

Beschlussvorlage

7. Änderung des Flächennutzungsplans - Gebiet östlich Bahnhof Lennep

1. Entscheidung über die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

2. Erneuter Offenlagebeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	11.10.2017	Vorberatung
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	09.11.2017	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	16.11.2017	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.00R Referat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Entscheidung über die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend dem als Anlage 1 beigefügten Ergebnisbericht entschieden.

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

2. Erneuter Offenlagebeschluss (§ 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Planentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – wird mit dem Begründungsentwurf und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlagen 2, 3 und 4) für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

Ortsüblich bekannt zu machen sind

- der Offenlagebeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans,
- Ort und Dauer der Auslegung,
- Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätten geltend machen können.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Produkt(e)

keine Produktrelevanz

Begründung

1. Hinweise zu den Beschlussfassungen

Die gemäß Beschluss 1. geltend gemachten Einbringungen, d. h. Anregungen nach § 4 Abs. 2 BauGB von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden zur 1. Offenlage der 7. Flächennutzungsplanänderung, Gebiet östlich Bahnhof Lennep, sind im Verfahren zur Erarbeitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugeführt worden (Anlage 1).

Die Öffentlichkeit hat zur 1. Offenlage der 7. Flächennutzungsplanänderung, Gebiet östlich Bahnhof Lennep keine Stellungnahmen i. S. von § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht.

Die weiterentwickelte Planung gemäß dem Ergebnisbericht (Anlage 1) sowie die Fortentwicklungen nach den unten benannten sonstigen Änderungen der 7. Flächennutzungsplanänderung, Gebiet östlich Bahnhof Lennep werden gemäß Beschluss 2. der erneuten Offenlage zugeführt.

Zeichnerischer Planentwurf und Entwurfsbegründung der 1. Offenlage der 7. Flächennutzungsplanänderung sind als Anlagen der Ds. 15/2502 enthalten und können hierdurch im Detail mit den aktuell zum Beschluss stehenden Unterlagen verglichen werden.

2. Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – ist die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid.

3. Verfahrensablauf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 7. Flächennutzungsplanänderung – Gebiet östlich Bahnhof Lennep - durchlief folgende Verfahrensschritte:

In seiner Sitzung am 12.03.2015 hat der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Dieser wurde am 13.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Remscheid bekannt gemacht. Die Bezirksvertretung Lennep hat am 04.03.2015 den Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Diese wurde im Zeitraum vom 01.02.2016 bis einschließlich zum 19.02.2016 durchgeführt. Mit Schreiben vom 09.02.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es wurden 19 externe Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingereicht.

Mit Schreiben vom 31.03.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 1 LPlG bestehen.

In seiner Sitzung am 15.09.2016 hat der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, sowie zum landesplanerischen Anpassungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 34 Abs. 1 LplG entschieden. In derselben Sitzung hat er den Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den vorgelegten Plan- und Begründungsentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – gefasst.

Die 1. öffentliche Auslegung wurde durch Planauslegung im Zeitraum vom 24.10.2016 bis zum 25.11.2016 durchgeführt. Mit Schreiben vom 06.10.2016 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Öffentlichkeit hat zur 1. öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingereicht. Es wurden 2 externe Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingereicht, welche Anregungen enthalten.

Mit Schreiben vom 03.11.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 5 LPlG bestehen.

4. Inhaltliche Weiterentwicklung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Die verfahrensbegleitenden inhaltlichen Weiterentwicklungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – gehen aus den nachfolgenden Erläuterungen und dem beigefügten Ergebnisbericht hervor.

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung definiert sich zum einen durch die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Remscheid-Lennep liegenden Kerngebietsdarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP), sowie zum anderen aus neu zu entwickelnden oder ggf. anders dar-zustellenden Ergänzungsflächen südlich bzw. südöstlich daran angrenzend. Das Plangebiet umfasst ca. 9,9 ha und liegt innerhalb des Stadtteils 504 - Lennep Neustadt.

Planentwurf und Änderungen der Begründung zum 2. Offenlegungsbeschluss:

Die aktuellen zeichnerischen Darstellungen des Planentwurfs der 2. Offenlegung sind im wesentlichen identisch mit den vorherigen. Zeichnerisch wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die tabellarische Erläuterung des sonstigen Sondergebietes SO 3.6 mit der Zweckbestimmung Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt ist aktualisiert worden.

Hierin ist nunmehr keine einzelbetriebliche Auflistung mehr enthalten, sondern eine gesamte Verkaufsfläche - gemäß Baugenehmigungen und auf 5 m² gerundet - angegeben. Dies ist auf ein Benehmen innerhalb des Baureferates bzw. innerhalb 0.12 vom 05.12.2016, sowie auf eine nachfolgende fachliche Abstimmung mit der Bezirksregierung zurückzuführen.

