

Anregungen zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB und der landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Kreis Mettmann - Untere Wasserbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Bodenschutzbehörde - Kreisgesundheitsamt - Untere Naturschutzbehörde	31.07.2017	<p>Untere Wasserbehörde Die 33. Änderung des FNP sieht eine Änderung des Plangebietes von der Festsetzung GE in ein SO-Gebiet vor. Bedenken gegen diese Änderung bestehen nicht.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde <i>Allgemeiner Bodenschutz</i> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Altlasten Im Geltungsbereich des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes fehlt die Kennzeichnung einer altlastverdächtigen Fläche gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Es wird die Aufnahme der Kennzeichnung der Fläche mit der Kreis-Nr. 35972/8 Ha empfohlen, da durch die ehemalige Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen stattgefunden hat, der durch den Neubau des Lebensmittelmarktes noch nicht erfasst wurde. Ich bitte neben der Kennzeichnung um Aufnahme folgendes Textes: „Kennzeichnung gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB: Im Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine Fläche, die mit der Nummer 35972/8 Ha und der Altlastenklasse 2 ("keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung") registriert ist. Eingriffe in den</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird gefolgt. Die Altlastenfläche wird als Kennzeichnung mit der zusammenfassenden Erläuterung (Altlasten der Gefahrenklasse II in Baugebieten gemäß Altlastenkataster Kreis Mettmann) in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die detaillierte Erläuterung wurde in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Untergrund im Bereich der unversiegelten Fläche sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.“</p> <p>Unter Punkt 3.2 des Umweltberichtes ist aufgeführt, dass keine Altlasten oder Altstandorte bekannt sind. Ich empfehle, die Ausführungen zum Thema Altlasten wie folgt zu ändern:</p> <p>„Im Plangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 35972/8 Ha verzeichnete Altstandort der ehemaligen Gesenkschmiede Bertool-Werke. Nach Abriss der oberirdischen Gebäude und vor dem Neubau hat die gutachterliche Begleitung ergeben, dass der Untergrund im Bereich des damaligen Neubaus unbelastet ist. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass kleinere Schadstoffnester im Bereich der unversiegelten Fläche noch vorhanden sind.“</p> <p>Bei den Schutzgut bezogenen Maßnahmen (Punkt 5.2 im Umweltbericht) unter dem Thema Boden ist ausgeführt, dass möglichst wenig Überschuss an Erdaushub anfallen sollte und im Plangebiet wiederverwertet werden sollte. Dies gilt nur dann, wenn der Boden frei von Schadstoffen ist. Belasteter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Demzufolge bitte ich um entsprechende textliche Erweiterung im Punkt 5.2.</p> <p>Es empfiehlt sich, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen zum Neubau den derzeit unversiegelten Baugrund auf mögliche Belastungen hin zu untersuchen, um eine ordnungsgemäße Wiederverwertung oder Entsorgung frühzeitig abstimmen zu können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen werden im Umweltbericht entsprechend aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen im Umweltbericht werden dahingehend geändert, dass unbelasteter Bodenaushub nach Möglichkeit im Gebiet verbleiben sollte und belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Eine Baugrund- und entsechtungstechnische Untersuchung für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bauabwägungsverfahrens durchgeführt. Demnach muss das im Rahmen der Baumaßnahme aufgetrennte Material zumeist als Z 1.2-Material entsorgt werden.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Kreisgesundheitsamt Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde <u>Landschaftsplan</u> Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Der unmittelbar nördlich angrenzende geschützte Landschaftsteil Nr. A 2.8-23 wird durch eine ausreichend breite Grünfläche im Bebauungsplan abgesichert. