

Stadtplanung Zimmermann

Von: Stadtplanung-Zimmermann [info@stadtplanung-zimmermann.de]
Gesendet: Donnerstag, 26. Januar 2012 11:23
An: Rolf-Dieter Nowicki
Betreff: WG: BPL Nr. 259 VEP Nr. 17 Richrather Str. 126 (Aldi); Az: 53.01.04.04-345/2011-Les/Z

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Zimmerhofer, Kirsten [mailto:Kirsten.Zimmerhofer@bezreg-duesseldorf.nrw.de]
Gesendet: Dienstag, 3. Januar 2012 08:46
An: 'info@stadtplanung-zimmermann.de'
Betreff: BPL Nr. 259 VEP Nr. 17 Richrather Str. 126 (Aldi); Az: 53.01.04.04-345/2011-Les/Z

Bebauungsplan Nr. 259 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 für den Bereich Richrather Str. 126 (Aldi)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentl. Belange an der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 22.12.2.2011

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Durch den o.g. Planentwurf wird der Aufgabenbereich des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt.

Ich bitte Sie deshalb durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Im Auftrag
gez. Alice Leeser

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 475 - 2739
Fax: 0211 / 475 - 2790
E-Mail: alice.leeser@brd.nrw.de
Internet: www.brd.nrw.de



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Hilden
Ordnungsamt
Postfach 100880
40708 Hilden

Datum 18.01.2012
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5158016-7/12/
bei Antwort bitte angeben

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

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Hilden, Bebauungsplan Nr. 259 Richrather Straße 126 (Aldi)

Ihr Schreiben vom 13.01.2012, Az.:

