

Der Oberbürgermeister · 42849 Remscheid

ZD 0.12

Bürgerinitiative Lennep e.V.
c/o Peter Lange
Rader Straße 110
42897 Remscheid

Zentraldienst Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

Standortsicherung

Kontakt	Herr Huth
Gebäude	Ludwigstr. 14
Raum	207
Telefon	+49 (21 91) 16-24 31
Telefax	+49 (21 91) 16-1 24 31
E-Mail	Andreas.Huth@remscheid.de
Zeichen	0.12.3/1

Datum 18.11.2015

Bauleitplanverfahren zum DOC Lennep

Ihr Schreiben vom 04.10.2015

Sehr geehrte Frau Kern, sehr geehrter Herr Lange, sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bitte ich, die späte Beantwortung Ihrer Anfrage zu entschuldigen. Zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans kann ich Ihnen folgenden aktuellen Sachstand mitteilen:

Für die weiteren Beratungen und Beschlussfassungen zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Sitzungstermine vorgesehen:

08.12.2015	Bezirksvertretung Alt-Remscheid
08.12.2015	Bezirksvertretung Süd
09.12.2015	Bezirksvertretung Lennep
09.12.2015	Bezirksvertretung Lüttringhausen
15.12.2015	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege
16.12.2015	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz, und Ordnung
16.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr
17.12.2015	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss
18.12.2015	Rat

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) soll in der Ratssitzung der Feststellungsbeschluss gefasst werden, d.h. der abschließende Beschluss im Aufstellungsverfahren. Aufgrund einer Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde wird im Sondergebiet SO 3.2 die Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nachgeholt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht, weil das Thema Altlasten bereits in der Abwägung und Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans behandelt worden ist. Darüber hinaus wurde die Begründung überarbeitet und insbesondere in der Darstellung der Planungsziele angepasst. Die 5. Änderung des FNP wird anschließend der

Sprechzeiten:

Mo.– Fr.: 8.00-12.00 Uhr
Di.: 14.00-17:30 Uhr
Do.: 14.00-16.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Remscheid im Internet:
www.remscheid.de

Buslinien:

260, 615, 651, 652,
653, 654, 655, 657,
658, 660, 664, 665,
670, 672, 673, 675
Bushaltestellen:
Friedrich-Ebert-Platz

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse Remscheid
IBAN: DE81 3405 0000 0000 0000 18
BIC: WELADEDXXX

Postbank Köln
IBAN: DE90 3701 0050 0016 0905 08
BIC: PBNKDEFF

Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Wenn diese Genehmigung erteilt ist, kann die 5. Änderung des FNP öffentlich bekannt gemacht werden und wird damit rechtswirksam.

Zum Bebauungsplan Nr. 657 soll durch den zuständigen Hauptausschuss der Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst werden. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 657 werden verschiedene Festsetzungen 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 5 m 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 Bebauungsplandentwurf 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 bisherigen Baugrenze bleiben. (Textliche Festsetzungen 1.2.1, 1.2.2 und 2.3)

Bei den Fachgutachten ist gegenüber dem Stand der ersten Offenlage die Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep des Büros Stadt + Handel neu hinzugekommen. Die Umweltberichte zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 657 wurden an den neuen Planungsstand angepasst und in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, der Verkehrsuntersuchung sowie der schall- und schadstofftechnischen Untersuchung wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Nach der Beschlussfassung wird die erneute Offenlage nach vorheriger Bekanntmachung durchgeführt, dies wird voraussichtlich im Februar 2016 erfolgen. Die zur erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden danach ausgewertet und dem Rat zusammen mit dem Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan Nr. 657 in Kraft. Dies wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2016 eintreten.

Mit Eintritt der Rechtskraft stellt der Bebauungsplan die verbindliche Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben dar. Damit wird der Bebauungsplan bei allen Entscheidungen über Bauvorhaben, die in seinem Geltungsbereich liegen, zugrunde gelegt. Die Gemeinde hat keinen Ermessensspielraum, den Bebauungsplan z.B. wegen einer eventuellen gerichtlichen Überprüfung nicht anzuwenden. Eingereichte Bauanträge müssen vielmehr genehmigt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften – und dazu gehört der Bebauungsplan – nicht entgegenstehen. Wenn also ein vorgelegter Bauantrag prüf- und genehmigungsfähig ist, muss die Genehmigung erteilt werden, anderenfalls könnten hier Schadensersatzansprüche gegen die Stadt entstehen.

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass in der Ratssitzung am 26.11. die aktuellen Bauentwürfe zum DOC vorgestellt werden. Diese werden anschließend auch im Internet zu Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen



B. Mast-Weisz