

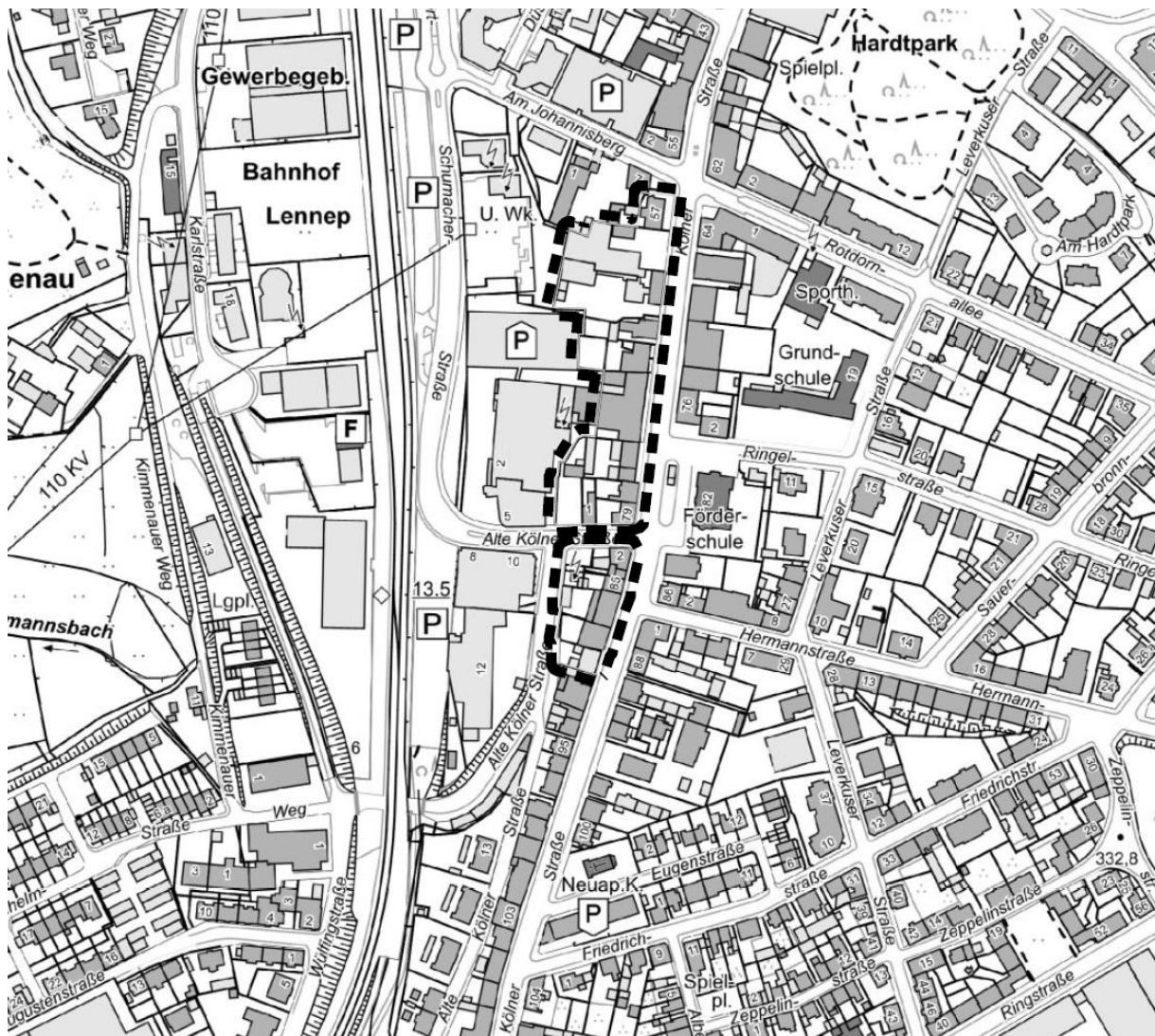
16. Änderung des Flächennutzungsplans

– Gebiet westlich Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße –

Begründung – VORENTWURF für die frühzeitigen Beteiligungen –

- Erster Teil -

Übersichtsplan mit dem Änderungsbereich im Stadtteil Lennep



(Quelle: Stadt Remscheid 2025)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	3
2	Planungsanlass, Ziele und Verfahrensverlauf.....	3
2.1	Planungsanlass und Ziele	3
2.2	Verfahrensart und -verlauf.....	4
3	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	5
3.1	Lage und Größe	5
3.2	Städtebauliche Situation im Änderungsbereich	5
4	Planungsrechtliche Vorgaben, sonstige Planungen.....	5
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	5
4.2	Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)	6
4.3	Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	6
4.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
4.5	Landschaftsplan Remscheid-Ost.....	8
4.6	Bebauungspläne und übergeleitete Pläne	8
4.7	Denkmäler und sonstige Satzungen.....	9
4.8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid.....	9
4.9	Starkregengefahrenkarte Remscheid	9
5	Geplante Darstellungen der FNP-Änderung	10
6	Öffentliche Belange.....	12
6.1	Mobilität.....	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.3	Grün- und Freiflächenversorgung.....	13
6.4	Finanzielle Auswirkungen und fehlendes Erfordernis einer Bodenordnung	13
7	Planungsalternativen	13
7.1	Nullvariante	13
7.2	Alternative	13
8	Umweltbezogene Belange	14
8.1	Natur- und Landschaftsschutz	14
8.2	Artenschutz	14
8.3	Kompensation, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	14
8.4	Altlasten und Boden	14
8.5	Kampfmittelverdachtsflächen	14
8.6	Immissionsschutz.....	15
8.6.1	Gebäudebezogener Immissionsschutz.....	15
8.6.2	Kommunaler Immissionsschutz.....	15
8.7	Gewässerschutz.....	15
8.8	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	15
9	Denkmalschutz, Archäologische Bodendenkmäler	15
10	Flächenbilanz	15

1 Einleitung

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid mit dem Stand seiner 7. Änderung, der gemäß § 5 Absatz 1 BauGB „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“ hat, differenziert die gemischten Gebietskategorien durch die Darstellung von Baugebieten nach den „besonderen Arten der baulichen Nutzung“ (anstelle einer Darstellung von gemischten Bauflächen als „allgemeine Art der baulichen Nutzung“).

