

Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsziele und Alternativen

Die Stadt Remscheid verfolgt die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC). Anlass der Planung ist die Möglichkeit, die Flächen südöstlich der Altstadt von Remscheid-Lennep, die derzeit überwiegend als Pkw-Stellplatzfläche und Stadion genutzt werden, einer für die Stadt Remscheid und den Stadtteil Lennep städtebaulich perspektivischen Entwicklung zuzuführen. Aus der vorgesehenen Lage des DOC im unmittelbaren Anschluss an die Lennep Altstadt können positive Kopplungseffekte resultieren. Auch wird eine positive Entwicklung als touristische Destination und dem damit verbunden Einkaufstourismus erwartet.

Die Planung im Siedlungsraum wird den Zielen der Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte und der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Nutzung innenstädtischer, bereits baulich genutzter und versiegelter Flächen. Durch die Lage in einem im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich sowie in einem zentralen Versorgungsbereich werden wesentliche Ziele der übergeordneten Planungsebenen eingehalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep wurden verschiedene potenzielle Standorte für ein DOC identifiziert und anhand von ausgewählten Standortkriterien bewertet. Diese durchgeführte Alternativenbetrachtung von Standorten stellt die Grundlage für die Empfehlung des gewählten Standortes in Remscheid Lennep dar.

Die Planungsabsichten bedingen die Verlagerung von innerstädtischen, am Standort befindlichen Nutzungen. Von der Verlagerung sind die katholische Grundschule, Sportanlagen und die Feuerwehr betroffen. Des Weiteren werden der Kirmes- und der Jahnplatz überplant, was zum Verlust von innerstädtischen Parkflächen und Flächen für Brauchtumsfeste führt. Zur Ansiedlung eines DOC werden Teilflächen der Wupperstraße benötigt und überplant. Für die genannten Nutzungen wurden Ersatzstandorte in innerstädtischer Lage im Stadtbezirk Lennep identifiziert. Die bestehenden Funktionen der Einrichtungen und Nutzungen können daher für die Stadt bzw. für den Ortsteil aufrecht gehalten werden.

Der über den entfallenden Straßenabschnitt der Wupperstraße fließende Verkehr wird künftig über die Ringstraße und lediglich ein geringer Anteil über die Mühlenstraße und Spielbergasse leistungsfähig abgewickelt und im Kreuzungsbereich Am Stadion/Wupperstraße wieder dem ursprünglichen Verlauf der Wupperstraße zugeführt.

Einzelhandelskonzept

Die planerischen Zielsetzungen der Stadt Remscheid greifen die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid auf, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept für den gesamtstädtischen Einzelhandel fungiert.

Das Stadtbezirkszentrum soll primär eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bereich erfüllen. Mit der geplanten Ansiedlung eines DOC kann der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich eine besondere Versorgungsfunktion entfalten, die sich auf die örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion eines DOC konzentriert. Von der Konzeption eines DOC sollen gleichzeitig keine zu starken Konkurrenzeffekte auf den stationären innerstädtischen Einzelhandel ausgehen.

Gleichzeitig soll die Integration des DOC mit den erwarteten Kundenströmen aus einem großräumigen Einzugsgebiet zur Stärkung sowohl des Stadtbezirkszentrums Lennep als auch der Gesamtstadt Remscheid beitragen. Dies kann innerhalb des Stadtbezirkszentrums Lennep ohne Weiteres auf fußläufigem Wege erreicht werden, da das DOC unmittelbar an den Altstadtkern Lennep angrenzt und somit diesem städtebaulich integriert zugeordnet ist. Impulse werden allerdings auch für den gesamtstädtischen Einzelhandel wegen der erheblichen externen Besucherströme erwartet.

Eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Verkaufsfläche von 20.000 m² weder in dem von der Planung betroffenen weiteren Untersuchungsraum noch in der Stadt Remscheid selbst mit wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen sollen sicherstellen, dass die genannte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

Die Stadt Wuppertal hat einen Bauvorbescheid für ein Factory Outlet Center mit 10.000 m² Verkaufsfläche für den Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion in Wuppertal-Elberfeld erteilt. Deshalb wurden auch die möglichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens gutachterlich untersucht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei der kumulativen Betrachtung der DOC Planung in Remscheid-Lennep mit der FOC Planung in Wuppertal-Elberfeld, die geplante Ansiedlung des DOC nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Remscheid und in den zentralen Versorgungsbereichen betroffener Nachbarkommunen führen wird.

