

Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet Hilgershäuser Weg“
Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB
Auswertung der Stellungnahmen

	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Stadt Melsungen
1.	<p>Gemeinde Körle Der Gemeindevorstand der Gemeinde Körle hat keine Einwände.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	<p>Landrat des SEK – Fachbereich Straßenverkehr Die Planunterlagen wurden eingesehen, gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen hier aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken. Im o.a. Plangebiet ist der Herr Bürgermeister der Stadt Melsungen zuständige Straßenverkehrsbehörde.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen. Der Bürgermeister der Stadt Melsungen als zuständige Straßenverkehrsbehörde wurde am Verfahren beteiligt.
3.	<p>Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Vielen Dank für Ihre Information. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
4.	<p>Bürgermeister als Ordnungsbehörde Gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich keine Bedenken und kann dem Inhalt des Planentwurfes in dem vorgelegten Umfang zustimmen.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	<p>Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises <i>Fachbereich Brandschutz</i> Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden. ● Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. Geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche <u>Mindestbreite der Wege</u> gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen. ● Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der</p>	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar (0,15 MPa) nicht überschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löscheinheit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt

- in Gewerbegebieten/Sondergebieten für Gewerbe mind. 1.600 l/min,

- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.

- o In Gewerbe- und Sondergebieten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen. Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.

- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zu Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.

- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie

	<p>über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Errichtung verkehrsberuhigter Zonen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. • Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. 	
<p>6.</p>	<p>EnergieNetz Mitte GmbH</p> <p>Vielen Dank für die Informationen zur o.g. Bauleitplanung. Gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. 101 „Sondergebiet Hilgershäuser Weg“ bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Versorgung mit Strom (1 kV-Netz) und Gas ist möglich.</p> <p>In dem betreffenden Bereich sind elektrische Versorgungsleitungen unseres Unternehmens vorhanden, die bei den geplanten Arbeiten berücksichtigt bzw. verlegt werden müssen.</p> <p>Als Anhang haben wir Ihnen die betreffenden Ausschnitte aus unserem Planwerk beigefügt. Die Planangaben erfolgen ohne Gewähr. Die Planunterlagen sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.</p> <p>Einen genauen Verlauf unserer elektrischen Versorgungsleitungen können wir nicht angeben, weil bei uns für Kabelleitungen keine maßstabgerechten Planunterlagen geführt werden. Deshalb bitten wir Sie, rechtzeitig vor Ausführung der Erdarbeiten, unser Regio Team mit Sitz in Baunatal, Telefon 0561/9480-3633, anzuschreiben, damit vorher im Einvernehmen mit Ihrer Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.</p> <p>Werden Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig, bitten wir Sie, uns rechtzeitig an Ihren Planungen zu beteiligen.</p> <p>Vor Baubeginn setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind, oder verlegt werden sollen.</p> <p>Die Versorgungsleitungen sind bei Unterkreuzungen durch Untermauerung</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung Kap. 11 Ver- und Entsorgung aufgenommen.</p>

