

Anlage 3

Anregungen zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“
im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2)
und der Beteiligung der Naturschutzverbände mit dem Ergebnis der Prüfung

Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
2	Kreis Mettmann Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Bodenschutzbehörde Untere Landschaftsbehörde	03.12.2013	<p>Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:</p> <p>Untere Wasserbehörde: Das Plangebiet entwässert zum Betriebspunkt RÜB Höfgen. Für diesen Betriebspunkt liegt derzeit keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Gegen die Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurden seitens des Kreises Mettmann Bedenken erhoben, da der erforderliche Emissionsnachweis gemäß BWK M3 für den Betriebspunkt nicht geführt werden konnte. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 177, wenn durch die Errichtung des neuen Aldi-Marktes keine wesentliche Erhöhung der Abwassermengen zu erwarten ist (z. B. durch Erweiterung der abflusswirksamen Flächen).</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde: Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. Im vorliegenden B-Planentwurf ist die Fläche als Altlastenfläche gem. § 9 BauGB gekennzeichnet. Ich bitte den textlichen Hinweis 2 wie folgt zu ändern: 2. Altablagerung Das Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich einer Altablagerung, die mit der Nummer 7174/3 Ha registriert ist. Diese Fläche wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Ich bitte, unter Punkt 7 der Begründung folgende Sätze zu</p>	<p>Der Hinweis auf die Genehmigungssituation des RÜB Höfgen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass mit der Planung keine wesentliche Erhöhung der Einleitungsmengen pro Zeitintervall verbunden ist. Mittels eines Staukanals, der im Plangebiet errichtet wird, werden die Einleitungsmengen entsprechend gedrosselt.</p> <p>Die Anregung bzgl. der Ergänzung des textlichen Hinweises zu den Altablagerungen und des Begründungstextes wird berücksichtigt. Plan und Begründung werden entsprechend angepasst.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>ergänzen:</p> <p>1. Die vorgelagerten Untersuchungen zur Untergrundsituation bilden eine Grundlage -zur Festsetzung der altlastentechnischen Nebenbedingungen im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Daher ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Umweltprüfung: Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.</p> <p>Eingriffsregelung: Gemäß § 1 a (3) BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Anregung: Die gemäß Punkt 5.3 der Planbegründung erforderlichen externen Maßnahmen sind konkret zu benennen und insbesondere wenn sie im Außenbereich liegen, inhaltlich mit der ULB abzustimmen. Weiterhin wird angeregt, die externen Maßnahmen in einer Karte darzustellen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.</p> <p>Artenschutz:</p>	<p>Der Hinweis bzgl. der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und mit der Unteren Landschaftsbehörde bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abzustimmen, wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten. Die Planbegründung (Punkt 5.4) bestätigt dies.</p> <p>Planungsrecht: Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (incl. 12.Änd.) ist das betroffene Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Haan. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs-planes entwickelt angesehen werden. Gemäß der Verordnung über den sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11. Juli 2013 sind die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gem. § 4 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung zu beachten. Das Vorhaben befindet sich in dem regional-planerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, aber es dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (siehe Gutachten Stadt+Handel v. 9.8.2013). Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente ist im Bebauungsplan auf max. 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht geplant. Dementsprechend ist das Vorhaben mit den Zielen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruent.</p>	<p>Die Hinweise zum Artenbestand innerhalb des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und aufgrund seiner Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich und der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens als mit den Zielen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel übereinstimmend angesehen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
3	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22 - Kampfmittelbeseitigung -	07.11.2013	Es wird darauf hingewiesen, dass keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bestehen gleichwohl keine Garantie für Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Des Weiteren wird auf das erforderliche Vorgehen im Falle des Auftretens von verdächtigen Funden hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
6	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 69 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
7	Geologischer Dienst NRW	07.11.2013	Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund unterhalb des Plangebietes aus Auffüllungen einer Deponie gebildet wird. Es wird angeregt, dass der Baugrund hinsichtlich seiner Tragfähigkeit und seines Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten ist. Hierzu wird auf die in der Bohrungsdatenbank: vorliegenden Bohrungen hingewiesen	Die Hinweise bzgl. des Untergrundes und der vorliegenden Bohrungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Planverfahrens wurden bereits weiterführende Untersuchungen vorgenommen, die ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter vertieft werden.
8	Landesbetrieb Straßenbau NW Regionalniederlassung Niederrhein	26.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
12	LVR Amt für Liegenschaften		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
14	LVR Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
15	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)	24.10.2013	Der BRW erhebt gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.	
16	Industrie- und Handelskammer (IHK)	29.11.2013	Zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Ausgangslage: Der Discounter ALDI plant seine Filiale an der Landstraße 1 mit ca. 800 qm Verkaufsfläche abzubauen und durch einen Neubau mit 1.200 qm Verkaufsfläche zu ersetzen. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Haaner Stadtgebietes und wird begrenzt durch die Elberfelder Straße im Nordwesten, die Landstraße im Süden und städtische Flächen im Nordosten. Der vorhaben bezogene Bebauungsplan weist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ aus. Laut der	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>textlichen Festsetzungen ist neben dem Discounter eine Bäckerei zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 qm begrenzt.</p> <p>Der Umfang der „zentrenrelevanten“ und "nicht zentrenrelevanten" Randsortimente wird auf max. 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.</p> <p>Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Haan (2006) liegt der Vorhabenstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, welcher als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort bezeichnet wird. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (2013) definiert am Standort keinen zentralen Versorgungsbereich mehr.</p> <p>Bewertung: Das Vorhaben stimmt aus Sicht der IHK nicht mit den landesplanerischen Vorgaben überein. Ziel 2 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel legt fest, dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Formell liegt der Vorhabenstandort laut aktuell noch gültigem Einzelhandelskonzept (2006) in einem zentralen Versorgungsbereich. Faktisch jedoch erfüllt dieser Standort nicht die Anforderungen, die für zentrale Versorgungsbereiche gelten. Das Bundesverwaltungsgericht legte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08) fest, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen. Mit dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes kommt die Stadt Haan der Rechtsprechung nach und weist an diesem Standort keinen zentralen Versorgungsbereich mehr aus.</p> <p>A) Allerdings sind Ausnahmen möglich, die die Ausweisung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler</p>	<p>Der Einschätzung der IHK, das Vorhaben stimme nicht mit den landesplanerischen Vorgaben überein, wird widersprochen.</p> <p>Ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen (Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Haan/ Landstraße, Stadt + Handel, Dortmund März 2014) ist das Vorhaben kongruent mit den Zielen des LEP NRW- Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, besitzt auch unter Berücksichtigung kumulativer weiterer Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und schöpft den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Haan am Ergänzungsstandort Landstraße nicht vollständig aus.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Versorgungsbereiche zulassen. Diese Ausnahmen bestehen, sofern</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, 2. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient und 3. zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>Zu 1: Dass eine integrierte Lage in zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, wird aus dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (2013) nicht ersichtlich. Im zentralen Versorgungsbereich "Innenstadtzentrum" steht die Entwicklung eines Einkaufszentrums zur Diskussion. Hier sollen, nach Informationen der IHK, zu einem wesentlichen Teil Einzelhandelsflächen für Lebensmittelbetriebe bereitgehalten werden. Darüber hinaus wird an anderer Stelle das Nahversorgungszentrum „Düsseldorfer Straße“ im vorliegenden Entwurf der Fortschreibung ausgedehnt. Daneben liegen, nach Meinung der IHK, keine siedlungsstrukturellen Gründe vor, die diese Planung erfordern.</p> <p>Ein Grund könnte z.B. vorliegen, wenn eine Verlagerung des bestehenden Betriebes zu einer Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet führen würde. Diese Gefährdung besteht aus Sicht der IHK nicht, da zwei weitere Lebensmitteldiscounter in ca. 300 bzw. 500 Metern die Nahversorgung im Einzugsbereich weiterhin sicherstellen würden.</p> <p>Zu 2: Die Bauleitplanung dient nicht nur der wohnortnahen Versorgung. Der Betrieb ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm nicht mehr nur der Nahversorgung verpflichtet. Der Gutachter selbst zieht in seinem Prüfschema neben dem fußläufigen Einzugsbereich weitere, unterversorgte,</p>	<p>Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan wurden die Ansiedlungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich intensiv geprüft. Als einziger Standort verbleibt die Potenzialfläche „Windhövel“, für die die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums vorgesehen ist. In diesem Einkaufszentrum ist u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 qm geplant. Eine Umsetzung der Planung ist allerdings noch nicht absehbar. Allerdings befindet sich diese Potenzialfläche in einer Entfernung von 1.600 m zum vorliegenden Plangebiet – dieses geht über die fußläufigen Distanzen (ca. 700 m) deutlich hinaus.</p> <p>Für die im direkten Einzugsgebiet des nunmehr geplanten Vorhabens lebende Bevölkerung (ca. 4.200 Ew) können weder diese Planung noch das seitens der IHK angeführte Nahversorgungszentrum „Düsseldorfer Straße“ eine adäquate Nahversorgung in fußläufiger Entfernung sicherstellen. Gleichzeitig wurde im Rahmen des Gutachtens nachgewiesen, dass auch absatzwirtschaftlich ein ausreichender Spielraum für die Erweiterung des Marktes in der vorgesehenen Form besteht.</p> <p>Die Bedenken der IHK bezgl. der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens greifen in sofern zu kurz, als dass, wie im Gutachten dargelegt wurde, der Standort neben den 4.200 Einwohnern im direkten Einzugsbereich (700 m) für weitere 1.600 Einwohner der nahversorgungsmäßig unterversorgten Stadtteile</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Stadtteile in seine Berechnungen ein. Durch die Erweiterung des Einzugsbereiches erhöht sich gleichzeitig die Umsatzerwartung.