Die Auswertung des o.g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

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

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:
WELADED3

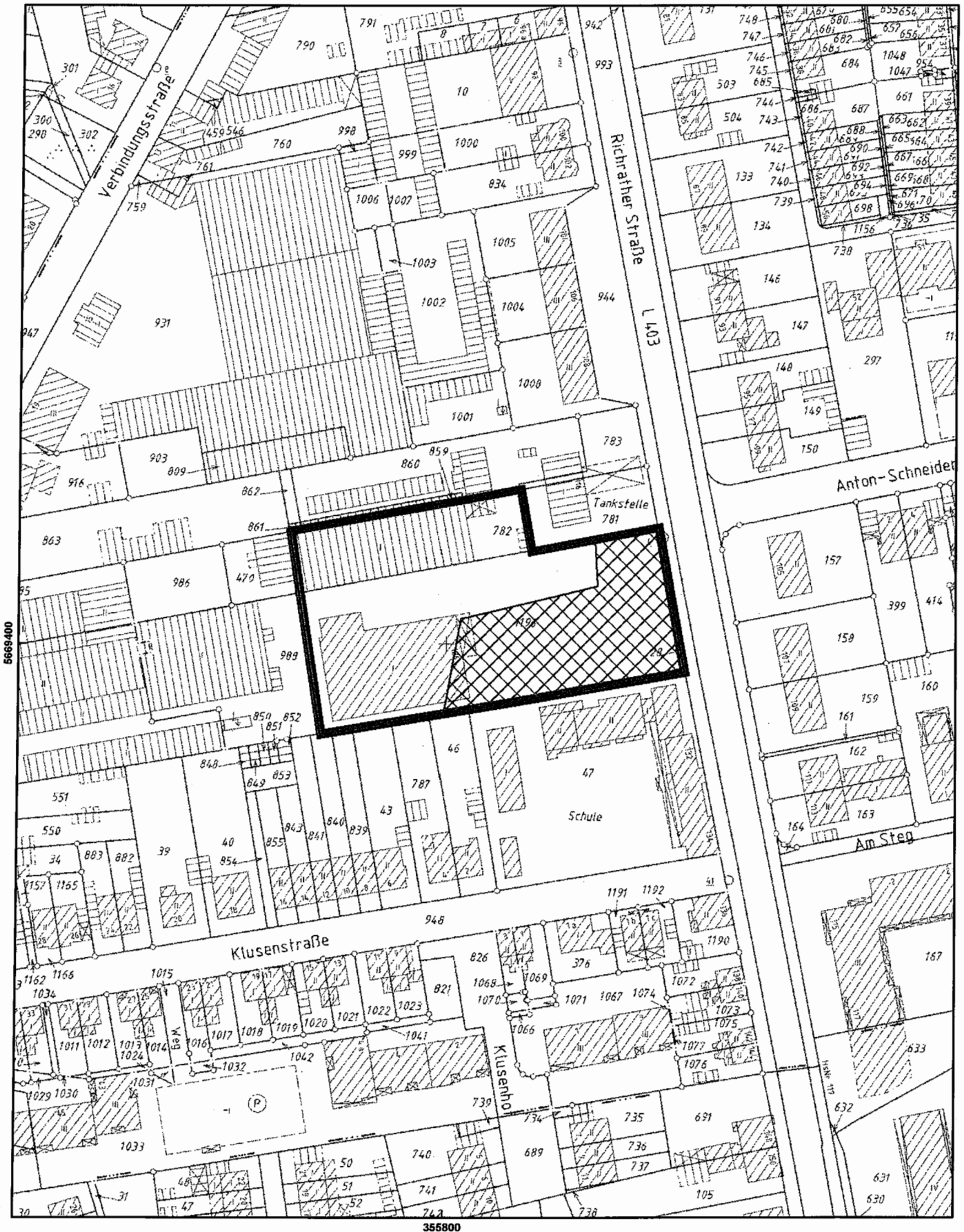


Im Auftrag

Datum 18.01.2012
Seite 2 von 2

(Mandelkow)

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5158016-7/12



Kartenmaßstab : 1:1.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Stadtplanung-Zimmermann

Von: Borneck, Martina [Martina.Borneck@stadtwerke-hilden.de]
Gesendet: Mittwoch, 11. Januar 2012 11:56
An: info@stadtplanung-zimmermann.de
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 259 für den Bereich Richrather Straße 126 (Aldi)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen gemäß Ihrer Anfrage vom 22. Dezember 2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für das o.a. Vorhaben wie folgt Stellung.

Der bestehende Aldimarkt wird derzeit von den Stadtwerken Hilden mit Gas/ Wasser und Elektrizität versorgt.

Die Hausanschlüsse werden durch den geplanten Anbau überbaut und müssen verlegt werden.

Der vorhandene Niederspannungsanschluss ist ausgelastet und bei Leistungserhöhung ist ein neuer Anschluss bzw. eine Trafostation notwendig.

Die bestehenden Gas-und Wasseranschlüsse müssen bei einer gewünschten Leistungserhöhung eventuell verstärkt werden.

Ich möchte Sie bitten, mir den Eingang unserer Stellungnahme zu bestätigen.

Mit besten Grüßen

Martina Borneck
Team GIS

T: 02103 795-191
F: 02103 795-130
E: martina.borneck@stadtwerke-hilden.de
gis@stadtwerke-hilden.de
I: www.stadtwerke-hilden.de

Stadtwerke Hilden GmbH
Am Feuerwehrhaus 1, 40724 Hilden
Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Scholz
Geschäftsführer: Hans-Ullrich Schneider
Amtsgericht Düsseldorf: HRB 45055
Steuernummer:135/5790/0194

Bitte denken Sie an die Auswirkungen auf die Umwelt, bevor Sie diese Email und/oder die Anhänge ausdrucken.

Diese Information ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschuetzte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemaesse Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Email. Anderen als dem bestimmungsgemaessen Adressaten ist es untersagt, diese Email zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Fuer Schaeden, die dem Empfaenger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene Emails entstehen, schliessen wir jede Haftung aus.