	<p>o.ä. vor Beschädigungen durch Setzungen des wiederverfüllten Materials zu schützen.</p> <p>Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.</p>	
7.	<p>Polizeidirektion Schwalm-Eder</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen hier keine Einwände.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wasser- und Bodenschutz</p> <p>Aus wasseraufsichtlicher- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Maßnahme keine Bedenken.</p> <p>Bezüglich der Beurteilung der erforderlich werdenden Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebiets und ob das Plangebiet von Altlasten betroffen ist, ist die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Kassel gegeben.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Dez. Altlasten des RP Kassel wurde am Verfahren beteiligt.</p>
9.	<p>Magistrat der Stadt Felsberg</p> <p>Unter Bezugnahme auf o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass der Magistrat der Stadt Felsberg keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorzubringen hat.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p>Magistrat der Stadt Hess. Lichtenau</p> <p>Gegen die o.g. Planung werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB von der Stadt Hessisch Lichtenau keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.	<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</p> <p>Wie Sie uns mitteilen, beabsichtigt die Fa. Lidl die Verkaufsfläche des in Melsungen am „Hilgershäuser Weg“ bestehenden Lidl-Marktes durch Nutzungsveränderungen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten von 792 auf 1050 m² zu erweitern. Wegen der Lage innerhalb eines „Mischgebietes“ wird baurechtlich die Ausweisung eines Sondergebietes und somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Wegen der Lage des Marktes an der städtischen Erschließungsstraße „Hil-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>gershäuser Weg“ etwa 40 m vom Einmündungsbereich zur Bundesstraße 253 entfernt, der Umnutzungen- Umbauten lediglich innerhalb des Gebäudes und da auch an der bestehenden Verkehrserschließung keine Änderungen vorgesehen sind, bestehen gegen den b-Plan Nr. 101 aus Sicht von Hessen Mobil keine Einwände.</p>	
12.	<p>Magistrat der Stadt Spangenberg Der Magistrat hat von der Aufstellung und Offenlegung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt Melsungen Kenntnis genommen. Einwände hierzu werden seitens der Stadt Spangenberg nicht vorgebracht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Öffentliche Hygiene Nach Prüfung der Antragsunterlagen bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
14.	<p>Kreisausschuss des SEK –Fachbereich Untere Bauaufsichtsbehörde Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 der Stadt / Gemeinde Melsungen bestehen keine baurechtlichen Bedenken.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Maßnahme(n) wie folgt Stellung: 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 3. Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten: Es werden keine Anregungen und Hinweise gegeben.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.	<p>Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Wirtschaftsförderung Wir nehmen Bezug auf ihr oben genanntes Schreiben vom 28.12.2015,</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>dessen Eingang wir hiermit bestätigen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Sondergebiet Hilgershäuser Weg“ der Stadt Meisungen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p>	
17.	<p>Gemeinde Malsfeld Zu der o.a. Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass Belange der Gemeinde Malsfeld nicht berührt werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
18.	<p>Nahverkehr Schwalm-Eder Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen teilen wir mit, dass keine Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben bestehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
19.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Regionalplanung Mit der vorgelegten Planung soll die Erweiterung eines bestehenden bislang nicht großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 790 m² auf 1.050 m² ermöglicht werden. Die Verträglichkeitsanalyse vom November 2015 zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes kommt zu dem Ergebnis, dass keine aus regionalplanerischer Sicht zu besorgenden Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass an diesem Standort ausschließlich der Handel mit Lebensmitteln zulässig ist und er damit der Nahversorgung vorbehalten bleibt; die Ansiedlung sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist an dem Standort im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich aus regionalplanerischer Sicht unerwünscht. Daher ist im nachfolgend anzupassenden Flächennutzungsplan das Sondergebiet eindeutig als Sondergebiet Lebensmittelhandel darzustellen. Bei Berücksichtigung der Anregung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist planungsrechtlich geregelt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zulässig ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und der Geltungsbereich als Sondergebiet Lebensmittelhandel dargestellt.</p>
20.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, liegt die Zustän-</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>digkeit für o.g. Vorhaben beim <i>Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg (Efze)</i>.</p>	<p>Der Schwalm-Eder-Kreis wurde am Verfahren beteiligt.</p>
21.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Altlasten, Bodenschutz Für den Bereich Altlasten, Bodenschutz, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1 in Bezug auf o.g. Vorhaben <i>keine Bedenken</i>.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
22.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o.g. Vorhaben <i>keine Bedenken</i>.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Kommunales Abwasser, Gewässergüte Für den Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates auf o.g. Vorhaben <i>keine Bedenken</i>.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
24.	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dez. Industrielles Abwasser, wassergefährdete Stoffe Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdete Stoffe, werden die <i>Belange</i> des Dezernates 31.5. in Bezug auf o.g. Vorhaben <i>nicht berührt</i>.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
25.	<p>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Wir haben die vorliegenden Pläne geprüft und haben hierzu Bedenken vorzutragen. Zunächst sehen wir die Durchführung der Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kritisch. Unserer Auffassung nach werden die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung der Verkaufsflächen und die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel sehr wohl berührt, weshalb wir hier ein Verfahren nach § 11 Abs. 1 BauNVO, das üblicherweise bei jeder großflächigen Einzelhandelsansiedlung angewandt wird, für nötig erachten.</p>	<p>Die Bedenken können entkräftet werden. (siehe nachfolgende Begründungen) <u>Beschlussvorschlag:</u> Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Der vorgebrachte Hinweis, dass das Planvorhaben die Grundzüge der Planung berührt, ist für die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB unerheblich. Das Vorhaben ist nach § 13 a Abs. Nr. 1 (= Grundfläche kleiner 20.000 m²) einzustufen. Im vorliegenden Fall wäre das beschleunigte Verfahren aber nur ausgeschlossen, wenn durch den Be-</p>