</p> <p>Dies rechtfertigt eine Verkaufsfläche von 960 qm für Nahrungs- und Genussmittel. Legt man die 4.200 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zugrunde, ergeben sich nach dem Prüfschema des Gutachters Verkaufsflächengrößen zwischen 667 qm und 692 qm für ein Vorhaben mit einer überwiegend auf den Nahbereich bezogene Versorgungsfunktion. Mit den vorhandenen ca. 800 qm Verkaufsfläche liegt der Discounter demnach bereits jetzt über dem Anhaltswert. Daraus wird ersichtlich, dass der geplante Lebensmitteldiscounter nicht nur auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung, sondern auch auf autoorientierte Kunden abzielt. Die Ausnahmeregelungen des Ziels 2 im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gelten allerdings nur für eindeutig der Nahversorgung dienende Vorhaben.</p> <p>Zu 3: Dass zentrale Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, wird vom Gutachter geprüft und bestätigt.</p> <p>Der Gutachter geht bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von einer Kaufkraftabschöpfung in Höhe von 35 Prozent aus. Die Kaufkraftbindung von 35 Prozent versteht die IHK als ersten Richtwert für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die IHK warnt davor, die „35-Prozent-Regel“ starr anzuwenden, da sie geltendem Recht nicht Stand hält. Ziel 3 des "LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel" sagt lediglich aus, dass durch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten andere zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Diese Vorgabe kann auch bei Bindungsquoten von mehr als 35 Prozent eingehalten werden. Die IHK teilt die Meinung, dass die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung nicht geschädigt würden, führt dies allerdings auf die Entfernung zu den beiden definierten zentralen</p>	<p>Nachbarsberg, Oberhaan und Haan Nord den nächstgelegenen Nahversorgungsstandort darstellt. Bezieht man die damit verbundene Kaufkraft in die Überlegungen ein, zeigt sich, dass ein ausreichendes Umsatzpotenzial für die geplante Erweiterung besteht. Von daher ist festzustellen, dass entgegen der Aussage der IHK der Standort weiterhin der wohnortnahen Nahversorgung dient.</p> <p>Die Hinweise zu der zu Grunde gelegten „Bindungsquote“ der Kaufkraft durch das Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine veränderte Bewertung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ergibt sich daraus im Ergebnis nicht. Wie auch die gutachterlichen Betrachtungen kommt die IHK zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht vorliegt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Versorgungsbereichen zurück.</p> <p>B) Darüber hinaus legt der Gutachter andere Rahmenbedingungen zugrunde als die, die in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden. Er sagt zwar, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei Lebensmitteldiscountern regelmäßig 10 Prozent nicht überschreitet und empfiehlt, dies auch bauleitplanerisch auszuschließen. Allerdings bezieht er sich in seinem Prüfschema zur Feststellung der Nahversorgungsfunktion auf andere Werte. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränken den Umfang der „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Randsortimente auf 10 Prozent. Der Gutachter geht in seiner Analyse allerdings davon aus, dass 20 Prozent der Verkaufsfläche für "sonstige Sortimente" vorgehalten werden. 80 Prozent rechnet er dem Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel" zu. Hier bleibt die Frage offen, welche Sortimente auf den 20 Prozent der Verkaufsfläche angeboten werden sollen. Die Vermutung liegt nahe, dass auf dieser Fläche so genannte "Aktionswaren" angeboten werden sollen. Hier stellt sich die Frage, ob die Aktionswaren, die der Discounter vorhält als Randsortiment zu verstehen sind. Das OVG NRW hat in seiner Entscheidung vom 26.01.2000 (OVG NRW 7 B 2023/99) deutlich gemacht, dass ein Randsortiment in einer Beziehung zu den Waren des Kernsortiments stehen und dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtung untergeordnet sein muss.</p> <p>Würde der Gutachter dem Sortiment "Nahrungs- und Genussmittel" 90 Prozent der Verkaufsfläche – und damit 1080 qm - zurechnen, bestätigt sein eigenes Prüfschema zur Nahversorgung, dass die Versorgungsfunktion des geplanten Betriebes über den Nahbereich hinausgeht.</p> <p>Die IHK lehnt die vorliegende Planung ab, da sie nicht mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang steht.</p>	<p>Die Aussage, der Gutachter lege in seinem Gutachten andere Rahmenbedingungen zu Grunde als die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplan begrenzt das zulässige Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (entspricht max. 120 qm). In den Hauptsortimenten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen lediglich die als „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Sortimente definierten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Haan zulässig. In der Fassung des Gutachtens vom August 2013 waren zunächst gesondert nur die für Nahrungs- und Genussmittel geplanten Flächen (80 %) der Verkaufsfläche zu Grunde gelegt worden, da diese die wesentliche Kenngröße für die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen darstellen. Die übrigen 20 % der Verkaufsfläche beinhalteten, ohne dass dies separat ausgewiesen war, die zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente (10 %) sowie Drogeriewaren.</p> <p>Zur Klarstellung wurde diese Bilanz in der Überarbeitung des Gutachtens dahingehend präzisiert, dass neben den Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel nunmehr auch die Verkaufsflächen für Drogeriewaren und Randsortimente separat aufgeführt sind.</p> <p>Da für beide letztgenannten Sortimentsgruppen die gleiche Flächenproduktivität angenommen wurde, ist hiermit keine veränderte Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verbunden.</p>
17	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Rhein-Wupper e.V.		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
18	Handwerkskammer Düsseldorf	29.11.2013	Mit Ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2013 baten Sie uns	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Zum Planungsstand beziehen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Festsetzung von Sonstigem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmarkt"</p> <p>Das Interesse des Handwerks an der Struktur des Einzelhandels ist aus verschiedenen Gründen sehr ausgeprägt, wobei den zentralen Versorgungsbereichen von Städten und Gemeinden eine besondere Rolle zukommt: Zum einen sind hier regelmäßig einzelhandelsorientierte Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ansässig. Zum anderen ist hier klassischerweise der Einzelhandel verortet, mit dem dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe üblicherweise enge Standortgemeinschaften ausüben. Von einem Vielfalts- und Qualitätsverlust in zentralen Lagen sind also auch die von uns vertretenen Handwerksbetriebe betroffen, so dass die Handwerkskammer Düsseldorf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche unterstützt.</p> <p>Bezüglich der geplanten Festsetzung von SO können wir der Begründung entnehmen, dass ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort (derzeitige Gesamtverkaufsfläche: 800 m² überplant werden soll. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung mit gleichzeitiger Erweiterung eines Discountmarktes geschaffen werden. Künftig soll eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² zulässig sein. Eine Beurteilung der Planung muss daher auch anhand landesplanerischer Vorgaben erfolgen. Wir verweisen dazu auf den inzwischen rechtskräftig gewordenen Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dessen Ziele verbindlich zu beachten bzw. dessen Grundsätze zu berücksichtigen sind. In der Planbegründung wird hierzu dargelegt, dass das Vorhaben den Vorgaben des Sachlichen Teilplans entspricht. Eine entsprechende Begründung hierzu wird nicht geliefert (ggf. wird diese in der Verträglichkeitsanalyse geliefert, die der Handwerkskammer nicht vorliegt).</p>	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			<p>Unseres Erachtens bestehen allerdings Zweifel, ob das vorliegende Vorhaben mit Ziel 2 des Sachlichen Teilplans konform ist. Demnach dürfen Sondergebiete für großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (Endbericht im Entwurf) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden ausnahmsweise, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>In der Erläuterung zu Ziel 2 heißt es weiter, dass nach dem zweiten Spiegelstrich eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur zur Gewährleistung einer "wohnortnahen" Versorgung in Betracht kommt. Außerdem ist der Nachweis für ein Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen durch die Gemeinde zu führen (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, 12. Juli 2013, S. 16f). Wie aber in der Planbegründung dargelegt wird, geht die Versorgungsbedeutung des Vorhabens aber über den Nahbereich hinaus, so dass unsererseits Zweifel bestehen, ob das Vorhaben lediglich der wohnortnahen Versorgung dient. Daher ist das Vorhaben auf Konformität mit Ziel 2 des Sachlichen Teilplans zu prüfen.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen tragen wir zum</p>	<p>Der Anregung, das Vorhaben auf die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben zu prüfen, wird gefolgt. Ausweislich der gutachterlichen Betrachtungen (Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in Haan/ Landstraße, Stadt + Handel, Dortmund März 2014) ist das Vorhaben kongruent mit den Zielen des LEP NRW- Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, besitzt auch unter Berücksichtigung kumulativer weiterer Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und schöpft den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen in Haan am Ergänzungsstandort Landstraße nicht vollständig aus.</p> <p>Im Hinblick auf die durch das Vorhaben versorgte Bevölkerung ist dabei darauf hinzuweisen, dass der Standort neben den 4.200 Einwohnern im direkten Einzugsbereich (700 m) für weitere 1.600 Einwohner der nahversorgungsmäßig unterversorgten Stadtteile Nachbarsberg, Oberhaan und Haan Nord den nächstgelegenen Nahversorgungsstandort darstellt. Dieser Umstand ist der besonderen Siedlungs- und Versorgungsstruktur im Haaner Stadtgebiet geschuldet und stellt keinen Widerspruch zu den landesplanerischen Zielsetzungen dar.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
			derzeitigen Planungsstand nicht vor.	
19	RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Neuss		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
20	PLEdoc GmbH	28.10.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
21	Deutsche Telekom AG		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
22	Unitymedia Kabel	25.10.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
23	Stadtwerke Haan		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
28	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
29	Deutsche Bahn Services Immobilien	24.10.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
30	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
31	Rheinbahn Düsseldorf	11.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Es wird auf die an der Haltestelle "Sauerbruchstraße" verkehrenden Buslinien hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
33	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)		Es liegt keine Stellungnahme vor	
34	Wehrverwaltung Ref. K 4	14.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
35	Polizeistation Haan		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
37	Zweckverband Erholungsgebiet Ittertal		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
38	Erzbistum Köln - Generalvikariat		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
39	Katholische Kirchengemeinde Haan		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
41	Evangelisches Landeskirchenamt		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
42	Evangelische Kirchengemeinde Haan		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
45	Freie evangelische Gemeinde		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
46	Neuapostolische Kirche NRW	08.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
47	Neuapostolische Kirche Gemeinde Haan		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