WINGAS TRANSPORT GmbH, Baumbachstraße 1, 34119 Kassel, Deutschland

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Frau Himmelsbach
Linzer Straße 31
50939 Köln

Holger Bickel
Trassenengineering

Tel. +49 561 934-2953
Fax +49 561 934-1060
leitungsauskunft@wingas-transport.de

GNT-Bic / 99.4300.11

Kassel,
29. Dezember 2011

**Bebauungsplan Nr. 259 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 für den Bereich
Richrather Straße 126 (Aldi) in Hilden
- Ihr Schreiben vom 20.12.2011 -**

Unser Az.: 99.99.99.000.4300.11

Sehr geehrte Frau Himmelsbach,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber
WINGAS GmbH & Co. KG sowie OPAL NEL TRANSPORT GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir
Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt
die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Wir möchten Sie aber darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in die-
sem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der ge-
nauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die WINGAS TRANSPORT kann
nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche
WINGAS TRANSPORT mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).

Mit freundlichen Grüßen

WINGAS TRANSPORT GmbH
Trassenengineering



Holger Bickel

WINGAS TRANSPORT GmbH

Baumbachstr. 1 / 34119 Kassel, Deutschland / Telefon +49 561 934-0 / Telefax +49 561 934-1208 / www.wingas-transport.de
Sitz der Gesellschaft: Kassel / Registergericht Kassel (HRB 13752) / Commerzbank AG, Ludwigshafen (BLZ 545 400 33), Konto 206155400
IBAN: DE84 5454 0033 0206 1554 00 / BIC: COBADEFFXXX / Steuer-Nr.: 026 225 913 30 / Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 815 216 431
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Manfred Bast

Eingang

24. Jan. 2012

Stadtplanung Zimmermann

Fr

Straßen.N W.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

C

Regionalniederlassung Niederrhein

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Niederrhein

Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

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: 23.01.2012

**Bebauungsplan Nr. 259 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17
Bereich: Richrather Straße 126 (ALDI) in Hilden**

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

Ihr Schreiben vom 22.12.2011

Anlage: 1 Bebauungsplanausschnitt
1 Befahrungsbild

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Plangebiet wird im Osten von der Landesstraße 403 (Richrather Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Hilden begrenzt: **Abschnitt 8.2, Station 2,098 bis Station 2,140**
Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der hiesigen Niederlassung keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Die geplanten 3 Stellplätze im unmittelbaren Aus- und Einfahrtbereich des Parkplatzes sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu streichen. Durch rangierende und gleichzeitig einfahrende Fahrzeuge könnte hier ein Rückstau auf den Rad- und Gehweg der L 403 entstehen. (siehe Lageplan)
2. Aufgrund der Sichtbeeinträchtigungen auf den Rad- und Gehweg durch die vorhandene Zaunanlage an der Parkplatzausfahrt ist die Wartepflicht der Kfz mittels Einbau einer Schwelle in Höhe der Haltelinie hervorzuheben.

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: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Niederrhein

