



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Oberbürgermeisterin
42849 Remscheid

Datum: 03. Juni 2014

Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
32.02.01.02-0018/DOC-256
bei Antwort bitte angeben

Frau Arimond
Zimmer: 370
Telefon:
0211 475-2370
Telefax:
0211 475-2300
heidrun.arimond@
brd.nrw.de

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

Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 der Stadt Remscheid für das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep

Ihr Schreiben vom 02.04.2014 -0.12/L - 5. Änd. FNP-

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen Sie die Darstellung zweier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Direktvermarktungszentrum (Designer-Outlet-Center)“ bzw. „Stellplätze für Direktvermarktungszentrum“. Die Maßnahme soll die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufszentrums in Gestalt eines Designer-Outlet-Centers mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.000 m² ermöglichen.

Gegen die Maßnahme bestehen grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken.

Die landesplanerischen Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen– Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (im Weiteren: LEP NRW –EH).

Gemäß Ziel 1 LEP NRW –EH dürfen Gebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt werden. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Gemäß Ziel 2 Satz 1 LEP NRW –EH dürfen Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Diese Voraussetzung ist derzeit nicht erfüllt. Die vorgese-

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/Klever Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



henen Verkaufsflächen befinden sich nur zu einem geringen Teil in dem im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck dargestellten Nebenzentrum Remscheid-Lennep bzw. dessen konsensfähiger Erweiterungszone. Sie haben jedoch die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid eingeleitet. Der vorliegende Entwurf, zu dem Sie bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt haben, stellt im Ortsteil Lennep ein Stadtbezirkszentrum mit besonderer Versorgungsfunktion dar. Dieses umfasst über die Fläche des bisherigen Nebenzentrums Remscheid-Lennep hinaus weitere mit Einzelhandelsbetrieben belegte Flächen sowie perspektivisch die Verkaufsflächen des geplanten DOC. Sollte der Rat der Stadt Remscheid dazu wie in Nr. 3.9 der Begründung der Flächennutzungsplanänderung avisiert bis zur Vorlage nach § 34 Abs. 5 LPlG einen entsprechenden Beschluss fassen, stünde Ziel 2 der Planung nicht entgegen.

Gemäß Ziel 3 LEP NRW-EH dürfen durch die Darstellung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die vorgelegte städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse belegt in geeigneter Weise, dass dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung getragen wird. Untersuchungsumfang und Methodik bezeugen keinen Bedenken.

Im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren weise ich zudem auf folgende Aspekte hin:

Bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel ist für die Überprüfung der Vereinbarkeit mit landes- und regionalplanerischen Festlegungen und insbesondere für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern es sind grundsätzlich auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (z.B. durch Darstellung der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) zu machen. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln.



Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt.

Im vorliegenden Fall enthält der Flächennutzungsplan zwar die Angabe der Gesamtverkaufsfläche, nicht aber die maximale Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente. Vor dem Hintergrund der auf Grundlage des Einzelhandelsgutachten zu erwartenden Auswirkungen –z.B. im Sortiment Sportartikel- sind neben der Festlegung der Zweckbestimmung auch die Angaben zur maximalen Verkaufsfläche insgesamt und der maximalen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente geboten.

Im Übrigen gebe ich folgende Hinweise:

Planunterlage/Begründung:

Die Bezeichnung der Gebietskategorie ist uneinheitlich. In der Planzeichnung und in einer zusätzlichen Tabelle unterhalb der Zeichnung ist SO eingetragen, dies bedeutet *Sondergebiet*. In der „Vollständigen FNP-Legende“ ist aber *Sonderbaufläche* eingetragen – wie im Übrigen auch in der Begründung durchgängig der Begriff *Sonderbaufläche* verwendet wird. *Sonderbaufläche* wird allerdings mit dem Buchstaben S bezeichnet. Hier ist eine einheitliche Bezeichnung zu wählen und die Begriffe dementsprechend anzugleichen.

In der bereits oben erwähnten Tabelle ist unterhalb der gültigen FNP-Darstellung (links) das SO 3.1. angegeben. Da es in der geplanten geänderten Fassung des FNP (rechts) nicht wegfällt, sollte es in der dazugehörigen Tabelle ebenfalls eingetragen werden.

