

Anregungen zur 33. Änderung des FNPs im Bereich „Düsseldorfer Straße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange gem. §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB und der landesplanerischen Anfrage nach § 34 (5) LPIG mit dem Prüfergebnis durch die Verwaltung.

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
1	Amprion GmbH	23.10.2019	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme Bzgl. weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.</p>
2	Bezirksregierung	19.11.2019	<p><u>Dezernat 25 (Verkehr)</u></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p><u>Dezernat 26 (Luftverkehr)</u></p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p><u>Dezernat 33 (ländlichen Entwicklung und Bodenordnung)</u></p> <p>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Dezernat 35.4 (Denkmalangelegenheiten)</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wurden der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde im Verfahren beteiligt.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p><u>Dezernat 51 (Landschafts- und Naturschutz)</u></p> <p>Von der Planung ist keine ordnungsbehördliche Verordnung oder einstweilige Sicherstellung der Bezirksregierung als höhere Naturschutzbehörde betroffen. Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Bezüglich weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist der Kreis Mettmann als untere Naturschutzbehörde zuständig.</p> <p><u>Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)</u></p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p><u>Dezernat 53 (Immissionsschutz)</u></p> <p>Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p><u>Dezernat 54 (Gewässerschutz)</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die Entwässerung keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme Bzgl. weiterer naturschutzrechtlich einzubringender Belange im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Kreis Mettmann als untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr	22.10.2019	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände	Kenntnisnahme
4	DB Immobilien	24.10.2019	Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben befindet sich in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der DB AG entfernt, daher gehen wir grundsätzlich davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
5	Geologischer Dienst	15.11.2019	<p><u>Erdbebengefährdung</u></p> <p>Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone/ geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <p>Stadt Haan, Gemarkung Haan: 0 / R</p> <p>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.</p> <p><u>Baugrund</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aufnahme von Hinweises zu den geologischen Gegebenheiten erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Nach den im Geologischen Dienst NRW vorhandenen Unterlagen stehen im nördlichen Teil des Plangebietes devonzeitliche Ton-, Schluff- und Sandsteine an, die im südlichen Teil von Sanden und Kiesen der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) überlagert werden. Kleinbohrungen ergaben bis 1,2 m mächtige Auffüllungen über quartärzeitlichen Sanden. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten</p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Da die genutzten Biotopwertverfahren bei der Kompensationsermittlung den Boden nicht explizit ausweisen, wäre es aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wünschenswert, wenn bei Verlust an Boden ein ausreichender, bodenfunktionsbezogener Ausgleich extern geschaffen werden könnte. Ein Ausgleich über ein Ökokonto oder wie hier aufgezeigt, durch Zahlung von Ersatzgeld (ca. 10.000 €) sollten möglichst vermieden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Untersuchungen sowie der Nachweis für Standsicherheit erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Kenntnisnahme Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird eine Änderung der bisherigen Darstellung im FNP eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für einen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Lebensmittel-discountmarkt sowie für einen nicht großflächigen Getränkemarkt vorgenommen. Allein hieraus lässt sich keine besondere zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ableiten. Eine qualitative und quantitative Bewertung der mit der Planung einhergehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe und des sich hieraus ergebenden Kompensationsbedarfes erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
6	IHK	21.10.2019	Unsere Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 26. Juli 2017 wurden übernommen. Weitere Hinweise zu vorgenannten Planung haben wir nicht.	Kenntnisnahme
7	Kreis Mettmann	28.11.2019	<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>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><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p>	Kenntnisnahme