Als Konkretisierung der Zweckbestimmung wird weiterhin erweiterter Bestandsschutz benannt und in diesem Zusammenhang auf die Begründung (s. u.) verwiesen.

- Für das Eckgrundstück südlich Am Johannisberg/Robert-Schumacher-Straße ist eine bauliche mischgebietstypische Wiedernutzungsabsicht nach Abriss der bisherigen Anlagen beabsichtigt. Vorbereitend wurde diese Immobilie mit Bekanntmachung vom 16.06.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da die vorherige Nutzung als Gebäude- und Freifläche Versorgungsanlage, Elektrizität für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich ist. Dieses Grundstück wird straßenübergreifend in die nördliche Mischgebietsdarstellung eingegliedert und ist nun nicht mehr als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt.

Als Auswertung des vorherigen Planungsschrittes sowie als Weiterentwicklung der Planung wurden folgende Änderungen der Begründung vorgenommen. Hinsichtlich des SO 3.6 bezieht sich die Planung nicht mehr auf gutachterlich vorab ermittelte, sondern auf die baugenehmigten Verkaufsflächenwerte. Der Lebensmitteldiscounter ist demgemäß kleinflächig und nicht wie bislang angenommen großflächig. Eine Ortsbesichtigung am 24.05.2017 hat dies bestätigt. Aus diesem Grund wurde der einleitende Satz zum Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt (SO 3.6) wie folgt weiterentwickelt:

„Nördlich der Alten Kölner Straße befinden sich im Erdgeschoss eines größeren dreigeschossigen Baukomplexes der einzige großflächige Einzelhandelsversorger im Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung – ein Rewe -, sowie ebenfalls ebenerdig ein kleinflächiger ALDI und ein kleinflächiger kik Textil-Diskont.“ Die Verkaufsflächenwerte sind im Begründungsentwurf nun sowohl hinsichtlich des Bestands als auch hinsichtlich einer künftigen Entwicklung quadratmetergenau benannt:

„1. Bezeichnung und Zweckbestimmung

[..]

- Zum Planungszeitpunkt vorhandene baugenehmigte Verkaufsflächen in Einzelhandelsbetrieben für zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, was zugleich der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche entspricht:

Verbrauchermarkt	1.196 m ²
Lebensmittel-Discounter	722 m ²
Textilmarkt kleinflächig	417 m ²
Drogeriemarkt kleinflächig	558 m ²
Schuhmarkt kleinflächig	492 m ²

Die Einzelhandelsbetriebe sind in den Erdgeschossen von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden platziert.

3. Entwicklungsspielraum

- Entwicklungsspielraum Einzelhandel: innerhalb des SO 3.6 haben die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe Erweiterungsspielraum in Höhe von 10 % der vorgenannten jeweils vorhandenen Gesamtverkaufsfläche inne. Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ergeben sich nachfolgende Entwicklungspotenziale als spezifische Gesamtverkaufsflächen:

Verbrauchermarkt	1.316 m ²
Lebensmittel-Discounter	794 m ²
Textilmarkt kleinflächig	459 m ²
Drogeriemarkt kleinflächig	614 m ²
Schuhmarkt kleinflächig	541 m ²

Weiterhin antizipiert die 7. Flächennutzungsplanänderung, Gebiet östlich Bahnhof Lennep verstärkt auch künftige Veränderungen. Hieraus resultiert u. a. das nachfolgende Textzitat des Begründungsentwurfs:

„Hierfür ist es zum einen geboten, den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu sichern und diesem adäquate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, ohne den benachbarten zentralen Versorgungsbereich zu schädigen. Weiterhin sind auch erwartbare Bestandsveränderungen aufzugreifen. Aktuell wird im zentralen Versorgungsbereich – benachbart zum Bahnhof Lennep und zur Altstadt Lennep – in der Kölner Straße 38-40 die Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten baulich vorbereitet. Hierbei ist ein Lebensmittelmarkt derselben Einzelhandelskette beabsichtigt wie bereits kleinflächig an der Alten Kölner Str./Robert-Schumacher-Str. - benachbart zum Bahnhof Lennep und Lennep Neustadt Süd - vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe von ca. 370 m Luftlinie ist für den vorhandenen Nahversorgungsstandort eine planerische Vorsorge auch für den Fall der Verlagerung oder Aufgabe dieses Lebensmittelmarktes zu treffen.

[..]

- Neue Nutzungen sollen städtebaulich verträglich integriert werden und den Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Remscheid entsprechen. Es soll die Präsenz von einem großflächigen Lebensmittelmarkt sichergestellt werden, wie dieser gemäß der 7. Flächennutzungsplanänderung vorhanden ist und Entwicklungsspielraum innehat.

Marktanpassungen des Einzelhandels stehen ansonsten auch im SO 3.6 grundsätzlich einzelfallbezogen unter dem Vorbehalt hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Remscheid. “

Hierdurch bereitet die 7. Flächennutzungsplanänderung einen belastbaren Rahmen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung vor.