Anregungen der Nachbargemeinden

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
48	Stadt Wuppertal	27.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
49	Stadt Solingen		Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
50	Stadt Erkrath	23.10.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
51	Stadt Hilden	08.11.2013	Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	
52	Stadt Mettmann		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

Anregungen der Naturschutzverbände

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
53	Landesbüro der Naturschutzverbände / AGNU Haan e.V.	31.10.2013	<p>Zu der vorgelegten Planung geben wir folgende Anregungen: Es fehlen Hinweise zu * energiesparender Bauweise (große Fenster....) * Nutzung solarer Energie auf dem Dach * Dachbegrünung:</p> <p>Kein Naturschutz-Hinweis, aber wichtig.: Des Öfteren haben wir auf eine fehlende Anbindung fußläufig zur Ampel hingewiesen. Im vorliegenden Plan wird unter 4.2 dieses nun als Treppenanlage angeführt. Das entspricht aber nicht den Anforderungen der Anwohner. ALDI soll an dieser Stelle ja insbesondere der Nahversorgung dienen. Dabei handelt es sich vielfach um ältere Leute, die nicht über einen PKW verfügen oder den nicht nutzen wollen. Zum Transport werden daher häufig Einkaufswagen genommen. Auch aus Sicht der Behinderten ist eine Treppenanlage nicht akzeptabel. An dieser Stelle im Bereich der Ampelquerung MUSS ein Zugang über eine Rampe geschaffen werden, der behinderten- und somit altengerecht ist!</p>	<p>Das Vorhaben sieht die Installation von solarenergetischen Anlagen vor.</p> <p>Im Hinblick auf die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Kreuzungsbereich Sauerbruchstraße / Landstraße ist festzustellen, dass die Errichtung einer behindertengerechten Rampeanlage (maximal 6 % Gefälle) an Stelle der Treppenanlage aufgrund der vorhandenen Höhenunterschiedes von ca. 1,50 m zwischen Gehwegbereich und Stellplatzanlage des Aldi-Marktes eine Länge von ca. 25 m erreichen würde. Im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Stellplatzflächen könnte diese Rampe nur parallel zur Landstraße angeordnet werden. Dies würde jedoch im Vergleich zur Nutzung des Gehweges und der bestehenden Zufahrt nur geringe Vorteile in der Wegelänge erzeugen, so dass von der Anlage einer Rampe abgesehen wurde.</p>

Wir sind das neanderland

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Der Bürgermeister
Stadt Haan

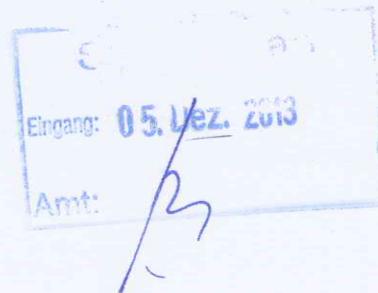
Planungsamt

42781 Haan



Kreis Mettmann

Der Landrat



Ihr Schreiben 21.10.2013
Aktenzeichen 61
Datum 3. Dezember 2013

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

E-Mail klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 177
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Bereich Aldi, Landstraße

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Untere Wasserbehörde:

Das Plangebiet entwässert zum Betriebspunkt RÜB Höfgen. Für diesen Betriebspunkt liegt derzeit keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis vor. Gegen die Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurden seitens des Kreises Mettmann Bedenken erhoben, da der erforderliche Emissionsnachweis gemäß BWK M3 für den Betriebspunkt nicht geführt werden konnte.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 177, wenn durch die Errichtung des neuen Aldi-Marktes keine wesentliche Erhöhung der Abwassermengen zu erwarten ist (z. B. durch Erweiterung der abflusswirksamen Flächen).

Untere Immissionsschutzbehörde:

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. Im vorliegenden B-Planentwurf ist die Fläche als Altlastenfläche gem. § 9 BauGB gekennzeichnet. Ich bitte den textlichen Hinweis 2 wie folgt zu ändern:

Dienstgebäude
Goethestraße 23
40822 Mettmann
(Lieferadresse)
Telefon (Zentrale)
02104_99_0
Fax (Zentrale)
02104_99_4444

Homepage
www.kreis-mettmann.de
E-Mail (Zentrale)
kme@kreis-mettmann.de

Besuchszeit
8.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Straßenverkehrsamt
7.30 bis 12.00 Uhr und
Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr

Konten
Kreissparkasse Düsseldorf
Kto. 0001000504 BLZ 301 502 00
IBAN: DE 69 3015 0200 0001 0005 04
SWIFT-BIC: WELADED1KSD
Postbank Essen
Kto. 852 23 438 BLZ 360 100 43
IBAN: DE93 3601 0043 0085 2234 38
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