<p>baunungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer <u>Pflicht</u> zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt. Lt. UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.1 i.V.m. 18.8 unterliegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur dann einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn die zulässige Geschossfläche bei 5 000 m² oder mehr liegt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine zulässige Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt, was einer Geschossfläche von 1.676 m² entspricht. Damit ist das Vorhaben lt. UVPG <u>nicht</u> umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen von Bauleitplanverfahren angewandte Verfahrensart, unter Beachtung der Vorgaben des Baugesetzbuches, der kommunalen Planungshoheit der Stadt Melsungen obliegt und gleichzeitig mit der <u>zuständigen</u> Fachbehörde (RP, Dez. Regionalplanung) abgestimmt worden ist.</p>	<p>Weiterhin kann der Verweis auf den § 11 Abs. 1 BauNVO nicht nachvollzogen werden. Einerseits reguliert die Baunutzungsverordnung keine Belange von Bauleitplanverfahren und andererseits wird unter § 11 Abs. 1 BauNVO darauf hingewiesen, dass Gebietszonen, die sich von den Darlegungen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als sonstige Sondergebiete auszuweisen sind, was im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte.</p> <p>Wird entkräftet.</p> <p><u>Begründung:</u> Der beanstandete Verzicht auf eine Begrenzung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente und den Non-Food-Bereich wurde im Vorfeld der Planung im Dezember 2015 mit dem RP Kas-</p>
	<p>Darüber hinaus haben wir aber auch grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keinerlei Begrenzungen für Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente und den Non-Food-Bereich zu finden. Bei der vorhergegangenen Planung im Jahr 2009 sollte eine Begrenzung der Randsortimente auf 10%</p>

<p>der Verkaufsfläche festgesetzt werden. Dies würde, bei einer Verkaufsfläche von 1.050 qm einen Non-Food-Bereich von 105 qm ergeben. Allein dies hätte bereits erhebliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Melsungens und den kleinteiligen Einzelhandel in der Innenstadt gehabt. Die Verkaufsflächen des Marktes nun ohne eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu erweitern würde zum einen die Grenzen zwischen dem Kerngeschäft mit Lebensmitteln und den Randsortimenten aufweichen zum anderen würde jegliche Kontrolle über die tatsächliche Bestückung der Verkaufsflächen verloren gehen, was eine nicht vorhersehbare Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und der historischen Altstadt nach sich ziehen würde. Darüber hinaus würde eine Erweiterung der Verkaufsflächen auch erhebliche Einflüsse auf die vorhandenen Wettbewerber des Lidl-Marktes und das Lebensmittelhandwerk (Handwerksmetzger und -bäcker) bedeuten. Es ist zu befürchten, dass es zu einem großen Ungleichgewicht zwischen dem Lidl-Markt und den vorhandenen Wettbewerbern kommt.</p> <p>Daher möchten wir dringend darauf hinweisen, dass die Funktionalität der historischen Altstadt von Melsungen und die der zentralen Versorgungsgebiete durch die vorliegende Planung stark gefährdet werden.</p> <p>Genau aus den genannten Gründen wurde dieses Vorhaben im Frühjahr 2010 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen abgelehnt. Daher erschließt sich uns nicht, warum das Vorhaben nun doch durchgeführt werden soll und das auch noch eine sortimentsbezogene Festsetzung der Verkaufsflächen. Unserer Ansicht nach haben sich die Rahmenbedingungen in der Melsunger Innenstadt in den vergangenen sechs Jahren deutlich verschlechtert, weshalb einer Verkaufsflächenenerweiterung und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsflächen des Non-Food Bereiches heute noch unverträglich wäre als vor einigen Jahren. Deshalb lehnen wir die Verkaufsflächenenerweiterung und die Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel weiterhin grundsätzlich ab.</p>	<p>sel, Regionalplanung abgestimmt. Hiernach kann auf die Begrenzung der Randsortimente verzichtet werden, da die Verkaufsfläche maßgeblich ist, und des Weiteren im ausgewiesenen Sondergebiet die Errichtung nur eines Lebensmittelmarktes zulässig ist. Die Zweckbestimmung "Einzelhandel" ist damit definiert und auf einen Lebensmittelmarkt, dessen Hauptsortimente charakteristisch sind, festgelegt. Die in Abstimmung mit dem Dez. Regionalplanung des RP Kassels getroffene textliche Festsetzung eines Lebensmittelmarkts gewährleistet eine Nachbelegung des Standorts durch einen umsatzschwächeren Lebensmittelmarkt und wäre aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Nachhaltigkeit des Nahversorgungsstandorts zu begrüßen. Umgekehrt schließt sich die Nutzung für einen umsatzstärkeren Lebensmittelmarkt aufgrund bestehender Standorte in Melsungen bzw. einhergehender Flächenanforderungen aus.</p> <p>Des Weiteren kommt die im November 2015 erstellte Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsprojekts u.a. zum Ergebnis, dass "ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbezugs (...) ausgeschlossen werden (kann). Dies gilt auch für die aperiodischen Randsortimente."</p>
<p>26. Kreisausschuss des SEK – Fachbereich Landwirtschaft und Landentwicklung Da landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind, bestehen gegen die o.a. Planung weder Bedenken noch werden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

