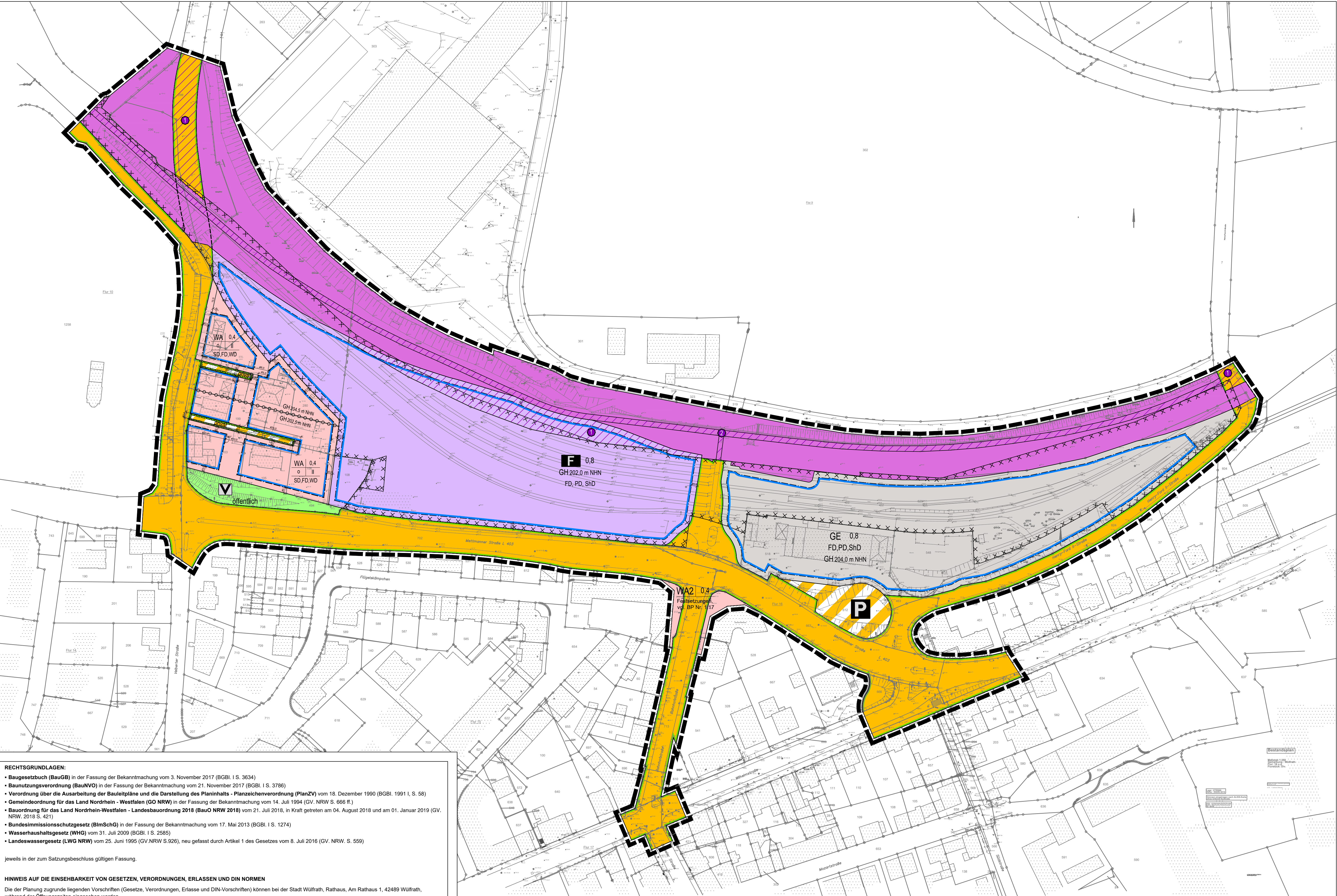


Stadt Wülfrath - Bebauungsplan Nr. 9 - ehemaliges Bahnhofsareal -



- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV.NRW S.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZEN, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wülfrath, Rathaus, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des zuständigen Ausschusses vom aufgestellt worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden am	
Wülfrath, den	Wülfrath, den
Bürgermeister	Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des zuständigen Ausschusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wülfrath, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.

Wülfrath, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wülfrath, den

Bürgermeister

Vermessungsnachweis

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/ UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

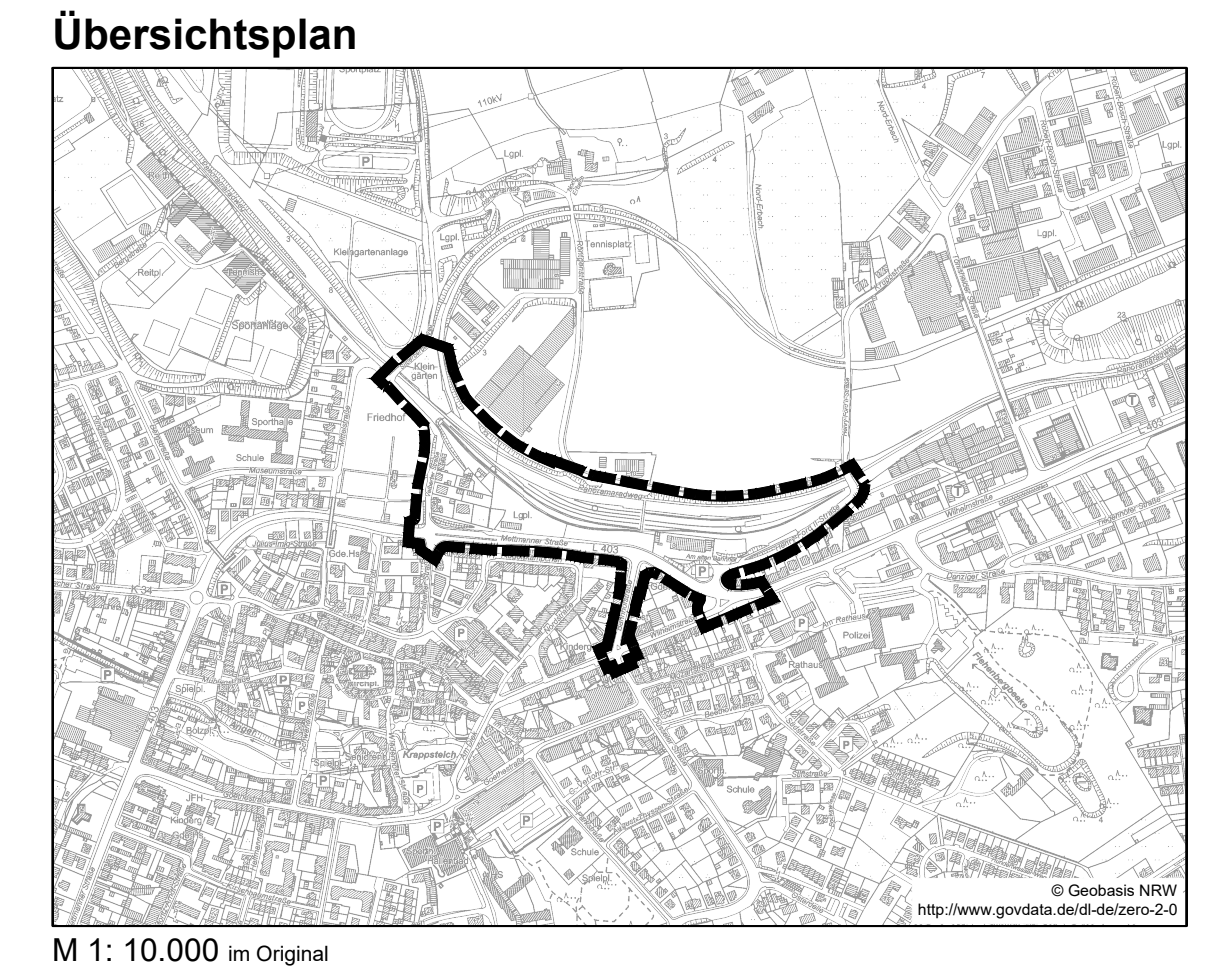
Wülfrath, den

Vermessungsbüro Eicker
Öffentl. bestellte Vermessungsingenieure

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 202,5 m NHN Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0 Art der Bauweise
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- F** Feuer- und Rettungswache
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche privat Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie an Bahnübergängen (Brücke, Unterführung)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich Öffentliche Grünflächen
- V** Straßenbegleitgrün

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
- Bereiche der Festsetzung mit bedingender Wirkung siehe textliche Festsetzungen Nr. 8 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung
- SD, FD, WD Dachform



M 1: 10.000 im Original

Stadt Wülfrath
Bebauungsplan Nr. 9
- ehemaliges Bahnhofsareal -

Gemarkung Wülfrath

Flure 9, 10, 14, 15, 16, 17

Maßstab 1: 1.000 im Original Stand : 11.08.2023

Vorentwurf

MWM STÄDTESBAU VERKEHR
CIETMANN ENTWÄSSERUNG
HEUENHOFSTR. 110 52078 AACHEN
+49 241 938660 INFO@PLMWM.DE
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

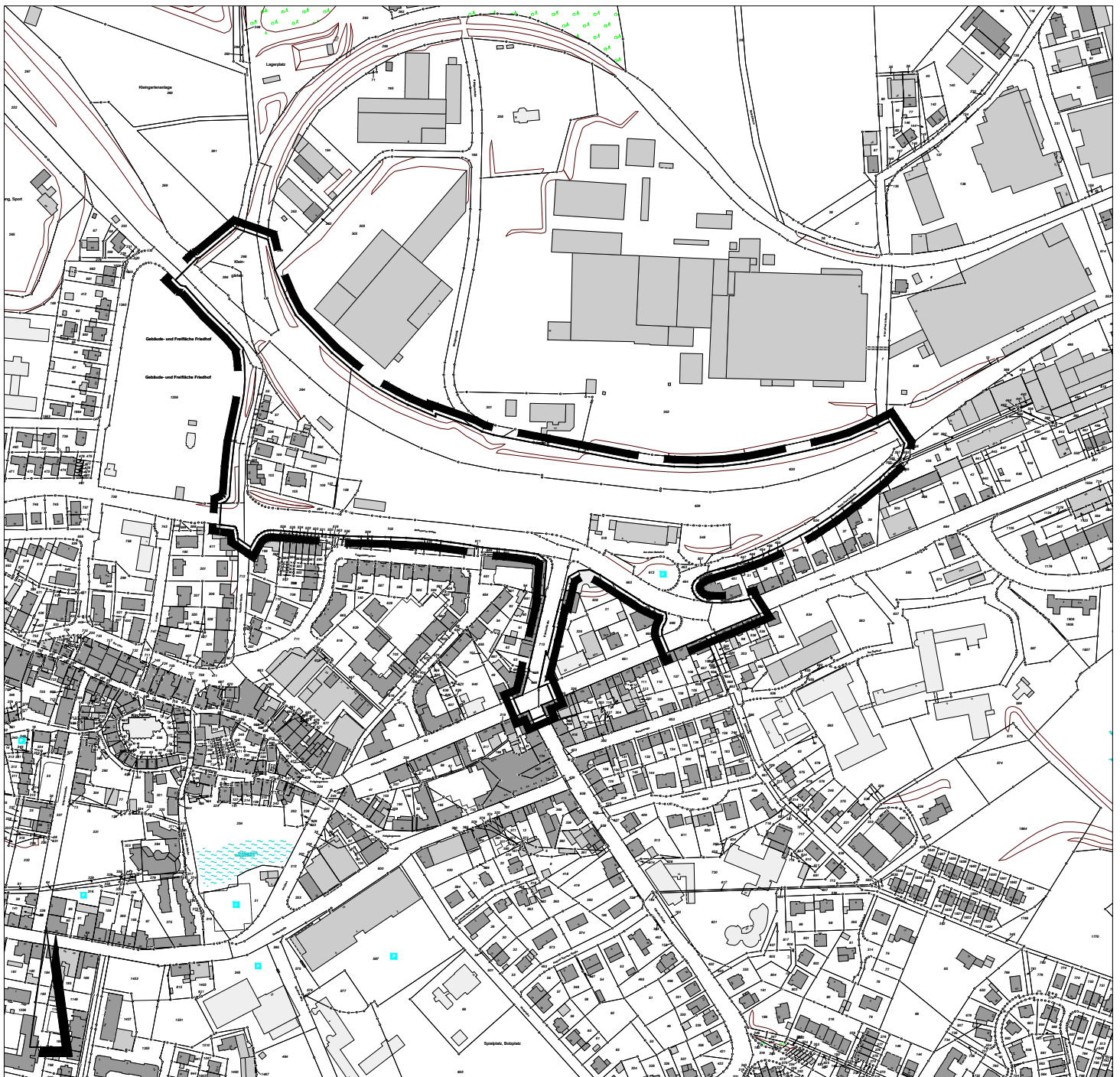
STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 9 - ehemaliges Bahnhofsareal -