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung</u> Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigefügt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Gemäß Punkt 6.1 entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.685 Punkten, das durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden soll. Es wird angeregt die externe Maßnahme konkret zu benennen und inhaltlich mit der UNB abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Nach Anpassung der Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 4.058 Punkten. Die Kompensation erfolgt über eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Mettmann für die Umsetzung einer gewässerbezogenen Ausgleichsmaßnahme des Rheinisch-Bergischen Wasserverbandes (BRW). Hierfür wurde für das Gesamtdesizit von 4.058 Punkten von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Mettmann eine Ersatzzahlung in Höhe von 10.145 € errechnet. Diese wird für die Durchgängigkeit des Hühnerbaches in Haan zwischen Bach km 2,1 (Flurstraße) und Bach km 6,0 (HRB-Hühnerbach) eingesetzt. Es sind Maßnahmen an insgesamt zehn Stellen im und am Gewässerbett vorgesehen. Im Abschnitt von km 2,1 bis km 4,1 werden an fünf Durchlässen Auskolkungen und Abstürze beseitigt. An einer bestehenden Ufermauer wird der Bach vom Bauwerk abgerückt. Im Abschnitt von km 4,1 bis km 6,2 sollen an vier Stellen Uferbefestigungen entfernt wer-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Artenschutz Die durchgeführte ASP kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des vorhandenen Artenspektrums keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten sind. Da keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder keine negativen Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten sind, ist das Vorhaben zulässig. Die unter Punkt 5.5 in der ASP dargestellten Maßnahmen werden von hier unterstützt.</p> <p>Planungsrecht Im derzeit gültigen Regionalplan (GEP99) ist der o.g. Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich und im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Haan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes soll zukünftig ein Sondergebiet (SO) dargestellt werden. Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksplanungsbehörde keine landesplanerischen Bedenken vorgebracht. Sie führte aber in ihrer Verfügung vom 29.09.2016 aus, dass auch schon auf Ebene des Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung des Sondergebietes genannt und Angaben zur maximalen Verkaufsfläche gemacht werden müssen.</p>	<p>den und/oder Ufer abgeflacht werden. Sofern erforderlich wird Totholz als strukturbildende Maßnahme auch über die hier angesprochenen Stellen hinaus eingebaut. Die Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil im Umsetzungsfahrplan der WRRL enthalten und dienen der Herstellung der longitudinalen Durchgängigkeit des Gewässers und der Entwicklung des Uferandstreifens.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2	Bezirksregierung Düsseldorf	30.06.2017	Dez. 25 (Verkehr)	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag wird gefolgt. Es ist die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung notwendig, um die geplanten Sondergebiete „Lebensmitteldiscountmarkt“ und „Getränkemarkt“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt - und – Getränkemarkt -“ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“. Die maximale Verkaufsfläche wird für den Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.380 m², für den Getränkemarkt auf 799 m² beschränkt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 26 (Luftverkehr) Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 33 (ländliche Entwicklung und Bodenordnung) Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten) Gegen die o.g. Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.	Kenntnisnahme
			Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – falls nicht bereits geschehen – den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland –, Pulheim und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Stellungnahmen des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland –, Pulheim und des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –, Bonn, und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde eingeholt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.
			Dez. 51 (Landschafts- und Naturschutz) Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 52 (Abfallwirtschaft) Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 53 (Immissionsschutz) Die Belange des Dezernats sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
			Dez. 54 (Gewässerschutz) Die Planungen sehen ein Trennnetz vor. Das Niederschlagswasser soll einer Versickerung zugeführt werden. An das Schmutzwassernetz wird lediglich das	Kenntnisnahme

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