27.	<p>Feuerwehr Melsungen – Der Stadtbrandinspektor Gemäß Ihrem Schreiben vom 29.12.2015 gebe ich zu dem o.g. Vorhaben nachfolgende Stellungnahme termingerecht ab. Es bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.
28.	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Aus Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben. Der hiesigen Abteilung hessenARCHÄOLOGIE bleibt eine gesonderte Stellungnahme vorbehalten.</p>	Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.

	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme Stadt Melsungen
<p>1. Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH</p> <p>Unsere bereits mit Schreiben vom 16.12.2015 zum Ausdruck gebrachte Ablehnung des Vorhabens möchten wir hiermit weiter detaillieren:</p> <p>1.) Die Lidl-Märkte weisen in der Regel neben der Verkaufsfläche eine Lagerfläche auf, die von vornherein größer ist, als es für den tatsächlichen Verkaufsflächenbestand erforderlich ist. Später soll dann durch Rücknahme der Trennwand zwischen Lager und Verkaufsfläche die Verkaufsfläche vergrößert werden.</p> <p>Ähnliches war bereits in der Vergangenheit für den Lidl-Markt in Melsungen vorgesehen, wobei der damals gestellte Antrag für die Verkaufsflächenenerweiterung des Lidl-Marktes richtigerweise abgelehnt wurde, da die Erweiterung der Verkaufsfläche im Mischgebiet nicht zulässig war.</p> <p>Stattdessen wird nun erneut der Versuch unternommen, Baurecht durch Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ zu schaffen. Damit soll der Standort „veredelt“ und in den Status der Zulässigkeit von <u>großflächigem Einzelhandel</u> nach § 11 (3) BauGB gehoben werden. Auch wenn es sich bei dem Vorhaben um einen Discounter handelt, der (noch) nicht die Artikelanzahl eines Vollversorgers führt, wird durch Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauGB ohne Beschränkung der Art der Nutzung baurechtlich zukünftig auch die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einem/r wesentlich umfangreicheren Warensortiment/-tiefe zugelassen. Eine solche Ausweisung hat für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche eine erhebliche andere Auswirkung, als die für die geplante Erweiterung des Discounters in der Tragfähigkeitsanalyse untersuchten Auswirkung. Dieser sortimentspezifische Aspekt wurde in der Tragfähigkeitsanalyse nicht beachtet.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestandsmarkt in Melsungen wurde gemäß der erteilten Baugenehmigung und der darin angegebenen Flächen für Lager- und Verkaufsflächen errichtet.</p> <p>Wird zurückgewiesen.</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan ist die zulässige Art der baulichen Nutzung eindeutig festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes "Einzelhandel" ist nur die Errichtung eines Lebensmittelmarktes, einschließlich Getränkemarkt und inkl. Pfandrücknahme mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m² zulässig. Dem entsprechend liegt das zulässige Sortimentsspektrum dann innerhalb des baurechtlich zulässigen Rahmens, sofern der Charakter des Betriebstyps Lebensmittelmarkt gewahrt wird. Die in Abstimmung mit dem Dez. Regionalplanung des RP Kassels getroffene textliche Festsetzung eines Lebensmittelmarktes gewährleistet eine Nachbelegung des Standorts durch einen umsatzschwächeren Lebensmittelmarkt und wäre aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Nachhaltigkeit des Nahversorgungsstandorts zu begrüßen. Umgekehrt schließt sich die Nutzung für einen umsatzstärkeren Lebensmittelmarkt aufgrund be-</p>	