Subsumierend stellt sich die Weiterentwicklung des Begründungsentwurfs wie folgt dar:

- Auf dem Deckblatt der Begründung wurde der Verfahrensstand 2. Offenlage ohne Datum benannt.
- In der Kopfzeile der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Begriff „Vorentwurfsbegründung“ durch „Begründungsentwurf“ ersetzt.
- Unter *1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich* wurden Lage und Ausprägung des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung ergänzt und dadurch verständlicher gefasst.
- Unter *2 Planungsanlass, Entwicklungsziele und Verfahrensverlauf* wurden
 - grammatikalische Korrekturen und das Verständnis erleichtende Klarstellungen vorgenommen,
 - der aktuelle Sachstand zur Immobilie ehemalige Schule Glocke ergänzt,
 - der Verfahrensverlauf und das landesplanerische Einvernehmen gemäß § 34 Abs. 5 LPlG aktualisiert.
- Unter *3 Aktuelles Planungsrecht* wurden
 - der seit dem 08.02.2017 wirksame LEP NRW ergänzt sowie die hier relevanten Regelungen neu gefasst,
 - der aktualisierte regionalplanerische Verfahrensstand mit dem zusätzlichen Verständnishinweis „maßstabsbegründet“ ergänzt,
 - die Erörterung der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellungen neu und präziser gefasst,
 - die Erläuterung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne präzisiert sowie
 - einige begriffliche Weiterentwicklungen vorgenommen.
- Unter *4 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes* wurden
 - die Vorgehensweise gemäß der neu beabsichtigten zeichnerischen Erläuterung des SO 3.6 Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt aktualisiert,
 - begriffliche Aktualisierungen vorgenommen, darunter auch Löschungen nicht erforderlicher Erläuterungen,
 - die Begründung des SO 3.6 als Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einer planerischen Vorsorge für künftige Entwicklungen und mit den baugenehmigten Verkaufsflächenzahlen als Ausgangswerten sowie
 - Ausführungen zur Neustrukturierung südlich Hermannstraße und östlich Kölner Straße neu gefasst. Hier wurden gemäß Anliegen der Bezirksregierung die einzelhandelsbezogenen Ansiedlungsleitsätze ausgeführt.
 - Weiterhin wurde der Sachverhalt des inzwischen als sogenanntes „Boardinghouse“ nachgenutzten Baudenkmals Bahnhofstraße 12 ergänzt.
 - Der Einbezug des Eckgrundstückes südlich Am Johannisberg/Robert-Schumacher-Straße in das vorgesehene Mischgebiet wurde benannt und erläutert.
 - Für den Baublock Robert-Schumacher-Straße/Bahnhofstraße/Düstergasse/Am Johannisberg wurde als Klarstellung ein eigener Absatz eingeführt.
 - In der Flächenbilanz wurde das SO 3.6 begrifflich aktualisiert gelistet.

- Das Datum der inhaltlichen Erarbeitung der Begründung (inhaltlicher Sachstand) wurde aktualisiert.

Der Umweltbericht wurde wie folgt weiterentwickelt:

- Die o. g. Aktualisierungen wurden hier, soweit ebenfalls relevant, übernommen.
- Unter 6.5.2 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - wurde ein Auszug aus der durch den Fachdienst Umwelt (3.31) abrufbaren Landschaftsinformationssammlung beigelegt.
 - Weiterhin wurde folgender Absatz eingefügt: „Mit Bezug auf die gemeinsame Handlungsempfehlung von MWEBWV und MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 sowie unter Berücksichtigung eines vom Fachdienst Umwelt übermittelten Protokolls einer Artenschutzprüfung ist eine Prognose nicht erforderlich (s. Anlage).“
- Letztgenanntes Protokoll ist dem Umweltbericht als Anlage und somit als Bestandteil beigelegt.

Es erfolgt eine Änderung der Planung. Eine erneute Beteiligung zur Bauleitplanung 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – ist erforderlich.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 03.11.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34 Abs. 5 LPiG bestehen.

6. Beschlussfassung

Die Beschlüsse zu Nr. 1-2 sind vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss zu fassen. Die übrigen Gremien beschließen entsprechende Empfehlungen.

Hinweis:

Die Beschlussfassung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

- 1 - Ergebnisbericht über die Behördenbeteiligung im Rahmen der 1. Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 2 - Zeichnerischer Planteil der 7. Flächennutzungsplanänderung – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – zur 2. Offenlage
- 3 - Begründungsentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung einschließlich Umweltbericht – Gebiet östlich Bahnhof Lennep – zur 2. Offenlage
- 4 - Bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zur 7. Flächennutzungsplanänderung – Gebiet östlich Bahnhof Lennep