Übersicht

Maßstab: 1:5.000

Gemarkung: Wülfrath



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Stadt Wülfrath

Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal –

Textliche Festsetzungen

Stand: 11.08.2023 (Frühzeitige Beteiligung)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.17 „Flügelskämpchen / Bahnhofstraße“ ohne Veränderung übernommen.

1.2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- 1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet GE 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 nicht zugelassen, die die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortimente führen:
 - Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
 - Bücher
 - Spielwaren
 - Bastelartikel, Bürobedarf
 - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder, Säuglinge), Wäsche
 - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angel-, Jagd-, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Schuhe, Lederwaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel

- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Akustik
 - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
 - Elektrogeräte, Medien (Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen)
 - Musikalien, Musikinstrumente
 - Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
 - pharmazeutische Artikel
 - Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf
 - Zeitschriften, Zeitungen
 - Schnittblumen
- 1.2.3 Die in der "Wülfrather Sortimentsliste" aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, sofern ihr Anteil 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet.
- 1.2.4 Zulässig ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (sog. "Handwerkeprivileg"), 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.
- 1.2.5 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 1.2.6 Ausschluss von Störfallbetrieben gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
- Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB

- 2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH) gem. Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN). Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses (früher: Staffelgeschoss) als max. Gebäudehöhe. Bei Sattel-, Walm- und Pultdächern stellt die Firsthöhe die max. Gebäudehöhe dar. Als Firsthöhe gilt die obere Dachkante,

maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe.

- 2.1.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 2.1.3 Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Antennen) zugelassen werden.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

- 3.1 Die gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig:

- Feuerwehrgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen (z.B. Schulungsräume, Kfz-Werkstätten)
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Feuerwehr dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- 5.1 *Bis zur Offenlage werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konkretisiert.*

6. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

- 6.1 In den Gewerbegebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei Eintreten darüber hinausgehender Vorschriften (z. B. bei Einführung einer Solarpflicht für gewerbliche Neubauten) gelten diese entsprechend.
- 6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

7.1 *Bis zur Offenlage werden die Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen konkretisiert und eine Pflanzliste vorgelegt.*

7.2 *Bis zur Offenlage werden die Bindungen für Bepflanzungen sowie Vorschriften zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen konkretisiert.*

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

8.1 *Bis zur Offenlage werden die Vorgaben für die Planung auf Basis eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens definiert.*

9. FESTSETZUNG MIT BEDINGENDER WIRKUNG (§ 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB)

9.1 Für die in der Planzeichnung als Festsetzung mit bedingender Wirkung 1 hervorgehobenen Flächen im Bereich des Flurstücks 294 (Flur 9) gelten die Festsetzungen erst bei Vorliegen der Entwidmung bzw. Teilentwidmung der Bahnwidmung oder bei vorzeitiger Freigabe bzw. Zustimmung durch die zuständige Bahnbehörde.

9.2 Die in der Planzeichnung als Festsetzung mit bedingender Wirkung 2 hervorgehobene Trasse des Panoramaradweges wird entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung bis zur Umsetzung der vorgesehenen Reaktivierung der Bahnstrecke als Radwanderweg gesichert.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUO NRW)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA sind als Sattel-, Walm- oder Flachdächer auszubilden, im Gewerbegebiet (GE) sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flach-, Pult- oder Sheddächer zulässig.

1.1.2 Dachaufbauten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Sie sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig und dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

- 1.1.3 Pult- und Sheddächer sind nur bis zu einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- 1.1.4 Flach-, Pult- und Sheddächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.
- 1.1.5 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Solarelemente sind bei geeigneten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.

1.2 Werbeanlagen

- 1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m² erlaubt. Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.
- 1.2.2 Im Gewerbegebiet (GE) dürfen Werbeanlagen in der Summe 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig. Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.

C) KENNZEICHNUNG

1. Altlastenverdachtsflächen

Teile des Plangebiets werden aufgrund der Vornutzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die entsprechenden Hinweise zu Altlasten unter Kapitel D sind zu beachten.

D) HINWEISE

1. Kampfmittel

Eine Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2008 ergab für den Großteil des Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ein kleiner Teil des Plangebiets wurde bislang noch nicht untersucht.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mit schwerem Gerät sind Sicherheitsdetektionen zu empfehlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Erdbebensicherheit / Seismologie

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) zuzuordnen (Geoportal NRW 2023). In diesem Bereich kann es zu Erdbeben kommen, die Schäden im Untergrund und an Gebäuden sowie der Infrastruktur verursachen können. Daher müssen zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Feuer- und Rettungswachen etc..

3. Baugrund

Es wird empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

5. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann zwei Altstandorte registriert. Für diese wurden bereits im Jahr 2015 im Zuge der Verkaufsabsichten der BEG NRW GmbH im Rahmen einer Flächenrisiko-Detailuntersuchung (FRIDU) gutachterlich untersucht. Neben durchgeführten Bohrungen liegen zudem Gutachten zur historischen Erkundung und orientierenden Untersuchung aus dem DB-eigenen 4-Stufen-Programm vor.

Bis zur Offenlage wird die vorhandene FRIDU-Untersuchung nochmals aktualisiert.

36383/12 Wü (alte Nummer: 7283/4 Wü)

Bei der Fläche handelt es sich um das ehemalige, neungleisige Bahnhofsgelände von Wülfrath, auf dem sich teilweise bis heute noch Gleisanlagen inkl. Gleisschotter, Gleise, Schwellen und Weichen befinden. Im Süden des Altstandortes befand sich zwischen 1963 und 2013 ein Schrottplatz, der zudem im informellen Verzeichnis für Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Mettmann als ca. 4.000 m² große Fläche 36383_5 Wü (alte Nummer: 7283_7 Wü) verzeichnet ist.

36283/10 Wü (alte Nummer: 7283/29 Wü)

Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 70 m² große, ehemalige Eigenbedarfstankstelle. Hier befand sich ein oberirdischer 3.300 L Dieseltank mit Zapfvorrichtung zur Betankung der Betriebsfahrzeuge.

6. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

7. Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

8. Hinweis auf Nutzung von vogelfreundlichem Glas

Falls größere Glasflächen geplant sind, sollten diese nach Möglichkeit mit „vogelfreundlichem“ Glas gestaltet werden.

9. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (insbesondere Abschnitt 3), zu beachten.

10. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wülfrath – Rathaus der Stadt Wülfrath, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal –

Stadt Wülfrath

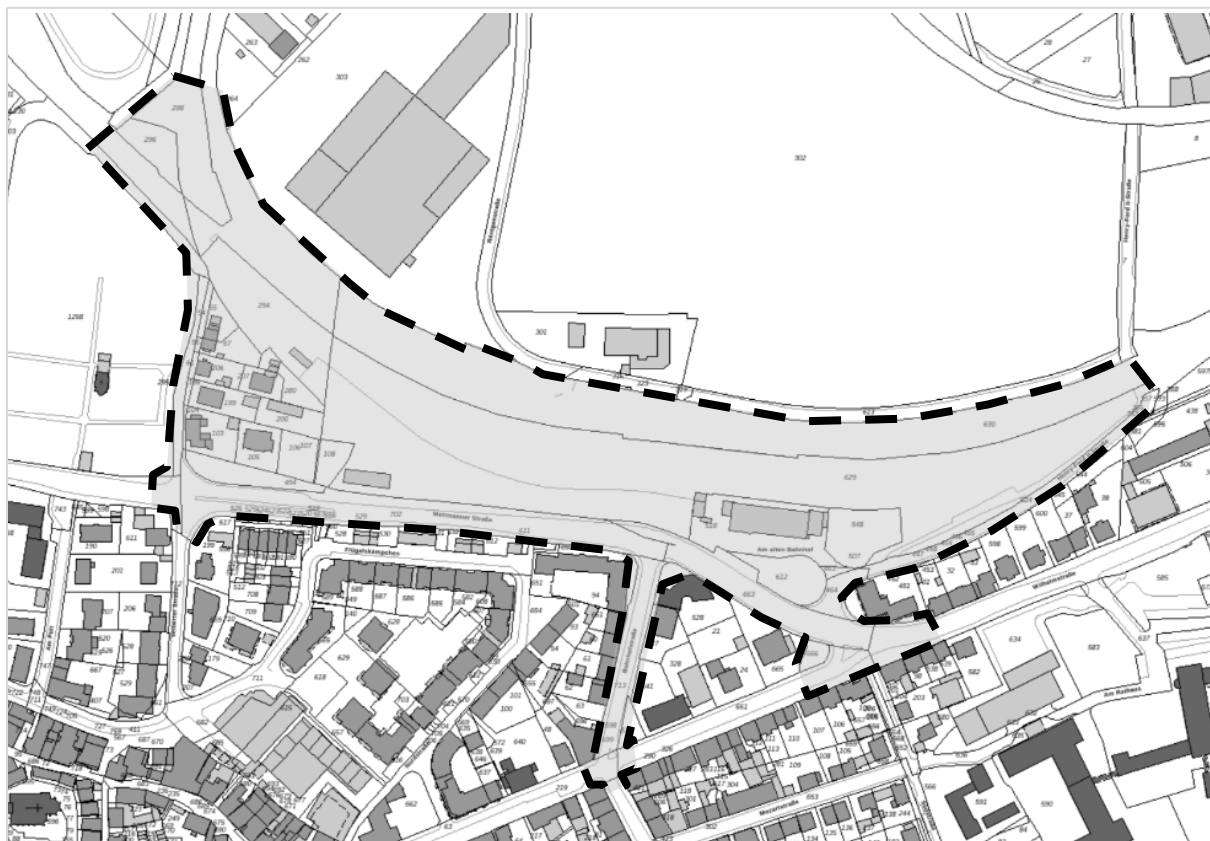
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 11.08.2023 (Vorentwurf)