3	Straßen NRW	20.07.2017	<p>Abwasser eines Discounters zusätzlich angeschlossen. Da vom Planvorhaben keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, bestehen seitens des Sachgebietes Kommunales Abwasser keine Bedenken und keine Notwendigkeit von Nebenbestimmungen.</p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan und die damit verbundene 33. Änderung der FNP im Bereich "Düsseldorfer Str.", bestehen unter folgenden Bedingungen keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung, an die das Vorhaben anschließt, ist im Zuge der geplanten Erweiterung zu überprüfen. Um einen Rückstau auf der Bundesstraße zu verhindern, muss der vorhandene Linksabbieger gegebenenfalls verlängert werden. ▪ Kosten für eventuell erforderliche Umbaumaßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit, werden von der Stadt Haan als Verursacher getragen. Sofern zusätzliche Flächen nach Umsetzung der Baumaßnahme in die Unterhaltung des Landesbetriebs übergehen, sind die Unterhaltungskosten mittels einmaliger Zahlung von der Stadt abzulösen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der an das Plangebiet angrenzenden Kreuzung unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung wurde in einer Verkehrsuntersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH überprüft. Demnach liegt die Gesamtauslastung des Knotenpunktes bei 0,44. Somit bestehen noch erhebliche Kapazitätsreserven. Die Verkehrsqualität wird für alle Fahrspuren mit B (gut) gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen bewertet.</p> <p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird sich die Gesamtauslastung am Knotenpunkt durch das Vorhaben auf 0,48 erhöhen, womit nach wie vor erhebliche Kapazitätsreserven bestehen. Die Verkehrsqualität wird auch im Prognoseplanfall für alle Fahrspuren mit B eingestuft, mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt vom Marktgelände (Stufe C - befriedigend).</p> <p>Eine Verlängerung der Linksabbiegerspur auf der Düsseldorfer Straße wird daher als nicht erforderlich angesehen.</p>
4	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege	14.07.2017	<p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.</p> <p>Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme nach liegen im Geltungsbereich keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Dennoch kann deren Existenz nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW besteht bei Entdecken von Bodendenkmälern eine Meldepflicht sowie die Pflicht, dass Bodendenkmal in unveränderter Form zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <p>Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
5	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	18.07.2018	<p>Die in der zusammenfassenden Bewertung unter Punkt 5.8 enthaltene Aussage, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann, kann aus den o.g. Gründen so nicht getroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag wird gefolgt.</p> <p>Im Umweltbericht werden die Ausführungen dahingehend geändert, dass die Beeinträchtigung von Bodendenkmälern im Plangebiet nicht zu erwarten ist, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.</p>
			<p>Die Bemessung der vorhandenen Rückhaltung (Versickerungsbecken) sollte vor Anschluss weiterer Flächen geprüft werden. Ein Überlaufen in den Moorbirkenbach darf nicht zu schädlichen Ausuferungen in die unterhalb gelegene Wohnbebauung führen. Die Bedenken können nur dann zurückgestellt werden, wenn die gewässerträchtige Entwässerung des Gebietes mit seinen Auswirkungen dargestellt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird z. T. gefolgt.</p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über den nördlich vorhandenen Versickerungsteich. Dieser wird vergrößert, um auch das auf den zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.</p> <p>Das auf der Stellplatzfläche anfallende Niederschlagswasser wird zunächst oberirdisch gesammelt und über einen Schacht mit Schlammfang von groben Partikeln befreit und in eine zwischen den beiden Marktgebäuden gelegene unterirdische Rückhalteanlage (Hohlkammersystem) geführt. Von hier aus wird das Wasser gedrosselt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