Darstellungen

Die Flächen des Plangebiets werden in der FNP-Änderung ganz überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung DOC bzw. Hoch-/Tiefgarage dargestellt. Das eigentliche DOC mit den DOC-typischen Nutzungen (Verkaufsstätten, Gastronomie, Dienstleistungen) soll im Kernbereich des Gebietes, unmittelbar südöstlich an den historischen Altstadtkern von Lennep angesiedelt werden. Diese Positionierung ermöglicht eine Entwicklung des DOC in integrierter Lage und schafft somit die Voraussetzungen für die von der Stadt Remscheid erwarteten Synergieeffekte zwischen dem Altstadtbereich von Lennep, den umliegenden Nutzungen und dem DOC.

Die für das DOC notwendigen Stellplätze sollen in einer Hoch- oder Tiefgarage auf dem heutigen Kirmesplatz untergebracht werden. Mit dieser Darstellung macht die Stadt Remscheid deutlich, dass eine weitere Ausuferung der Handelsnutzungen in diesem Bereich nicht erwünscht und zulässig ist. Gleichzeitig soll die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das DOC in unmittelbarer Nähe zum DOC dazu beitragen, Suchverkehre des motorisierten Individualverkehrs in Remscheid zu verhindern und den Verkehr auf das Gebiet zu konzentrieren. Die detaillierten Vorgaben für die städtebauliche Einfügung der Bauvorhaben erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde untersucht, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen die Realisierung eines DOC mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² verursachen wird und ob bzw., unter welche Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme dieses Verkehrs in der Lage ist.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zur Funktionsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes und der vorhandenen Knotenpunkte auf den An- und Abreiserouten (von Plangebiet über die Ringstraße in Richtung der beiden Autobahnanschlussstellen) bauliche und signaltechnische Maßnahmen erforderlich sind, um die künftigen Verkehrsmengen an Werktagen und an Samstagen leistungsfähig abwickeln zu können. Werden diese Maßnahmen umgesetzt, kann die Ansiedlung eines DOC im Plangebiet im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems unter verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten als realisierbar angesehen werden.

Zur Beurteilung möglicher Lärm- und Schadstoffeinwirkungen durch eine DOC-Ansiedlung wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Nach den Erkenntnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die sich an den Daten der Verkehrsuntersuchung und dem Planvorhaben orientiert, ist ein DOC grundsätzlich realisierbar. Die weitere Konfliktbewältigung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Das Gutachten stellt fest, dass das durch ein DOC verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einem Anstieg der Schadstoffbelastungen führen wird. Die Erhöhungen werden, wenn überhaupt, in der Fahrbahnmittelpartie auftreten. Zu den Fahrbahnranden hin fallen die Konzentrationen deutlich ab. Folglich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es im Bereich der Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kommen wird.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist aktuell durch die vorhandenen Bebauungsstrukturen und großflächigen Versiegelungen intensiv anthropogen vorgeprägt. Der Fläche kommt deshalb hinsichtlich der Belange von Boden, Luft und Klima sowie Landschaft überwiegend eine geringe Bedeutung und ökologische Wertigkeit zu. Ausnahme bildet hier die den Kirmesplatz einrahmende Grünkulisse aus Großbäumen sowie der Straßenbaumbestand entlang der Spielberggasse sowie Am Stadion.

Die Durchführung der Planung ist mit einer Verringerung von Grünflächenanteilen im Plangebiet und einem Anstieg des Versiegelungsgrades verbunden. Hierdurch werden überwiegend nur geringwertige Strukturen überplant. Es liegen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' vor.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild bestehen durch die Bestandsstrukturen im Bereich des geplanten Sondergebietes (Stadion, Jahnplatz, Grundschule etc.) geringe Vorbelastungen. Der Verlust von Freiflächen sowie der Verlust an gliedernden und belebenden Elementen führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Aussagen zum Erhalt und zur Gestaltung von Grünstrukturen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im städtebaulichen Vertrag zu treffen. Durch die dort zu treffenden Regelungen und der Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes im Realbestand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die denkmalgeschützte Feuerwache Lennep, Mühlenstraße 23 wird im Bebauungsplan Nr. 657 durch nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal gekennzeichnet und in die Planungen des DOC integriert und erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Denkmalbereich Altstadt Lennep werden auf Ebene des Bebauungsplans und des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.