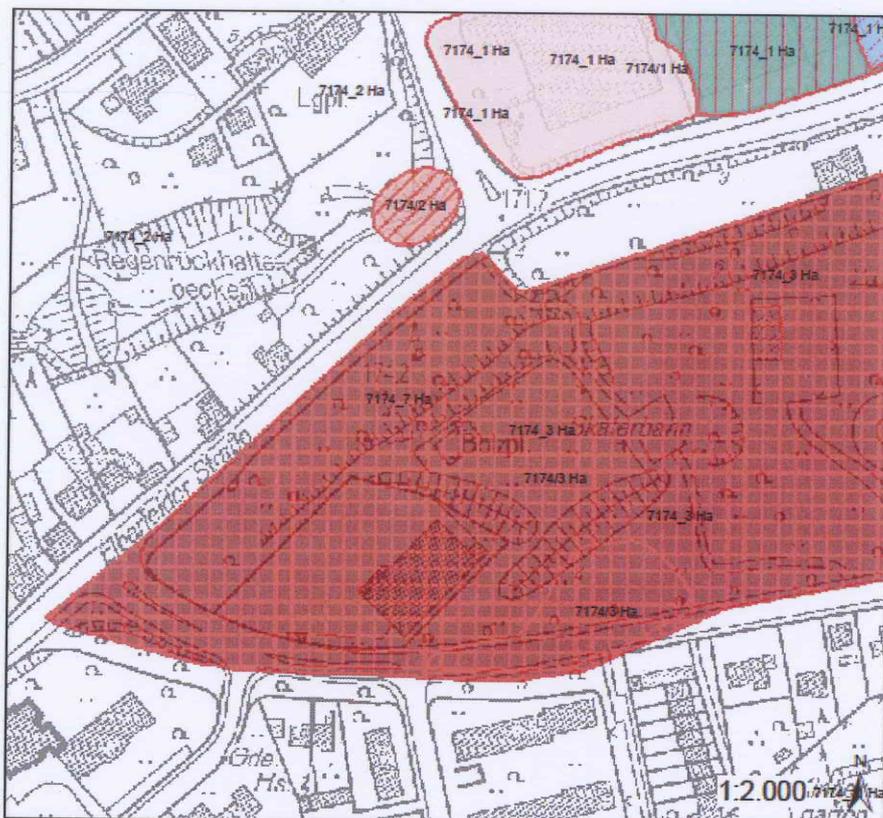
2. Altablagung

Das Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich einer Altablagung, die mit der Nummer 7174/3 Ha registriert ist. Diese Fläche wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Ich bitte, unter Punkt 7 der Begründung folgende Sätze zu ergänzen:

1. Die vorgelagerten Untersuchungen zur Untergrundsituation bilden eine Grundlage zur Festsetzung der altlastentechnischen Nebenbedingungen im Baugenehmigungsverfahren. Daher ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Keine Klassifizierung



Marco Reichelt
 Umweltamt
 Kreis Mettmann
 Tel.: 02014/99-2876
 marco.reichelt@kreis-mettmann.de

Untere Landschaftsbehörde:**Landschaftsplan:**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltprüfung:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden keine Anregungen gemacht.

Eingriffsregelung:

Gemäß § 1 a (3) BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Anregung:

Die gemäß Punkt 5.3 der Planbegründung erforderlichen externen Maßnahmen sind konkret zu benennen und insbesondere wenn sie im Außenbereich liegen, inhaltlich mit der ULB abzustimmen. Weiterhin wird angeregt, die externen Maßnahmen in einer Karte darzustellen und bei Rechtskraft des BP in das zur Verfügung gestellte KOMKAT einzutragen.

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten. Die Planbegründung (Punkt 5.4) bestätigt dies.

Planungsrecht:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Haan (incl. 12.Änd.) ist das betroffene Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

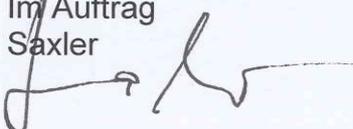
Die og. Planungsmaßnahme entspricht also den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Haan. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

Gemäß der Verordnung über den sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11. Juli 2013 sind die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gem. § 4 Abs. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung zu beachten.

Das Vorhaben befindet sich in dem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, aber es dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (siehe Gutachten Stadt+Handel v. 9.8.2013). Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente ist im Bebauungsplan auf max. 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht geplant.

Dementsprechend ist das Vorhaben mit den Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruent.

Im Auftrag
Saxler



Amt 61

3

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Haan
Ordnungsamt
Postfach 1665
42760 Haan



Datum 07.11.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5158008-200/13/
bei Antwort bitte angeben

Herr Mandelkow
Zimmer 117
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Haan, Bebauungsplan Nr. 177 Aldi, Landstraße

Ihr Schreiben vom 30.10.2013, Az.: 32-2/sk

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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

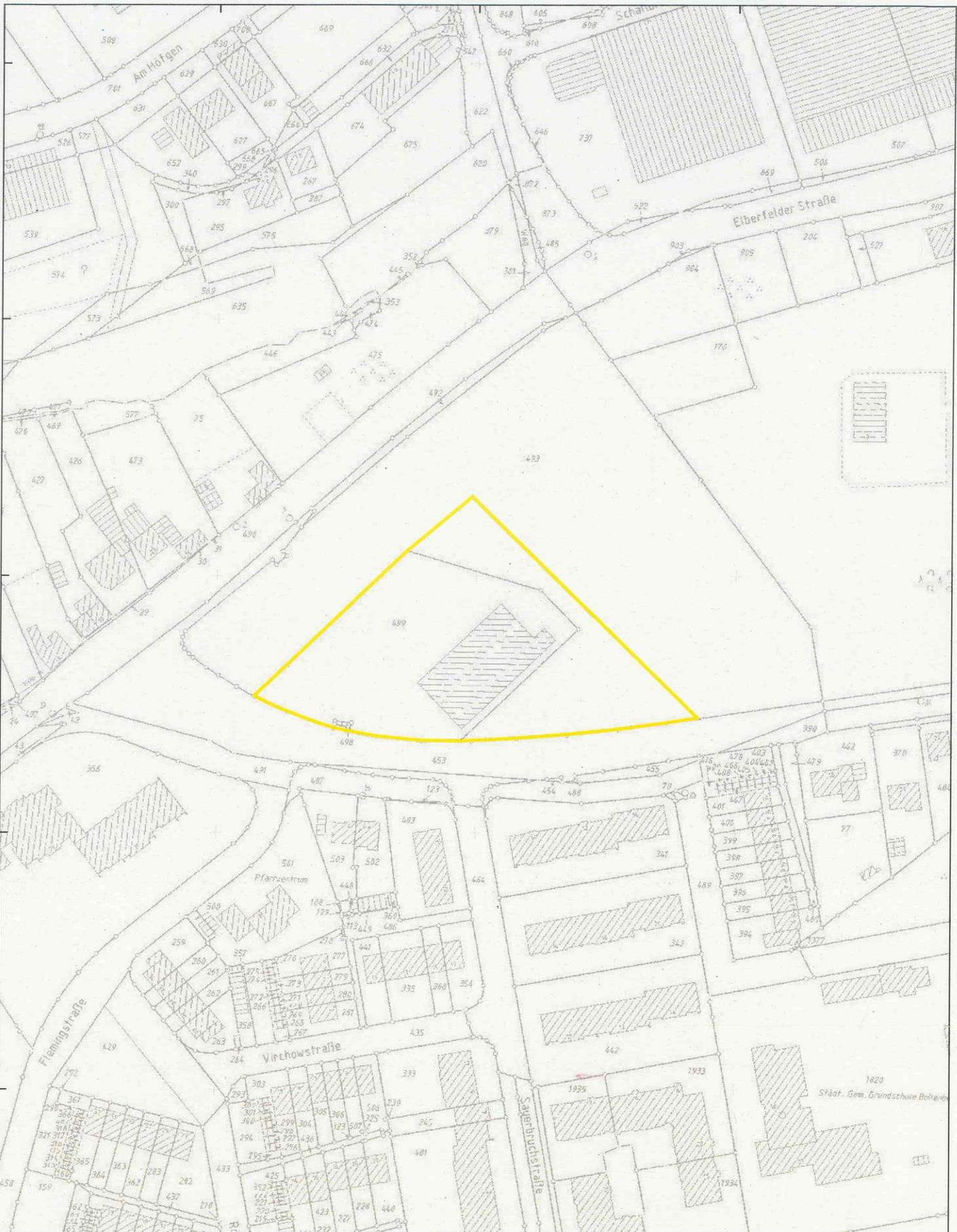
Im Auftrag


(Mandelkow)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :

22.5-3-5158008-200/13

Maßstab : 1:2.000

Datum : 07.11.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit
der zugehörigen textlichen Stellung-
nahme verwendet werden.

**Nicht relevante Objekte ausserhalb
des beantragten Bereichs sind
ausgeblendet.**

Legende

- aktuelle Antragsfläche
- Antragsfläche
- Blindgängerverdachtspunkt
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- militärische Anlage
- Stellung

→ Bolu

(7)



Landesbetrieb

De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld

Fon +49 (0) 21 51 897-0

Fax +49 (0) 21 51 897-5 05

poststelle@gd.nrw.de

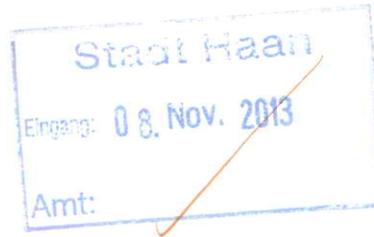
Helaba

Girozentrale

Kto: 4 005 617

Blz: 300 500 00

Stadt Haan
Planungsamt
Alleestr. 8
42781 Haan



Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 7. November 2013
Gesch.-Z.: 31.130/7387/2013

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ -
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);
Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB; Beteiligung der Naturschutzverbände**
Ihre E-Mail vom 22. Oktober 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich weise darauf hin, dass der Baugrund des betroffenen Plangebietes Auffüllungen über einer ehemaligen Deponie der Stadt Haan sind. Der Baugrund ist durch etliche Rammkernbohrungen erfasst, wie der Bohrungsdatenbank des Geologischen Dienstes NRW zu entnehmen ist (vgl. **Tab. 1** und **Abb.1**).