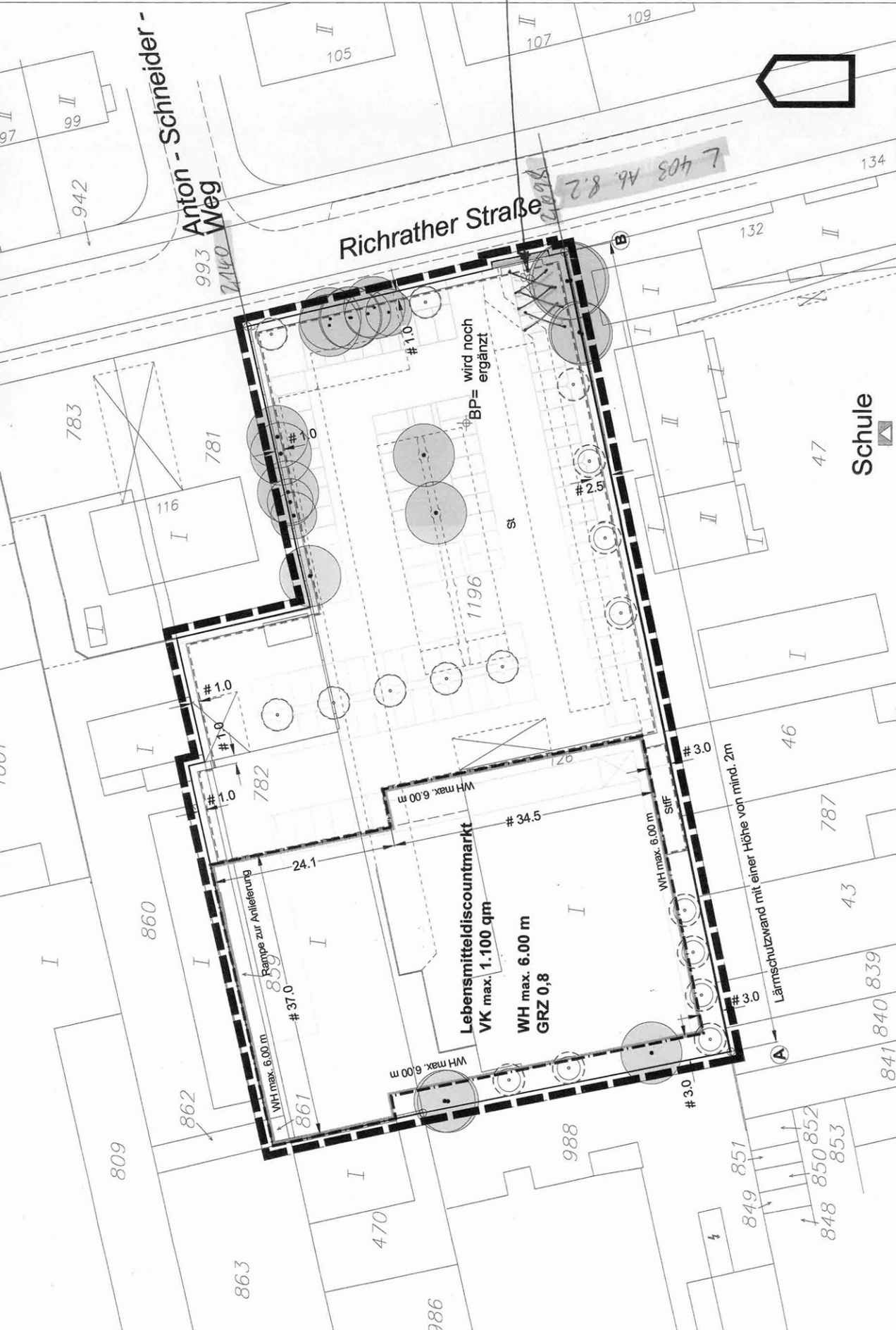
Breitenbachstr. 90 · 41065 Mönchengladbach
Postfach 101027 · 41010 Mönchengladbach
Telefon: 02161/409-0
kontakt.ml.nrw@strassen.nrw.de

3. Die hiesige Niederlassung ist im späteren Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Budnick', followed by a large, stylized flourish.

(Budnick)



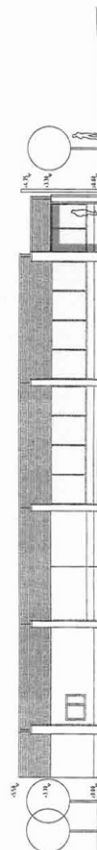
Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Lebensmitteldiscountmarkt (VK= Verkaufsfläche)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)



L0403, Abschnitt 8,2, 4807401C - 4807068O, KM 2,114

Fahrstreifen 1, in Stationierung

Bild vom 02.04.2008



lizenziert für Landesbetrieb Straßenbau NRW

STRADIVARI, Version 2.9.35
<c>2000-2010 TÜV Rheinland Schniering GmbH

Zu 2.)
Einbau einer Schwelle



Kreis Mettmann

Der Landrat

Postanschrift: Kreisverwaltung Mettmann · Postfach · 40806 Mettmann

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31

50939 Köln

Eingang

25. Jan. 2012

Stadtplanung Zimmermann

Ihr Schreiben 22.12.2011
Aktenzeichen 80-3
Datum 13.10.2011

Auskunft erteilt Herr Saxler
Zimmer 2.105
Tel. 02104_99_ 2606
Fax 02104_99_ 84-2606
E-Mail Klaus.saxler@kreis-mettmann.de

Bitte geben Sie bei jeder
Antwort das Aktenzeichen an.