Rückblick: Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans waren insbesondere Darstellungen von Kerngebieten in Mischgebietsdarstellungen sowie in die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt geändert worden. Aufgrund der gegenüber Mischgebieten stellenweise geänderten städtebaulichen Zielsetzung bedarf der Flächennutzungsplan einer teilweisen Anpassung im Rahmen dieser 16. Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 unter Ausweisung urbaner Gebiete entlang der Kölner Straße als neue Darstellungen.

2 Planungsanlass, Ziele und Verfahrensverlauf

2.1 Planungsanlass und Ziele

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 sind erforderlich, um den landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben nach einer Beschränkung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen ausreichend Rechnung zu tragen und die Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie insbesondere auch die beabsichtigte Ansiedlung des Outletcenters in Lennep städtebaurechtlich weiter zu verfolgen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 werden diverse alte Kerngebietsfestsetzungen insbesondere der Bebauungspläne mit den Nummern 485 und 445 (inkl. 1. Änderung) überplant, um an deren Stelle stattdessen Mischgebiete, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und Urbane Gebiete (ohne großflächigen Einzelhandel) festzusetzen. Damit der Bebauungsplan Nr. 672 im Einklang mit dem Flächennutzungsplan (FNP) steht, erfolgt die 16. FNP-Änderung.

Hierdurch soll insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum / Outletcenter Lennep i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB beigetragen und die städtebauliche Situation im Plangebiet mit einer modifizierten planerischen Ordnung versehen werden. Einer potenziellen neuen, unverhältnismäßigen Umnutzungsbewegung hin zu deutlich mehr großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die als Folgeeffekt des geplanten Outlet Centers – u. a. aufgrund einpendelnder Kundinnen und Kunden – entstehen könnte, soll im Sinne einer normativen wie auch einer Quartiersverträglichkeit prophylaktisch entgegen gewirkt werden. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 verfolgen damit auch die Zielsetzung, das Plangebiet übereinstimmend mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept sowie der an anderer Stelle in Lennep in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanung Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep - zu entwickeln. Hierzu zählen eine ausreichende planerische Berücksichtigung des Zentrengefüges

in Remscheid und in der Region durch eine Anpassung der Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtraum Lennep.

Die bislang im Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung im Bebauungsplan Nr. 445 – Gebiet: Am Johannisberg, Kölner Straße, Alte Kölner Straße, Gleisanlagen - festgesetzten Kerngebiete, die seit 1997 gelten, wurden nicht umgesetzt (z. B. keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung, wie z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude). Auch das im Südteil des Änderungsbereichs vom Durchführungsplan Nr. 43 – Kölner Straße / Alte Kölner Straße – festgesetzte Geschäftsgebiet ist weniger durch die beabsichtigte Geschäftsnutzung, als vielmehr durch Wohn-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen geprägt. Das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ verfolgend mit einem hohen Maß an Durchmischung verschiedener Arten der baulichen Nutzung und einem hohen Maß der baulichen Nutzung durch eine hohe Nutzungsdichte, werden Urbane Gebiete diesem Anspruch besser gerecht als die bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete oder die bislang festgesetzten Kerngebiete oder das im südlichsten Teil des Änderungsbereichs festgesetzte Geschäftsgebiet.

Bereits im baulichen Bestand ist im Änderungsbereich teilweise ein hohes Maß der baulichen Nutzung vorhanden, das deutlich über dem von Mischgebieten liegt. Um weitere Nutzungen im Änderungsbereich unterbringen zu können sowie auf diese Weise die Funktionsvielfalt und kleinteilige Nutzungsdurchmischung entlang der Kölner Straße und eines kurzen Abschnitts der Alten Kölner Straße vergrößern zu können, ist die Ausweisung Urbaner Gebiete auf beiden Ebenen der Bauleitplanung erforderlich. Die Gebietscharakteristik in § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll dabei als Zielsetzung verfolgt werden. Es besteht insofern die planerische Absicht, im Änderungsbereich eine möglichst große Vielfalt an Nutzungsarten zur Erfüllung der Funktionen einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben – Wohnen, Gewerbebetriebe (darunter nicht großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen), soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der bisherigen Systematik im Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid wird hier weiter gefolgt, für gemischte Nutzungen keine gemischten Bauflächen als allgemeine Art der baulichen Nutzung, sondern die konkreteren Baugebiete als besondere Arten der baulichen Nutzung darzustellen.

2.2 Verfahrensart und -verlauf

Das Änderungsverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt (§§ 1 – 7 BauGB). Die Fläche des Änderungsbereichs von immerhin etwa einem Hektar erstreckt sich aufgrund der Kleinteiligkeit der dortigen städtebaulichen Struktur über eine Vielzahl an Grundstücken. Zudem wird eine neue Art der baulichen Nutzung in den Flächennutzungsplan eingeführt, die dort bislang nicht verwendet wurde, weil sie wesentlich früher noch nicht in der Baunutzungsverordnung verfügbar war. Und es wird ein zunächst in früheren Jahren einmal beabsichtigter, heute gewerblich genutzter Spielplatzstandort, der im Bebauungsplan Nr. 445 festgesetzt worden war, aufgegeben sowohl mangels Flächenverfügbarkeit als auch mangels Erforderlichkeit aufgrund des nahen Hardtparks mit einem großen Spielplatz.