- Die Baugrundverhältnisse sind hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und ihres Setzungsverhaltens zu untersuchen und zu bewerten.

Bohrungsdatenbank: Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen liegen im Geologischen Dienst NRW vor:

Tab. 1: Bohrungsdatenbank (GD NRW)			
Bohrungs-Nr.	Name	Endteufe (m)	Schichten
145160	RKS 29 EHEM.DEPONIE HAAN	8	2
145161	RKS 30 EHEM.DEPONIE HAAN	10	2
145164	RKS 33 EHEM.DEPONIE HAAN	6	1
145165	RKS 34 EHEM.DEPONIE HAA	10	2
145168	RKS 37 DEPONIE HAAN	6	2
145169	RKS 38 DEPONIE HAAN	6	2
145170	RKS 39,A+B DEPONIE HAAN	4	2
145171	RKS EHEM. DEPONIE HAAN	3	2
145172	RKS 41 EHEM.DEPONIE HAAN	3	2
145173	RKS 42 EHEM.DEPONIE HAAN	5	3

Ansprechpartner ist Herr Bach: Tel.: 02151 – 897 285, bach@gd.nrw.de

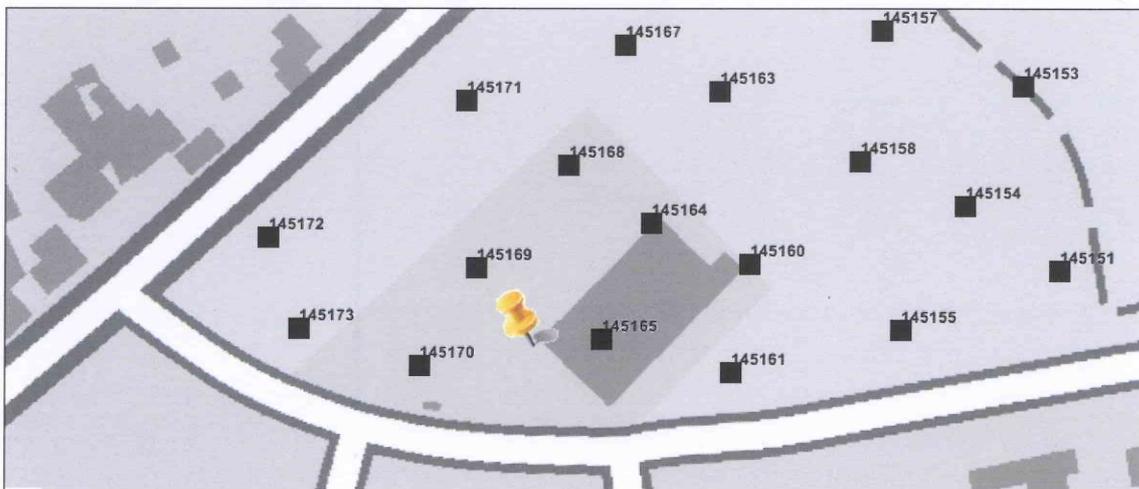


Abb. 1: Lage der Bohrpunkte im Plangebiet bzw. Untersuchungsraum

Siehe auch:

1. **Geologische Karte** von NRW im Maßstab **1 : 25.000**, Nr. 4708, Wuppertal - Elberfeld. 2. Aufl. 1979. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 3-86029-175 -0.
2. **Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25)**, Blatt Nr. 4708, Wuppertal - Elberfeld.. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

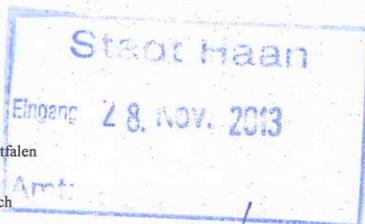
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Dr. Hantl)



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Niederrhein
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Stadt Haan
Planungsamt
Postfach 1665
42760 Haan

Regionalniederlassung Niederrhein

Kontakt: Herr Budnick
Telefon: 02161/ 409-290
Fax: 02161/ 409-155
E-Mail: klaus.budnick@strassen.nrw.de
Zeichen: 20400/42.030/2.10.07
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 26.11.2013

Bebauungsplan Nr. 177
Bereich: Aldi, Landstraße

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 21.10.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Nordwesten von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 228 (Elberfelder Straße) begrenzt: **Abschnitt 7, Station 0,172 bis Station 0,317.**
Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Budnick)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0



BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 101765 · 42761 Haan

Stadt Haan
Postfach 16 65

42760 Haan

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

21.10.2013

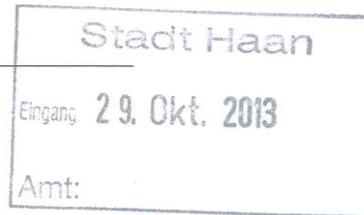
Unser Zeichen

DÜ-BP-4593-KL

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Dipl.-Ing. Wedmann



Gruiten
Düsselberger Straße 2
42781 Haan
Telefon (02104) 69 13-0
Telefax (02104) 69 13 66
E-Mail brw@brw-haan.de
Internet www.brw-haan.de
Auskunft erteilt – Nebenstelle

Frau Kolk -236
E-Mail

Marita.Kolk@brw-haan.de
Datum

24.10.2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177“ Aldi, Landstraße“
hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;
Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BRW erhebt gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.



Planungsamt - Stellungnahme zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 ?Aldi, Landstraße?

Von: <comes@duesseldorf.ihk.de>
An: <planungsamt@stadt-haan.de>
Datum: 29.11.2013 16:11
Betreff: Stellungnahme zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 ?Aldi, Landstraße?
Anlagen: vorhabenbez_bplan177_aldi_landstr.pdf

Sehr geehrte Frau Böhm,

anbei übersende ich Ihnen die o.g. Stellungnahme zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen
Abt. Handel, Dienstleistungen,
Regionalwirtschaft und Verkehr

Katrin Cames

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf
Postfach 10 10 17
40001 Düsseldorf

Tel: [\(02 11\) 35 57 231](tel:02113557231)

Fax: [\(02 11\) 35 57 379](tel:02113557379)

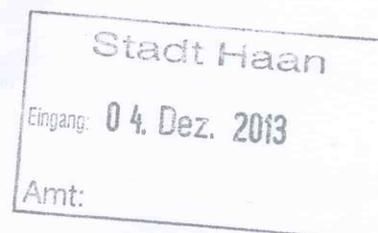
E-Mail: comes@duesseldorf.ihk.de

Internet: <http://www.duesseldorf.ihk.de>

Zertifiziert durch Lloyd's Register Quality Assurance
nach DIN EN ISO 9001:2008



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf



IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

An die
Stadt Haan
Der Bürgermeister
Planungsamt
Frau Silke Böhm
Postfach 1665
42760 Haan

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

E-Mail: ihkdus@duesseldorf.ihk.de
Internet: www.duesseldorf.ihk.de

29. November 2013

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
23.10.2013

Unser Zeichen
III/Schm

Durchwahl
35 57-441

Fax
35 57-379

E-Mail
schmidt@duesseldorf.ihk.de

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Aldi, Landstraße“

Sehr geehrte Frau Böhm,

zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage:

Der Discounter ALDI plant seine Filiale an der Landstraße 1 mit ca. 800 qm Verkaufsfläche abzubauen und durch einen Neubau mit 1.200 qm Verkaufsfläche zu ersetzen. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Haaner Stadtgebietes und wird begrenzt durch die Elberfelder Straße im Nordwesten, die Landstraße im Süden und städtische Flächen im Nordosten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ aus. Laut der textlichen Festsetzungen ist neben dem Discounter eine Bäckerei zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf 1.200 qm begrenzt. Der Umfang der „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Randsortimente wird auf max. 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Haan (2006) liegt der Vorhabenstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, welcher als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort bezeichnet wird. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haan (2013) definiert am Standort keinen zentralen Versorgungsbereich mehr.

Bewertung:

Das Vorhaben stimmt aus Sicht der IHK nicht mit den landesplanerischen Vorgaben überein. Ziel 2 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel legt fest, dass Kern- und Sondergebiete für

Vorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Formell liegt der Vorhabenstandort laut aktuell noch gültigem Einzelhandelskonzept (2006) in einem zentralen Versorgungsbereich. Faktisch jedoch erfüllt dieser Standort nicht die Anforderungen, die für zentrale Versorgungsbereiche gelten. Das Bundesverwaltungsgericht legte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08) fest, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen. Mit dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts kommt die Stadt Haan der Rechtsprechung nach und weist an diesem Standort keinen zentralen Versorgungsbereich mehr aus.