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan	Nr. 259
Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB
Bereich	Richrather Straße 126

Zu der og. Planungsmaßnahme äußere ich mich wie folgt:

Aus Sicht des Umweltamtes:

1. Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen vorgebracht.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Das Plangebiet ist ein Ausschnitt des Gebiet des Bebauungsplans Nr. 82 bzw. 82, 1. Änderung. Die geplante entspricht der bisherigen Nutzung (ALDI-Markt).

Den Planunterlagen ist ein Geräuschgutachten beigelegt, das die Einhaltung der Geräusch-Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachweist.

Nachbarbeschwerden zu der bisherigen Nutzung liegen hier nicht vor.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

3. Untere Bodenschutzbehörde

3.1 Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet ist der Altstandort mit der Kreis-Nr. 6569/11 Hi verzeichnet. Die altlastentechnische Untersuchung im Vorfeld des Abrisses hat keine Hinweise auf Schadstoffeinführung. ✓

Dienstgebäude
Goethestr. 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
Postbank Essen
Kto. 852 23-438 BLZ 360 100 43

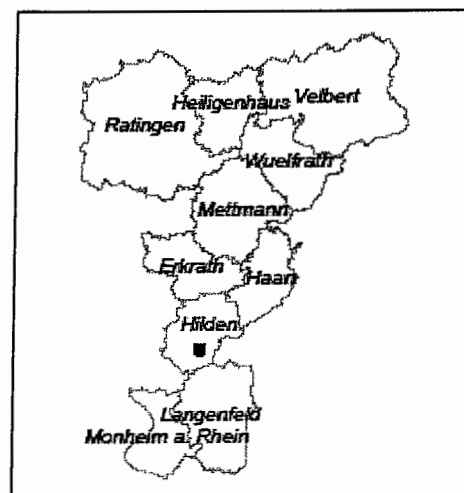
träge ergeben. Dennoch muss der Auffüllungshorizont bei der Baumaßnahme entfernt werden. Daher rege ich an, die Fläche im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Auskunft aus dem Altlastenkataster



Legende

- | | |
|--|------------------|
| | Altlast Klasse 1 |
| | Altlast Klasse 2 |
| | Altlast Klasse 3 |
| | Altlast Klasse 4 |
| | Altlast Klasse 5 |
| | Altlast Klasse 6 |
| | Altlast Klasse 7 |
| | Altlast Klasse 8 |
| | Altstandorte UV |



Kreis Mettmann
 Umweltamt
 Petra Koch
 Tel.: 02104/99-2875
 Email: petra.koch@kreis-mettmann.de

Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung:**1. 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/ Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. ✓

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen planungsrelevanter, streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt. ✓

2. Planungsrecht:

Mit dem Bebauungsplan 259 soll das bestehende GE-Gebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit des Aldi-Marktes vorbereiten.

Festgesetzt ist der betroffene Bereich dann als GE-Gebiet Einzelhandel ist nicht ausgeschlossen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hilden ist der Bereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Die bereits bestehende Verkaufsfläche soll von 650 qm erweitert werden, so dass dann eine Gesamtverkaufsfläche von 1100 qm entsteht. ✓

Mit dieser Maßnahme ist von einem großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auszugehen. ✓

Gewerbegebiete sind nach städtebaulichen Grundsätzen im Allgemeinen nicht als Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, geeignet. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geht in einer typisierenden Betrachtungsweise „in der Regel“ davon aus, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer GFL von mehr als 1200 qm Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung – insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Betriebes – eintreten kann.

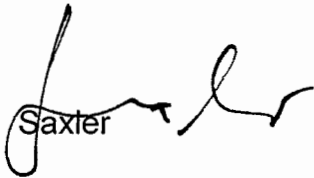
Die Vermutung des o. g. ist widerleglich. Sie kann also entkräftet werden. Die o. g. Vermutung ist bei atypischer Fallgestaltung nicht anzuwenden. Atypisch ist eine Maßnahme z. B. dann, wenn städttebauliche Besonderheiten bestehen (siehe BVerwG Urteil vom 3.2.1984).