Es befinden sich auf der Planzeichnung zwei rot schraffierte Flächen, eine innerhalb des Plangebietes (a), die andere außerhalb des Plangebietes (b) gelegen. Aus der Erläuterung hierzu in der zugehörigen Tabelle („mögliche Änderung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im weiteren Verfahren“) geht die Bedeutung bzw. die Absicht dieser beiden Darstellungen nicht hervor. Auch in der Begründung finden sich keine Aussagen zu diesen Bereichen. Sie ist deshalb um eine entsprechende Erläuterung zu ergänzen. Grundsätzlich ist zu (er-) klären, inwieweit ggf. sogar das Erfordernis besteht, die Fläche



b ebenfalls in das Plangebiet mit einzubeziehen. Es handelt sich hierbei gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid um eine Grünfläche. Faktisch ist dieser Bereich mit einem Schnellrestaurant und einer Tankstelle bebaut, beides widerspricht der Darstellung einer Grünfläche. Insofern sollte eine Einbeziehung dieses Bereichs in den Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung in Betracht gezogen werden.

Begründung:

Die unter Punkt 2.3 aufgeführten Sitzungsdaten sind zu korrigieren. Die Sitzungen haben nicht am 05. und 06.12.2012, sondern 2013 stattgefunden.

In der Begründung ist sowohl die Beschreibung der bisherigen als auch der beabsichtigten Darstellungen sehr knapp gehalten und sollte ergänzt werden.

Es fehlt zunächst unter Punkt 3.3 „Bestehende Darstellungen des FNP“ insgesamt eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem Wegfall der bisherigen Darstellungen des gültigen FNP. Hier wird lediglich aufgeführt, was die bisherige Darstellung beinhaltet, es fehlt aber die Darlegung, weshalb die aufgeführten Nutzungen entfallen können und welche Konsequenzen sich ggf. daraus ergeben können. Beispielhaft ist hier der Entfall des Stadions und des Sportplatzes zu erwähnen: die Aufgabe der beiden Sportstätten und die Bereitstellung eines eventuell erforderlichen Ersatzstandortes, ebenso die damit im Zusammenhang stehende Inanspruchnahme der dargestellten Grünfläche (Zweckbestimmungen Sportplatz und Spielplatz) muss auf jeden Fall thematisiert werden. Auch die Aufgabe der Grundschule und der nordöstlichen Grünfläche und der sich jeweils daraus ergebenden Konsequenzen muss erläutert werden. Eine bloße Aufzählung der wegfallenden Darstellungen ohne eine Auseinandersetzung mit den planerischen Konsequenzen ist nicht ausreichend.

Die Beschreibung der „Geplanten Darstellungen des FNP“ ist in einigen Bereichen teilweise lückenhaft bzw. missverständlich, z.B. im letzten Satz des ersten Absatzes unter Punkt 4.1 (geplante Darstellungen). Hier ist die Rede von der Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Es ist nicht erkennbar, dass diese auch tatsächlich beabsichtigt ist. Der ge-



samte Themenbereich der geplanten Darstellungen sollte ausführlicher und differenzierter ausgearbeitet werden.

Zu Punkt 3.7 „Klimaschutz“ wird empfohlen, neben den allgemeinen Angaben zum Klimaschutzgesetz kurz Bezug auf die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu nehmen. Es könnte z.B. auf die vorrangige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung hingewiesen und darüber hinaus zu den konkreten Überlegungen auf den Umweltbericht verwiesen werden.

Zu Punkt 3.8 „Denkmalschutz“ ist Folgendes anzumerken: Bei dem Einzeldenkmal Mühlenstraße 23 handelt es sich um die Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Lennep. Es bleibt an dieser Stelle offen, ob das Denkmal erhalten bleibt.

Umweltbericht:

Zu Punkt 9 „Alternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten“ gehören sowohl Aussagen zu Planungsalternativen (es wären z.B. auch andere Größenordnungen denkbar) als auch zu Standortalternativen. Beides soll in Bezug auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt thematisiert werden. Da im Vorfeld der Entscheidung zum letztendlich gewählten Standort auch andere Standorte im Stadtgebiet Remscheid in die Überlegungen einbezogen wurden, ist an dieser Stelle zu beschreiben, wie und warum es zur Wahl dieses nun weiterverfolgten Standortes gekommen ist.

