

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	<i>Anlass der Planung</i>	4
1.2	<i>Ziele der Planung</i>	4
2	Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bestandssituation	5
3.1	<i>Städtebauliche Situation / Freiraum</i>	5
3.2	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	8
3.3	<i>Infrastrukturelle Situation</i>	8
3.4	<i>Denkmalschutz</i>	8
3.5	<i>Altlasten</i>	9
3.6	<i>Kampfmittel</i>	10
3.7	<i>Überschwemmungsschutz / Starkregen</i>	10
4	Planungsrechtliche Vorgaben	11
4.1	<i>Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen</i>	11
4.2	<i>Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen</i>	12
4.3	<i>Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf</i>	13
4.4	<i>Flächennutzungsplan</i>	14
4.5	<i>Landschaftsplan</i>	16
4.6	<i>Bestehendes Baurecht im Änderungsbereich</i>	16
4.7	<i>Bestehendes Baurecht in der Umgebung</i>	18
4.8	<i>Sonstige städtebauliche Planungen</i>	18
4.8.1	<i>Stadtteilentwicklungskonzept</i>	18
4.8.2	<i>Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid</i>	19
4.8.3	<i>Gesamtstädtische Mobilitätsstrategie der Stadt Remscheid</i>	20
4.9	<i>Klimaanalyse der Stadt Remscheid</i>	20
4.9.1	<i>Klimafunktionskarte der Stadt Remscheid</i>	21
4.9.2	<i>Bericht zur Klimaentwicklung bis zum Ende des Jahrhunderts</i>	21
4.9.3	<i>Berücksichtigung in der vorliegenden Planung</i>	21
4.10	<i>Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Remscheid</i>	22
4.11	<i>Luftreinhalteplan</i>	22
4.12	<i>Lärmaktionsplan</i>	22
5	Verfahren	23

6	Geplantes Vorhaben	23
7	Planungsalternativen	24
8	Inhalt der 18. Flächennutzungsplanänderung	25
9	Umweltbezogene Belange	25
10	Auswirkungen der Planung	25
10.1	<i>Städtebauliche Auswirkungen</i>	25
10.2	<i>Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung / auf zentrale Versorgungsbereiche</i>	26
10.3	<i>Auswirkungen auf Wirtschaft und Tourismus</i>	35
10.4	<i>Auswirkungen durch Verkehr</i>	36
10.4.1	<i>Verkehrsuntersuchung</i>	37
10.5	<i>Auswirkungen durch Lärm</i>	38
10.6	<i>Auswirkungen durch Luftschadstoffe</i>	38
10.7	<i>Auswirkungen auf das Klima</i>	38
10.8	<i>Klima-Check</i>	38
10.9	<i>Energiekonzept</i>	39
10.10	<i>Belange der Ver- und Entsorgung</i>	39
11	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	39
12	Kosten und Finanzierung	39
13	Fachgutachten	39
14	Zusammenfassende Erklärung zur 18. Flächennutzungsplanänderung	41
15	Verwendete Unterlagen	42

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planaufstellung ist die Anpassung des Flächennutzungsplans 2010 in seiner aktuellen Fassung (5. Änderung – Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep) an die neuen Anforderungen der aktuellen Planung zum „Outlet Remscheid“. Für dieses befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 685 im Parallelverfahren.

Ziel der 18. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums in der Vertriebsform eines Outlet-Centers mit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen.

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan für das Gebiet - Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep - Sondergebiet mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen – zum einen Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel mit spezifischer Sortimentsliste und Verkaufsflächenbeschränkungen und zum anderen ein Sondergebiet für Hoch-/Tiefgarage im Zusammenhang mit dem Sondergebiet des Hersteller-Direktverkaufszentrums dar. An der Mühlenstraße sowie zur Ringstraße ist jeweils eine gewerbliche Baufläche und westlich der Spielberggasse eine Wohnbaufläche sowie ein Spielplatz dargestellt.