Dies ist in diesem Einzelfall gegeben. Nach Aussagen des Gutachtens ist festgestellt worden, dass der Einzugsbereich des Betriebes auf die Nachfrage des Stadtteils Hildens und auf eine verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet ist. Durch die Positionierung des be-

reits bestehenden Lebensmittelmarktes, ist die gute Erreichbarkeit für die angesprochene Wohnbevölkerung des Einzugsgebietes gegeben. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. ✓

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist die Vorlage auf dem Dienstweg des Bauvorhabens gem. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses bei der Bezirksregierung Düsseldorf notwendig. Diesem ist eine Stellungnahme der IHK zu Düsseldorf beizufügen.

Im Auftrag


Saxter



Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf

IHK Düsseldorf | Postfach 10 10 17 | 40001 Düsseldorf

Stadtplanung Zimmermann GmbH
z.Hd. Herrn Himmelsbach
Linzer Straße 31
50939 Köln

Hausadresse:
Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf

Tel. 02 11 35 57-0

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

25. Januar 2012

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
22.12.2012

Unser Zeichen
III/Schm

Durchwahl
35 57-441

Fax
35 57-379

E-Mail
schmidt@duesseldorf.ihk.de

Bebauungsplan Nr. 259 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 für den Bereich Richrather Straße 126

Sehr geehrter Herr Himmelsbach,

zum oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Ausgangslage:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 259 umfasst eine Gesamtfläche von 5.663 qm. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Richrather Straße im Osten, die Klusenstraße im Süden und die Verbindungsstraße im Westen. Im Norden schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der geplante Neubau einer ALDI Filiale mit 1.100 qm Verkaufsfläche. Durch eine Fremdkörperfestsetzung sollen dem Discounter im Gewerbegebiet 1.100 qm Verkaufsfläche zugestanden werden. Des Weiteren wird festgelegt, dass auf mindestens 60 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorzuhalten sind.

Bewertung:

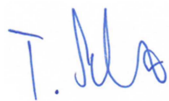
Gegen diese Planung erhebt die IHK Bedenken. Das gilt zunächst mit Blick auf die vorgesehene Gesamtverkaufsfläche. Weder aus der Begründung zum Bebauungsplan noch aus dem vorgelegten Gutachten wird deutlich, warum sie auf 1.100 qm begrenzt wird. Aus den Unterlagen wird auch nicht deutlich, warum die am Vorhabenstandort existierende Verkaufsfläche für Güter der Nahversorgung überhaupt erhöht werden muss. Liegt hinter den Planungen ein städtebauliches oder betriebswirtschaftliches Motiv? Darüber hinaus äußert die IHK Bedenken hinsichtlich der prozentualen Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche des Discounters. Lediglich mindestens 60 Prozent der Verkaufsfläche sollen dem Vertrieb nahver-

sorgungsrelevanter Sortimente dienen. Damit folgt die Stadt Hilden der Empfehlung des Gutachters, den Schwerpunkt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Hildener Liste zu setzen. Auch hier vermisst die IHK jedoch die Begründung für die Wahl dieses Größenverhältnisses. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden (2005) wird das Plangebiet als Nahversorgungsstandort mit ausschließlich wohnungsnaher Versorgungsfunktion eingestuft. Nimmt man das ernst, ist dafür zu sorgen, dass auch im Wesentlichen nur Güter der Nahversorgung (nach Hildener Liste) angeboten werden. Überträgt man die in anderem Zusammenhang praktizierte „10 Prozent Randsortiment“ – Regelung auf den vorliegenden Fall, wären 90 Prozent der Verkaufsfläche für Güter der Nahversorgung zu reservieren. Das käme dem Charakter eines Nahversorgungsstandortes deutlich näher und wird deshalb von der IHK gefordert.