A) Allerdings sind Ausnahmen möglich, die die Ausweisung eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulassen. Diese Ausnahmen bestehen, sofern

1. eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist,
2. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient und
3. zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zu 1: Dass eine integrierte Lage in zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, wird aus dem vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (2013) nicht ersichtlich. Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ steht die Entwicklung eines Einkaufszentrums zur Diskussion. Hier sollen, nach Informationen der IHK, zu einem wesentlichen Teil Einzelhandelsflächen für Lebensmittelbetriebe bereitgehalten werden. Darüber hinaus wird an anderer Stelle das Nahversorgungszentrum „Düsseldorfer Straße“ im vorliegenden Entwurf der Fortschreibung ausgedehnt.

Daneben liegen, nach Meinung der IHK, keine siedlungsstrukturellen Gründe vor, die diese Planung erfordern. Ein Grund könnte z.B. vorliegen, wenn eine Verlagerung des bestehenden Betriebes zu einer Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet führen würde. Diese Gefährdung besteht aus Sicht der IHK nicht, da zwei weitere Lebensmitteldiscounter in ca. 300 bzw. 500 Metern die Nahversorgung im Einzugsbereich weiterhin sicherstellen würden.

Zu 2: Die Bauleitplanung dient nicht nur der wohnortnahen Versorgung. Der Betrieb ist mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm nicht mehr nur der Nahversorgung verpflichtet. Der Gutachter selbst zieht in seinem Prüfschema neben dem fußläufigen Einzugsbereich weitere, unterversorgte, Stadtteile in seine Berechnungen ein. Durch die Erweiterung des Einzugsbereiches erhöht sich gleichzeitig die Umsatzerwartung. Dies rechtfertigt eine Verkaufsfläche von 960 qm für Nahrungs- und Genussmittel. Legt man die 4.200 Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich zugrunde, ergeben sich nach dem Prüfschema des Gutachters Verkaufsflächengrößen zwischen 667 qm und 692 qm für ein Vorhaben mit einer überwiegend auf den Nahbereich bezogene Versorgungsfunktion. Mit den vorhandenen ca. 800 qm Verkaufsfläche liegt der Discounter demnach bereits jetzt über dem Anhaltswert. Daraus wird ersichtlich, dass der geplante Lebensmitteldiscounter nicht nur auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung, sondern

auch auf autoorientierte Kunden abzielt. Die Ausnahmeregelungen des Ziels 2 im LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gelten allerdings nur für eindeutig der Nahversorgung dienende Vorhaben.

Zu 3: Dass zentrale Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, wird vom Gutachter geprüft und bestätigt.

Der Gutachter geht bei der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit von einer Kaufkraftabschöpfung in Höhe von 35 Prozent aus. Die Kaufkraftbindung von 35 Prozent versteht die IHK als ersten Richtwert für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die IHK warnt davor, die „35-Prozent-Regel“ starr anzuwenden, da sie geltendem Recht nicht Stand hält. Ziel 3 des „LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ sagt lediglich aus, dass durch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten andere zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Diese Vorgabe kann auch bei Bindungsquoten von mehr als 35 Prozent eingehalten werden. Die IHK teilt die Meinung, dass die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche durch die vorliegende Planung nicht geschädigt würden, führt dies allerdings auf die Entfernung zu den beiden definierten zentralen Versorgungsbereichen zurück.

B) Darüber hinaus legt der Gutachter andere Rahmenbedingungen zugrunde als die, die in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden. Er sagt zwar, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente bei Lebensmitteldiscountern regelmäßig 10 Prozent nicht überschreitet und empfiehlt, dies auch bauleitplanerisch auszuschließen. Allerdings bezieht er sich in seinem Prüfschema zur Feststellung der Nahversorgungsfunktion auf andere Werte. Die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränken den Umfang der „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Randsortimente auf 10 Prozent. Der Gutachter geht in seiner Analyse allerdings davon aus, dass 20 Prozent der Verkaufsfläche für „sonstige Sortimente“ vorgehalten werden. 80 Prozent rechnet er dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zu. Hier bleibt die Frage offen, welche Sortimente auf den 20 Prozent der Verkaufsfläche angeboten werden sollen. Die Vermutung liegt nahe, dass auf dieser Fläche sogenannte „Aktionswaren“ angeboten werden sollen. Hier stellt sich die Frage, ob die Aktionswaren, die der Discounter vorhält als Randsortiment zu verstehen sind. Das OVG NRW hat in seiner Entscheidung vom 26.01.2000 (OVG NRW 7 B 2023/99) deutlich gemacht, dass ein Randsortiment in einer Beziehung zu den Waren des Kernsortiments stehen und dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtung untergeordnet sein muss.

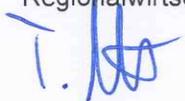
Würde der Gutachter dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ 90 Prozent der Verkaufsfläche – und damit 1080 qm - zurechnen, bestätigt sein eigenes Prüfschema zur Nahversorgung, dass die Versorgungsfunktion des geplanten Betriebes über den Nahbereich hinausgeht.

Die IHK lehnt die vorliegende Planung ab, da sie nicht mit den landesplanerischen Vorgaben in Einklang steht.

Mit freundlichen Grüßen

Abt. Handel, Dienstleistungen,

Regionalwirtschaft u. Verkehr



Tina Schmidt

Planungsamt - Stellungnahme HWK VBB 177 Aldi Landstr.

Von: "Schulte-Urlitzki.Claudia" <claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de>
An: <planungsamt@stadt-haan.de>
Datum: 29.11.2013 09:40
Betreff: Stellungnahme HWK VBB 177 Aldi Landstr.
Anlagen: Kampagne - Das Handwerk - eMail footer.jpg; 13.11.28_ST_HWK_VBB 177_Aldi Landstr.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang finden Sie die Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf zur oben genannten Bauleitplanung, die ich Ihnen hiermit vorab per Email zukommen lasse.

Freundliche Grüße

Dipl.-Geogr. Claudia Schulte-Urlitzki

Handwerkskammer Düsseldorf
HA-III-1 Kommunale Wirtschaftsförderung Standortberatung

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf

Telefon: [0211 8795-323](tel:02118795323)

Telefax: [0211 879595-323](tel:0211879595323)

E-Mail: claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de

Internet: <http://www.hwk-duesseldorf.de>



Diese E-Mail sowie etwaige Anlagen sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und können vertrauliche oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemäße Empfänger sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Mail. Anderen als dem bestimmungsgemäßen Adressaten ist es untersagt, diese E-Mail zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt, auf welche Weise auch immer, zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Für Schäden, die dem Empfänger gleichwohl durch von uns zugesandte, mit Viren befallene E-Mails entstehen, schließen wir jede Haftung aus.

Ø Kreishandwerkerschaft Mettmann

Handwerkskammer Düsseldorf

Stadt Haan
Planungsamt
Frau Böhm
Postfach 1665
42760 Haan

Stadt Haan
Eingang: 02. Dez. 2013
Amt:

EINGEGANGEN
02. DEZ. 2013
Erl. ...

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen
Unser Zeichen III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer A 424
Telefon 0211 8795-323
Telefax 0211 879595-323
E-Mail claudia.schulte-uritzki@hwk-duesseldorf.de
Datum 29. November 2013

vorab per Email am 29.11.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Aldi, Landstraße“

hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Böhm,

mit Ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2013 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Zum Planungsstand beziehen wir folgendermaßen Stellung:

Festsetzung von Sonstigem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“

Das Interesse des Handwerks an der Struktur des Einzelhandels ist aus verschiedenen Gründen sehr ausgeprägt, wobei den zentralen Versorgungsbereichen von Städten und Gemeinden eine besondere Rolle zukommt: Zum einen sind hier regelmäßig einzelhandelsorientierte Handwerksbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ansässig. Zum anderen ist hier klassischerweise der Einzelhandel verortet, mit dem dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe üblicherweise enge Standortgemeinschaften ausüben. Von einem Vielfalts- und Qualitätsverlust in zentralen Lagen sind also auch die von uns vertretenen Handwerksbetriebe betroffen, so dass die Handwerkskammer Düsseldorf den Schutz zentraler Versorgungsbereiche unterstützt.