Die derzeitige Verkaufsflächenbeschränkung sowie die Sortimentsliste des festgesetzten Sondergebiets und die Gewerbegebietsfläche an der Mühlenstraße und der Spielplatz entsprechen nicht der aktuellen Planung zum „Outlet Remscheid“, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen. Die Gesamtverkaufsfläche soll durch die Änderung von bislang 20.000 m² auf 18.000 m² reduziert werden. Dahingehend erfolgen ebenfalls Verschiebungen innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsflächen einzelner Sortimente (entsprechend der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 685). Um dem langfristigen Planungshorizont des Flächennutzungsplans sowie dessen rahmensetzender Funktion Rechnung zu tragen, erfolgt die Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 18.000 m². Die Darstellung mit 18.000 m² eröffnet für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung einen angemessenen Entwicklungsspielraum, ohne die gutachterlich ermittelte Grenze der Verträglichkeit zu überschreiten.

Die Gewerbegebietsfläche entlang der Mühlenstraße wird in das Sondergebiet einbezogen, um auch in diesem Bereich die Umsetzung des geplanten Outlets zu ermöglichen. Ebenfalls erfolgt eine Anpassung hinsichtlich des Entfalls des Spielplatzsymbols westlich der Spielberggasse sowie der Flächenbezeichnung des Sondergebiets SO 3.5.

1.2 Ziele der Planung

Ziel der 18. Flächennutzungsplanänderung ist es daher, die Verkaufsflächenobergrenze auf insgesamt 18.000 m² zu reduzieren, die Sortimentsliste der zulässigen Sortimente und deren zulässige Verkaufsflächen an die aktuelle Planung anzupassen und das Sondergebiet im Nordosten geringfügig zu erweitern. Hierzu wird die dort bislang dargestellte gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet umgewandelt. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des sich parallel in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 685 angepasst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan geschaffen.

Inhalte der 18. Flächennutzungsplanänderung sind:

- die Reduzierung der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² auf 18.000 m²,
- die Anpassung der Sortimentsstruktur,
- die geringfügige räumliche Erweiterung des Sondergebiets SO 3.2 mit Entfall der Gewerbegebietsfläche im Bereich der Mühlenstraße,
- der Entfall des Spielplatzsymbols sowie
- Änderung der Zweckbestimmung für die Sondergebietsfläche SO 3.5.

2 Lage des Änderungsbereichs und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk drei – Lennep – der Stadt Remscheid. Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße. Er umfasst zudem Teile der Spielberggasse, Rader Straße, Röntgenstraße, Wupperstraße und Ringstraße. Der Änderungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 10,9 ha und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Lennep, der Stadt Remscheid:

Flur 4: 455*

Flur 13: 109*, 412

Flur 014: 67, 153, 160, 162, 167, 168*

Flur 16: 142*

Flur 017: 421*, 583, 590

Flur 021: 232, 255, 256, 258, 274, 320, 321, 322, 324, 346, 352, 357, 358, 409, 444, 454, 462*, 463, 475*, 497, 498, 500, 503, 544, 545, 568, 569*, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 590

Flur 22: 574, 663

Flur 35: 839*,

* = anteilig

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Stadträumliche Einbindung / Umgebung des Änderungsbereichs

Grundsätzlich wird der Änderungsbereich durch die umliegenden Straßen Am Stadion, Ringstraße, Rader Straße / Mühlenstraße sowie im Norden durch die Brehmstraße, Albrecht-Thaer-Straße und Röntgenstraße eingefasst und geprägt.

Nördlich der Mühlenstraße liegen der Friedhof sowie insbesondere für Wohnen genutzte Gebiete, aber auch Kindergärten sowie die Röntgen-Schule. Östlich der Röntgenstraße grenzt insbesondere Geschosswohnungsbau und westlich der Brehmstraße Wohnungsbau in Einzelhausstrukturen an.

Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich die Altstadt Lennep.

