



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Bürgermeister der Stadt Hilden  
40708 Hilden

über den

Landrat des Kreises Mettmann  
40806 Mettmann



Datum: 12.10.2016

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Frau Holzapfel

Zimmer: 368a

Telefon:

0211 475-2381

Telefax:

0211 475-2982

nelly.holzapfel@

brd.nrw.de

**Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Nordrhein-Westfalen**

Bebauungsplan Nr. 262 (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) sowie Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hilden für den Bereich Richrather Straße 170 und 172

Ihr Schreiben vom 08.07.2016 / Ihr Zeichen: IV/6, 1-262-Hol

Gegen den von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG vorgelegten o.g. Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 beabsichtigen Sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> zu schaffen. Hierfür erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel“.

Die hier maßgeblichen raumordnerischen Festlegungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel (im weiteren LEP NRW-EH).

Gemäß Ziel 1 des LEP NRW-EH darf die Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) erfolgen. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Kleiver Straße



Im Weiteren darf sich gemäß Ziel 2 LEP NRW-EH die Planung von Vorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vollziehen. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt.

Jedoch besagt die Ausnahmeregelung in Ziel 2, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind, wenn nachweislich eine Lage im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Die thematische Einbettung des Standortes in das Einzelhandelskonzept der Stadt Hilden so wie der sichergestellte hohe Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente von mindestens 90 Prozent zeigen die Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung im Umfeld plausibel auf. Die Frage einer alternativen Verortung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nur kurz dargelegt, mit Blick auf die siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen jedoch nachvollziehbar. Die Vereinbarkeit mit der Ausnahmeregelung von Ziel 2 ist somit gegeben.

Gemäß Ziel 3 LEP NRW-EH gilt das Beeinträchtungsverbot demgemäß durch ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dieser Nachweis wird durch die vorgelegte Auswirkungsanalyse geführt.

Die vorgelegten Unterlagen gehen zusätzlich zu Ziel 1-3 noch auf Ziel 7 des LEP NRW-EH ein (Überplanung von vorhandenen Standorten). Nach der Ausnahmeregelung ist eine geringfügige Erweiterung möglich, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Bezugnahme auf Ziel 7 ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, ich weise jedoch vorsorglich darauf hin, dass ich diese Anforderungen hier als nicht erfüllt betrachte, da bei einem Verkaufsflächenzuwachs von ca. 48% und einer derartigen Neuausrichtung des Standortes nicht von einer rein bestandssichernden Maßnahme mit geringfügiger Erweiterungsabsicht ausgegangen werden kann.



Ich empfehle eine entsprechende Überarbeitung der Begründung und der Wirkungsanalyse der Firma Dr. Jansen GmbH.

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Holzapfel'.

Holzapfel

---