Weiterhin fehlt in der Auswirkungsanalyse des Gutachters eine Einschätzung der Auswirkungen durch das Angebot nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente. Zwar wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel „Einzelhandel“ gutachterlich begründet, dass die neue und erweiterte Filiale keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. andere Nahversorgungsstandorte haben wird. Der Gutachter legt dabei ein Nachfragevolumen im relevanten Kerneinzugsgebiet von 39,4 Mio. Euro zugrunde. Berücksichtigt wurden dabei jedoch nur die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Drogerieartikel“. Beide Sortimentsgruppen sollen auf einer Fläche von mindestens 660 qm Verkaufsfläche angeboten werden. Offen bleibt hingegen, welche Sortimente auf den übrigen 440 qm Verkaufsfläche vertrieben werden sollen und in welchem Umfang sich diese auf das vorhandene Kaufkraftpotential, zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsstandorte auswirken werden.

Die IHK schlägt vor, die textlichen Festsetzungen zu präzisieren und den Fokus der Nahversorgung zu sichern. Unter den jetzigen Voraussetzungen kann die IHK der Planung nicht zustimmen.

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



Tina Schmidt

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.



Handwerkskammer Düsseldorf

vorab per Fax: 0221/411011-22

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Unser Zeichen: He-hel
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 25. Januar 2012

Bebauungsplan Nr. 259 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 für den Bereich Richrather Straße 126 (ALDI)

hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung beziehen wir zum aktuellen Verfahrensstand insoweit Stellung, als wir zur Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters auf maximal 1100 m² Verkaufsfläche keine Anregungen vortragen. Zusammen mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter und einem Vollsortimenter entlang der Richrather Straße tragen alle drei Märkte zur Nahversorgung der umfangreichen Siedlungsbereiche im Süden des Hildener Stadtgebietes bei.

Mit der Festsetzung, dass unter Umständen nur 60% der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu dienen brauchen, sind wir allerdings nicht einverstanden. Diese Festlegung hätte zur Folge, dass maximal 40% der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden könnten. Dies widerspräche den Zielen der Planung und sicherlich auch den Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes.

Wir vertreten die Belange des Handwerks in allen 66 Kommunen des Regierungsbezirks und uns sind im Zusammenhang mit ähnlichen Vorhaben Festsetzungen von maximal 20%, in der Regel aber 10% der Verkaufsfläche bekannt. Die Möglichkeit, den genannten Maximalwert legal zu verdoppeln, halten wir deshalb für nicht tragbar. Allen Beteiligten dürfte nicht unbekannt sein, dass alle Lebensmitteldiscounter bereits heute, ob mit oder ohne Festsetzungen zu Sortimentsanteilen, erhebliche Umsätze im Bereich zentrenrelevanter Sortimente realisieren. Dieser weitestgehend unregulierten Entwicklung sollte nicht noch mit Festsetzungen wie der vorliegenden zugearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
<http://www.hwk-duesseldorf.de>

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODE33DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500
BIC PBNKDE33
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

**Referat Stadtplanung und
Denkmalschutz**

Stadt Langenfeld Rhld.
Rathaus
Konrad-Adenauer-Platz 1
40764 Langenfeld
Postfach 15 65
40740 Langenfeld

Stephan Anhalt
Mein Zeichen 510
Zimmer 287
Telefon 02173 - 794-5100
Fax 02173 - 794-95100
stephan.anhalt@langenfeld.de
www.langenfeld.de

Montag – Freitag 8:00 – 12:00
Donnerstag 14:00 – 17:00

Stadt Hilden
Der Bürgermeister
Postfach
40708 Hilden



Handwritten notes and signatures: a circled '61', a signature, and the date '16.01.12'.