Östlich des Änderungsbereichs an der Ringstraße befinden sich Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen, z. B. Kfz-Handel.

Südlich bzw. südwestlich des Änderungsbereichs und der Straße Am Stadion grenzen u. a. Wohnnutzungen, jedoch auch gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch ein Standort mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen (u. a. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt) und zugehöriger Stellplatzanlage an.

Südöstlich im Änderungsbereich befinden sich gewerbliche Nutzungen mit einer Skatehalle „Funbox“, einem darin integrierten Fast-Food-Restaurant sowie einem weiteren daran angrenzenden Fast-Food-Restaurant, einer Tanzschule und einer Tankstelle mit Waschanlage.

Bebauung und Nutzung

Der Änderungsbereich wird durch die bestehenden sowie vorangegangenen Nutzungen im Bestand baulich sowie mit einem hohen Versiegelungsgrad (ca. 75 %) anthropogen überprägt. Der Kirmesplatz weist aufgrund der Nutzungsstruktur nur einen geringen Anteil versiegelter Flächen auf.

In direktem Anschluss an die Lenneper Altstadt bzw. als Bestandteil dieser befinden sich nordwestlich der Spielberggasse zwei zweigeschossige, für Wohnen genutzte Gebäude mit Satteldach (Mühlenstraße Nr. 13 und Nr. 15) sowie ein Gebäude mit Trafostation. Die durch ihren beidseitigen Baumbestand geprägte Spielberggasse stellt den Übergangsbereich zum Denkmalbereich der Lenneper Altstadt dar.

Im Westen des Änderungsbereichs befindet sich das dreigeschossige Gebäude der ehemaligen katholischen Grundschule Am Stadion mit zugehöriger Sporthalle. Diese ist nicht mehr in Nutzung. Ebenfalls befindet sich dort im Bereich Mühlenstraße / Spielberggasse ein öffentlicher Parkplatz.

Angrenzend an die ehemalige Grundschule wird der Änderungsbereich durch den großflächigen, öffentlichen Parkplatz „Jahnplatz“ geprägt. Ebenfalls befindet sich angrenzend an die ehemalige Grundschule an der Mühlenstraße das denkmalgeschützte Gebäude, das ehemals durch die freiwillige Feuerwehr Remscheid-Lennep genutzt wurde. Östlich an das Feuerwehrgebäude anschließend befinden sich gewerbliche Nutzungen (Medizintechnik und Druckerei) sowie für Wohnen genutzte Gebäude.

Der Änderungsbereich wird durch die Wupperstraße diagonal gequert. Diese dient als verkehrliche Verbindung zwischen der Mühlenstraße / Rader Straße sowie der Anbindung an Kölner Straße und Poststraße / Altstadtring und wird auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) genutzt.

Östlich der Wupperstraße schließen sich die Sportanlagen des Röntgenstadions, die nicht mehr genutzt werden, an.

Die Straße Am Stadion wird geprägt durch einen einseitigen straßenbegleitenden Baumbestand.

Der nordöstliche Bereich des Änderungsbereichs umfasst den Bereich des heutigen Kirmesplatzes, der von den umliegenden Straßen eingefasst und durch einen dreiseitig umlaufenden Baumbestand geprägt wird. Die Fläche wird teilweise für Veranstaltungen, z. B. Kirmes, Osterfeuer, genutzt.

Die im Bestand ehemals sowie derzeit vorhandenen Nutzungen der Grundschule, der Feuerwehr sowie des Parkplatzes und des Stadions werden auch weiterhin in Lennep zur Verfügung stehen. Hierzu wurden bereits vorab Ersatzstandorte gesucht und die Nutzungen verlagert. Der Sachstand bezüglich der Nutzungsverlagerung ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tabelle 1: Übersicht Nutzungsverlagerungen aus dem Pangebiet