Verkehr:

Die betroffenen Anschlussstellen der BAB1 Remscheid (95a) und Remscheid-Lennep (95b), über die insgesamt mehr als 90% des Kundenverkehrs abgewickelt werden sollen, wären bei einer weiteren Ausbauplanung in jedem Fall so zu bemessen dass Rückstauungen im Bereich der BAB-Hauptfahrbahnen vermieden werden.

Die oben genannten Hinweise resultieren aus einer überschlägigen (stichprobenartigen) Sichtung der vorab eingereichten Unterlagen, die insbesondere bezüglich der Gutachten zur Verkehrs- bzw. Lärmbelastung nicht den Status einer intensiven und umfassenden Prüfung hat. Insofern kann dies durchaus bedeuten, dass darüber hinaus gehende,



hier nicht erwähnte kritische Punkte möglicherweise auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden. Die vollständige Prüfung der Unterlagen zur Änderung des FNP bleibt dem Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB vorbehalten.

Seite 6 von 6

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Weiß)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Oberbürgermeister
42849 Remscheid

Datum: 28.05.2015

Seite 1 von 5

Aktenzeichen:

32.02.01.02-0018/DOC-256

bei Antwort bitte angeben

Herr Weiß

Zimmer: 366

Telefon:

0211 475-2406

Telefax:

0211 475-2300

fabian.weiss@

brd.nrw.de

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

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 5 der Stadt Remscheid für das Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep

Ihr Schreiben vom 04.05.2015 / Ihr Zeichen: 0.12/L – 5.Änd. FNP

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigen Sie weiterhin die Darstellung zweier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „SO 3.2 - Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) bzw. „SO 3.5 - Hoch-/Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen in SO 3.2“. Die Planung soll die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in Gestalt eines Designer-Outlet-Centers mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.000 m² ermöglichen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 5 LPIG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 11.05.2015 bis 19.06.2015 bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße

Mit meiner Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vom 03. Juni 2014 hatte ich bereits auf die hier entscheidungserheblichen Ziele 1-3 des Landesentwicklungsplanes Sachlicher Teilplan – Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW-EH) hingewiesen und eine grundsätzliche raumordnerische Anpassungsfähigkeit der Planung attestiert. Der konkretisierte



Planungsstand zeigt weiterhin die gleichen Parameter. Zwischenzeitlich ist auch die Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid nach Durchführung entsprechender Beteiligungsverfahren und Beschluss des Rates der Stadt Remscheid vom 25.09.2014 abgeschlossen. Die konzeptionelle Herleitung der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Lennep wird mit Blick auf die Anforderungen des Zieles 2 LEP NRW-EH als plausibel erachtet.

In Bezug auf die Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes anderer ZVB im Sinne des Zieles 3 LEP NRW-EH bleiben die gutachterlichen Einschätzungen weitestgehend unverändert und begegnen inhaltlich und methodisch keinen Bedenken. Vorsorglich weise ich jedoch darauf hin, dass zur noch ausstehenden Genehmigungsfähigkeit Ihrer FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses maßgeblich ist. Im von Ihnen betrachteten Untersuchungsraum befindet sich derzeit ein weiteres typgleiches oder zumindest ähnliches Vorhaben in der Diskussion. Laut Mitteilung im regionalen Arbeitskreis Einzelhandel für das bergische Städtedreieck vom 19.05.2015 liegt der Stadt Wuppertal ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers (FOC) am Wuppertaler Hauptbahnhof – Döppersberg - vor (10.000 m² Verkaufsfläche ausschließlich zentrenrelevante Sortimente). In Rede steht zudem die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung eines möglichen FOC auf 30.000 m² Verkaufsfläche. Sollten vor Abschluss Ihres Planverfahrens Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen zur Ansiedlung eines FOC auf Wuppertaler Stadtgebiet positiv beschieden werden, sind Sie gehalten, die Ihnen vorliegenden Informationen in die Bewertung und Abwägung Ihres laufenden Bauleitplanverfahrens einzubeziehen. Dies kann auch ergänzende gutachterliche Aussagen zu den sich veränderten Rahmenbedingungen und möglichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf andere ZVB erfordern, um daraus Rückschlüsse auf das eigene Plankonzept zu ziehen.