Teil A

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	1
1.3	Lage und Abgrenzung	2
1.4	Bestand	3
1.5	Umgebung	4
1.6	Umweltbericht	4
1.7	Fachgutachten	4
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Bestehendes Planungsrecht	7
2.4	Landschaftsplan und Schutzgebiete	8
2.5	Fachplanungsvorbehalt	8
2.6	Sonstige Planwerke	9
3.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Nebenanlagen	15
4.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
4.6	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	16
4.7	Flächen für den überörtlichen Verkehr (hier: Bahnanlagen)	16
4.8	Verkehrsflächen	17
4.9	Festsetzung mit bedingender Wirkung	18
4.10	Öffentliche Grünflächen	18
4.11	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	19
4.12	Gestaltungsfestsetzungen	19
4.13	Kennzeichnung	20
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	20
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	20
5.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	21

5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbild	21
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	22
5.5	Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	22
5.6	Boden / Kampfmittel / Altlasten	24
5.7	Land- und Forstwirtschaft	25
5.8	Belange der Wirtschaft / Schaffung von Arbeitsplätzen	25
5.9	Ver- und Entsorgung	25
5.10	Mobilität	26
5.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
5.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	28
5.13	Sachgüter	30
6.	FLÄCHENBILANZ	30
7.	ANLAGEN	30

Umweltbericht

Teil B

(ERARBEITUNG ERFOLGT ZUR OFFENLAGE)

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nördlich der Innenstadt von Wülfrath befindet sich das ehemalige Bahnhofsgelände, das seit der Stilllegung der Niederbergbahn im Jahr 1999 größtenteils brach liegt oder nur vorübergehend (u. a. als Schrottplatz und Lagerfläche) genutzt wurde. Die ehemalige Bahnstrecke wurde 2011 zum Panoramamaradweg Niederbergbahn umgebaut.

Im Jahr 2018 wurde das ehemalige Bahnhofsgelände von der Stadt Wülfrath und dem Kreis Mettmann angekauft. Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von ca. 7,2 ha, von denen sich im Bereich des Bahnhofareals ca. 2,4 ha in städtischem Eigentum befinden. Die im Besitz der Stadt Wülfrath befindliche Fläche ist mit Datum vom 07. Februar 2023 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Anlass und Ziel des Erwerbs war die potenzielle Reaktivierung der Bahntrasse auf der Fläche des Kreises Mettmann sowie insbesondere die städtebauliche Aufwertung und Umgestaltung des brachliegenden, innenstadtnahen Areals durch eine Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche. Im Jahr 2019 wurde die Verwaltung mit Beschluss II-004-2019 beauftragt ein städtebauliches Konzept zur Unterbringung des dringend benötigten Neubaus einer Feuer- und Rettungswache – der bisherige Standort an der Wilhelmstraße ist zu klein und nicht mehr zeitgemäß – auf dem Bahnhofareal zu erarbeiten.

Wichtiges Ziel ist außerdem die Optimierung der verkehrlichen Anbindung des ehemaligen Bahnhofareals und die Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich der Mettmanner Straße. Dabei soll sowohl die innere Erschließung und Anbindung der geplanten Nutzungen an die vorhandenen Straßen als auch die Anbindung des Areals an die Innenstadt – insbesondere auch des Fuß- und Radverkehrs – berücksichtigt werden.

Um die genannten Ziele zu erreichen soll Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet zwar bereits heute überwiegend die zukünftigen Nutzungen dar, die Darstellung der Bahnanlagen soll jedoch aufgrund des zukünftig geringeren Flächenbedarfs zugunsten einer Darstellung gewerblicher Bauflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche verkleinert werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung einer Feuer- und Rettungswache sowie einer gewerblichen Nutzung auf einer größtenteils brachliegenden Fläche, zur langfristigen Sicherung der Bahntrasse für eine Reaktivierung der Bahnlinie – nach Möglichkeit unter Erhalt einer Trasse für den Panoramamaradweg – sowie zur Optimierung der Verkehrsführung im Bereich des nördlichen Innenstadteingangs.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seiner Komplexität im Regelverfahren nach § 8 BauGB i. V. m. den §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Die gesetzlichen Grundlagen sind nachfolgend aufgelistet:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176, S. 2).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176, S. 7).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) - in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 15. Dezember 2020 gefasst. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich Bahnhofstraße soll der Aufstellungsbeschluss am 29. August 2023 im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung neu gefasst werden.

Als erster Verfahrensschritt ist nun die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB geplant.

1.3 Lage und Abgrenzung

Das ca. 7,2 ha große Plangebiet befindet sich nördlich der Innenstadt von Wülfrath im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals zwischen der Mettmanner Straße und einem Gewerbegebiet an der Röntgenstraße.



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofareal, Geltungsbereich

Quelle: © Geobasis NRW 2023

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden durch den südlichen Rand der Mettmanner Straße zwischen Velberter Straße und Wilhelmstraße, wobei die Bahnhofstraße bis zum Knotenpunkt Düsseler Straße / Wilhelmstraße ebenfalls Teil des Plangebiets ist,
- im Südosten und Osten durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Henry-Ford II-Straße,
- im Norden durch die Röntgenstraße sowie die Flurstücke 303 und 264 und
- im Westen durch die Velberter Straße, wobei die Velberter Straße selbst sowie die unmittelbar an die Straße angrenzenden Bereiche des Friedhofs im Hinblick auf einen zukünftigen Ausbau der Velberter Straße miteinbezogen werden.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Bestand

Der Großteil des Plangebietes umfasst das ehemalige Bahnhofsareal. Auf diesen Flächen befindet sich derzeit der Panoramaradweg (am nördlichen Rand des Plangebiets in west-östlicher Richtung), Pioniervegetation (Birkenbewuchs, Buschvegetation, Krautschicht) und Freiflächen, die zeitweise als Schrottplatz und zur Lagerung dienten. Teilweise sind auch noch Gleisanlagen inkl. Gleisschotter, Gleisen, Schwellen und Weichen erhalten. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes befand sich bis März 2023 ein Getränkemarkt. Im westlichen Teil des Plangebiets gibt es zudem zwischen ehemaligem Bahnhofsareal und Velberter Straße mehrere Wohngebäude. Die westliche Plangebietsgrenze liegt zum Teil im Bereich eines Friedhofs, der nordwestliche Teil wird als Kleingartensiedlung genutzt.

Mehrere Bestandsstraßen befinden sich in den Randbereichen des Plangebiets. Dies sind die Velberter Straße und der Silberberger Weg im Westen, die Mettmanner Straße und die Bahnhofstraße im Süden sowie die Henry-Ford II-Straße und ein kleiner Teil der Wilhelmstraße im Südosten. Die Erschließung des Getränkemarkts erfolgte über die Straße Am alten Bahnhof.

An der Mettmanner Straße befindet sich östlich der Velberter Straße zudem eine Bushaltestelle, an der die Linie 747 in Richtung Wülfrath Stadtmitte bzw. Sportplatz und Velbert zwischen 5:30 und 19:15 Uhr in überwiegend halbstündigem Takt fährt. An den Wochenenden wird die Bushaltestelle nicht angefahren.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von einigen Metern auf. Die ehemaligen Gleisanlagen sowie der Panoramaradweg im Norden des Geltungsbereichs befinden sich etwa auf einer Höhe von 189,5 m ü. NHN. Die nördlich des Panoramaradwegs gelegene Böschung steigt bis zur unmittelbar außerhalb des Plangebiets liegenden Röntgenstraße bis auf 192 m ü. NHN an. Die Mettmanner Straße liegt im Bereich des Knotenpunkts mit der Bahnhofstraße hingegen rund 2,5 Meter tiefer als das ehemalige Bahnhofsareal – auf

rund 187 m ü. NHN. Während die Mettmanner Straße nach Westen zunächst eben verläuft und dann zur Velberter Straße auf ca. 185,5 m ü. NHN abfällt, gibt es nach Südosten hin zum Knoten mit der Henry-Ford II-Straße und Wilhelmstraße ein deutlicheres Gefälle auf ca. 183,0 m ü. NHN. Der niedrigste Punkt des Plangebiets befindet sich an der Südspitze des Plangebiets am Knotenpunkt Wilhelmstraße / Bahnhofstraße / Düsseler Straße mit einer Höhe von ca. 179,0 m ü. NHN.

1.5 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereichen und Gewerbegebieten. Die Umgebung nördlich des Plangebiets wird durch großflächige Gewerbebetriebe mit großen Gewerbehallen entlang der Röntgenstraße geprägt. Weiter nordöstlich befinden sich weitere Gewerbegebiete entlang von Krupp- und Dieselstraße. Die direkt angrenzende südliche Umgebung wird hingegen von Wohnbebauung dominiert, im Bereich von Wilhelm- und Goethestraße sind in den Erdgeschossen verstärkt auch gewerbliche Nutzungen (u. a. Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen) vorhanden – insbesondere im Bereich zwischen historischem Ortskern und dem Einkaufszentrum Angermarkt. Diese Bereiche befinden sich rund 300 bis 400 m südwestlich des Bahnhofareals. Das Rathaus der Stadt Wülfrath ist in wenigen Minuten fußläufig vom Plangebiet erreichbar (Luftlinie ca. 100 m südöstlich).

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich der evangelische Friedhof von Wülfrath sowie in wenigen hundert Metern Entfernung eine Sekundarschule. Nordwestlich gibt es zudem zahlreiche Sportanlagen (u. a. ein Sportplatz, ein Reitsportzentrum und Tennisanlagen) sowie Kleingärten.

1.6 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster aus Erkelenz erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht). Die Erarbeitung erfolgt zur Offenlage.

1.7 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet und spätestens zur Offenlage vorgelegt sowie in der Planung berücksichtigt:

Artenschutz:	Artenschutzprüfung (Stufe I), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz
Landschaft / Umwelt:	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz
Verkehr:	Mobilitätsuntersuchung / Verkehrsgutachten

Lärm / Schallschutz:	Schalltechnische Untersuchung
Boden:	Geotechnischer Bericht / Baugrund-/ Altlastenuntersuchung
Geohydrologie:	Hydrogeologische Untersuchung
Entwässerung:	Entwässerungsstudie/ -konzept

2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Wülfrath als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Düsseldorf (Blatt 20) werden die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als überregionale und regionale Schienenwege (nördlicher Teil des Plangebiets: ehemaliges Bahnhofsareal) sowie als vorwiegend überregionale und regionale Straßen (südlicher Teil des Plangebiets: Mettmanner Straße / Wilhelmstraße) dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil der Fläche innerhalb des Plangebiets ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Allerdings sind mit Ausnahme der genannten Darstellungen entlang der vorhandenen Verkehrsachsen (Straße und ehem. Schienentrasse), die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche in allen Richtungen als ASB dargestellt. Nördlich des Plangebiets gibt es zudem Flächen, die als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) sowie als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt sind.

