Ziegelresten - zeigten teilweise erhöhte Schwermetallgehalte, die sich jedoch als gering wassermobilisierbar erwiesen.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme wurde 1991 der aufgefüllte Bereich oberflächenversiegelt, um einen Direktkontakt mit den Ablagerungsstoffen und eine Auswaschung der Schadstoffe zu verhindern. Für die oberflächenversiegelte Teilfläche sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Ich rege an, die Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen, den Sachstand zu ergänzen und die untere Boden-schutzbehörde bei den genannten Flächen in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>muss die Untere Bodenschutzbehörde im baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt werden.</p>	

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Planungsamt</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Einzelhandels- und Gewerbeentwicklungen eines Teilbereichs des Gewerbegebietes „Zur Fliethe“ gesteuert und die Inhalte des bestehenden Planrechts an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wülfrath angepasst werden.</p> <p>Ziel ist es, den Einzelhandel, unabhängig von der Größenordnung, mit den in der Wülfrather Sortimentsliste als zentren- und nahversorgungsrelevant definierten Sortimenten auszuschließen, um dadurch den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten und zu stärken.</p> <p>Der Regionalplan Düsseldorf kennzeichnet das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich mit einer zweckgebundenen Gewerbebenutzung. Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment, Büro-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sind dementsprechend zulässig. Nicht zulässig sind emittierende Gewerbe- und Industriegebiete.</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath ist das betroffenen Gebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Die [...] Planungsmaßnahme entspricht den FNP-Darstellungen der Stadt Wülfrath. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Planungsamtes des Kreises Mettmann keine Bedenken vorliegen.</p>	
T25	Vodafone NRW GmbH vom 26.05.2021		
	<p>Gegen die [...] Planung haben wir keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens Vodafone NRW GmbH keine Bedenken vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägungstabelle: Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB - 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.7 – Zur Fliethe –

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T26	Geologischer Dienst NRW vom 02.08.2021		
	Da es sich im Bestandsgebäude handelt, gibt es [...], keine Anmerkungen und Hinweise.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Geologischen Diensts NRW keine Bedenken vorliegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.