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das Bauleitplanverfahren keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p><u>Allgemeiner Bodenschutz</u> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht</p> <p><u>Altlasten</u> Die Stellungnahme von 2017 ist berücksichtigt und eingepflegt worden. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p><u>Landschaftsplan</u> Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreis Ausschuss ist daher nicht erforderlich. Zum unmittelbar nördlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil Nr. A 2.8-23 ist eine Grünfläche vorgelagert. Die Grünfläche, die Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird im Rahmen der 33. FNP-Änderung der Stadt Haan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Versickerungsfläche“ dargestellt. Dadurch entsteht ein Schutzstreifen, der erhebliche Beeinträchtigungen zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil fern hält.</p> <p><u>Umweltbericht/ Eingriffsregelung</u> Die Abstimmung der externen Kompensation ist bereits mit der UNB, Kreis Mettmann, erfolgt.</p> <p><u>Artenschutz</u> Laut der vorliegenden ASP I werden mit dem geplanten Vorhaben unter Beachtung von im LBP formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Aufnahme von Hinweisen zum zulässigen Zeitfenster für Rodungsarbeiten und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Vermeidungsmaßnahmen, durch die mittel- und unmittelbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden können, sind folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausweisung eines Zeitfensters für Rodungsarbeiten (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ▪ Außenbeleuchtung (Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Beleuchtung) <p><u>Planungsrecht</u> Im derzeit gültigen Regionalplan ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haan ist das betroffene Gebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die geplante 33.Flächennutzungsplanänderung soll in dem Bereich ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festsetzen. Die FNP-Änderung soll dazu dienen, die Rechtsgrundlage für den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179 (VBP) zu schaffen. Gegen die 33. Änderung des FNP werden planungsrechtlich keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme
8	Pledoc	31.10.2019	Die von uns verwaltete Versorgungsanlagen werden von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.	Kenntnisnahme
9	Rheinbahn	21.10.2019	Zur beabsichtigten Anpassung des Flächennutzungsplans durch seine 33. Änderung bestehen unsererseits keine Einwände.	Kenntnisnahme
10	StraßenNRW	21.11.2019	Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre werden sich störungsfrei und mit einer mindestens ausreichenden Qualitätsstufe gemäß HBS 2015 abwickeln lassen. Ein zusätzlicher Ausbau der Bundesstraße ist daher nicht erforderlich. Von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau bestehen daher keine Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bauleitverfahrens.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
11	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	27.11.2019	<p>Gegen den Bebauungsplan erheben wir Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.06.2017. Nach dem vorliegenden Erläuterungsbericht zur Entwässerungsplanung vom März 2019 sind sowohl das Versickerungsbecken als auch das vorgeschaltete Rückhaltebecken auf eine Eintrittswahrscheinlichkeit von $n = 0,2$ bemessen. Die Entwässerung bei selteneren Niederschlagsereignissen wird nicht beschrieben, ein Überlauf des Versickerungsbeckens in den unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze liegenden Moorbirkenbach ist nicht ausgeschlossen. Wir können unsere Bedenken nur dann zurückstellen, wenn die Auswirkungen der Einleitung auf den Moorbirkenweg nachgewiesen sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Auf Grundlage der Anregungen wurde durch das Büro Leinfelder Ingenieure GmbH die Bemessung der geplanten Niederschlagsableitung überarbeitet. In diesem Zuge wurde die geplante Unterkante des Versickerungsteiches von 106,2 m ü NHN auf 105,9 m ü NHN herabgesetzt. Die Dimensionierung des Beckens reicht somit zum Rückhalt eines Niederschlagsereignisses mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von $n = 0,01$ aus. Auf dieser Grundlage hat der BRW seine Bedenken gegen den Bebauungsplan hinsichtlich einer Verschärfung der Hochwassersituation am Moorbirkenbach zurückgestellt. Die Umsetzung der Anlage wird im Durchführungsvertrag zum VBP geregelt.</p>
12	Handelsverband Nordrhein-Westfalen	29.11.2019	<p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 28.07.2017, in der wir dem Bebauungsplan bereits grundsätzlich zugestimmt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme Gemäß der Stellungnahme vom 28.07.2017 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 33. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Düsseldorfer Straße" keinen grundsätzlichen Vorbehalt. Die planungsrechtliche Steuerung und Entwicklung des Gebietes wurde begrüßt.</p>
13	Landschaftsverband Rheinland	28.11.2019	<p>Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor. Daher werden keine Bedenken gegen die Maßnahme geäußert. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn. Es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden separat im Verfahren beteiligt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
14	Unitymedia	05.12.2019	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme