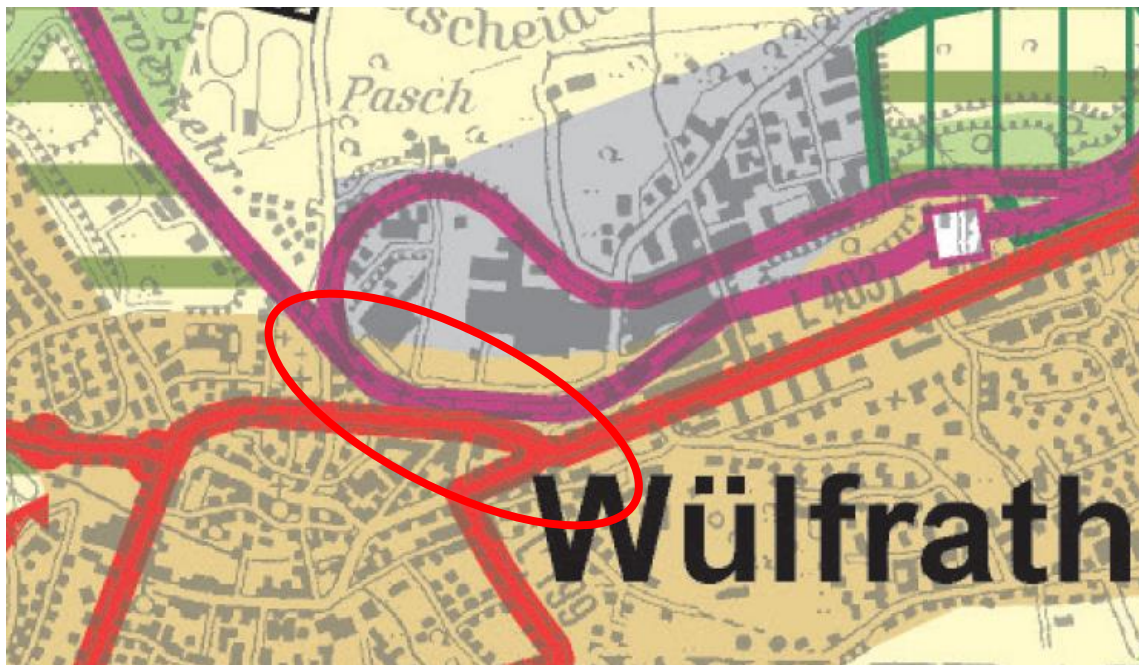


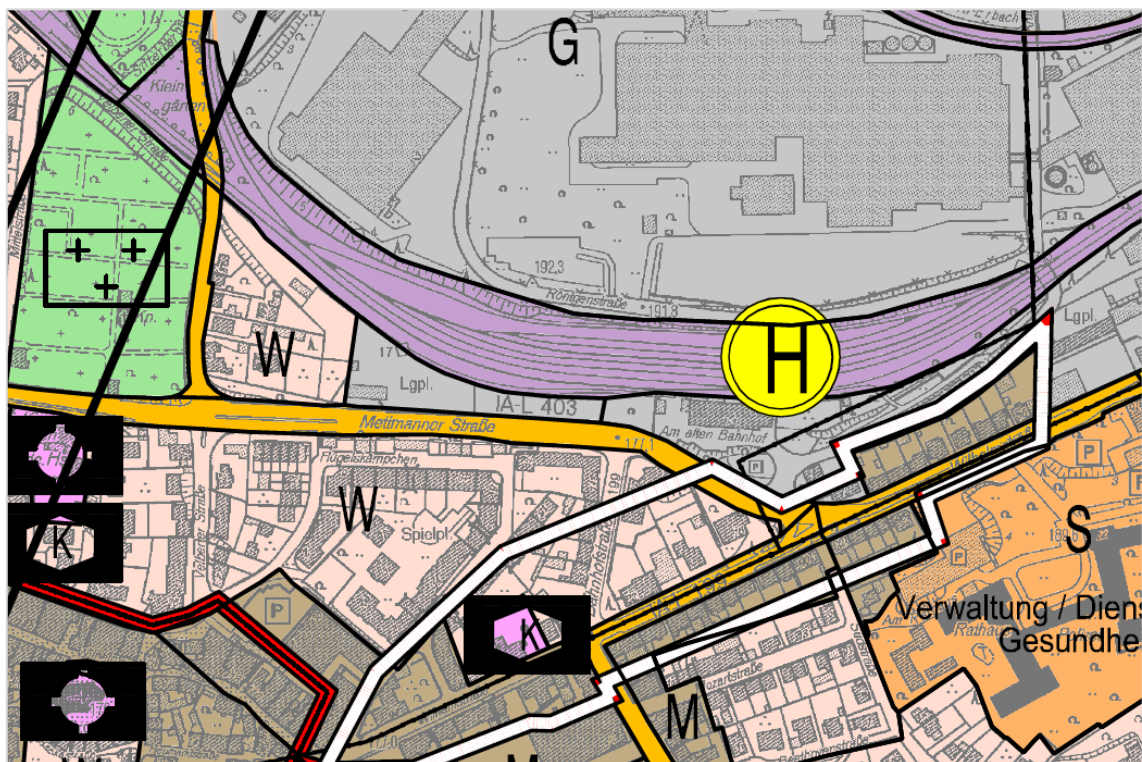
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (Blatt 20)

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf (Stand: 2022)

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wülfrath ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Bahnanlage mit Haltepunkt (Norden) bzw. gewerbliche Baufläche (Zentrum) dargestellt. Im westlichen Bereich befinden sich zudem im Bereich des bestehenden Wohngebiets östlich der Velberter Straße Darstellungen für Wohnbauflächen. Die Velberter Straße im Westen, die Mettmanner Straße im Süden und die Wilhelmstraße im Südosten des Plangebiets sind als Verkehrsflächen (örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. überörtliche klassifizierte Straße) dargestellt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan verschiedene Nutzungen dargestellt, darunter eine Grünfläche besonderer Zweckbestimmung (Friedhof, Westen), Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (Süden), gewerbliche Bauflächen (Norden) sowie Sonderbauflächen (Verwaltung / Dienstleistung / Gesundheit, Südosten). Zudem wurde der Denkmalschutzbereich „Wülfrath – Ortskern“ südwestlich des Plangebiets nachrichtlich dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss für einen weiteren potenziellen Denkmalsbereich entlang der Wilhelmstraße, der teilweise in das Plangebiet hineinragt, wurde im Jahr 2011 eingeholt. Die Aufstellung der Denkmalsbereichssatzung wird jedoch aktuell nicht weiterverfolgt.



2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – existiert bisher größtenteils kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich die Bahnhofstraße sowie das östlich des historischen Rathauses gelegene, heutige Flurstück 666 (Flur 16, Gemarkung Wülfrath) liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.17 – Flügelskämpchen / Bahnhofstraße – aus dem Jahr 1984. Entlang der Mettmanner Straße und Bahnhofstraße wurden Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4, III-geschossig, geschlossene Bauweise), entlang der Wilhelmstraße Kerngebiete (GRZ 1,0, II- bis III-geschossig, offene Bauweise) festgesetzt. Die Überdeckungsbereiche selbst befinden sich jedoch nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.17 im Überdeckungsbereich außer Kraft.

Am 15.12.2020 wurde durch den Rat der Stadt Wülfrath der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – gefasst. Eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses ist für den 29.08.2023 vorgesehen.



Abb. 4: Bebauungspläne in der Umgebung des Geltungsbereichs

Quelle: Geoportal Stadt Wülfrath (Stand: 2023)

2.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Wülfrath nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Raumeinheit C (Ausschnitt Wülfrath) des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (Schlupkothlen) ist rund 30 ha groß und liegt rund einen Kilometer nordöstlich des Plangebiets. Landschaftsschutzgebiete befinden sich ca. 900 m nördlich („Südlich Eigenerbach-Klärteich“, 178 ha), 600 m nordöstlich („Steinbruch Fricken/Frickenhause“, 22 ha) und 1.000 m südöstlich („Holzer Bach“, 65 ha).

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Rund 600 m nordöstlich befindet sich gem. Biotopkataster das 22 ha große schutzwürdige Biotop „Steinbruch Bochumer Bruch“.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (Stufe I) wird bis zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

2.5 Fachplanungsvorbehalt

Im vorliegenden Fall ist die Fläche des Plangebiets teilweise für Betriebs- und Verkehrszwecke einer öffentlichen Eisenbahn gewidmet. Damit gelten gem. § 38 BauGB die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 29 – 37 BauGB nicht und auch die Planungshoheit der Kommunen ist eingeschränkt. Auf den gewidmeten Flächen besteht grundsätzlich Vorrecht der Fachplanung – hier das Eisenbahnrecht. Grundsätzlich ist eine Überlagerung von Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung möglich, sofern hierdurch keine Nutzungskonflikte hervorgerufen werden.

Im Sinne einer Entwicklung des gesamten Areals ist eine Entwidmung bzw. „Freistellung“ in den nicht für die zukünftige Reaktivierung der Bahnanlagen vorgesehenen Flächen zielführend, um Planungssicherheit zu gewährleisten. Mit Bescheid vom 07.02.2023 sind große Teile der bislang im Plangebiet für Bahnzwecke gewidmeten Flächen von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. Nicht freigestellt sind damit nur noch die auch zukünftig für die Reaktivierung der Bahnstrecke benötigten Flächen sowie einzelne Teilbereiche, die zukünftig für die Feuer- und Rettungswache (zentrales Plangebiet, < 10 % der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche) vorgesehen sind. Bis zur Offenlage wird jedoch das Flächenkonzept zur Realisierung der Feuer- und Rettungswache (vgl. Kapitel 3) nochmal überarbeitet und optimiert, so dass ggf. auf eine Nutzung der gewidmeten Fläche verzichtet werden kann.

Ergänzend sind hier Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzung mit bedingender Wirkung, vgl. Kap. 4.9) vorgesehen, so dass trotz Widmung eine Überlagerung von Fachplanung und kommunaler Bauleitplanung möglich ist.