6	Industrie- und Handelskammer	26.07.2017	<p><i>Sondergebiet 1 „Lebensmitteldiscounter“</i></p> <p>Das SO1 wird für ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Landesplanerische Vorgaben sind zu berücksichtigen:</p> <p>Das Vorhaben entspricht den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 des LEP. Es liegt in einem regionalplanarisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die heutige Flächennutzungsplandarstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche (G) wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in ein Sondergebiet (SO) geändert. Das geplante SO 1 liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Darüber hinaus werden zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt (siehe LEP-Ziel 6.5-3). Das Vorhaben liegt im sog. Nebenzentrum Düsseldorf StraÙe. Das Nebenzentrum dient in erster Linie der Versorgung der Bevölkerung von Haan-West und Unterhaan. Laut Verträglichkeitsanalyse leben im Einzugsbereich aktuell 7.097 Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Haan laut Gutachten 80,4 Mio. € (2.659 EU-RO/Person/Jahr). Im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums ist eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft für die vorgenannte Sortimentsgruppe von rund 18,9 Mio. Euro vorhanden. Dem steht bei einer angenommenen maximalen Flächenproduktivität des geplanten Vorhabens von 6.700 €/m² VK eine Umsatzerwartung von 7,9 Mio. € gegenüber.</p>	<p>selt und gereinigt zum Versickerungsteich abgeleitet. Für das Dachflächenwasser erfolgt eine direkte Einleitung in den Versickerungsteich. Ein Überlauf in den Moorbirkenbach wird nicht vorgesehen, sodass keine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p>
<p>Kenntnisnahme</p>				<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Was die Sortimentsbereiche Drogeriewaren und Sonstige Sortimente" betrifft, geht der Gutachter davon aus, dass wegen der geringen Verkaufsflächen jeweils 148 m² VK) und der geringen Umsätze (jeweils ca. 1,0 Mio. €/Jahr) von diesen Sortimentsgruppen keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird geteilt.</p> <p>Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Vorgaben des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haan (Stand 2013). Der zentrale Versorgungsbereich wurde bei der Überarbeitung des ursprünglichen Konzeptes aus dem Jahr 2006 so erweitert, dass das vorgelegte Plangebiet in Gänze im zentralen Versorgungsbereich liegt. Städtebauliche Zielsetzung war es, Verlagerungsabsichten des bereits bestehenden Betriebes Rechnung tragen zu können (s. S. 85 des Einzelhandelskonzeptes).</p> <p><i>Sondergebiet 2 „Getränkemarkt“</i> Das SO 2 "Getränkemarkt" wird für einen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen, der nicht unter die Vorgaben von § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Landesplanerische Vorgaben sind daher nicht zu berücksichtigen. Weitere Hinweise haben wir zu dieser SO-Ausweisung nicht.</p> <p>Aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Bauleitplanung zu unterstützen. Allerdings wird mit Blick auf das SO 1 "Lebensmitteldiscounter" gefordert, in der Planzeichnung nicht nur die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.480 m² festzuschreiben, sondern auch die jeweils maximal zulässige Verkaufsfläche für die geplanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, "Sonstige Sortimente" (s. Seite 13 der Verträglichkeitsanalyse). Hierdurch erhält der Investor Planungssicherheit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die maximale Verkaufsfläche wird für den Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.380 m², für den Getränkemarkt auf 799 m² beschränkt. Der Umfang der zentren- und nichtzentrenrelevanten Randsortimente wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 10 % begrenzt. Somit wird den Ansätzen der Verträglichkeitsanalyse entsprochen. Diese gehen von einer Angebotsverteilung von 80 % Nahrungs- und</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Des Weiteren wird sichergestellt, dass (nur) die in der Verträglichkeitsanalyse untersuchten Verkaufsflächengrößen realisiert werden. Eine Begrenzung der Randsortimente pauschal auf 20 %, wie in der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagen, wird abgelehnt. Es sei denn, es wird per textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass es sich bei den Randsortimenten ausschließlich um solche Sortimente handelt, die nach Haaner Liste als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Dies ist beim geplanten Sortiment "Drogeriewaren" der Fall. Sollen hingegen auch die nach Haaner Liste sog. zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zugelassen werden, sind diese, entsprechend der Gruppe der "sonstigen Sortimente" (s. Verträglichkeitsanalyse), mit 10 % festzusetzen. Anderenfalls widerspricht die textliche Festsetzung zu den Randsortimenten dem Gutachten.