Beschlossen wurden bislang die Verfahrenseinleitung (Aufstellungsbeschluss) gemäß § 2 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durch den Haupt- und Finanzausschuss vom 23.04.2026. Seitens der Bezirksvertretung 3 – Lennep – wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 11.03.2026 beschlossen.

3 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Altstadt von Lennep im Stadtteil „Lennep Neustadt“ und umfasst eine Fläche von lediglich etwa einem Hektar. Er liegt an der Westseite der Kölner Straße südlich der Straße „Am Johannisberg“ und auf einem kurzen Teilstück beidseits der Alten Kölner Straße. Die Kölner Straße besitzt in diesem Bereich eine große Bedeutung für den Stadtteil Lennep und für Remscheid insgesamt. Denn bei der Kölner Straße handelt es sich um eine der beiden wichtigen Verbindungsachsen zwischen Lennep und den überörtlich bedeutsamen Bundesstraßen B 229 - Lennep-er Straße / Ringstraße / Rader Straße etc. und B 51 (Borner Str., Bergisch Born etc. – über Wermelskirchen letztlich im Süden bis Burscheid führend). Überörtlich bedeutsam ist v. a. die B 229 als Autobahnzubringer der A1 und als Nordost-Südwest-Verbindung von Soest über Arnsberg, Lüdenscheid, Radevormwald, Lennep, Remscheid und Solingen bis zur A3 im Stadtgebiet von Langenfeld/Rheinland.

3.2 Städtebauliche Situation im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist überwiegend dicht bebaut und durch eine gemischte Bebauungsstruktur geprägt. Dort befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude samt Dienstleistungsnutzungen, darunter z. B. eine Eisdiele, ein Hörgeräteakustikgeschäft, ein Computerreparaturgeschäft, ein Friseurgeschäft, Gaststätten, ein Kiosk, Catering, Paket-/Postdienstleister inkl. einer Bank, ein Kosmetik- und ein Massagestudio und Freiberufler, wie Rechtsanwälte und medizinische Praxen. Außer der Bebauung befinden sich dort Hof- und Gartenflächen sowie Stellplätze.

4 Planungsrechtliche Vorgaben, sonstige Planungen

4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Gemäß Anwendungshinweisen der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf vom 11.10.2022 (Seite 1) zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) kann nur im Einzelfall vor dem Hintergrund von Planungsinhalt und Standort entschieden werden, ob eine Planung raumbedeutsam im Sinne des BRPH ist. Es handelt sich hier nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs von etwa einem Hektar und vor allem aufgrund der integrierten Lage und tendenziellen Kuppenlage ohne eine Nähe zu Gewässern.

Die Änderung von Mischgebietsdarstellungen in die Darstellung Urbaner Gebiete dient letztlich dazu, auf der untergeordneten Ebene der Bebauungspläne die dort noch durch altes Planungsrecht festgesetzten Kerngebiete - maximale Versiegelung zulässig - durch Urbane Gebiete mit einer etwas geringeren hierbei relevanten Grundflächenzahl zu ersetzen. Letztlich bewirkt das in der verbindlichen Bauleitplanung, dass in den festzusetzenden Baugebieten geringfügig weniger Fläche versiegelt werden darf, als nach dem bisherigen, verbindlichen Planungsrecht erlaubt.

4.2 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält zu beachtende Ziele sowie zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 ROG. Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der LEP NRW enthält auch Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel (Kapitel 6.5, LEP NRW), die unter anderem die kommunale Bauleitplanung adressieren.

Ziel 6.5-2 LEP NRW (Integrationsgebot) enthält die raumordnerische Vorgabe, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) als Kerngebiete oder Sondergebiete festgesetzt werden dürfen. Doch hier besteht die planerische Zielsetzung darin, Urbane Gebiete, die keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen zulassen, darzustellen bzw. im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 672 festzusetzen. Im Änderungsbereich des FNP sind zudem keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

Aufgrund der beabsichtigten Darstellung (FNP) bzw. Festsetzung (B-Plan) Urbaner Gebiete können sich in den – auf der untergeordneten Ebene des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 445 - festgesetzten Kerngebieten auch zukünftig keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Änderungsbereich angesiedelt werden.

Gemäß Ziel 6.5-8 LEP wird auf diese Weise einer zentrenschädlichen Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen vorgebeugt. Denn im Ziel 6.5-8 LEP heißt es unter anderem: „Sie“ [Anm.: die Gemeinden] „haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