2.6 Sonstige Planwerke

Stadtentwicklungsprogramm (STEP) 2.0

Die Stadt Wülfrath erneuert im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) seit mehr als zehn Jahren schon – mit den Mitteln des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW zur Städtebauförderung – kontinuierlich die Innenstadtbereiche. Die STEP-Maßnahme „Innenstadteingang Nord“ sieht die Optimierung der Verkehrsführung und Umgestaltung der Straßenräume im Dreieck Mettmanner Straße – Bahnhofstraße – Wilhelmstraße vor und berücksichtigt dabei auch die verkehrliche Anbindung des Bahnhofsbereichs. Sie ist Gegenstand des 2021 fortgeschriebenen Stadtentwicklungsprogramms (STEP 2.0). Die Ausführung der Maßnahme wird für die kommenden Jahre erwartet. Die Erschließung der Feuer- und Rettungswache mit einer Überplanung und Optimierung der äußeren Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungstechnik ist integraler Bestandteil der Gesamtmaßnahme. In der Maßnahmenbeschreibung im Rahmen des STEP 2.0 sollen für die Maßnahme „Innenstadteingang Nord“ folgende Ziele erreicht werden:

- Bündelung der Erschließung Innenstadt über die Bahnhofstraße
- Einrichtung eines markanten Innenstadteingangs, Verbesserung der Verkehrsführung und Orientierung
- Anbindung des Bahnhofsbereichs
- Anpassung des Knotenpunkts Wilhelmstraße / Bahnhofstraße / Düsseler Straße
- Anpassung des Knotenpunkts Mettmanner Straße / Wilhelmstraße / Henry-Ford-II Straße
- Anpassung der Straßenräume Bahnhofstraße, Mettmanner Straße, Wilhelmstraße

3. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der derzeitige Standort der Feuer- und Rettungswache an der Wilhelmstraße ist mit rund 3.000 m² deutlich zu klein und entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Aus diesem Grund sollte ein neuer Standort gefunden werden. Die potenzielle Lage der Feuer- und Rettungswache im westlichen Bereich des ehemaligen Bahnhofsbereichs wurde daher (gemeinsam mit dem optionalen Baubetriebshof im östlichen Bereich) bereits 2020 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie („*Flächenkonzept Neubau Feuer- und Rettungswache Wülfrath*“, vgl. Abb. 5) durch das Büro STARKARCHITEKTEN aus Siegen untersucht. Dargestellt sind in der Studie außerdem die potenzielle Bahnfläche, ein Haltepunkt in Innenstadtnähe und eine Park- & Ride-Anlage. Zur besseren Einordnung der potenziellen Bahnstrecke hat das Verkehrsplanungsbüro Vössing Ingenieurgesellschaft aus Duisburg die Möglichkeit einer Querung der Bahnstrecke über das Plangebiet hinaus skizziert („*Machbarkeitsstudie Umfeldplanung Bahnhof Wülfrath*“, vgl. Abb. 6).

Die beiden Machbarkeitsstudien dienen zunächst als Grundlage für den Bebauungsplan, werden aber bis zur Offenlage fortgeschrieben. Grund dafür ist u. a., dass die Stadt Wülfrath ein weiteres Grundstück (Flurstück 108, Flur 15, Gemarkung Wülfrath) erwerben konnte, wodurch eine effizientere Flächenausnutzung innerhalb der Flächen im Eigentum Stadt Wülfrath möglich ist.

Die Machbarkeitsstudien sehen derzeit eine indirekte Erschließung der Feuer- und Rettungswache über die Mettmanner Straße vor. Die Alarmausfahrt ist über einen als Kreisverkehr umgestalteten Knotenpunkt¹ von Mettmanner Straße und Bahnhofstraße dargestellt, eine separate Ein- und Ausfahrt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Feuer- und Rettungswache befindet sich rund 170 m westlich des Knotenpunkts.

Über den Kreisverkehr wird zudem die potenzielle Fläche für einen Bahnhofsteig an der zukünftigen Bahnstrecke erschlossen. Diese Erschließung dient einerseits dem Pkw-Verkehr, für den hier eine Park- & Ride-Anlage vorgesehen ist. Andererseits stellt dies gleichzeitig die direkte fußläufige Verbindung vom Bahnhofsteig (bzw. bis zur Reaktivierung der Bahnstrecke die Verbindung vom Panoramaradweg) zur Innenstadt dar.

Der östliche Teil des ehemaligen Bahnhofareals wird hingegen über die Henry-Ford II-Straße erschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Fläche für den in der Machbarkeitsstudie untersuchten Baubetriebshof oder für sonstige Gewerbeflächen genutzt wird.

Die bestehenden Wohngebiete im Westen werden auch zukünftig über die Velberter Straße erschlossen.

Die städtebauliche Konzeption sieht auf den sich im Eigentum der Stadt Wülfrath befindenden Flächen des ehemaligen Bahnhofareals die Entwicklung einer Feuer- und Rettungswache im westlichen Teil und von Gewerbeflächen (alternativ: Baubetriebshof) im östlichen Teil vor. Gleichzeitig werden auf den Eigentumsflächen des Kreises Mettmann im nördlichen Bereich des Areals Flächen für eine langfristige Reaktivierung der Bahnstrecke gesichert. Hier könnte zukünftig zentral am nördlichen Rand des Plangebiets ein Bahnhofsteig mit zwei barrierefrei zugänglichen Außenbahnsteigen entstehen.

¹ Die genaue Art und Weise der Erschließung sowie die Form der Knotenpunkte bzw. Ein-/ Ausfahrten wird derzeit noch geprüft und bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

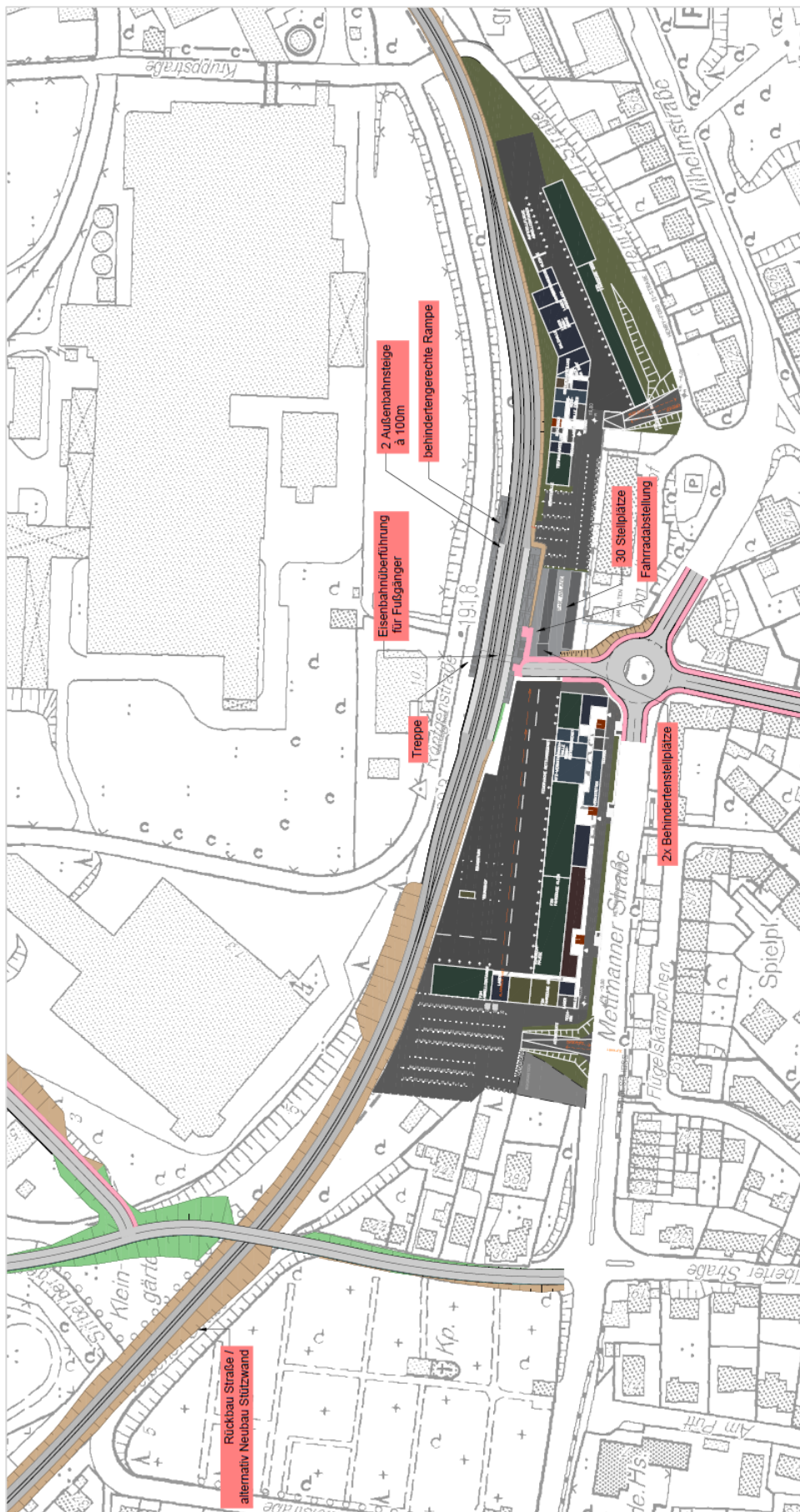


Abb. 6: Machbarkeitsstudie „Umfeldplanung Bahnhof Wülfrath“

Quelle: Vössing Ingenieurgesellschaft (Stand: 2020)

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung im westlichen Bereich des Plangebiets wird für die Bebauung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen sowie wohnverträglichen Nutzungen. Der Bereich der Bestandsbebauung entlang der Velberter Straße im Westen des Plangebiets wird entsprechend der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO aufgrund der Nähe zum Stadtkern nicht zulässig. Sämtliche zentrumsstärkenden Nutzungen sollen innerhalb des im Jahr 2020 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereich / Hauptgeschäftsbereich konzentriert werden, der fußläufig vom Plangebiet schnell erreichbar ist. Damit soll das Zentrum von Wülfrath langfristig als lebendiger und attraktiver Mittelpunkt der Stadt gesichert werden. Zur Verhinderung einer Überformung der Wohnquartiere sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Dies ist auch mit dem großen Flächenbedarf – insbesondere für Gartenbaubetriebe und Tankstellen – zu begründen, der nicht mit der Struktur eines kleingliedrigen Wohngebietes vereinbar ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.17 „Flügelskämpchen / Bahnhofstraße“ ohne Veränderung übernommen. Die Aufnahme der Flächen zwischen Verkehrsfläche und Gebäudekante wird damit begründet, dass der Flächenbedarf für die Umgestaltung des Knotenpunktes noch nicht genau bestimmt werden konnte. Zwar wird derzeit davon ausgegangen, dass die bisherige Verkehrsfläche ausreichend ist, so dass die Fläche unverändert als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, jedoch sind (in Abstimmung mit den Eigentümern) ggf. Anpassungen im Verlauf der Planung nicht auszuschließen. Bis zur Offenlage wird die Plangeietsgrenze auf den erforderlichen Flächenbedarf der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgenommen.

Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme von Tankstellen zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, da es im näheren Umfeld gut erschlossene, besser geeignete Standorte

(u. a. entlang der Wilhelmstraße östlich des Plangebiets) gibt, so dass nicht notwendiger Verkehr möglichst aus dem Gewerbegebiet rausgehalten werden soll.

Zur Stärkung des Wülfrather Zentrums werden unter Berücksichtigung der „Wülfrather Sortimentsliste“ des vom Rat der Stadt Wülfrath am 08.09.2020 beschlossenen „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen, die die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bücher, Spielwaren, Papier-/ Schreibwaren, Nahrungsmittel) als Kernsortimente führen. Die in der „Wülfrather Sortimentsliste“ aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind jedoch als Randsortimente zulässig, sofern ihr Anteil 10 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zulässig ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierenden Gewerbe (sog. „Handwerkeprivileg“), wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen 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.