Bezüglich der geplanten Festsetzung von SO können wir der Begründung entnehmen, dass ein bereits bestehender Einzelhandelsstandort (derzeitige Gesamtverkaufsfläche: 800 m²) überplant werden soll. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung mit gleichzeitiger Erweiterung eines Discountmarktes geschaffen werden. Künftig soll eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² zulässig sein. Eine Beurteilung der Planung muss daher auch anhand landesplanerischer Vorgaben erfolgen. Wir verweisen dazu auf den inzwischen rechtskräftig gewordenen Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel, dessen Ziele verbindlich zu beachten bzw. dessen Grundsätze zu berücksichtigen sind. In der Planbegründung wird hierzu dargelegt, dass das Vorhaben den Vorgaben des Sachlichen Teilplans entspricht. Eine entsprechende Begründung hierzu wird nicht geliefert (ggf. wird diese in der Verträglichkeitsanalyse geliefert, die der Handwerkskammer nicht vorliegt).

Unseres Erachtens bestehen allerdings Zweifel, ob das vorliegend Vorhaben mit Ziel 2 des Sachlichen Teilplans konform ist. Demnach dürfen Sondergebiete für großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan (Endbericht im Entwurf) befindet sich das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Nach Ziel 2 dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden ausnahmsweise, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Erläuterung zu Ziel 2 heißt es weiter, dass nach dem zweiten Spiegelstrich eine solche Bauleitplanung zur Ansiedlung eines Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur zur Gewährleistung einer „wohnortnahen“ Versorgung in Betracht kommt. Außerdem ist der Nachweis für ein Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen durch die Gemeinde zu führen (vgl. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, 12. Juli 2013, S. 16f). Wie aber in der Planbegründung dargelegt wird, geht die Versorgungsbedeutung des Vorhabens aber über den Nahbereich hinaus, so dass unsererseits Zweifel bestehen, ob das Vorhaben lediglich der wohnortnahen Versorgung dient. Daher ist das Vorhaben auf Konformität mit Ziel 2 des Sachlichen Teilplans zu prüfen.

Weitere Bedenken oder Anregungen tragen wir zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

20

Planungsamt - Ihre Anfrage vom 22.10.2013, Unser Zeichen 147040

Von: PLEdoc Fremdplanung <Fremdplanung@pledoc.de>
An: "planungsamt@stadt-haan.de" <planungsamt@stadt-haan.de>
Datum: 29.10.2013 10:12
Betreff: Ihre Anfrage vom 22.10.2013, Unser Zeichen 147040
Anlagen: PAP147040.zip

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage vom 22.10.2013,
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Aldi, Landstraße"
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 147040.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 147040 einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH
Schnieringshof 10-14, 45329 Essen
www.pledoc.de

Member of FTTnet
www.ftt-net.de

Geschäftsführung: Kai Dargel
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
42781 Haan

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Böhm	22.10.2013	PLEdoc GmbH	147040	28.10.2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Aldi, Landstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Natargas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

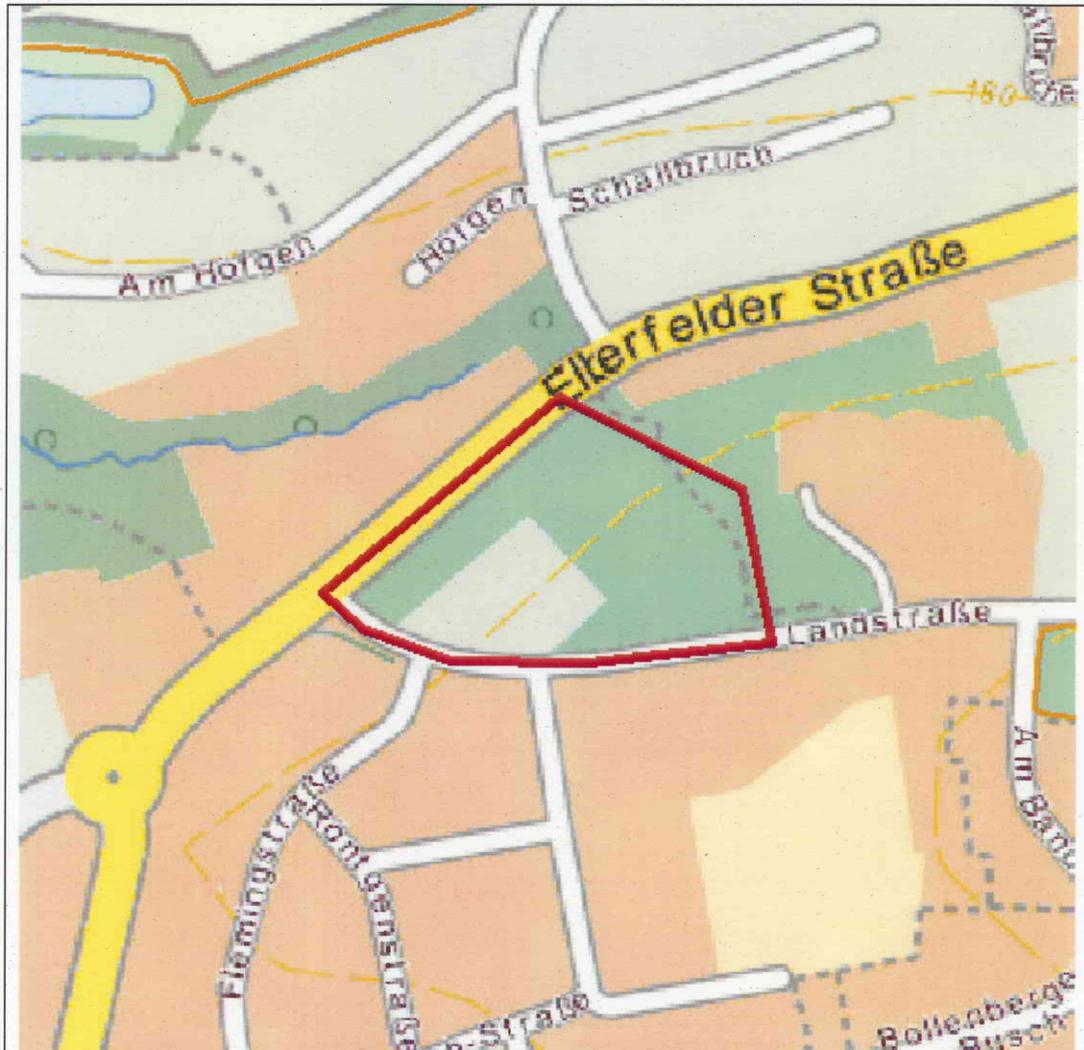
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6020



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 28.10.2013



22

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan

Bearbeiter(in):
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de
Vorgangsnummer: 99067

Datum
25.10.2013

Seite 1/1

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Aldi, Landstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.
Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | UST-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Jon Garrison | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Stadt Haan
Eingang: 28. Okt. 2013
Amt:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West,
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln

Stadt Haan
Planungsamt
Frau Böhm
Alleestraße 8
42781 Haan

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Er
28. Okt. 2013
Er
H
NB

Karl-Heinz Sandkühler
Telefon 0221 -141 - 3797
Telefax 069 -265 - 49333
Karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com
Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-13-8425 (Sa 14301)

24.10.2013

Ihr Zeichen: ohne

/ Ihre Nachricht vom 21.10.2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Aldi, Landstraße“

Sehr geehrte Frau Böhm,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Verfahren:

Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der oben genannten Bauleitplanung.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V. 
Strauß

i.A. 
Sandkühler

Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de
m.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf



Stadt Haan
Postfach 16 65
42760 Haan

Ansprechpartner **Herr Bäumken**
Abteilung **T 101018**
Zimmer **178**
Telefon **02 11 582-1028**
Fax **02 11 582-1047**
E-Mail **bauleitplanung@rheinbahn.de**

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Datum
	T 1018 Bä/Mer	21.10.2013	11.11.2013

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB;
Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Planung bestehen unsererseits ~~weiterhin~~ keine Anregungen.