4.3 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

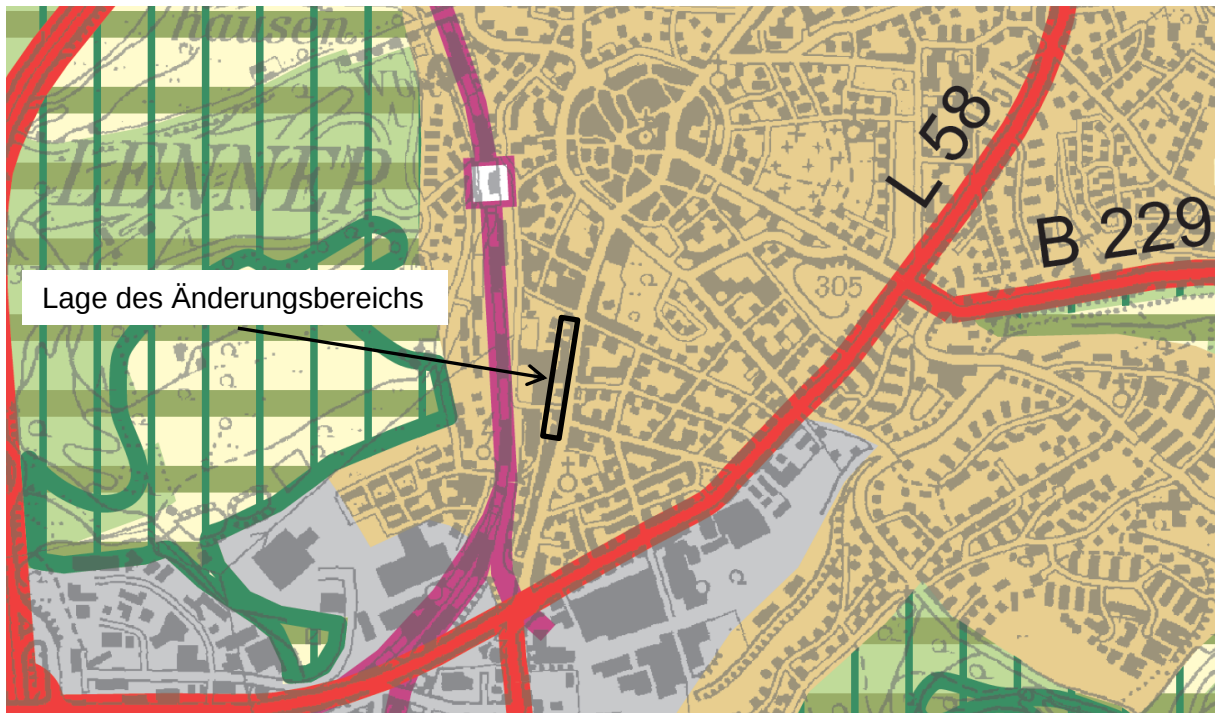


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blatt 26 (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

4.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) erfährt anteilig diese 16. Änderung parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 672, sodass letzterer als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann. Alle übrigen erforderlichen Anpassungen des Flächennutzungsplans waren bereits im Rahmen der wirksamen 7. FNP-Änderung bis Ende 2020 vorgenommen worden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 672 wurden mit der 7. FNP-Änderung Mischgebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt (SO 3.6 mit zwei Teilflächen, nur getrennt durch die Alte Kölner Straße voneinander) und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) dargestellt.

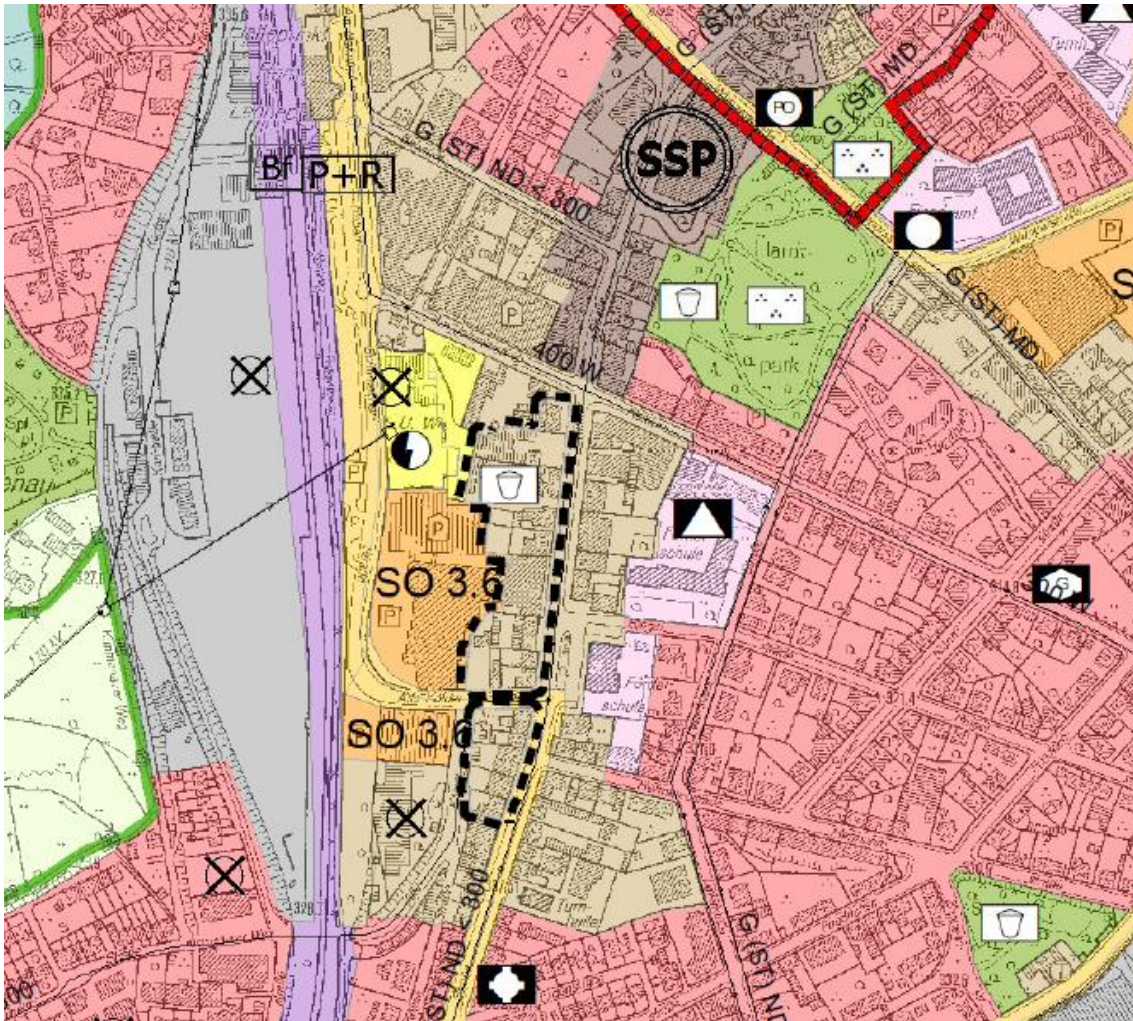


Abbildung 2: Geltender Flächennutzungsplan (inkl. seiner 7. Änderung) und zukünftiger Geltungsbereich der 16. Änderung (Planausschnitt ohne Maßstab)

4.5 Landschaftsplan Remscheid-Ost

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Remscheid-Ost.