Flächenbezeichnung	Nutzung
Röntgen-Stadion (inkl. ehem. Fußballplatz)	Sportanlage bzw. Freifläche (ehem. Tennenplatz); bzgl. der Sportplatzentwicklungsplanung wird auf DS 16/1373 verwiesen.
Jahnplatz	Parken.
Freiwillige Feuerwache	Verlagerung der freiwilligen Feuerwehr in das Gewerbegebiet Bahnhof Lennep (Schlachthofstraße, Karlstraße) ist abgeschlossen; aktuelle Nutzungen: Wohnen, tlw. Nutzung zu Ausbildungszwecken der Berufsfeuerwehr
Kirmesplatz	Verlagerung der Festzelt- und Brauchtumsfeierlichkeiten in die Nähe des Bahnhofs Lennep (Robert-Schumacher-Str., Alte Kölner Str.) bzw. auf die Grünfläche im Lenneper Bachtal
Kath. Grundschule (inkl. Sporthalle)	Die Verlagerung der katholischen Grundschule an den Standort Leverkusener Str. 19 ist erfolgt.

Mit Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschusses vom 19.05.2016 wurden die Ersatzstandorte für Festzelt- und Brauchtumsfeste, die bisher auf dem Jahn- und Kirmesplatz beheimatet waren, wie folgt definiert:

- Dem Schützenverein „Eintracht Lennep“ wird die Robert-Schumacher-Straße für die Durchführung des Pfingst-, Schützen- und Volksfestes zur Verfügung gestellt.
- Dem Lenneper Schützenverein 1805 e.V. wird – für die Sommerkirmes in aktueller Größenordnung – die Robert-Schumacher-Straße zur Verfügung gestellt.
- Der Lenneper Karnevalsgesellschaft wird zur Durchführung der karnevalistischen Zeltveranstaltungen die Robert-Schumacher-Straße zur Verfügung gestellt.
- Dem Verkehrs- und Förderverein Lennep e.V. wird zur Durchführung des Oktoberfestes (in der Größenordnung bis maximal 1.500 Personen) die Robert-Schumacher-Straße zur Verfügung gestellt. Für den Fall, dass der Verkehrs- und Förderverein Lennep e.V. eine Zeltveranstaltung mit mehr als 1.500 Personen durchführen möchte, wird der Schützenplatz in Remscheid zur Verfügung gestellt.
- Für die Durchführung des Osterfeuers des Verkehrs- und Fördervereins Lennep e.V. wird eine Fläche in der Lenneper Bachtalrunde zur Verfügung gestellt.
- Das Martinsfeuer des Verkehrs- und Fördervereins Lennep e.V. kann entweder im Lenneper Hardtpark, oder auf dem oberen Alter Markt in Remscheid-Lennep durchgeführt werden.
- Für Zirkusveranstaltungen steht der Schützenplatz in Remscheid zur Verfügung.

Für die durch die Planung betroffenen öffentlichen Parkplätze wird im Rahmen des Bebauungsplans eine Parkraumanalyse durchgeführt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen ist der Änderungsbereich durch die umliegenden Straßen Am Stadion, Ringstraße, Rader Straße/Mühlenstraße, Röntgenstraße, Brehmstraße und Spielbergasse sowie die Wupperstraße. Die Wupperstraße führt durch den Änderungsbereich und teilt den Änderungsbereich in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Teil. Der Teilbereich SO 3.5 wird durch die Rader Straße/Mühlenstraße vom Teilbereich SO 3.2 getrennt und ist über die Röntgenstraße erschlossen.

3.3 Infrastrukturelle Situation

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehende Erschließung über die umliegenden Verkehrsflächen. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich eine Trafostation, welche Teil der Hauptstromversorgung des Bestands darstellt.

Zusätzlich verläuft der verrohrte Lenneper Bach von Nordwest nach Südost durch den Änderungsbereich.

3.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befindet sich das gemäß Denkmalliste der Stadt Remscheid eingetragene Baudenkmal Mühlenstraße Nr. 23 – Feuerwache Lennep.