Um die Flächen für die nachgefragte Nutzung Gewerbe sicherzustellen und um dem zukünftigen Gebietscharakter nicht entgegen zu stehen, werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der Kombination aus schutzbedürftigen Nutzungen im Nahbereich innerhalb und außerhalb des Plangebietes (u. a. Wohnen, Gebäude mit Publikumsverkehr), wichtigen Verkehrsstrassen (Mettmanner Straße – L 403) und der möglichst flexibel gewünschten Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes wird die Ansiedlung von Anlagen und Störfallbetrieben, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 9 BauNVO aus wohnumfeldverträglichen Gründen ausgeschlossen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der derzeitige Standort der freiwilligen Feuerwehr von Wülfrath an der Wilhelmstraße entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Das Gebäude stammt aus den 1960er-Jahren, ist insgesamt zu klein und insbesondere auch im Berufsverkehr für die ehrenamtlichen Einsatzkräfte nicht schnell genug erreichbar. Daher wird aufgrund des dringenden Bedarfs der Entwicklung eines neuen Standorts für die Feuer- und Rettungswache im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ festgesetzt. Zulässig sind Feuerwehrgebäude sowie dem Nutzungszweck dienende Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Schulungsräume, Kfz-Werkstätten).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen werden auf Basis der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO – 0,4 für Allgemeine Wohngebiete sowie 0,8 für Gewerbegebiete – festgesetzt. Zur Gewährleistung eines verträglichen Versiegelungsgrades wird auch im Bereich des vorgesehenen Standorts der Feuer- und Rettungswache (Fläche für den Gemeinbedarf) – angelehnt an die Orientierungswerte für Gewerbegebiete und aufgrund einer für die vorgesehene Nutzung notwendigen hohen Versiegelungsgrades – eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und zur Berücksichtigung der Bestandsbebauung werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Aus gleichem Grund werden im Plangebiet maximale Gebäudehöhen (Bezugshöhe ist Normalhöhennull NHN) festgesetzt. Diese orientieren sich im Allgemeinen Wohngebiet WA1 an der Bestandsbebauung. Für die Fläche für den Gemeinbedarf und das Gewerbegebiet werden 202,0 m bzw. 204,0 m ü. NHN (entspricht jeweils einer Gebäudehöhe von ca. 12 m) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann zudem als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen (z. B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen, Antennen) zugelassen werden.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Um die bestehende Bebauung zu sichern und eine Überprägung zu verhindern, wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf sowie beim Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um eine flexible, an den Bedarf der zukünftigen Nutzung angepasste Gestaltung zu ermöglichen. Die Bauweise ist hier auf nachfolgender Planungsebene im Einzelfall zu prüfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen (GE), berücksichtigen die derzeitige Bestandsbebauung (WA) oder basieren auf der städtebaulichen Konzeption (Fläche f. d. Gemeinbedarf). Sie sind so festgelegt, dass eine bestmögliche bauliche Nutzung der Flächen und ausreichend Spielraum zur Gestaltung zur Verfügung stehen.

4.4 Nebenanlagen

Zur langfristigen Sicherung der technischen Infrastruktur und zur Schaffung der Voraussetzungen z. B. für die Etablierung einer Nahwärmeversorgung im Plangebiet werden ausnahmsweise zulässige, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA1) zu sichern, werden hier mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger festgesetzt.

4.6 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Bereits im integrierten Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2013, das nun fortgeschrieben werden soll, wurde das Ziel formuliert CO₂-Emissionen stark zu reduzieren. Die Stadt Wülfrath möchte nun einen Schritt weiter gehen und hat sich zum Ziel gesetzt bis 2040 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen und den Klimaschutz sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken (und damit insbesondere auch Emissionen zu minimieren), aber auch aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird in den Gewerbegebieten und Flächen für den Gemeinbedarf für die Dächer eine Mindestfläche festgesetzt, die mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten sind. Durch die Festsetzung werden zudem die Belange der Versorgung mit Energie – insbesondere auch in Bezug auf die autarke Energieversorgung und die Versorgungssicherheit – in der Planung berücksichtigt. Konkret wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten und Flächen für den Gemeinbedarf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei Eintreten darüber hinausgehender Vorschriften (z. B. bei Einführung einer Solarpflicht für Gebäude) gelten diese entsprechend. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr (hier: Bahnanlagen)

Langfristig wird die Reaktivierung der stillgelegten Niederbergbahn angestrebt, die Wülfrath bis in 1960er (Personenverkehr) bzw. 1990er Jahre (Güterverkehr) mit Velbert und Heiligenhaus verband. Teile des Plangebiets sind auch heute noch der Eisenbahn gewidmet und im Flächennutzungsplan als Bahnanlagen dargestellt. Dementsprechend und im Hinblick auf die Ziele des Bebauungsplans, werden die für die Reaktivierung benötigten Flächen im Bebauungsplan als Bahnanlagen festgesetzt. So soll zur Sicherung der Bahnflächen eine Überbauung des Bereichs verhindert werden. Bis zur Realisierung des Projekts soll auf der ehemaligen Bahntrasse der Panoramaradweg erhalten bleiben. Der langfristige Umgang mit dem Panoramaradweg wird derzeit noch geprüft.

Da voraussichtlich nicht alle der Eisenbahn gewidmeten Flächen im Bebauungsplan zukünftig für Bahnzwecke benötigt werden, werden diese Flächen teilweise überplant. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung mit bedingender Wirkung (vgl. Kapitel 4.9) in die Planung aufgenommen.

Dies entspricht auch den Zielen der Regionalplanung. In den Zielen zum Schienennetz heißt es unter Ziel 1: *„Zwischennutzungen, die dem Erhalt der Trasse dienen, stehen einer schienenverkehrlichen Nutzung nicht entgegen. Dargestellte Trassen, die derzeit nicht für schienenverkehrliche Zwecke genutzt werden, sind so zu sichern, dass sie bei Bedarf für schienenverkehrliche Nutzungen aktiviert oder reaktiviert werden können.“*

Bis zur Offenlage wird das vorhandene Flächenkonzept nochmals aktualisiert und weiter ausgearbeitet.

4.8 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Teile der Bestandsstraßen Mettmanner Straße, Velberter Straße, Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und Henry-Ford II-Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Bahnhofareals sowie die mögliche Reaktivierung der Bahnstrecke werden folgende Änderungen gegenüber dem Bestand festgesetzt:

Knotenpunkt Mettmanner Straße / Bahnhofstraße

Im Rahmen der Umsetzung des STEP 2.0 ist die Umgestaltung des nördlichen Innenstadteingangs vorgesehen. Ziel ist u. a. die Verbesserung der Verkehrsführung sowie die Anbindung des ehemaligen Bahnhofareals. Daher werden die zur Erschließung des Bahnhofareals benötigten Flächen nördlich der Mettmanner Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich der Bahnhofstraße für die Umgestaltung des Knotenpunktes ausreichend sind. Da die Straßenplanung jedoch bis zur Offenlage noch weiter ausgearbeitet werden muss, werden die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und bestehender Gebäudekante zunächst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen (Festsetzung wie bisher als Allgemeines Wohngebiet). Sollte entgegen der bisherigen Annahme eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen notwendig sein, soll die Verkehrsfläche – in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern – auf das notwendige Maß erweitert werden. Es ist geplant, die nicht als Verkehrsfläche benötigten Flächen in diesem Bereich zur Offenlage aus dem Geltungsbereich zurückzunehmen, so dass die Festsetzungen des in diesem Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.17 erhalten bleiben.

Knotenpunkt Mettmanner Straße / Wilhelmstraße / Henry-Ford II-Straße / Südstraße

Auch die Umgestaltung des Knotenpunkts Mettmanner-, Wilhelm-, Henry-Ford II- und Südstraße ist als Maßnahme des STEP 2.0 geplant. Im Hinblick auf die zukünftige Umgestaltung wird das Flurstück 666 (Flur 16, Gemarkung Wülfrath) zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Velberter Straße

Im Zuge der möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke ist eine Anpassung der Velberter Straße notwendig. Nach derzeitigem Stand ist der Bau einer Brücke über die Bahnanlagen

vorgesehen, jedoch sind auch hier die Planungen noch nicht weit fortgeschritten, so dass die Abgrenzung der Verkehrsfläche in diesem Bereich auf Basis des derzeitigen Planungsstandes sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan beruht. Gleichzeitig wird der nördlich des Friedhofs liegende Teil der Velberter Straße weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt, um die (relativ) direkte Erschließung der westlich des Friedhofs liegenden Wohngebiete an Museums- bzw. Mittelstraße zu sichern. Bis zur geplanten Reaktivierung der Bahnstrecke ist die Erschließung in diesem Bereich noch detaillierter zu planen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der bestehende Parkplatz am alten Bahnhof, der über die Henry-Ford II-Straße erschlossen wird, wird in seiner Funktion als öffentlicher Parkplatz gesichert und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Parken) festgesetzt.

Ebenso werden die von der Velberter Straße ausgehenden Zufahrten des Wohngebietes als private Verkehrsflächen gesichert. So soll – ebenso wie mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (vgl. Kapitel 4.5) – die Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke gewährleistet werden.

4.9 Festsetzung mit bedingender Wirkung

Umnutzung ehemaliger Bahnflächen (Festsetzung mit bedingender Wirkung 1)

Teile des Flurstücks 294 (Flur 9) sind noch dem Bahnbetrieb gewidmet, werden im Bebauungsplan jedoch überplant. Für die in der Planzeichnung hervorgehobenen Flächen im Bereich des genannten Flurstücks gelten die Festsetzungen erst bei Vorliegen der Entwidmung bzw. Teilentwidmung der Bahnwidmung oder bei vorzeitiger Freigabe bzw. Zustimmung durch die zuständige Bahnbehörde.

Panoramaradweg (Festsetzung mit bedingender Wirkung 2)

Auf der Trasse der stillgelegten Niederbergbahn wurde im Jahr 2011 der Panoramaradweg errichtet. Der Panoramaradweg befindet sich im Plangebiet innerhalb der für die Reaktivierung der Bahnstrecke vorgesehenen Flächen. Aufgrund des langen Zeitraums bis zur Realisierung des Projektes wird die in der Planzeichnung hervorgehobene Trasse des Panoramaradwegs bis zur möglichen Umsetzung des Projektes gesichert.

4.10 Öffentliche Grünflächen

Die Flächen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Mettmanner Straße werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleit-/ Verkehrsgrün festgesetzt. Die Vegetation in diesem Bereich soll (auch als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Mettmanner Straße) erhalten bleiben. Gleichzeitig sind aufgrund der vorhandenen Böschung hier ohnehin kaum andere Nutzungen möglich, so dass dieser Bereich planungsrechtlich in seiner derzeitigen Funktion gesichert wird.

4.11 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird bis spätestens zur Offenlage vorgelegt.

Da ein großer Teil des Plangebiets lediglich als Fläche für die langfristige Reaktivierung der Bahnstrecke (Zeithorizont ca. 10-25 Jahre) gesichert wird, ist hier zunächst keine bauliche Entwicklung des Bereichs zu erwarten. Aus diesem Grund stellt der Bereich ein Flächenpotenzial für den Biotop- und Artenschutz im Rahmen des Konzepts „Natur auf Zeit“ dar. Dabei wird der Zustand von Natur und Landschaft auf einer vorab bestimmten Fläche durch Nutzung, ungelenkte Sukzession oder Pflege aus Naturschutzperspektive zeitweise – bis zur Überführung in die eigentliche Nutzung (hier: Reaktivierung der Bahnstrecke) – positiv verändert. Diese Veränderung darf jedoch zum Zwecke der ursprünglich vorgesehenen Nutzung wieder beseitigt werden.