<p>Es fehlen hierzu jedwede textliche Festsetzungen im Entwurf des B-Planes. Die die Sortimentsdefinition nebst zugehöriger Verkaufsflächen bestimmen bzw. entsprechend einschränken. Insoweit wird die erstellte Verträglichkeitsanalyse als fehlerbehaftet, mindestens aber unvollständig betrachtet.</p> <p>Die Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel trägt nicht zur Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche bei.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Begründung zum Bebauungsplan nur „begleitendes Beiwerk“ ist und schlussendlich nur die getroffenen textlichen Festsetzungen im B-Plan rechtsverbindlich werden.</p> <p>Daher ist die bisher getroffene Festsetzung zur Art der Nutzung im Sondergebiet als <u>unzureichend</u> zu betrachten.</p> <p>Discounter unterscheiden sich nach Hard- und Softdiscountern. Ihr Sortiment beläuft sich, je nach Anbieter, zwischen 1.000 und 4.500 Artikeln, wobei auch hier inzwischen der Trend immer mehr zu Markenartikeln geht. Vollsortimenter auf vergleichbarer Größe führen je nach Anbieter ein Sortiment von 9.000 – 25.000 Artikeln – teilweise in Bedienung – bei verhältnismäßig geringem Non-Food-Anteil.</p>	<p>stehender Standorte in Melsungen bzw. einhergehender Flächenanforderungen aus.</p> <p>Wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein eindeutig zuordenbares Sondergebiet mit festgesetzter zulässiger Nutzung und maximaler Verkaufsfläche. Eine Sortimentsdefinition erfolgt über die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes und damit auch über die Art des Einzelhandels.</p> <p>Die Zweckbestimmung des Sondergebiets für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel grenzt die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ein. Sonstige Sortimente werden entsprechend des Betriebstyps nur als Randsortiment vorgehalten. Die Kongruenz mit den Aussagen der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner ist gegeben.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan ist keinesfalls unbedeutend, sondern dient der Erläuterung und Klärung der im Plan getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Wird zurückgewiesen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter weist lt. EHI Retail Institute (wissenschaftliches Institut des Handels) mit durchschnittlich 2.121 Artikel ein deutlich begrenzteres Angebot auf, als das von Super-/Verbrauchermärkten (Vollsortimenter <2.500 qm VKF: 11.610 Artikel lt. EHI). Zwischen den Anbietern liegen deutliche Unterschiede vor (Lidl: rd. 1.700 Artikel vs. Netto: >3.000 Artikel). Die Unterscheidung zwischen Hard- und Softdiscountern hat keine baurechtliche Relevanz. Da sämtliche Lebensmitteldiscounter im Unter-</p>
---	---

suchungsraum Markenprodukte führen und hierdurch in ihrer Nahversorgungsbedeutung qualitativ gestärkt wurden, ist der Begriff Harddiscounter obsolet. Infolge der Vorhabenrealisierung soll das Angebot für diesen Standort nicht ausgebaut werden. Es handelt sich um das bundesweit bei Lidl Deutschland identische Sortimentskonzept. Vollsortimenter verfügen demgegenüber über eine hohe Regionalität, weshalb die Artikelzahl auch zwischen den Märkten variiert. Der Lidl-Markt wird unabhängig von der Verkaufsflächen-dimensionierung (hier: 800 qm oder 1.050 qm Verkaufsfläche) über das gleiche Sortiment verfügen. Insbesondere die geplante Verkaufsflächenenerweiterung wird einem höheren Einkaufskomfort gerecht. Es ist beabsichtigt auf der vergrößerten Verkaufsfläche häufig nachgefragte Sortimente in einem größeren Warenbestand vorzuhalten. Damit dient die Erweiterung auch der Optimierung von logistischen Prozessen.