Zudem befinden sich mit der Mühlenstraße Nr. 13 und Nr. 15 zwei Baudenkmäler im westlichen Änderungsbereich.

Ebenfalls befindet sich der Westen des Änderungsbereichs im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Altstadt Lennep, deren Ziel es ist die über Jahrhunderte gewachsene und kleinteilig vorhandenen Bebauungs- und Baustrukturen, Nutzungsstrukturen und Gestaltung sowie Erscheinungsbild (i. S. d. kulturellen Erbes) zu schützen. Die im Denkmalbereich dieser Satzung befindlichen Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und zu sichern. Ebenfalls ist der historisch vorhandene Stadtgrundriss zu erhalten. Entsprechend ist zu berücksichtigen, dass sich Um-, Neubauten und Erweiterungen in das historische Ortsgefüge und Ortsbild einfügen.

Der Denkmalbereich Altstadt Lennep unterliegt den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen. Geschützt sind nicht nur die für die Festlegung als Denkmalbereich maßgeblichen Merkmale, wie der historische Stadtgrundriss, die ortstypische bergische Bauweise und insbesondere die über Jahrhunderte gewachsene kleinteilige Bebauungsstruktur, sondern auch die engere Umgebung des Denkmalbereichs (vgl. § 2 Abs. 3 DSchG NRW). Daher unterliegt auch in gewissem Maße die engere Umgebung und somit auch die bauliche Gestaltung im Umkreis der Altstadt der Erlaubnispflichtigkeit von Maßnahmen in der engeren Umgebung von Denkmälern gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NRW. Der „Wirkungsbereich“ der geschützten historischen Altstadt reicht dabei unterschiedlich weit und wird maßgeblich von der Ausstrahlung des Denkmalbereichs geprägt. Dies gilt einerseits für Sichtachsen und Sichtbezüge und andererseits für die unmittelbare bauliche Gestaltung in Form und Materialität in der Umgebung von Denkmälern und Denkmalbereichen.

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich die in der Denkmalliste der Stadt Remscheid eingetragenen Baudenkmäler Hardtstraße Nr. 26 – historischer

Kindergarten, die Gebäude der Mühlenstraße Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 14 sowie in der Röntgenstraße Nr. 14 / 16 das Röntgen-Gymnasium.

Im Änderungsbereich sind bauliche Aktivitäten für den Zeitraum 13. Jahrhundert bis 21. Jahrhundert – mit Ausnahme der Stadionfläche - nur vereinzelt und zurückhaltend vorgenommen worden. Anthropogene Einflüsse aus der Zeit vor dem 13. Jahrhundert bis in frühere Epochen (z. B. Mittelalter, Antike) sind im Änderungsbereich nicht bekannt, können aber nicht ausgeschlossen werden. Ablagerungen von Bauschutt im Zusammenhang mit den drei Stadtbränden sind wahrscheinlich. Bei dem Änderungsbereich angrenzend an die Altstadt handelt es sich um das natürliche Entwässerungsgebiet der ursprünglichen Fließgewässer und Siefen im Kontext der Lennep Altstadt. Spuren menschlicher Existenz können sich beispielsweise in den Ablagerungsschichten des ursprünglichen Feuchtgebietes befinden – verborgen unter der Erdoberfläche.

Derzeit gibt es keine Hinweise auf archäologisch relevante Hinterlassenschaften im Änderungsbereich. In der Denkmalliste der Stadt Remscheid werden für das Änderungsbereich keine Bodendenkmäler geführt.

3.5 Altlasten

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid sind zwei Altlastenflächen im Änderungsbereich gekennzeichnet. Die Altlastenfläche 528 „Deponie Lennep / Wupperstraße“ erstreckt sich zwischen der Ringstraße und der Spielberggasse / Hardtstraße über die gesamten Flächen der Schule am Stadion, Jahnplatz und Röntgenstadion. Im Bereich des Röntgen – Stadions befindet sich zudem die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1961 „Firmen Zimmermann / Sieper“. Das Grundstück Mühlenstraße Nr. 23 wird als Teil der Fläche Nr. 528 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Die zuvor genannten Flächen werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu berücksichtigen, dass die ehemalige Nutzung als Druckerei an der Mühlenstraße mit dem Umgang mit Stoffen verbunden sein kann, aus denen sich ein potenzieller Verdacht auf Bodenverunreinigungen ergeben kann.