4.6 Bebauungspläne und übergeleitete Pläne

Für den Änderungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 445 von 1997 sowie für einen kleinen, nämlich den südlichsten Teil, der nachkriegszeitliche Durchführungsplan Nr. 43 von 1959.

Der seit dem 17.09.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 445 – Gebiet: Am Johannisberg, Kölner Straße, Alte Kölner Straße, Gleisanlage – setzt für den Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans insbesondere Kerngebiete rechtsverbindlich fest und wird gerade im Aufstellungsverfahren durch den Bebauungsplan Nr. 672 überplant.

Ferner besteht der seit dem 16.03.1959 rechtskräftige Durchführungsplan Nr. 43 – Kölner Str. / Alte Kölner Str. –, der im noch nicht überplanten Teil seines Geltungsbereichs ein

Geschäftsgebiet festsetzt. Doch auch dieser Teil wird gerade überplant durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672.

4.7 Denkmäler und sonstige Satzungen

Denkmäler oder sonstige Satzungen bestehen nicht im Änderungsbereich. Mit etwas Abstand befindet sich östlich das ehemalige Kreishaus Kölner Straße 82, welches gegenwärtig als Schule genutzt wird; es ist das einzige fast angrenzende Baudenkmal und steht auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung somit nicht berührt.

4.8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid

Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept, das am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden war, wurde abgelöst durch das am 09.07.2026 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept 2026.

Mit dem insofern fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept beabsichtigt die Stadt Remscheid, die Weiterentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf einer tragfähigen und städtebaulich ausgewogenen Gesamtkonzeption zu gründen. Die Funktion des Einzelhandels soll dabei stabilisiert und gestärkt werden, um die Vitalität und Attraktivität der Zentren zu sichern.

Da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt, vorhandene – insbesondere kleinteilige – Einzelhandelsnutzungen in Kombination mit anderen Nutzungen im Sinne des Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ bis unter die Schwelle zur Großflächigkeit erhalten und weiterentwickelt werden sollen, wird unter Berücksichtigung der Ziele vom Einzelhandelskonzept 2026 die Darstellung Urbaner Gebiete angestrebt.

4.9 Starkregengefahrenkarte Remscheid

Aufgrund der leichten Kuppenlage des Änderungsbereichs ist keine erhöhte Gefährdung in der Starkregenkarte ersichtlich mit folgenden Ausnahmen: Punktuelle Wasseransammlungen in kleinflächigen Grundstücksvertiefungen, die ggf. von den Grundstücksbesitzern zu beheben sind, konnten analysiert werden. Das betrifft Privatgrundstücke (Kölner Straße 61 – 69, nur ungerade Nummern) und eine halböffentliche Passage (mittlere Gefahr: Kölner Straße 71a):