2.) Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist unzureichend für die Durchsetzung des Bauleitplanverfahrens. Für die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzel-falls nach § 3c UVPG i.V. mit Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 der Anlage 2 durch-zuführen. Die Begründung zum BPL beschreibt zwar, dass eine solche Prüfung stattgefunden hätte und keine negativen Auswirkungen zu erwar-ten seien, aber das Ergebnis der Vorprüfung wurde nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und war als solches somit nicht nachprüfbar. Es wird ausdrücklich angezweifelt, dass infolge einer Erweiterung der Ver-kaufsfläche um mehr als 30% und der mit der in der Verträglichkeitsanaly-se beschriebenen Attraktivitätsverbesserung einhergehenden Erweiterung des Einzugsbereiches des Lidl-Marktes keine nachteilige Auswirkung auf die Wohnruhe für die angrenzenden Wohnbebauung entstehen wird (Ein-haltung der Lärmschutzwerte). Dies muss durch ein Lärmschutzgutachten bzw. durch eine Prognose belegt werden.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass zur wei-teren Klarstellung der Sachlage das Ergebnis der über-schlägigen Vorprüfung nachvollziehbar dargelegt und das Kapitel 2 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt wird.

Erläuterung: In Kap. 2 "UVP-Belange" der Begründung zum Bebauungsplan wird ausführlich dargelegt, wes-halb das 13a-Verfahren zulässig ist, und in diesem Rahmen für das vorliegende Vorhaben (Erweiterung eines im Innenbereich bestehenden genehmigten Le-bensmittelmarktes) lt. UVPG eine Vorprüfungspflicht besteht, die nicht formgebunden sowie überschlägig durchzuführen ist. Die Anforderungen des § 3c Satz 1 UVPG sind nicht anzuwenden (vgl. § 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG). Maßgeblich für die Einschätzung, dass von

Eine solch nachvollziehbare Analyse war den Auslegungsunterlagen nicht beifügt. Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch“ abzuklären. Es wird laut Verträglichkeitsanalyse davon ausgegangen, dass im Rahmen der geplanten Erweiterung mit einer zusätzlichen Abschöpfung einer Potentialreserve von 1.000 Einwohnern zu rechnen ist. Diese Abschöpfung infolge der geplanten Lidl-Erweiterung bezieht sich vorrangig auf Kunden, die den Markt mit dem PKW erreichen sollen. Das bedeutet eine nicht unerhebliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, die mit einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohner einhergehen wird.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls nicht ordnungsgemäß erfolgte und auch somit ein Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig ist.

(Aktuelle Rechtsprechungen zur Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB: BVerwG, Urt. V. 17.12.2013 – 4 A 1.13-, juris Ls 1 = BVerwGE 148, 353 = BRS 80 Nr. 79 m. w. N.// vgl. zur Abwägungserheblichkeit von Lärmimmissionen auch unterhalb der Zulässigkeitsgrenze BVerwG, Beschl. V. 08.06.2004 – 4 BN 59.9-, juris Rn 6 = BauR 2005, 829 = BRE 67 Nr. 19; Beschl. V. 17.02.2010 – 4 BN 59.09-, juris Rn.4 = BauR 2010, 1180 = BRS 76 Nr. 20).

dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, ist die geringe Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich), der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter (wie Wasser, Boden, Natur und Landschaft...), sowie auch, dass keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (wie FFH, Vogelschutzgebiet etc.) betroffen sind. Die Bewertung der Schutzgüter wurde im Kap. 8 "Umweltschutz / Naturschutzrechtliche Belange" der Begründung dargelegt.

Die Erstellung eines Lärmgutachtens wird nicht für erforderlich gehalten, da gegenüber der Bestandsmarktsituation keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Verkaufsflächen-Vergrößerung erfolgt lediglich durch bauliche Umstrukturierungen innerhalb des Marktgebäudes. Standort bzw. Lage der Lüftungsanlagen etc. und Andienung sowie die Anzahl der Stellplätze werden wie bisher beibehalten. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass

- sich der Markt im Bereich eines Mischgebietes befindet, in dem die maßgeblichen Tagesrichtwerte nach TA Lärm höher liegen als in einem Wohngebiet
- der Kunden-Pkw-Verkehr am Tag stattfindet und allenfalls, wenn überhaupt zu einer geringfügigen Erhöhungen von Belastungen führen könnte, so wie
- der Markt in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr nicht angedient wird.

