

Beschlussvorlage

Entscheidung über die planungsrechtliche Voranfrage (AZ: 02385-17-110) für eine geplante Nutzungsänderung des Objekts Alte Kölner Straße 5 „Verbrauchermarkt im Erdgeschoss in Laden für Bekleidungen oder für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs sowie Food-Ware und im Fitness-Studio (ca. 2500 m²) im Obergeschoss in Bekleidungsgeschäft,, gemäß § 15 BauGB

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	10.01.2018	Vorberatung
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	11.01.2018	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	25.01.2018	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

Die nachfolgende Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan Nr. 672 – Gebiet: östlich Bahnhof Lennep, westlich der Straße Am Bahnhof und das Geviert zwischen den Straßen Robert-Schumacher-Straße, Alte Kölner Straße, Kölner Straße und Am Johannisberg (Drucksachen-Nr. 15/4402) – sowie dessen ortsüblicher Bekanntmachung:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung über die planungsrechtliche Voranfrage (AZ: 02385-17-110) für eine geplante Nutzungsänderung des Objekts Alte Kölner Straße 5 „Verbrauchermarkt im Erdgeschoss in Laden für Bekleidungen oder für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs sowie Food-Ware und im Fitness-Studio (ca. 2500 m²) im Obergeschoss in Bekleidungsgeschäft“ gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen.

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)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Klima-Check

Die Belange des Klimas werden auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.

Begründung

Für den Bereich östlich Bahnhof Lennep, westlich der Straße Am Bahnhof und das Geviert zwischen den Straßen Robert-Schumacher-Straße, Alte Kölner Straße, Kölner Straße und Am Johannisberg soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Anpassung an den übergeordneten Flächennutzungsplan und das Einzelhandelskonzept. Die damit verbundene Angleichung an die vorhandenen Nutzungen und die Aufhebung der Kerngebietsfestsetzungen.

Mit der eingereichten planungsrechtlichen Bauvoranfrage soll beurteilt werden, ob die Nutzungsänderung des Verbrauchermarkts im Erdgeschoss in einen Laden für Bekleidung oder für Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs sowie Food-Waren sowie im Obergeschoss die Fläche des Fitness-Studios in ein Bekleidungsgeschäft möglich ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Im Einzelhandelskonzept wird die Lage des Standorts als „südliche Lage“ bezeichnet. Als räumliche Entwicklungszielstellung wurden folgende Punkte definiert:

- Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation
- Anbindung an den Kernbereich des Zentrums
- Ergänzende Angebote (Dienstleistungen, Gastgewerbe und Kultur)
- Keine übermäßige Ausweitung des Einzelhandelsangebots (vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid, 2014: S. 74)

Der Bereich soll in seiner Funktion gesichert und lediglich im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes entwickelt werden und wird deshalb in der Zentrenhierarchie als Ergänzungsstandort eingestuft.

Die funktionale Weiterentwicklung soll folgende Standortfaktoren berücksichtigen:

- Der derzeitige Einzelhandelsbesatz soll in seiner aktuellen Funktion gesichert werden.
- Zur Funktionssicherung des Ergänzungsstandorts Kölner Straße – einer gewachsenen Geschäftslage – ist zu empfehlen, Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit positiv zu bewerten.
- Für die aktuell bereits großflächigen strukturierten Betriebe am Ergänzungsstandort soll ein Entwicklungspotenzial im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes ermöglicht werden.
- Weiterhin kann der Ergänzungsstandort als ergänzender Standortbereich für Betriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden. (vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid, 2014: S. 112 f.)

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes für großflächigen Einzelhandel sind geringe Ausweitungen der Betriebsstätten um rund 10 % der Verkaufsfläche über einen Zeitraum von fünf Jahren möglich. (vgl. Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid, 2014: S. 129) Das Vorhaben überschreitet diese Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erheblich und kann deshalb die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 672 hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels wesentlich erschweren bzw. verhindern.

Aufgrund dessen soll die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 15 BauGB für zwölf Monate ausgesetzt werden, da die Aufstellung des Bebauungsplanes, aufgrund der Größe des Plangebietes und der Komplexität der Aufgabenstellung mindestens diesen Zeitraum benötigen wird.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

- 1 - BP 672 Gebietsabgrenzung
- 2 - Lageplan zur Bauvoranfrage