</p> <p>Gegen die Festsetzung eines 10-prozentigen Randsortimentes im SO 2, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, haben wir nichts einzuwenden.</p> <p>Im Sinne einer transparenten Planung sollte die Haaner Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Genussmitteln, 10 % Drogeriewaren und 10 % sonstiger Sortimente aus. Dies entspricht der üblichen Sortimentsverteilung von Lebensmitteldiscountern. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind über das zulässige Kernsortiment (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) abgedeckt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Haaner Sortimentsliste wird in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179 aufgenommen.</p>
7	Handelsverband Nordrhein-Westfalen	28.07.2017	<p>Der Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland hat gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße" keinen grundsätzlichen Vorbehalt. Die planungsrechtliche Steuerung und Entwicklung des Gebietes wird begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8	Handwerkskammer Düsseldorf	07.07.2017	<p>Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegenden Planungen derzeit nicht betroffen sehen, be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
9	Amprion GmbH	05.07.2017	<p>ziehen wir zu den vorliegenden Planentwürfen insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.</p> <p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10	Pledoc GmbH	05.07.2017	<p>Im Geltungsbereich sind keine durch die Pledoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von durch die Pledoc GmbH verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszu-schließen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Anpassung der Planung ergibt sich für das Vorhaben ein Kompensationsdefizit von 4.058 Punkten. Die Kompensation erfolgt über eine Ersatzgeldzahlung an den Kreis Mettmann für die Umsetzung einer gewässerbezogenen Ausgleichsmaßnahme des Bergischen Rheinischen Wasserverbandes (BRW). Hierfür wurde für das Gesamtdefizit von 4.058 Punkten von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann eine Ersatzzahlung in Höhe von 10.145 € errechnet. Diese wird für die Durchgängigkeit des Hühnerbaches in Haan zwischen Bach km 2,1 (Flurstraße) und Bach km 6,2 (HRB-Hühnerbach) eingesetzt. Es sind Maßnahmen an insgesamt zehn Stellen im und am Gewässerbett vor-gesehen. Im Abschnitt von km 2,1 bis km 4,1 werden an fünf Durchlässen Auskolkungen und Abstütze besei-tigt. An einer bestehenden Ufermauer wird der Bach vom Bauwerk abgerückt. Im Abschnitt von km 4,1 bis km 6,2 sollen an vier Stellen Uferbefestigungen entfernt werden und/oder Ufer abgeflacht werden. Sofern erforderlich wird Totholz als strukturbildende Maßnahme auch über die hier angesprochenen Stellen hinaus ein-gebaut. Die Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil im Umsetzungsfahrplan der WRRRL enthalten und die-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>nen der Herstellung der longitudinalen Durchgängigkeit des Gewässers und der Entwicklung des Uferandstreifens. Die Abstimmung der externen Kompensationsmaßnahme sowie deren rechtliche Sicherung erfolgt über eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Haan.</p>
11	Unitymedia	26.07.2017	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
12	DB Immobilien	04.07.2017	Bezüglich der o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
13	Rheinbahn AG	18.07.2017	Die Rheinbahn AG hat keine Einwände zum Bebauungsplan Nr.179 "Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße" bzw. der 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße".	Kenntnisnahme
14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.07.2017	Die Bundeswehr ist von der Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage nicht berührt und betroffen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Höhe der geplanten Gebäude liegt deutlich unter der Grenze von 30,0 m.
15	Eisenbahn-Bundesamt	25.07.2017	Sowie ersichtlich sind von den Maßnahmen keine Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes betroffen. Insofern bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahmen. Sollten wider Erwarten Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes betroffen sein, sind erneut Unterlagen vorzulegen, aus denen die Betreiber der jeweiligen Gleisanlagen und die Grundstücksgrenzen eindeutig erkennbar sind. Grundsätzlich wäre dann auch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch das Vorhaben sind keine Betriebsanlagen des Eisenbahn-Bundesamtes betroffen.