Der vorübergehende Umgang mit den als Bahnanlagen festgesetzten Flächen wird bis spätestens zur Offenlage noch spezifiziert.

4.12 Gestaltungsfestsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

4.12.1 Dachformen / -gestaltung

Die Dächer der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entsprechend der ortsüblichen Dachlandschaft als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. Um einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten, sind auch Gebäude mit begrünten Flachdächern zulässig.

Dachaufbauten sind nur im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Sie sind je Dachseite jeweils nur bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig und dürfen insgesamt die Hälfte der Firstlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen. So soll ein unverhältnismäßig groß erscheinendes Bauvolumen unterbunden werden.

Im Gewerbegebiet (GE) sind gebietstypisch für Gewerbegebiete Flach-, Pult- oder Sheddächer vorgesehen. Gebietsuntypische Satteldächer sowie Dacheinschnitte und -gauben sind demnach nicht zulässig. Gleiches gilt auch für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuer- und Rettungswache.

Da möglichst viele Dächer zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden sollen, sind Pult- und Sheddächer nur bis zu einer Neigung von 15° zulässig. Flach-, Pult- und

Sheddächer sind in allen Gebietstypen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaik- und Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes. Solarelemente sind bei geeigneten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.

4.12.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Um ein verträgliches Ausmaß an Werbeanlagen zu gewährleisten sind diese im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m² erlaubt. Im Gewerbegebiet (GE) dürfen Werbeanlagen in der Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

4.13 Kennzeichnung

Teile des Plangebiets werden aufgrund der Vornutzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die entsprechenden Hinweise zu Altlasten unter Kapitel D der textlichen Festsetzungen sind zu beachten (vgl. auch Kapitel 5.6.4).

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung.

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Bis zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung, die die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens beurteilt, durchgeführt und entsprechend in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dabei sollen insbesondere die Auswirkungen durch den geplanten Bau einer Feuer- und Rettungswache, der Entwicklung eines Gewerbegebiets sowie das Thema Verkehrslärm (südlich gelegene Mettmanner Straße / L 403)

betrachtet werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann noch nicht realistisch abgeschätzt werden, wie die Umsetzung der Reaktivierung der Eisenbahnstrecke (u. a. Taktung, Zeithorizont, Realisierungswahrscheinlichkeit) aussehen wird und wie sich die Gesetze und Technologien bis zum Zeitpunkt des Projektbeginns verändern werden. Daher ist vorgesehen, dass das Thema Verkehrslärm durch den Bahnbetrieb zunächst nicht betrachtet wird, sondern – unter Berücksichtigung der dann geltenden Richtlinien und Gesetze – auf die nachfolgende Ebene (Planfeststellungsverfahren) verlagert wird.

5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzungen zur Sicherung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzung. Das östlich angrenzende, seit Jahrzehnten überwiegend brachliegende ehemalige Bahnhofsareal wird zudem aufgewertet und unter Berücksichtigung der immissionstechnischen Anforderungen einer neuen Nutzung zugeführt, so dass ein attraktiveres Umfeld entsteht.

5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Orts- und Landschaftsbild

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines ortskernnahen, brachliegenden Areals (u. a. mit dem Neubau der Feuer- und Rettungswache), die Sicherung der vorhandenen Nutzung Wohnen entlang der Velberter Straße sowie die Schaffung der Voraussetzungen zur langfristigen Reaktivierung der Bahnstrecke.

Das ehemalige Bahnhofsareal befindet sich im Bereich des nördlichen Innenstadteingangs. Dieser ist Ankunftspunkt für Besucherinnen und Besucher, die über die Autobahn A 535 aus Richtung Ruhrgebiet (u. a. Essen), Bergischem Land (u. a. Wuppertal) sowie zum Teil auch aus dem Raum Köln die Innenstadt von Wülfrath von der Wilhelmstraße aus kommend über die Mettmanner Straße und Bahnhofstraße erreichen. Eine Entwicklung der Brachfläche würde daher zu einer Aufwertung des städtebaulichen Umfelds im Bereich dieses für Wülfrath sehr bedeutenden Innenstadteingangs führen.

Der Bebauungsplan greift dabei die bestehenden Nutzungen im Umfeld (Schnittstelle zwischen Gewerbe im Norden und Wohnen im Süden) auf und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für den dringend benötigten Neubau der Feuer- und Rettungswache sowie der nachgefragten Nutzung Gewerbe.

Da gewerblich genutzte Gebiete oftmals durch großvolumige Gebäudestrukturen ohne stadtgestalterische Qualitäten geprägt sind, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dennoch nicht ausgeschlossen. Diesem wird entgegengewirkt durch Höhenfestsetzungen, so dass die Höhe der baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß beschränkt wird. Hinzu kommt die verpflichtende Festsetzung einer Dachbegrünung von Flach-, Pult- und Sheddächern. Darüber hinaus werden Grünflächen festgesetzt und bis spätestens zum Offenlagebeschluss Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs mehrere Baudenkmäler entlang der Wilhelmstraße. Im näheren Umfeld sind dies das ehemalige Rathaus (Nr. 76) und das Postamt (Nr. 80/82). Viele der vorhandenen Baudenkmäler liegen innerhalb des Geltungsbereichs der seit 1985 rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung „Ortskern – Wülfrath“, der etwa 200 m südwestlich des Plangebiets beginnt und den historischen Ortskern rund um den Kirchplatz und die Wilhelmstraße umfasst.

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

5.5 Umweltschutz, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

5.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der angedachten Planung werden seit Jahren brachliegende Freiflächen versiegelt, auf denen sich teilweise eine Pioniervegetation entwickelt hat. Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher bis spätestens zum Offenlagebeschluss eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung sowie eine Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem Umweltbericht erstellt, deren Ergebnisse in der Planfassung entsprechend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah in Wülfrath. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird eine unattraktive Brachfläche entwickelt und aufgewertet. Die vorgesehenen Nutzungen in Teilen des Gebiets (Gewerbe, Feuer- und Rettungswache) wirken sich dennoch auf das Schutzgut Landschaft aus. Die geplanten Höhenfestsetzungen, Dachbegrünungen sowie noch zu spezifizierende Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wirken dieser Beeinträchtigung entgegen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten geprüft. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I – und falls notwendig einer vertiefenden Prüfung der Stufe II – werden bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in der Planung berücksichtigt. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotopie liegen für das Plangebiet nicht vor.

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 – ehemaliges Bahnhofsareal – wird im Wesentlichen die Inanspruchnahme von rund 4 ha Brachfläche ermöglicht, die ehemals bahnbetrieblich genutzt wurden. Hinzu kommen weitere Flächen (Wohnnutzung, Kleingartenanlagen), für die jedoch größtenteils die bestehenden Nutzungen übernommen werden. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung des Plangebiets sowie die Entwicklung einer Feuer- und Rettungswache, die nutzungsbedingt ebenfalls eine hohe Flächenversiegelung benötigt, kommt es zu einer relativ hohen Versiegelung des Bodens. Um den Eingriff zu mindern, werden bis zum Offenlagebeschluss Vermeidungs-, Verminderungs- und/oder Schutzmaßnahmen erarbeitet, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Zudem hat die Flächenversiegelung einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Hierzu sind innerhalb des Plangebietes u. a. Vorschriften zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die diesen Effekten teilweise entgegenwirken. Dies wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss weiter spezifiziert.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. In den textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass schonend mit Energie- und Wasservorräten umzugehen und der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen ist.

Um die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu untersuchen, wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss ein Lärmschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben und bietet durch entsprechende Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Dieser wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in den Planunterlagen berücksichtigt.

5.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I sowie ggf. der Stufe II erarbeitet, deren Ergebnisse bis spätestens zum Offenlagebeschluss vorgelegt und in den Planunterlagen berücksichtigt werden.

5.6 Boden / Kampfmittel / Altlasten

5.6.1 Baugrund

Bis spätestens zum Offenlagebeschluss werden Aussagen zum Baugrund (u. a. Versickerungsfähigkeit) ergänzt.

5.6.2 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) zuzuordnen (Geoportal NRW 2023). In diesem Bereich kann es zu Erdbeben kommen, die Schäden im Untergrund und an Gebäuden sowie der Infrastruktur verursachen können. Daher müssen zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Feuer- und Rettungswachen etc..

5.6.3 Kampfmittel

Eine Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2008 ergab für den Großteil des Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ein kleiner Teil des Plangebiets wurde 2008 nicht untersucht. Entsprechende Auswertungen werden bis zur Offenlage durchgeführt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Erdarbeiten mit schwerem Gerät sind Sicherheitsdetektionen zu empfehlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.6.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann zwei Altstandorte registriert. Diese wurden bereits im Jahr 2015 im Zuge der Verkaufsabsichten

der BEG NRW GmbH im Rahmen einer Flächenrisiko-Detailuntersuchung (FRIDU) gutachterlich untersucht. Neben durchgeführten Bohrungen liegen zudem Gutachten zur historischen Erkundung und orientierenden Untersuchung aus dem DB-eigenen 4-Stufen-Programm vor.

Bis zur Offenlage wird die vorhandene FRIDU-Untersuchung nochmals aktualisiert.

36383/12 Wü (alte Nummer: 7283/4 Wü)

Bei der Fläche handelt es sich um das ehemalige, neungleisige Bahnhofsgelände von Wülfrath, auf dem sich teilweise bis heute noch Gleisanlagen inkl. Gleisschotter, Gleise, Schwellen und Weichen befinden. Im Süden des Altstandortes befand sich zwischen 1963 und 2013 ein Schrottplatz, der zudem im informellen Verzeichnis für Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Mettmann als ca. 4.000 m² große Fläche 36383_5 Wü (alte Nummer: 7283_7 Wü) verzeichnet ist.

36283/10 Wü (alte Nummer: 7283/29 Wü)

Bei der Fläche handelt es sich um eine ca. 70 m² große, ehemalige Eigenbedarfstankstelle. Hier befand sich ein oberirdischer 3.300 L Dieseltank mit Zapfvorrichtung zur Betankung der Betriebsfahrzeuge.

5.7 Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt. Es werden am Standort keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

5.8 Belange der Wirtschaft / Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Planung wird der Nachfrage nach Gewerbeflächen nachgegangen. Der Wirtschaftsstandort Wülfrath sowie die angrenzenden Ortschaften profitieren durch die anzusiedelnden Unternehmen. Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und schafft somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

5.9 Ver- und Entsorgung

5.9.1 Versorgung

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebiets mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur – Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation, Kanal, Straße – ist nach derzeitiger Kenntnis bis zum Rand des Plangebiets und im Bereich der Bestandsbebauung bis ins Plangebiet hinein sichergestellt. In der Folge der Planung sind Ergänzungen der bestehenden Netze durch den Anschluss an bestehende Einrichtungen notwendig. Diese sind ohne Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5.9.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets soll voraussichtlich durch Anschluss an das bestehende Mischwassersystem erfolgen. Im Rahmen früherer Untersuchungen aus den Jahren 2008 und 2015 wurden innerhalb des Plangebiets schwach bis sehr schwach durchlässige Durchlässigkeitsbeiwerte für den vorhandenen Löss bzw. den Verwitterungshorizont abgeschätzt. Die oberhalb der Verwitterungszone lagernden Kalksteine können jedoch vor allem oberflächennah hohe Durchlässigkeiten aufweisen.