Nach Abstimmung mit den relevanten Fachdiensten der Stadt Remscheid sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine neuen Gutachten zur Altlastenbeurteilung erforderlich. Die bereits vorliegenden Boden- und Altlastenuntersuchungen werden in einem Fachgutachten zum Bebauungsplan überarbeitet und ergänzt. Die Basis des neuen Fachgutachtens bildet das zusammenfassende Gutachten der Firma Fülling GmbH aus dem Jahr 2015¹. Hierbei wird die vorliegende Untersuchung auf den Bebauungsplan angepasst und die neue Ersatzbaustoffverordnung berücksichtigt. Ebenfalls erfolgt eine Überarbeitung und Ergänzung hinsichtlich der Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung unter Berücksichtigung der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser sowie Boden – Luft.

Die Erarbeitung eines Bodenmanagement- bzw. Sanierungskonzeptes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt und wird Gegenstand des baurechtlichen Zulassungsverfahrens sein.

¹ Fülling GmbH (06.02.2015): Aktualisierung des Verwertungs-/ Entsorgungskonzeptes, Neubau DOC Remscheid, Remscheid.

3.6 Kampfmittel

Eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liefert auf Basis von Luftbildern aus dem Jahr 1939 – 1945 und weiterer historischer Unterlagen Hinweise auf den konkreten Verdacht von Kampfmitteln (Laufgraben). Aufgrund des konkreten Verdachts ist es vor Eingriff und Durchführung von Erdarbeiten mit erheblich mechanischen Belastungen erforderlich Sicherheitsprüfungen durchzuführen. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Sondierungen erfolgen im Zuge der Rückbaumaßnahmen.

3.7 Überschwemmungsschutz / Starkregen

Überschwemmungs-/Hochwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der sich ändernden Geländesituation und Gebäudeplanung eine Starkregenkonzeption zu erstellen sein. In dieser werden zur schadlosen Ableitung bei Starkregen für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis unter Berücksichtigung der Abflusssituation, des zufließenden Außenbereichswassers sowie der Vorhabenplanung die Auswirkungen im Falle eines Starkregenereignisses ermittelt und auch die Auswirkungen auf Ober- und Unterliegen betrachtet. Es werden die erforderlichen Maßnahmen (z. B. Profilierung von Wegen / Erschließungsstraßen, Geländemodellierung, Höhenlage, bauliche Schutzmaßnahmen) ermittelt und ein Starkregenrisikomanagement, auch unter Berücksichtigung von Fließwegen, Notwasserwegen sowie Objektschutzmaßnahmen erstellt werden.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung und die Umsetzung der Planungsziele wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung betrachtet.

Da es sich bei den Inhalten der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt, erfolgt nachfolgend keine Darstellung des Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

4.1 Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der geltenden Fassung (Stand: 3. Juli 2024) legt die Stadt Remscheid als Mittelzentrum fest. Für die Planung sind insbesondere die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 relevant.

6.5-1. Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im LEP NRW dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Ziel 6.5-1 wird beachtet.

6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2026 greift den Standort als Bestandteil des perspektivischen Stadtbezirkszentrums Lennep und perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs auf und berücksichtigt das Outlet Remscheid mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 18.000 m². Die für die Stellplatzanlagen vorgesehene Fläche liegt außerhalb des perspektivischen, zentralen Versorgungsbereichs; dort ist keine

Einzelhandelsnutzung vorgesehen, jedoch sind die Flächen der Nutzung als Stellplatzanlagen zugeordnet. Der Standort grenzt unmittelbar an die Lenneper Altstadt an, liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Ziel 6.5-2 wird nach derzeitigem Planungsstand beachtet.