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linien 742, 784, DL5 mit der Haltestelle „Sauerbruchstraße“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 20 m.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Sie zukünftig Anfragen auch per E-Mail an uns senden können. Die Adresse lautet: bauleitplanung@rheinbahn.de

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG


Ralf Lüdeking


i.A. **Tim Bäumken**

Vorstand:
Dirk Biesenbach
Sprecher des Vorstandes
Klaus Klar

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Ratsherr
Andreas Hartnigk

Amtsgericht Düsseldorf
HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
DE 119270557

Steuernummer
103/5705/0897

Landesbank
Hessen-Thüringen
BLZ 300 500 00
Konto 1 576 511
BIC WELADEDXXX
IBAN
DE22 3005 0000 0001 5765 11

Stadtsparkasse Düsseldorf
BLZ 300 501 10
Konto 100 127 06
BIC DUSSDEDDXXX
IBAN
DE67 3005 0110 0010 0127 06

Mit Bus und Bahn
zur Hauptverwaltung

U-Bahn
Ⓜ Rheinbahnhaus
U74 U76 U77
Ⓜ Belsenplatz
U70 U75

Bus
Ⓜ Belsenplatz
828 833 834 835
836 862



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr**
Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf
- Referat K 4 - TÖB

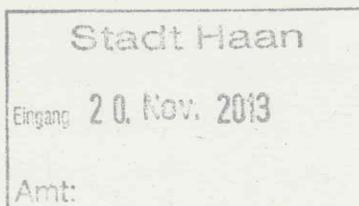


Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
• Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf, Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Haan
Kaiserstr. 85

42781 Haan



HAUSANSCHRIFT: Wilhelm-Raabe-Str. 46,
40470 Düsseldorf

TEL: (0211) 959 - 3823

FAX: (0211) 959 - 2281

BW: 3221

E-MAIL: WBVWESTIUW4TOEB@bundeswehr.org
(bis 30.09.2013)

BEARBEITER: RAR Stappert (i.V.)

Düsseldorf, den 14. November 2013

Bei Schriftwechsel **unbedingt**
angeben:
Ord-Nr.: West1_O_051_13_a

Bauleitplanung;

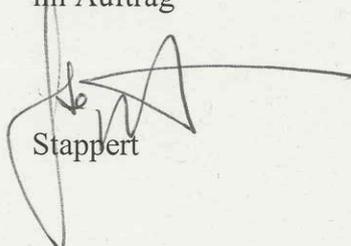
**hier: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Aldi,
Landstr."**

Ihr Schreiben vom 21.10.2013 - Az ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 21.10.2013 teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - keine Bedenken gegen o. a. Planung bestehen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

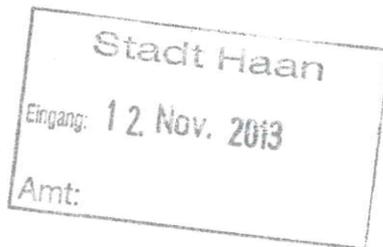

Stappert

Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen



Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen, Kullrichstr. 1, 44141 Dortmund

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 21. Oktober 2013

Unser Zeichen bs
Unsere Nachricht vom

Name Birgit Borchers
Funktion/Abteilung Sekretariat Verwaltung
Telefon +49 231 57700-42
Telefax +49 231 57700-6642
E-Mail b.borchers@nak-nrw.de

Datum: 8. November 2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB); Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2(2) BauGB; Beteiligung Naturschutzverbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Angelegenheit haben wir keine Anregungen oder Bedenken.

Freundliche Grüße

Birgit Borchers

Neuapostolische Kirche
Nordrhein-Westfalen K.d.ö.R.

Postanschrift
Postfach 10 28 42 · 44028 Dortmund

Hausanschrift
Kullrichstraße 1 · 44141 Dortmund

Telefon +49 231 57700-0 · Fax +49 231 57700-38
E-Mail: Dortmund@nak-nrw.de · Internet: www.nak-nrw.de

Girokonten
Commerzbank Dortmund · Konto-Nr. 353 879 500 · Bankleitzahl 440 800 50
Sparkasse Dortmund · Konto-Nr. 301 001 800 · Bankleitzahl 440 501 99
Spendenkonto
Postbank Dortmund · Konto-Nr. 6 950 464 · Bankleitzahl 440 100 46



-730

48

EINGEGANGEN
01. DEZ. 2013
Erl.....

EINGEGANGEN
02. DEZ. 2013
Erl.....

Stadt Wuppertal - 101.13 - 42269 Wuppertal

Stadt Haan
Planungsamt
Alleestraße 8
Postfach 1665
42760 Haan

27.11.2013

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Aldi,
Landstraße“
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB
Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Stadt Wuppertal werden durch die oben angesprochene
Bauleitplanung der Stadt Haan nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Günther

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort 101.13
Stadtentwicklung und
Städtebau
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Ansprechpartnerin
Barbara Günther

Telefon
+49 202 563 4298

Telefax
+49 202 563 8043

E-Mail
barbara.guenther
@stadt.wuppertal.de

Zimmer
A-220

Bankverbindung
Stadtsparkasse Wuppertal
BLZ 330 500 00
Konto 100 719
BIC WUPSDE33
IBAN DE89 3305 0000
0000 1007 19

Internet
www.wuppertal.de

ServiceCenter
+49 202 563-0

Seite
1 von 1

Stadt Haan

Eingang: 06. Nov. 2013

DAS TOR ZUM NEANDERTAL



STADT
Erkrath

DER BÜRGERMEISTER

Stadt Erkrath • Postfach 1154 • 40671 Erkrath

Stadt Haan
Postfach 1665

42760 Haan

Planungsamt - 61

Schimmelbuschstraße 11-13
Auskunft erteilt Frau Kluge
Zimmer 305
Telefon 0211-2407-6107
Telefax 0211-2407-6010
Email beate.kluge@erkrath.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
21.10.2013

Mein Zeichen
61/kl

Datum
23.10.2013

**Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi, Landstraße"
– Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange –**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Zusendung der Beteiligungsunterlagen zum o.g. Verfahren bedanke ich mich bei Ihnen.

Nach Prüfung der Unterlagen werden von Seiten der Stadt Erkrath keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weis

Weis
Amtsleiter

www.erkrath.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Düsseldorf

(BLZ 301 502 00) Kto. 0003400025

S-Bahn-Haltepunkt Hochdahl
S 8, S 11

Buslinien
05, 741

IBAN: DE78 3015 0200 0003 4000 25
BIC: WELA DE D1 KSD

SA



Hilden

Stadtverwaltung Hilden . Postfach 100880 . 40708 Hilden

Stadt Haan
Postfach 1665
42760 Haan

Stadt Haan
Eingang: 14. Nov. 2013
Amt:

Planungs- und Vermessungsamt

Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Datum 08.11.2013
Auskunft erteilt Lutz Groll
Zimmer 435
Telefon 02103/72-416
Fax 02103/72-622
E-Mail lutz.groll@hilden.de
Aktenzeichen IV/61.1 Groll_STEP

Öffnungszeiten
Mo und Fr 8:00 - 12:00 Uhr
Di und Mi 8:00 - 16:00 Uhr
Do 8:00 - 18:00 Uhr

Buslinien 781, 783, 784
Haltestelle Am Rathaus

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Aldi, Landstraße" hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden; Ihr Schreiben vom 21.10.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit, mich zu der o.g. Planung zu äußern, möchte ich mich bedanken.

Nach Durchsicht der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich für die Stadt Hilden feststellen, dass die Belange der Stadt Hilden durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Aldi, Landstraße“ der Stadt Haan nicht berührt werden.

Daher sind von meiner Seite keine Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Groll
SGL

Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert

Konto 34 300 566 BLZ 334 500 00
IBAN DE75 3345 0000 0034 3005 66
BIC WELADED1VEL

53

Planungsamt - Re: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 "Aldi, Landstraße" - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB); Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB; Beteiligung der Naturschutzverbände

Von: Sven M. Kübler<kuebler.smk@gmail.com>
An: Planungsamt <Planungsamt@stadt-haan.de>
Datum: 31.10.2013 08:25
Betreff: Re: Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 "Aldi, Landstraße" - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB); Abstimmung mit den Nachbargemeinden, § 2 (2) BauGB; Beteiligung der Naturschutzverbände

Sehr geehrte Frau Scharf

Zu der vorgelegten Planung geben wir folgende Anregungen:

Es fehlen Hinweise zu

- * energiesparender Bauweise (große Fenster....)
- * Nutzung solarer Energie auf dem Dach
- * Dachbegrünung

Kein Naturschutz-Hinweis, aber wichtig:

Desöfteren haben wir auf eine fehlende Anbindung fußläufig zur Ampel hingewiesen.

Im vorliegenden Plan wird unter 4.2 dieses nun als Treppenanlage angeführt.

Das entspricht aber nicht den Anforderungen der Anwohner.

ALDI soll an dieser Stelle ja insbesondere der Nahversorgung dienen. Dabei handelt es sich vielfach um ältere Leute, die nicht über einen PKW verfügen oder den nicht nutzen wollen. Zum Transport werden daher häufig Einkaufswagen genommen.

Auch aus Sicht der Behinderten ist eine Treppenanlage nicht akzeptabel.

An dieser Stelle im Bereich der Ampelquerung MUSS ein Zugang über eine Rampe geschaffen werden, der behinderten- und somit altengerecht ist!

Mit freundlichem Gruß

AGNU Haan e.V.

sven m. kübler

fon 02129/958100

mobil 0173/4412100

web skuebler.de

mail kuebler.smk@gmail.com