15	Bez.- Reg. Düsseldorf (Landesplanerische Anfrage nach 34 (5) LPIG)	17.12.2019	<p>Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 5 LPIG vorgelegte o. g. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 21.10.2019 bis 29.11.2019 bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Sie beabsichtigen die Darstellung eines Sondergebietes zur Planung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.380 m² und eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m². Gegenüber Ihrer Vorlage gern. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW hat sich die geplante maximale Verkaufsfläche des in Rede stehenden Lebensmitteldiscountmarktes um 100 m² verringert.</p> <p>Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren LEP NRW). Gemäß Ziel 6.5-1 LEP NRW 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> <p>Gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Anforderung wird trotz der geringfügigen Überschreitung der mit mir gemäß Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW 2008 abgestimmten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches noch als erfüllt betrachtet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ausweislich der Begründung Verkaufsflächen nur innerhalb der Abgrenzung realisiert werden sollen. Ich schließe mich der Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 30.10.2019 an, wonach die Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches an die in der Verträglichkeitsanalyse dargestellte Abgrenzung (vgl. S. 32/33) empfohlen wird.</p> <p>Gegen die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums (Düsseldorfer Straße) bestanden im damaligen Abstimmungsverfahren zum</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Marktes 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 fachgutachtli-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Einzelhandelskonzept keine Bedenken. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als abgestimmt i. S. d. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses. Eine Anpassung - wenn auch nur geringe- der (sehr wohl parzellenscharf, vgl. Begründung, S. 11) Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept wird angeraten.</p> <p>Neben den standörtlichen Vorgaben ist die Dimensionierung des Vorhabens und seiner zentrenrelevanten Sortimente an Ziel 6.5-3 des LEP NRW gebunden, wonach andere zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Die beigebrachte Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2016 führt diesen Nachweis in adäquater Weise.</p> <p>In meiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB (Dezernat 35) weise ich im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB auf folgende Punkte hin: Die gewählte Zweckbestimmung</p>	<p>cher Sicht empfohlen, den vollständigen Vorhabenstandort in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße zu integrieren und den ZVB gemäß den Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszuweiten. 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 Gebäude als Lagerfläche zu nutzen. Das Vorhaben ist somit trotz der verbleibenden geringfügigen Überschreitung der Grenzen des ZVB als kongruent zu den Zielen des LEP NRW einzustufen. Die landesplanerischen Vorgaben werden beachtet.</p> <p>Der Empfehlung das Einzelhandelskonzept an die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Düsseldorfer Straße der Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel anzupassen wird demnach vorerst nicht gefolgt. Jedoch behält sich die Stadt vor bei weiteren Fortschreibungen des Einzelhandelskonzeptes zur Klarstellung eine entsprechende Erweiterung des ZVB vorzunehmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung wird angepasst in „SO für einen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt (maximale VKF: 1.380 m²) sowie für einen nicht großflächigen Getränkemarkt (maximale VKF: 799 m²).“</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Datum	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>"SO* <i>Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt – maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) = 1.380 m² – Getränkemarkt – maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) = 799 m²</i>" erscheint widersprüchlich. Der Leitsatz der Zweckbestimmung stellt auf "großflächigen Einzelhandel" ab, der nach ständiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsflächengröße von über 800 m² Verkaufsfläche beginnt. In der folgenden vorhabenbezogenen Ausdifferenzierung wird allerdings explizit auf einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb abgestellt. Diesen Widerspruch gilt es aufzulösen.</p> <p>Das gesonderte Schutzgut "Fläche" wurde zwar im Umweltbericht in 3.2 Schutzgut Boden/Fläche erwähnt, bleibt jedoch ohne eigene inhaltliche Auseinandersetzung. Hier wäre für zukünftige Verfahren eine Flächenbilanz der Neuinanspruchnahme im Vergleich zur Ausgangsfläche der neu hinzukommenden Versiegelungen denkbar. Im Sinne einer Flächenvorsorge- und Bestandsentwicklungspolitik mit Priorität auf der Innenentwicklung wäre eine Darlegung folgender Informationen sinnvoll:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktueller Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche • Zuwachs Siedlungs- Gewerbe- und Verkehrsfläche (durch die Planung) • Siedlungsdichte <p>Da der Umgang mit dem Schutzgut "Fläche" noch keine Vorbilder hat, ist diese Aufzählung nicht abschließend, kein allgemein gültiges Muster und dient als Orientierungshilfe.</p> <p>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>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>