Bis zum Offenlagebeschluss wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser genauer beschrieben.

5.10 Mobilität

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt von Wülfrath. Die historische Altstadt und Einkaufsbereiche sind rund 300 bis 400 m vom ehemaligen Bahnhofareal entfernt und lassen sich über die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße schnell erreichen. Auch weitere Angebote (u. a. das Rathaus, Schulen, Sportanlagen, der Friedhof, Ärzte und Einzelhandelsbetriebe) sind schnell fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Über die Mettmanner Straße (L 403), die später in die Wülfrather Straße (K 38) übergeht, lässt sich zunächst in westlicher, dann in südwestlicher Richtung die Kreisstadt Mettmann in rund 6 km erreichen. Die Bahnhofstraße und die Düsseler Straße führen als L 199 (später L 422) in Richtung S-Bahnhof Hahnenfurth/Düssel (ca. 4,5 km), wo die Straße auf die Bundesstraße B 7 in Richtung Wuppertal trifft. Die nächste Autobahn (A 535 Richtung Ruhrgebiet, Bergisches Land und Großraum Köln) ist rund 3 km vom Plangebiet entfernt und ist über die Wilhelmstraße (L 403) in östlicher und dann über die Nevigeser Straße (L 74) schnell zu erreichen.

An der Mettmanner Straße befindet sich östlich der Velberter Straße zudem eine Bushaltestelle, an der die Linie 747 in Richtung Wülfrath Stadtmitte bzw. Sportplatz und Velbert zwischen 5:30 und 19:15 Uhr in überwiegend halbstündigem Takt fährt. An den Wochenenden wird die Bushaltestelle nicht angefahren.

Durch den Panoramaradweg ist das Plangebiet an das überregionale Radwegenetz angebunden. Im Zuge der Planung und langfristigen Absicht zur Reaktivierung der Bahnstrecke ist noch zu prüfen, wie das Ziel der dauerhaften Sicherung einer (angepassten) Trasse für den Panoramaradweg auch nach Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke gewährleistet werden kann. Dies soll im weiteren Verlauf der Planung geprüft werden.

Insgesamt ist das Plangebiet damit mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt weitestgehend über die bestehenden Straßen in den Randbereichen des Plangebiets. Dies sind die Velberter Straße (Erschließung Wohngebiet), die Mettmanner Straße (Erschließung Feuer- und Rettungswache, Panoramaradweg, Bahnanlagen) und die Henry-Ford II-Straße (Erschließung Gewerbegebiet). Von diesen Straßen aus sollen die jeweiligen Nutzungen über Stichstraßen erschlossen werden. Die jeweiligen Bestandsstraßen befinden sich innerhalb des Plangebiets, um zukünftig

notwendige Anpassungen der Knotenpunkte (u. a. aufgrund der Maßnahmen im Rahmen des STEP 2.0 bzw. der Reaktivierung der Bahnstrecke) zu ermöglichen.

Aufgrund der komplexen Thematik wird bis spätestens zum Offenlagebeschluss ein Verkehrsgutachten erstellt, das die verkehrlichen Auswirkungen der Planung begutachtet.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Durch die Planung wird die vorhandene Wohnbebauung einerseits gesichert. Andererseits wird eine ortskernnahe, ehemals als Bahntrasse genutzte Brachfläche entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Da überwiegend (ehemals) bebaute Flächen entwickelt werden, in denen zum Teil noch ehemalige Bahnanlagen vorhanden sind, kommen die Planungen dem Klimaschutz zugute, da eine Neuversiegelung an anderer Stelle ausbleibt. Die Wiedernutzung des Plangebiets hat zudem den Vorteil, dass die bis zum Plangebiet vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und kein neuer Siedlungsansatz geschaffen wird.

Gerade Gewerbegebiete, die in diesem Fall einen relativ großen Teil des Plangebiets ausmachen, sind oft durch eine Kombination aus asphaltierten Straßen, Parkplätze, Lagerflächen, Gebäudestrukturen mit großflächigen Dach- und Fassadenflächen und einem geringen Anteil an Grün- und Wasserflächen gekennzeichnet. Dadurch wird einerseits die Entstehung von Wärme- bzw. Hitzeinseln im Sommer stark begünstigt. Andererseits steigt das Risiko einer Kanalüberlastung bei Starkregenereignissen. Die Planung reagiert auf die Thematik mit mehreren Festsetzungen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zu Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind auf Bebauungsplanebene in diesem Fall nach Abwägung der Planungsbelange nicht in direkter Weise vorgesehen. Die Planung sieht jedoch die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes vor (v. a. Freihaltung einer Trasse zur Reaktivierung der Bahnstrecke inkl. direkter Fuß- und Radverbindung zur Innenstadt). Zudem befindet sich das Plangebiet neben dem bisherigen Gewerbegebiet und unweit der Innenstadt. Zahlreiche Angebote liegen daher räumlich nah beieinander (Stadt der kurzen Wege). Die noch zu spezifizierenden Begrünungsmaßnahmen tragen zudem durch die verpflichtenden Gehölzpflanzungen dazu bei, dass klimaschädliches CO₂ gebunden wird. Hierzu trägt zudem die festgesetzte Solarmindestfläche für Dächer in den Gewerbegebieten und Flächen für den Gemeinbedarf bei, die mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten ist. Freiflächengestaltung und Gebäudeplanungen werden nach dem Grundsatz klimapositiv

entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden.

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die geplanten Festsetzungen zur Versiegelung und Begrünung (Dachbegrünung, aber auch die noch zu spezifizierenden Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu nennen, die einer thermischen Belastung entgegenwirken. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind alle Flach-, Pult- und Sheddächer zu begrünen. Eine mittlere Verkehrsachse stellt die direkte Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad vom Plangebiet und insbesondere vom heutigen Panoramaradweg bzw. zukünftigen Bahnhofsteilpunkt zur Innenstadt sicher.

5.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe von klassifizierten Oberflächengewässern. Einzig der topographisch deutlich tiefer gelegene Angerbach (mit dem Krappsteich) fließt rund 250 m südlich des Plangebiets in westlicher Richtung. Das Plangebiet liegt daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Folgend werden die Starkregengefahrenhinweise Nordrhein-Westfalens für das Plangebiet dargestellt. Diese stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten die maximalen Wasserstände für ein seltenes Ereignis (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/h}$). Die landesweite Berechnung bietet einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen. Auf der Hinweis-karte werden im zentralen Bereich des Plangebiets Überschwemmungsrisiken durch seltenen Starkregen mit Wasserständen von bis zu 50 cm ausgewiesen, bei extremem Starkregen teilweise auch bis zu einem Meter. Darüber hinaus werden auch Risiken für den Bereich des Knotenpunkts Mettmanner Straße / Wilhelmstraße / Südstraße dargestellt mit Wasserständen bis zu einem (seltener Starkregen) bzw. ein bis zwei Metern (extremer Starkregen), aufgrund des Gefälles in den umliegenden Straßenräumen auch mit Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s.

Darüber hinaus sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund von befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlagen / Zufahrten zu den Grundstücken und Zugängen zu Gebäuden sowie der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Gebäude angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.



Abb. 7: Starkregengefahrenhinweise NRW, seltenes Ereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre)
 Quelle: GeoBasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV

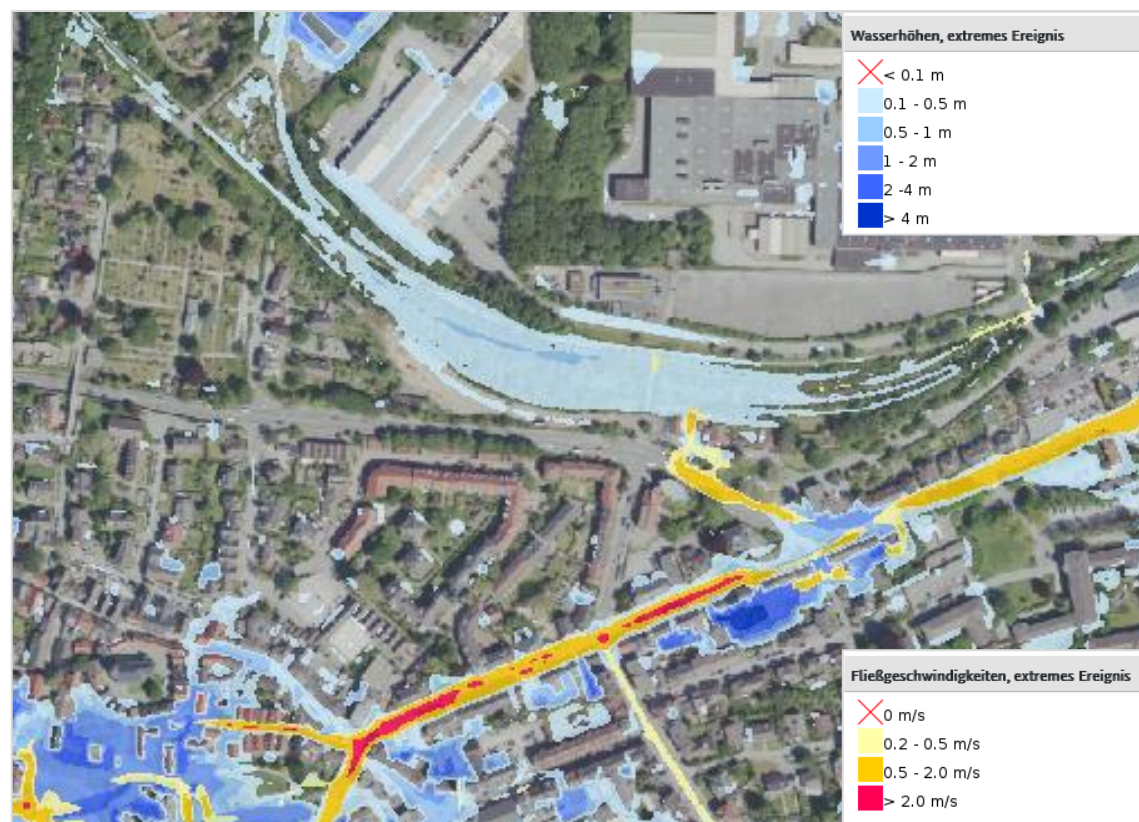


Abb. 8: Starkregengefahrenhinweise NRW, extremes Ereignis (90 mm/h)
 Quelle: GeoBasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV

5.13 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7,2 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/Planung m²
Allgemeine Wohnbaugebiete	5.518
Gewerbegebiete	12.525
Flächen für den Gemeinbedarf	15.516
Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen)	18.506
Verkehrsflächen	19.617
... davon Straßenverkehrsflächen	18.349
... davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.268
Öffentliche Grünflächen	786
Gesamt	72.468

7. ANLAGEN

- *Gutachten und Planungen folgen bis spätestens zur Offenlage*

Wülfrath und Aachen, im August 2023