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
16	Stadt Hilden	25.07.2017	<p>das entsprechende Eisenbahninfrastrukturunternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Seitens der Stadt Hilden bestehen hinsichtlich der Inhalte des Entwurfes zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken. Nach Sichtung der Unterlagen sind die Belange der Stadt Hilden nicht negativ betroffen.</p>	Kenntnisnahme
17	Stadt Wuppertal	04.07.2017	<p>Seitens der Stadt Wuppertal werden die Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 „Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße“, 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haan nicht berührt.</p> <p>Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPlG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken.</p> <p>Sie beabsichtigen die Darstellung eines Sondergebietes zur Planung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 .480 qm und eines Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm.</p> <p>Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen-Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP NRW -EH).</p> <p>Gemäß Ziel 1 LEP NRW -EH dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.</p>	Kenntnisnahme
18	Bezirksregierung Düsseldorf (landesplanerische Anfrage)	29.09.2016	<p>Gemäß Ziel 2 Satz 1 LEP NRW -EH dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in</p>	Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Anforderung wird trotz der geringfügigen Überschreitung der mit mir gemäß Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW aus 2008 abgestimmten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches noch als erfüllt betrachtet. Es wird empfohlen, das Einzelhandelskonzept an die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Düsseldorf Straße der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel anzupassen. Insoweit werden gegen die inhaltliche Vorhabenplanung wie zuvor dargelegt keine landesplanerischen Bedenken geäußert.</p>	<p>in Haan kommt zu dem Ergebnis, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben an diesem Standort kongruent zu den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haan ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die weiteren Versorgungsstrukturen eintreten. Weiterhin kommt er zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sich zum größten Teil in einem zentralen Versorgungsbereich befindet und somit kongruent zu Priorität 1 des Einzelhandelskonzepts ist. Lediglich im nördlichen Bereich des Vorhabens wird die Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches geringfügig überschritten. Daher wird aus fachgutachter Sicht empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Düsseldorf Straße zu integrieren und den ZVB gemäß den Grenzen des vorhandenen Bebauungsplans auszuweiten.</p> <p>Hierzu ist auszuführen, dass im Laufe des Verfahrens die Größe des geplanten neuen Marktgebäudes reduziert und die Position des Gebäudes geringfügig in Richtung Süden verschoben wurde. Zudem ist vorgesehen, den nördlichen Teil des Gebäudes als Lagerfläche zu nutzen. Des Weiteren handelt es sich bei den Festlegungen des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept um keine parzellenscharfe Abgrenzung, sodass die genannte geringfügige Überschreitung unkritisch anzusehen ist. Der Empfehlung des Einzelhandelskonzept an die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Düsseldorf Straße der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel anzupassen wird demnach nicht gefolgt. Das Vorhaben ist als kongruent zu den Zielen des LEP NRW einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag wird gefolgt.</p>
		<p>Das zum Zwecke der Qualifizierung und Weiterentwicklung des Einzelhandel-Standorts geplante Son-</p>		

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>dergebiet ist jedoch noch ohne Zweckbestimmung dargestellt. Da ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO stets eine Zweckbestimmung enthalten muss, ist diese bis zur Vorlage gem. § 34 (5) LPIG noch zu ergänzen. Da es sich hierbei um eine Ergänzung des Bauleitplans handelt, weise ich darauf hin, dass sie vor der öffentlichen Auslegung vorgenommen werden muss. Da sie in Ihren Ausführungen bewusst zwischen der Ansiedlung eines Nahversorgers im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO und dem Fortbestand eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes unterscheiden, sind die beiden Vorhaben in Ihrer Zweckbestimmung ggf. auch zu differenzieren.</p> <p>In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB (Dezernat 35) weise ich in Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB auf folgende Punkte hin: In der Begründung zur FNP-Änderung wird zwar erläutert, welche Verkaufsflächen konkret in den Sondergebieten des künftigen Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 179 zulässig sein sollen. Auf die Darstellung von max. zulässigen Verkaufsflächen wird im FNP selbst jedoch verzichtet. Bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel ist für die Auseinandersetzung mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen und insbesondere für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern es sind grundsätzlich auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (z.B. durch Darstellung der Gesamtverkaufsfläche, der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente bzw. der Geschossfläche) zu machen. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der verbraucherma-chen Versorgung der Bevölkerung) als auch an der</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung wird hinsichtlich einer Ansiedlung eines Lebensmittelcountmarkts und eines Getränkemarktes in ihrer Zweckbestimmung erweitert.</p> <p>Im Rahmen des 33. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans zugunsten der Darstellung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcountmarkt - und – Getränkemarkt -“ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“. Die maximale Verkaufsfläche wird für den Lebensmittelcountmarkt auf 1.380 m², für den Getränkemarkt auf 799 m² beschränkt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln. Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt. Ich empfehle daher, die gutachterlich betrachteten beschränkten VKF bereits in die Planzeichnung der FNP-Änderung aufzunehmen. Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen. Auch hier nicht erwähnte planungsrechtliche Aspekte können bei der umfassenden Prüfung im späteren Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB geltend gemacht werden.</p>	