


 GREMIUM  
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER  
 Amt für Stadtplanung  
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
  nicht öffentlich
 **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 130 – Hammfeld II West, Möbelfachmarkt –**

- **Auslegungsbeschluss**
- **Bericht über die frühzeitige Beteiligung**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

31.01.2018 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

02.02.2018 Rat der Stadt Neuss

FINANZIELLE

AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO

ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO

AUSWIRKUNGEN

GESAMTAUF-  
WAND/  
-AUSZAHLUNGENIM HH VERAN-  
SCHLAGT

DIFFERENZ

GESAMTERTRÄGE /  
-EINZAHLUNGENIM HH VERAN-  
SCHLAGT

DIFFERENZ

(DETAILS SIEHE  
SACHVERHALT)

0,00 €

0,00 €

0,00 €

0,00 €

0,00 €

0,00 €

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 130 – Hammfeld II West, Möbelfachmarkt – wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung beschlossen.

### **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Die 130. Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes westlich des bestehenden Möbelhauses Höffner schaffen. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Nr. 490 – Hammfeld II West, Möbelfachmarkt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung weist insofern die dieser Planungsebenen entsprechende Tiefe der Inhalte auf.

Die 130. Flächennutzungsplanänderung ist Teil einer Weiterentwicklung des westlichen Hammfeldes, wo zwischen Hammer Landstraße, Schanzenstraße und Stresemannallee zwei weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden sollen. Konkret geplant sind die Errichtung eines weiteren großflächigen Möbelmarktes sowie die Ansiedlung eines großflächigen Zweiradmarktes. Da beide Projekte in einem engen inhaltlichen Zusammenhang stehen, wurde der Aufstellungsbeschluss für ein Plangebiet gefasst, das beide Vorhaben umfasst.

Mit diesem Auslegungsbeschluss wird das Plangebiet der 130. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr gegenüber der Entwurfsfassung zum Aufstellungsbeschluss räumlich

verkleinert. Da die Auswirkungsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung für den Fahrradfachmarkt mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als für den Möbelfachmarkt und sich dadurch das Planverfahren als insgesamt komplexer darstellt, ist vorgesehen, sowohl das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, wie auch das Bebauungsplanverfahren auf zwei Verfahren aufzuteilen. Dabei soll der Bereich des Möbelfachmarkts mit der der Flächennutzungsplanänderung Nr. 130 und der Bebauungsplan mit der Nr. 490 – Hammfeld II West, Möbelfachmarkt weitergeführt werden. Der Fahrradfachmarkt soll zeitlich nach hinten versetzt unter der Flächennutzungsplanänderung Nr. 132 und mit dem Bebauungsplan Nr. 492 – Hammfeld II West, Fahrradfachmarkt weitergeführt werden. In der Sitzung des APS am 08.11.2017 wurde bereits über die Teilung in zwei separate Verfahren berichtet (APS 95-2017).

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die TÖB Beteiligung nach § 4 (2) BauGB soll gemeinsam mit dem Bebauungsplan Nr. 490 in der Zeit Februar/März 2018 erfolgen. Im Rahmen dieser Auslegung erhalten die Bürger sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme.

#### Darstellungsänderungen

Der geplante Möbelmarkt wird einschließlich seiner Nebenflächen (Parkplätze) als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" (kurz M-Markt) dargestellt. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird auf 8.000 qm dargestellt. Westlich angrenzend wird ein Grünzug in Form einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Außerdem fungiert dieser Grünzug als Fläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen und wird mit der entsprechenden Signatur belegt. Die Größenordnung des Ausgleichsbedarfs wird im weiteren Verfahren geklärt. Dieser Grünzug ist die Verlagerung der bislang östlich angrenzenden Grünfläche in vergleichbarer Größenordnung. Das von der Änderung betroffene Plangebiet ist im Plan durch eine schwarze unterbrochene Linie umgrenzt.

#### Beschlusslage und landesplanerische Zustimmung

Die Aufstellung der 130. Flächennutzungsplanänderung wurde nach Vorberatung am 02.03.2017 im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 17.03.2017 vom Rat der Stadt Neuss beschlossen.

Mit Schreiben vom 08.03.2017 wurde die Bezirksregierung Düsseldorf um landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Abs. 1 LPIG gebeten. Im Rahmen eines Erörterungstermins am 10.04.2017 wurden für den Teilbereich des Plangebietes, der die Ansiedlung des Möbelfachmarktes vorsieht, keine grundlegenden landesplanerischen Bedenken seitens der Bezirksregierung geäußert. Die weitere Abstimmung im Hinblick auf die landesplanerische Verträglichkeit wird über das Verfahren gem. § 34 Abs. 5 LPIG geführt.

#### Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahmen bezogen sich, wie bereits während der Bürgerinformationsveranstaltung, insbesondere auf das Thema Einzelhandelsentwicklung im Hinblick die Auswirkungen des geplanten Fahrradfachmarktes. Allerdings ist dieser nicht mehr Bestandteil dieser Änderung sondern wird im Rahmen der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes abgehandelt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, sowie der weitere Umgang damit, sind in der Anlage 4 aufgeführt und beschrieben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.10.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 03.11.2017 gegeben. Es erfolgten Hinweise für die Planung insbesondere zu Umweltaspekten und zum Thema Einzelhandelsentwicklung. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen, sowie der weitere Umgang damit, sind in der Anlage 4 aufgeführt und beschrieben.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 126-2017 - 1	Übersichtsplan
APS 126-2017 - 2	Geänderte Darstellung
APS 126-2017 - 3	Begründung
APS 126-2017 - 4	Umweltbericht
APS 126-2017 - 5	Bericht über die Beteiligung