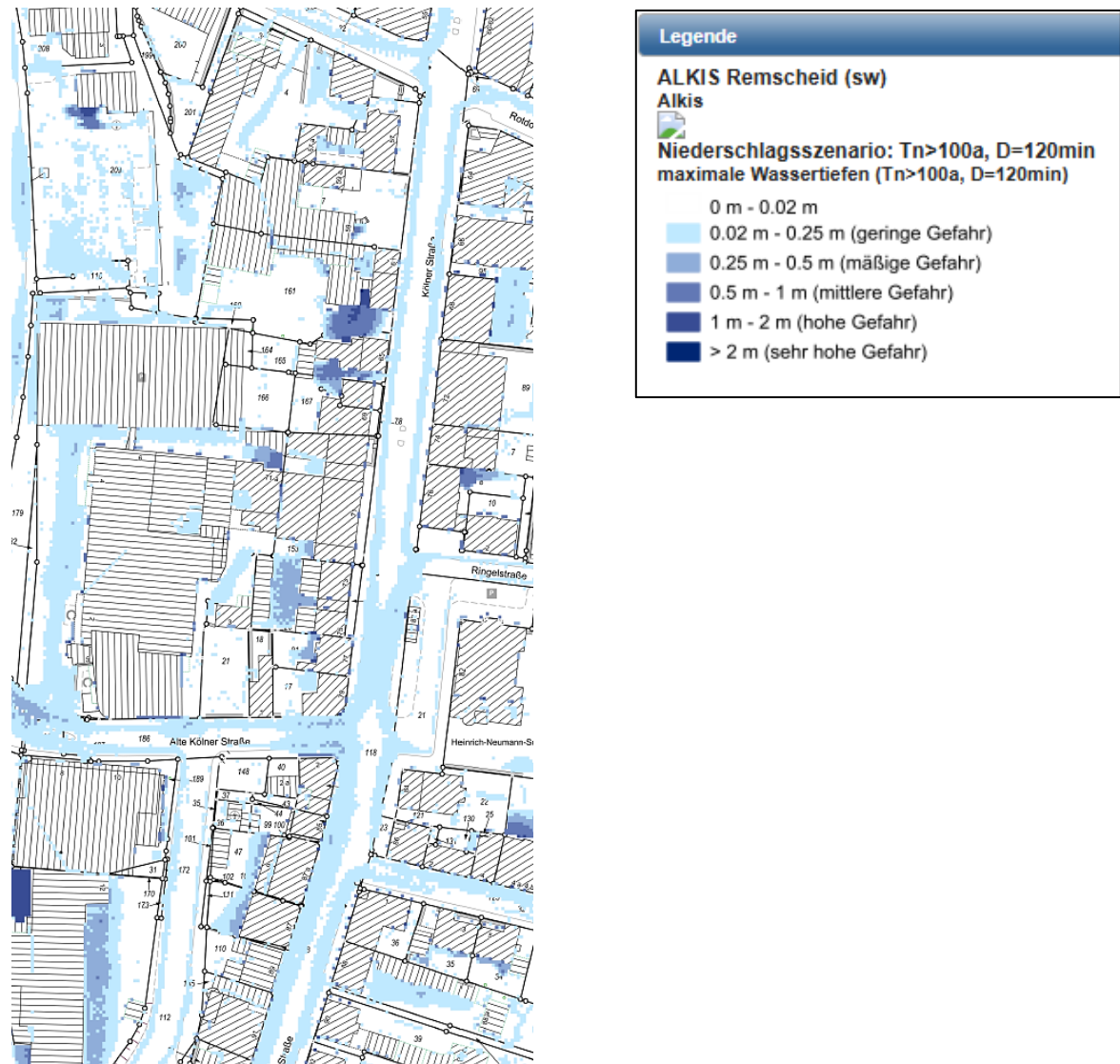


Abbildung 3: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

5 Geplante Darstellungen der FNP-Änderung

Dargestellt werden sollen Urbane Gebiete, denen vom Ordnungsgeber das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ mit einer kleinteiligen, verdichteten Mischung sehr unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen zugrunde gelegt wurde. In diesem Sinne soll das vorliegende, größtenteils bebaute Plangebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden unter Einbeziehung der landesplanerischen Ziele und der Ziele des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Remscheid. In diesem Zusammenhang spielt auch eine – zumindest mittel- bis längerfristig angestrebte Aufwertung des öffentlichen Straßenraums durch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Rolle. Dadurch ergibt sich insbesondere für die kleineren bis mittelgroßen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Gastronomie) entlang der Kölner Straße ein nennenswertes Entwicklungspotential mit einer kleinteiligen Durchmischung sehr unterschiedlicher Nutzungen, die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Das städtebauliche Konzept dieser FNP-Änderung sieht deshalb vor, dass eine Mischung aus Wohnen, kulturellen / sozialen / gesundheitlichen / sportlichen und gewerblichen Nutzungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entlang der Kölner Straße gesichert bzw. weiterentwickelt wird.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, den raumordnerischen Zielen 6.5-2 (Integrationsgebot) und 6.5-3 bzw. 6.5-8 (Beeinträchtigungsverbote bzgl. der Zentrenstruktur) des LEP NRW insofern Rechnung zu tragen, so dass die vorhandene Nahversorgung als Standort gesichert bzw. weiterentwickelt wird und andererseits keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die den Einzelhandel in der Altstadt und dem geplanten Outlet-Center beeinträchtigen könnten. Letztere Anforderung begründet sich aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept und zielt auf die Funktionssicherung dieser gewachsenen Geschäftslage u. a. mit zahlreichen Dienstleistungsnutzungen ab.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans passt Darstellungen von Mischgebieten in die Darstellung von Urbanen Gebieten an der Kölner Straße an gemäß der folgenden Abbildung:

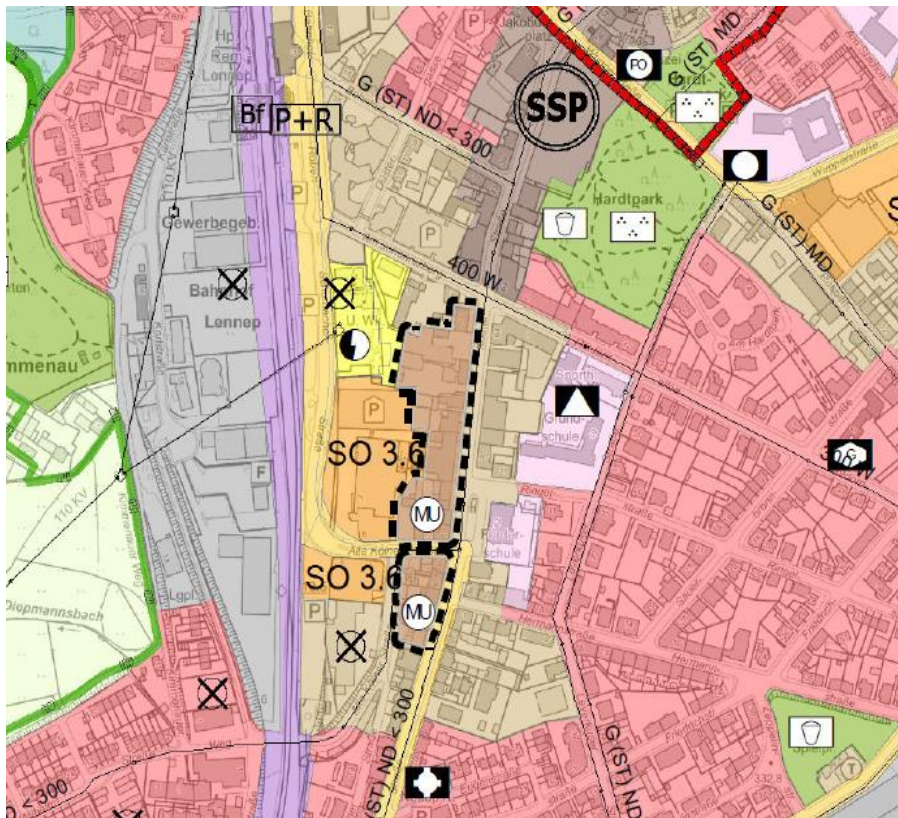


Abbildung 5: Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung mit deren Darstellungen (ohne Maßstab)

Mit der Darstellung Urbaner Gebiete soll im Übrigen dem vorhandenen Einzelhandel v. a. an der Kölner Straße eine angemessene Entwicklungsperspektive bis an die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ermöglicht werden.