Bebauungsplan Nr. 259 (VEP Nr. 17)

Beteiligung gemäß § 2 (2) BauGB, Ihr Schreiben vom 22.12.2011

11. Januar 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung nach § 2 (2) BauGB bedanke ich mich. Zu dem o.g. vorhabensbezogenen Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Aus Sicht der Stadt Langenfeld bestehen gegen das Vorhaben Bedenken. Die Planung widerspricht § 11 (3) BauNVO, den landesplanerischen Grundsätzen des § 24a LEPro sowie dem Einzelhandelserlass NRW:

- Gemäß § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig.
- Gemäß § 24a LEPro dürfen Kerngebiet bzw. Sondergebiete für Vorhaben gemäß § 11 (3) BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.
- Der Vorhabensstandort liegt außerhalb eines von der Stadt Hilden im Einzelhandelskonzept 2005 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.
- Der wohnungsnahen Versorgung dienende großflächige Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels können gemäß Punkt 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW auch außerhalb von ZVB zulässig sein wenn u.a.
 - der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich (700-1000m Radius) nicht übersteigt,
 - und der Flächenanteil für nichtzentrenrelevante Sortimente weniger als 10% beträgt.
- Gemäß Punkt 4.2.4 des Einzelhandelserlasses NRW gelten die Regelungen des Erlasses auch für Satzungsverfahren eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die zur Planung erstellten Auswirkungsanalyse der BBE Unternehmensberatung lässt die gemäß Einzelhandelserlass NRW erforderlichen Nachweise vermissen, so dass grundsätzlich nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Langenfeld abgegrenzten und durch den Rat der Stadt Langenfeld beschlossenen ZVB „Nahversorgungszentrum Richrath“ befürchtet werden.

Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anhalt



INTERNATIONALES JAHR
DER WÄLDER • 2011

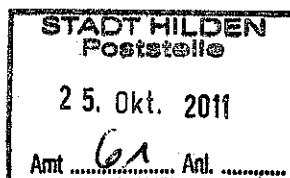
Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Regionalforstamt Bergisches Land
Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Stadt Hilden
Der Bürgermeister
-Planungs- u. Vermessungsamt-
Am Rathaus 1

40721 Hilden



24.10.2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-43-99
310-11-43-232
310-11-43-259
bei Antwort bitte angeben

Herr Schäfer
FG III / Hoheit
Telefon 02261/7010-304
Mobil 0171/5871362
Telefax 02261/7010-222
niels-holger.schaefer@wald-und-
holz.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 99, 1. vereinfachte Änderung für den Bereich Gus-
tav-Mahler-Straße/ Furtwänglerstraße
Bebauungsplan Nr. 232, 1. Änderung für den Bereich A46/ Hühnergra-
ben/Giesenheide
Bebauungsplan Nr. 259 (VEP 17) für den Bereich Richrather Straße 126
(Aldi)

Hier: Aufstellung der Bebauungspläne. Öffentliche Bekanntmachung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Wald ist nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schäfer)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



DIN EN ISO 9001, DIN EN ISO
14001 und OHSAS 18001
Zertifikat Nr. 71 150 F 001

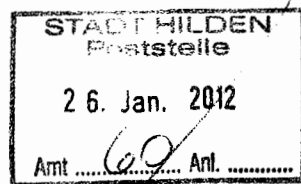
Telefon 0211.582-01
Fax 0211.582-1966

rheinbahn@rheinbahn.de
www.rheinbahn.de

Rheinbahn AG
Hauptverwaltung
Hansaallee 1
D-40549 Düsseldorf

Postfach 10 42 63
D-40033 Düsseldorf

Stadtverwaltung
der Stadt Hilden
Postfach 10 08 80
40708 Hilden



Ansprechpartner
Abteilung
Zimmer
Telefon
Fax
E-Mail

Herr Geiling
T 102
172
02 11 582-1023
02 11 582-1047
ronald.geiling@rheinbahn.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
T 1022 Ge/Th

Ihre Nachricht vom

Datum
23.01.2012

Bebauungsplan Nr. 259
– Richrather Straße –

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linien 785 und O3 mit der Haltestelle „Karnaper Straße“ bedient.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m.

Mit freundlichen Grüßen

Rheinbahn AG

Ralf Lüdeking

Stefan Knab

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

WestLB AG Düsseldorf
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