Wie in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt, beläuft sich das Streukundenpotenzial bereits heute auf rd. 1.000 Einwohner. Die Zahl von Streukunden außerhalb

des Einzugsgebiets wird durch die Erweiterung nicht erhöht werden. So strahlt der Lidl-Markt bereits heute über die Stadtgrenzen von Melsungen hinaus, was u.a. aufgrund der Lage nahe einer bedeutenden Verkehrsachse und der mittelzentralen Funktion von Melsungen als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Arbeitsstandort zurückzuführen ist. Eine Erhöhung des Streukundenanteils ist demgegenüber nicht zu erwarten, da die geprüfte Erweiterung - gegenüber der Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs - nicht zu einer wesentlichen Umlenkung von Einkaufsorientierungen führt. Ein seit vielen Jahren in Melsungen ansässiger Anbieter soll vielmehr auf eine seit mehreren Jahren für den Betreiber Lidl übliche Dimensionierung angepasst werden. Damit bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass der Ziel- und Quellverkehr resp. die Lärmbelastung eines bereits durch die Frequenzen der Durchfahrtsstraße vorgeprägten Bereichs mehr als unwesentlich ansteigen werden.

Das Vorhaben ist nach § 13 a Abs. Nr. 1 (= Grundfläche kleiner 20.000 m²) einzustufen. Das beschleunigte Verfahren wäre aber nur abgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt. Lt. UVPG Anlage 1 Nr. 18.6.1 i.V.m. 18.8 unterliegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur dann einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn die zulässige Geschossfläche bei 5 000 m² oder mehr liegt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine zulässige Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt, was einer Geschossfläche von 1.676 m² entspricht. Damit ist das Vorhaben lt. UVPG nicht Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

3.) Die Aussage in der Verträglichkeitsanalyse, dass es egal ist, ob der Markt eine Verkaufsfläche von 700 oder 1500 m² hätte, im Markt immer das gleiche Warensortiment mit 1.700 Artikeln angeboten wird, ist nicht ausreichend; hier wird bewusst untertrieben, da die wöchentlich wechselnden Artikel, insbesondere aus dem Non-Food-Bereich, keines falls enthalten sein können.

Unter Berücksichtigung des nicht unerheblichen Anteils an Non-Food-Artikeln mit Innenstadtrelevanz, den die Discounter führen (hier im speziellen Fall Lidl), wird im Rahmen der vorgesehenen Erweiterung von Verkaufsfächen eine weitere Beeinträchtigung nicht nur der vorhandenen Wettbewerber, sondern insbesondere von kleinen Anbietern in der Innenstadt stattfinden.

Somit ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung von Lidl nur eine einseitige Momentaufnahme darstellt, die keines falls für eine Entscheidungsfindung Relevanz haben kann.

Die Verträglichkeitsanalyse unterstellt ein Einzugsgebiet, das weit über die Stadtgrenzen hinaus geht und auch die selbständigen Kommunen, Felsberg, Körle und Malsfeld umfasst.

Die Aussagen der Wettbewerbskennziffer („Verkaufsflächendichte“) wird völlig widersprüchlich dargestellt. Für das gesamte Einzugsgebiet (einschließlich Nachbarkommunen) wird die Verkaufsflächendichte als unterdurchschnittlich bewertet, für das Stadtgebiet von Melsungen aber als „leicht überdurchschnittlich“.

Hier wird also bewusst eine Schwächung der Nachbarkommunen in Kauf genommen. Hier ist die Abstimmung / Zustimmung der Nachbarkommunen im Zuge des großen Raumordnungsverfahrens einzuholen.

Das beschleunigte Verfahren ist aber ausgeschlossen, wenn "durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen." (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Damit ist das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 101 "Sondergebiet Hilgershäuser Weg" anwendbar.

Wird zurückgewiesen.

Begründung: Dr. Lademann & Partner hat für den Standort eine Verkaufsfläche von 1.050 qm VKF geprüft. Dies entspricht einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 250 qm. Hinsichtlich der Auswirkungen der Randsortimente handelt es sich um zeitlich begrenzte Wirkungen. So wird in den Aktionswochen bestimmter Artikel, die Nachfrage ausgewählter Kundengruppen im Einzugsgebiet entsprechend der Marktdurchdringung für einen gewissen Zeitraum gedeckt sein. Es handelt sich damit nicht um das gesamte Sortiment eines Fachgeschäfts. Bspw. wird ein gut geführtes Fahrradfachgeschäft mit einem breiteren Angebot sowie Serviceleistungen über das Jahr gesehen von dem begrenzten Angebot der Lebensmitteldiscounter keine wesentlichen Umsatzrückgänge verzeichnen. Wettbewerbliche Effekte sind vor allem bei unprofitierten Anbietern zu erwarten, die sich nicht an die spezifische Kundennachfrage anpassen, sondern über preisfokussierte Massenware keinen Mehrwert bieten.