Zudem entfällt der im Flächennutzungsplan bislang dargestellte öffentliche Spielplatz, der nicht in der Örtlichkeit vorhanden ist, für den es aber aufgrund der Nähe zum Hardtpark (200 m zu Fuß – siehe Kap. 6.4 oben) mit dem dortigen öffentlichen Spielplatz auch keinen nennenswerten Bedarf gibt in so kurzer Entfernung. Die privaten Flächennutzungen im Änderungsbereich sollen insofern auch privat bleiben.

6 Öffentliche Belange

6.1 Mobilität

Der Änderungsbereich wird in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie hinsichtlich des ÖPNV über die Kölner Straße und über die Alte Kölner Straße erschlossen. Über die Kölner Straße besteht eine direkte Verbindung zu den Bundesstraßen B 51 und B 229. Die B 229 wiederum vermittelt einen unmittelbaren verkehrlichen Anschluss über die Anschlussstelle AS 95b Remscheid an die Bundesautobahn A1.

Etwas weiter nordwestlich des Änderungsbereichs besteht darüber hinaus mit dem S-Bahnhof Lennep eine direkte Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) inkl. Park & Ride-Anlage. Hier verkehrt die S-Bahnlinie 7 – „Der Müngstener“ – zwischen Wuppertal, Remscheid und Solingen sowie eingeschränkt auch zum Hbf. Düsseldorf. Darüber hinaus ist der Bahnhof Lennep zugleich Haltepunkt verschiedener Buslinien zu mehreren Nachbarstädten.

Weitere Buslinien verkehren am Rande des Änderungsbereichs in der Alten Kölner Straße und der Kölner Straße. Südlich des Bahnhofes Lennep besteht ein Park & Ride Parkplatz und parallel zur Bahntrasse verläuft die Trasse des Panorama-Radweges (sog. Balkantrasse) von Remscheid-Lennep bis nach Opladen, Bahnhof bzw. Wuppermündung bei Rheindorf (ca. 28 km).

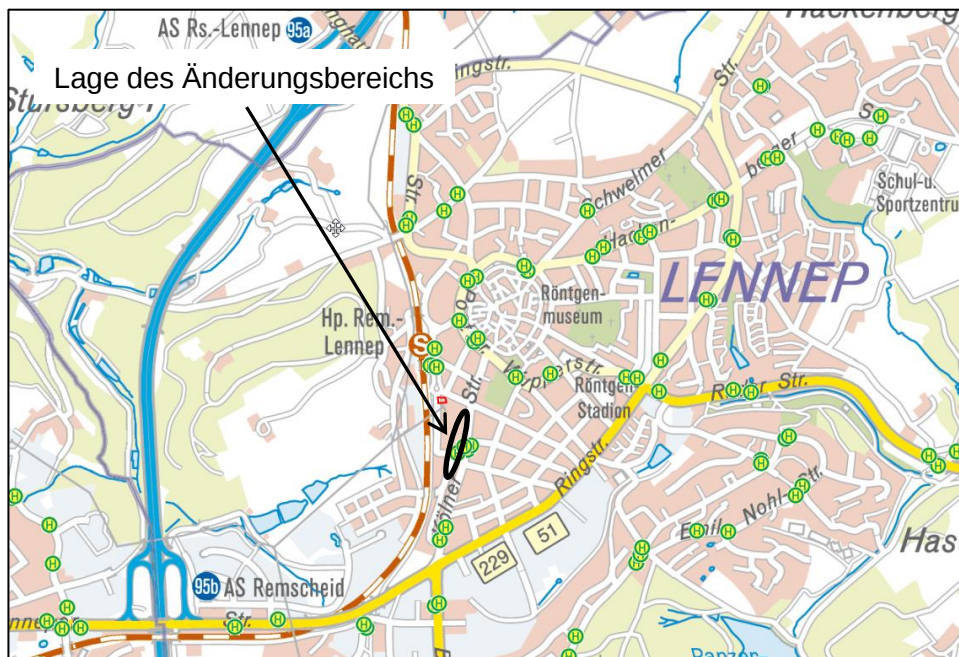


Abbildung 4: Auszug aus dem Stadtplan Remscheid inkl. Haltestellen (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Die Grundstücke des Plangebietes liegen allesamt an den bestehenden öffentlichen Straßen Kölner Straße und Alte Kölner Straße.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gesichert. In der Kölner Straße und Alten Kölner Straße sind Gasniederdruck-, ein Niederspannungsnetz sowie Wasserversorgungsleitungen vorhanden. Außerdem wird das Plangebiet durch Mischwasserkanäle erschlossen.

6.3 Grün- und Freiflächenversorgung

Der Hardtpark liegt Luftlinie unter 100 Meter vom Rand des Änderungsbereichs entfernt, und die Wegstrecke dahin beträgt etwa 200 Meter. Dort befindet sich auch ein großer Kinderspielplatz, sodass im Änderungsbereich – abgesehen von der mangelnden Flächenverfügbarkeit – kein nennenswerter Bedarf nach einem weiteren öffentlichen Spielplatz besteht. Insgesamt ist daher eine gute Grün- und Freiflächenversorgung trotz der zentralen innerstädtischen Lage sichergestellt.

6.4 Finanzielle Auswirkungen und fehlendes Erfordernis einer Bodenordnung

Außer dem Verfahrensaufwand samt Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a Nr. 2 BauGB i. V. m. § 5 Absatz 5 BauGB) als gesonderter, zweiter Teil der Begründung, der zur zweiten Beteiligungsstufe für die Öffentlichkeit (gemäß § 3 Absatz 2 BauGB) und die Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Absatz 2 BauGB) vorliegen wird, entstehen durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans keine Kosten. Ein Verfahren zur Bodenordnung (Umlegung) und ein Grunderwerb der Stadt Remscheid sind nicht erforderlich.