Im Übrigen gebe ich folgende Hinweise:

Planunterlage / Begründung:

In einer zusätzlichen Tabelle unterhalb der Planzeichnung ist unterhalb der gültigen FNP-Darstellung (Auszug aus dem FNP der Stadt Remscheid) das außerhalb des Plangebietes liegende SO 3.1. (Verbrauchermarkt/Baumarkt) angegeben. Da dieses in der geplanten geänderten Fassung des FNP nicht wegfällt, sollte es in der dazu gehörigen Tabelle aus Gründen der Vollständigkeit ebenfalls eingetragen werden.

Begründung:

In der Begründung ist sowohl die Beschreibung der bisherigen als auch der beabsichtigten Darstellungen nach wie vor sehr knapp gehalten. Insbesondere zu den bisherigen Darstellungen sind keine erkennbaren wesentlichen Ergänzungen vorgenommen worden.

Es fehlt zunächst unter Punkt **3.3** „Bestehende Darstellungen des FNP“ insgesamt eine ausreichende Auseinandersetzung mit dem Wegfall der bisherigen Darstellungen des gültigen FNP. Hier wird lediglich aufgeführt, was die bisherige Darstellung beinhaltet, es fehlt aber die Darlegung, weshalb die aufgeführten Nutzungen entfallen können und welche Konsequenzen sich ggf. daraus ergeben können. Beispielhaft ist hier der Entfall des Stadions und des Sportplatzes zu erwähnen: die Aufgabe der beiden Sportstätten und die Bereitstellung eines eventuell erforderlichen Ersatzstandortes, ebenso die damit im Zusammenhang stehende Inanspruchnahme der dargestellten Grünfläche (Zweckbestimmungen Sportplatz und Spielplatz) muss auf jeden Fall thematisiert werden. Auch die Aufgabe der Grundschule und der nordöstlichen Grünfläche und die sich jeweils daraus ergebenden Konsequenzen müssen



erläutert werden. Eine bloße Aufzählung der wegfallenden Darstellungen ohne eine Auseinandersetzung mit den planerischen Konsequenzen ist nicht ausreichend. Der gesamte Themenbereich der unter Punkt 4.1 aufgeführten geplanten Darstellungen sollte ebenfalls etwas ausführlicher und differenzierter ausgearbeitet werden.

Zu Punkt 3.8 „Denkmalschutz“ ist Folgendes anzumerken: Bei dem Einzeldenkmal Mühlenstraße 23 handelt es sich um die Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Lennep. Es bleibt an dieser Stelle nach wie vor offen, ob das Denkmal erhalten bleibt.

Passiv planerischer Störfallschutz:

Der Planbereich befindet sich gemäß den vorliegenden KABAS Informationen (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung) außerhalb von Achtungs- bzw. angemessenen Abständen. In der vorgestellten Planung werden teilweise gewerbliche Bauflächen dargestellt. Eine Ansiedlung von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, hätte unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, d.h. unter Rücksichtnahme auf schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Verkehr:

Die betroffenen Anschlussstellen der BAB1 Remscheid (95a) und Remscheid-Lennep (95b), über die insgesamt mehr als 90% des Kundenverkehrs abgewickelt werden sollen, wären bei einer weiteren Ausbauplanung in jedem Fall so zu bemessen, dass Rückstauungen im Bereich der BAB-Hauptfahrbahnen in jedem Fall vermieden werden.



Die oben genannten Hinweise resultieren aus einer überschlägigen (stichprobenartigen) Sichtung der vorab eingereichten Unterlagen, die nicht den Status einer intensiven und umfassenden Prüfung der städtebaulichen Belange hat. Insofern kann dies durchaus bedeuten, dass darüber hinaus gehende, hier nicht erwähnte kritische Punkte möglicherweise auch erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden. Die vollständige Prüfung der Unterlagen zur Änderung des FNP bleibt dem Genehmigungsverfahren gem. § 6 BauGB vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Fabi Weiß'.

(Weiß)