Die geplante Erweiterung um rd. 100 qm VKF für Randsortimente entfällt dabei anteilig auf sämtliche Aktionsortimente (inkl. Food). Die Wirkungen des Non-food-Aktionssortiments sind über das Jahr gemessen rechnerisch nicht nachweisbar. Unter Verweis auf die Rechtsprechung des OVG NRW, dass Umsatzrück-

gänge mindestens 0,1 Mio. € betragen müssen, um einerseits messbar bzw. prognostizierbar zu sein, sowie andererseits ein Marktanteil von 1 bis 2 % erfahrungsgemäß keine mehr als unwesentlichen Wirkungen induziert, wurde auf die differenzierte Prüfung der einzelnen Sortimente verzichtet. Auch die Magnetbetriebe der Innenstadt, der Drogeriemarkt Müller und das Modehaus Vockeroth, sind in keinem Fall von mehr als unwesentlichen Auswirkungen tangiert. Die Vorhabenrealisierung über die Festsetzung eines Lebensmittelmarkts oder Lebensmitteldiscounters wird zu keinen spürbaren Umsatzrückgängen zulasten des zentralen Versorgungsbereichs führen.

Die Verträglichkeitsanalyse hat für das Prognosejahr 2017 Bestand und kann keine Vorausschau für den langfristigen Betrieb geben, da es bei Lebensmitteldiscountern aufgrund des bundesweit einheitlichen Sortimentskonzepts keine Vorbilder gibt. Die Verträglichkeitsanalyse geht von einem leistungsstärkeren Lebensmitteldiscounters aus und wird einer realitätsnahen worst-case Betrachtung gerecht.

Das Einzugsgebiet umfasst ausschließlich Bereiche des Mittelbereichs. Eine teilweise Mitversorgung der angrenzenden Kommunen ist regional- und landesplanerisch nicht zu beanstanden. Nach der Vorhabenrealisierung wird aus diesen überörtlichen Bereichen der Marktanteil weiterhin unterhalb von 10 % liegen. Selbst unter der Annahme, dass alle vier in Melsungen ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte gleichermäßen Teile der nahversorgungsrelevanten Nachfrage aus dem überörtlichen Einzugsgebiet abschöpfen, wird der größere Teil der überörtlichen Nachfrage weiterhin nicht durch die Angebote in Melsungen gebunden.

Die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf liegt

in Melsungen mit 510 qm je 1.000 Einwohner rd. 2 %-Punkte oberhalb des Bundesschnitts im Jahr 2014 und kann keine Aussage zur Qualität des Angebots liefern. Die Zentralität im Einzugsgebiet weist demgegenüber auf Nachfrageabflüsse hin. Ein Widerspruch liegt in der Darstellung und Bewertung des Versorgungsnetzes nach Zonen damit nicht vor. Dies unterstreicht vielmehr die faktische Einkaufsorientierung der Bewohner auf das Mittelzentrum und ist in kleineren Kommunen aufgrund von Sortiments- und Angebotslücken (hier: zwei Anbieter der Edeka-Gruppe, deutlich unterdurchschnittliche Zentralität) nicht unüblich. In Felsberg handelt es sich zudem um einen Bereich, der räumlich vom Kernort abgesetzt ist und damit auch auf Melsungen ausgerichtet ist. Das Vorhaben dient der Sicherung und Stärkung der Angebotsvielfalt im periodischen Bedarf. Durch die Erweiterung des Lidl-Markts wird die Zentralität in Melsungen weiterhin unterhalb von 100 % liegen. Insofern kann eine raumbedeutsame Veränderung der Einkaufsströme ausgeschlossen werden. Die verbrauchernehe Versorgung ist entsprechend der überschaubaren Einwohnerzahlen in den Umlandorten auch nach Vorhabenrealisierung gegeben.

Es wird daher der Stadt Melsungen dringend empfohlen, ein neues Einzelhandelskonzept auf Basis der aktuellen Einzelhandelsentwicklung und unter Berücksichtigung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung erstellen zu lassen, um unter Beleuchtung aller Faktoren neutral darlegen zu lassen, was für die Stadt noch verträglich ist, ohne dass ein „Umkippen“ der Einzelhandelslandschaft und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche stattfindet.

Von der Fortsetzung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens bitten wir nochmals abzusehen.

Ein neues Einzelhandelsgutachten wird aufgrund der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunikationsberatung mbH für nicht erforderlich erachtet.

