

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep

1. Entscheidung über die zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)
2. Entscheidung über die von kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) eingegangenen Stellungnahmen (§ 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB)
3. Entscheidung über die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
4. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)
5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der kommunalen Körperschaften (§ 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	08.12.2015	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	08.12.2015	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	09.12.2015	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	09.12.2015	Vorberatung
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	15.12.2015	Vorberatung
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	16.12.2015	Vorberatung
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	16.12.2015	Vorberatung
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	17.12.2015	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Entscheidung über die zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Über die zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wird bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 657 entsprechend dem in der korrespondierenden Drucksache 15/1803 enthaltenen Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge) mit den eingegangenen Stellungnahmen entschieden.

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

2. Entscheidung über die von kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) eingegangenen Stellungnahmen (§ 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB)

Über die von kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wird bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 657 entsprechend dem in der korrespondierenden Drucksache 15/1803 enthaltenen Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge) mit den eingegangenen Stellungnahmen entschieden.

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

3. Entscheidung über die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Über die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 657 entsprechend dem in der korrespondierenden Drucksache 15/1803 enthaltenen Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge) mit den eingegangenen Stellungnahmen entschieden.

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

4. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – (Anlage 1) wird mit der Begründung (Anlage 2) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 3) erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 beigefügten Fachgutachten und sonstigen Anlagen sind in der korrespondierenden Drucksache 15/1804 enthalten und werden in die Entscheidung einbezogen.

Ortsüblich bekannt zu machen sind

- der erneute Offenlagebeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 657,
- Ort und Dauer der Auslegung,
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der kommunalen Körperschaften (§ 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) werden erneut an der Planung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – beteiligt.

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

Begründung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 15.05.2013.

Ziel dieser Bauleitplanverfahren ist die Entwicklung eines Standortes für ein großflächiges Designer-Outlet-Center mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 qm.

Die Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Bezirksvertretung Lennep am 05.12.2012.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an den Planungen zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 28.02.2014 veröffentlicht.

Hierzu erfolgte der Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 17.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014; darüber hinaus wurden Informationsveranstaltungen (Erörterungen) am 12.03.2014 und am 13.03.2014 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitig) sowie die kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) an der Planung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Unter gleichem Datum wurde das landesplanerische Anpassungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss in seiner Sitzung am 26.03.2015 beraten und entschieden.

In gleicher Sitzung hat der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlagebeschlüsse und -fristen erfolgte im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 28.04.2015; die Offenlagen zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 stattgefunden.

Mit Schreiben vom 11.05.2015 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) an der Planung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes; ebenso wurde das landesplanerische Anpassungsverfahren zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 657 werden verschiedene Festzungen gegenüber der ersten Offenlage geändert, um die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen und die Einbindung des Vorhabens in die Umgebung zu verbessern:

- Die textliche Festsetzung 1.1.1 wird präzisiert und ergänzt. Wegen eines aktuellen Urteils des OVG Münster (Az. 7 D 52/13 NE) wird ausdrücklich zwischen dem DOC als Hauptbetrieb und den unselbständigen Verkaufsstätten, die Bestandteil des DOC sind, unterschieden. Außerdem wird festgesetzt, dass maximal 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im ersten Obergeschoss zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird ferner erreicht, dass das SO1 weitgehend gleichmäßig durch die Verkaufsstätten und dessen Verkaufsflächen ausgefüllt wird. Eine städtebaulich nicht erwünschte räumliche Konzentration von Verkaufsflächen auf z.B. nur einen Teilbereich über mehrere Etagen soll durch diese Festsetzung ausgeschlossen werden.
- In den textlichen Festsetzungen 1.1.8 und 1.1.9 wird entsprechend ergänzt, dass die dort geregelten Gastronomieflächen und Dienstleistungsbetriebe sowie die Büroräume nur als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig sind.
- Im Sondergebiet SO 1 Einkaufszentrum darf die zulässige Bauhöhe von 319 m ü. NN gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 nur noch auf 2 % der überbaubaren Grundstücksfläche (vorher 5%) um höchstens 3 m überschritten werden (vorher 10 m). Damit wird eine kleinteilige Höhenstaffelung (unterschiedliche Dachhöhen, Türme, etc.) in Anlehnung an den baulichen Kontext der denkmalgeschützten Altstadt ermöglicht. Um der im Bestand vorhandenen Höhensituation Rechnung zu tragen, soll diese Ausnahme auf maximal 2 % der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Ein ursprünglich vorgesehener Aussichtsturm entfällt damit.
- Für die Brücke über die Rader Straße wird die überbaubare Fläche im Nordwesten um 5 m reduziert und die maximale Bauhöhe um ebenfalls 5 m auf 314 m ü. NN reduziert. Dieser Bereich passt sich damit an die geänderten Festsetzungen zum Parkhaus an (s.u.).
- Im SO 2 Hoch-/ Tiefgarage werden die Höhenfestsetzungen und die Baugrenze geändert und die Festsetzungen zur Nutzungsart ergänzt: Die maximale Gebäudehöhe wird entlang der Brehmstraße um 1,8 m bzw. 2,8 m auf nunmehr durchgehend 314 m ü. NN reduziert. Im übrigen Teil des Sondergebiets wird die maximale Bauhöhe um 0,8 m auf 316 m ü. NN reduziert.
Entlang der Brehmstraße wird im nördlichen Teil in der bisherigen überbaubaren Fläche ein 5m breiter Bereich festgesetzt, in dem ausschließlich eine Anschüttung zulässig ist. Gleichzeitig wird die Baugrenze im südlichen Bereich der Brehmstraße um 5m zurückgesetzt. Damit rückt das Parkhaus gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanentwurf um 5 m von der Brehmstraße ab. Außerdem wird die Errichtung einer Aufschüttung ermöglicht, um die Auswirkungen der Hochgarage auf das Ortsbild und auf die westlich angrenzende Wohnbebauung der Brehmstraße zu mildern. Die Aufschüttung muss innerhalb der Baugrenze bleiben. (Textliche Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 2.3)

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

Hinweis:

Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A 1 vom Januar 2001, und die ZTV-Lsw 06 – Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 657 verwiesen wird, werden im Lesesaal der Zentralbibliothek der Stadt Remscheid, Scharffstr. 4-6, 42853 Remscheid während der üblichen Öffnungszeiten (zur Zeit: Dienstag 11.00 – 19.00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag 11.00 – 18.00 Uhr, Freitag 11.00 – 19.00 Uhr, Samstag 11.00 – 13.00 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

- [1] Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 657
- [2] Entwurfsbegründung zu dem Bebauungsplan Nr. 657
- [3] Umweltbezogene Stellungnahmen