7 Planungsalternativen

7.1 Nullvariante

Wären unverändert Mischgebietsflächen dargestellt im Änderungsbereich, dann könnten mit dem Bebauungsplan Nr. 672 die bisher von älteren Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete nicht mit den angestrebten, auch den privaten Belangen ausreichend gerecht werdenden Urbanen Gebieten überplant werden. Blicke es somit bei den festgesetzten Kerngebieten u. a. des Bebauungsplans Nr. 445, die an vielen Stellen im Plangebiet auch großflächigen Einzelhandel sogar in Obergeschossen zulassen, wäre ein zu großes Einzelhandelsangebot im Stadtteil Lennep zulässig, und der Bebauungsplan für das geplante Outlet-Center könnte nicht sachgerecht aufgestellt werden. Es ist jedoch eine der Aufgaben der Bauleitplanung, den Einzelhandel im Stadtgebiet so zu steuern, dass weder eine Unterversorgung noch eine Beeinträchtigung vorhandener und geplanter zentraler Versorgungsbereiche durch eine ausufernde Überversorgung zu befürchten ist.

7.2 Alternative

Eine Überplanung der festgesetzten Kerngebiete des Bebauungsplans Nr. 445 wäre unter Beibehaltung der Mischgebietsdarstellungen höchstens mit Mischgebieten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich, die jedoch weder dem neueren, hier angestrebten Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ mit einer kleinteiligen, verdichteten Nutzungsmischung und großen Funktionsvielfalt in einem kleinem Raum, noch den privaten Belangen (z. B. zum Maß der baulichen Nutzung) in Abwägung aller Belange ausreichend gerecht werden könnte. Diese Alternative würde also nicht funktionieren. Zudem gibt es keine andere Gebietscharakteristik

gemäß Baunutzungsverordnung, die dem Änderungsbereich in seiner Ausprägung und der Planungsabsicht ähnlich passend wie Urbane Gebiete Rechnung tragen könnte.

8 Umweltbezogene Belange

Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden nachfolgend die voraussichtlich betroffenen Umweltbelange dargestellt und ggf. erforderliche Untersuchungsbedarfe benannt.

8.1 Natur- und Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und ist somit weitgehend anthropogen geprägt. Der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung verfügt aufgrund seiner innerstädtischen Lage größtenteils über eine hohe bauliche Dichte. Fließgewässer und stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt durch die Planänderung.

8.2 Artenschutz

Das Plangebiet verfügt aufgrund der baulichen Dichte und dem überwiegend hohen Versiegelungsgrad über eine insgesamt geringe Biodiversität. Die umweltbezogene Analyse und Betrachtung des Plangebietes ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Für die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 wurde eine Artenschutzprüfung an ein Fachbüro beauftragt.

8.3 Kompensation, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Das Thema der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung abgehandelt.

8.4 Altlasten und Boden

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster sind für den südlichen Teil des Änderungsbereichs altlastenverdächtige Flächen bekannt (sog. Altstandorte bzw. Altablagerungen), sodass in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich Kölner Str. 87 und 87a – also im Süden des Änderungsbereichs – durchgeführt wurde: Die Bodenuntersuchung ergab keinerlei Auffälligkeiten hinsichtlich der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie im Hinblick auf organische Schadstoffe. Gutachterlich wurde festgestellt, dass kein erhöhtes Risikopotenzial für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser über die betrachteten Wirkungspfade zu besorgen ist. Eine Kennzeichnung dieser Fläche ist daher nicht erforderlich.

8.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Flächen, in denen zurückgebliebene Kampfmittel aus den beiden Weltkriegen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit aufgrund vorliegender Hinweise zu befürchten sind (Verdachtsflächen), werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d. h. im parallelen Bebauungsplanverfahren, berücksichtigt.

8.6 Immissionsschutz

8.6.1 Gebäudebezogener Immissionsschutz

Anforderungen an den gebäudebezogenen Immissionsschutz werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

8.6.2 Kommunaler Immissionsschutz

Kommunale Lärmschutzanlagen oder Änderungen an der Verkehrsführung sind nicht erforderlich.

8.7 Gewässerschutz

Gewässer befinden sich weder im Änderungsbereich noch in dessen Nähe. Der Belang des Gewässerschutzes wird nicht durch diese Planung berührt.

8.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Indem mit der Darstellung Urbaner Gebiete das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ durch eine kleinteilige Nutzungs- und Funktionsmischung verfolgt wird, kann sich diese Änderung des Flächennutzungsplans verkehrsvermeidend und -verringend im Hinblick auf zurückzulegende Entfernungen auswirken. Der Anteil und die Streckenlänge motorisierter Fahrten kann somit reduziert werden unter Einsparung von Treibhausgasen, insbesondere von CO₂. Voraussetzung ist, dass auch auf der untergeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dieses Leitbild in Form von Festsetzungen wie angedacht weiterverfolgt wird. Das erfolgt letztlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 (Parallelverfahren). Der Belang der Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.

9 Denkmalschutz, Archäologische Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt. Mit etwas Abstand östlich befindet sich das ehemalige Kreishaus Kölner Straße 82, welches gegenwärtig als Schule genutzt wird: Es ist das einzige fast angrenzende Baudenkmal und steht auf der gegenüberliegenden Seite der Kölner Straße. Beeinträchtigt wird es nicht durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplans. Eine Beeinträchtigung ist auch nicht auf der untergeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung infolge dieser 16. Änderung des Flächennutzungsplans zu erwarten. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung somit nicht berührt.

10 Flächenbilanz

Der etwa ein Hektar große Änderungsbereich stellt zu 100% anstelle von Mischgebieten aufgrund der 16. FNP-Änderung fortan Urbane Gebiete dar.