6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remscheid und der umliegenden Gemeinden werden eine Auswirkungsanalyse und deren Plausibilisierung erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche für die Sortimente das Ziel einhalten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist das geplante Outlet Remscheid insgesamt als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten.²

Die Ergebnisse und die abschließende Bewertung des Ziels 6.5-3 werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 3. März 2026 den überarbeiteten Entwurf der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen beschlossen. Der Planänderungsentwurf nach dem ersten Beteiligungsverfahren trägt den Stand 26. Februar 2026. Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten öffentlichen Stellen erfolgte vom 17. März bis einschließlich 17. April 2026.

Die im überarbeiteten Planentwurf enthaltenen Ziele stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG und damit sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind bei der Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die vorgesehenen Änderungen der Festlegungen zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie zum großflächigen Einzelhandel von Bedeutung. Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Regionalplanerisch festgelegter Freiraum wird nicht in Anspruch genommen. Die Planung entspricht daher den im Entwurf weiterentwickelten Anforderungen an eine flächensparende und auf den Siedlungsraum konzentrierte Entwicklung.

Im Kapitel 6.5 des LEP NRW sieht der Entwurf ausschließlich Änderungen des Ziels 6.5-2 und seiner Erläuterungen vor. Die für das Outlet Remscheid maßgeblichen ersten beiden Absätze des Ziels 6.5-2 bleiben unverändert. Die vorgesehenen Änderungen betreffen die Ausnahmemöglichkeiten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit

² ecostra 2024

nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Diese Ausnahmeregelungen sind für das geplante Outlet Remscheid nicht einschlägig.

Die Planung steht somit auch den für sie relevanten, in Aufstellung befindlichen Zielen der 3. Änderung des LEP NRW, nicht entgegen.

4.3 Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) in der geltenden Fassung ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Darstellungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen dieser Festlegung.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Überlagerung des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt)

Die geplante Zielsetzung der 18. Flächennutzungsplanänderung widersprechen nicht den Zielen des Regionalplans.

Gemäß des Regionalplans sind Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Vorranggebiete für Wohnen, Einzelhandel, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen (Regionalplan Düsseldorf (22.09.2023) S. 264).

Grundsatz 1:

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Einkaufszentren) soll nur innerhalb der in der Beikarte 3B – Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche – abgebildeten, zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichs. Grundsatz 1 wird berücksichtigt.

Grundsatz 2:

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO soll nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht. Vorhaben, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders großes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen nur an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

Die Entfernung des Änderungsbereichs zum Bahnhof Lennep beträgt ca. 500 m Luftlinie (Luftlinie, kürzeste Distanz). Somit kann der Grundsatz G 2 des Kapitels „Großflächiger Einzelhandel“ berücksichtigt werden, wonach eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Abstand 700 – 1.000 m) gewährleistet sein soll. Ebenfalls erfolgt über die direkte Anbindung des Busverkehrs, der im und am Änderungsbereich verläuft, eine entsprechende Andienung. Die weitere Berücksichtigung über die Anbindung im ÖPNV erfolgt im Bebauungsplan Nr. 685, insbesondere auch über das Verkehrsgutachten.

Grundsatz 3:

Die Kommunen sollen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsplanung zur Stärkung der Zentren regionale und kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte erarbeiten und fortschreiben. Wesentliches Element dabei ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Das vom Rat der Stadt Remscheid am 25.09.2014 beschlossene Einzelhandelskonzept wurde fortgeschrieben. Die Fortschreibung 2026 berücksichtigt das Outlet Remscheid mit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche und ordnet den Standort unter der Voraussetzung seiner vollständigen Realisierung dem perspektivischen Stadtbezirkszentrum Lennep zu.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden im Flächennutzungsplan bislang nicht gesondert dargestellt. Zur Beibehaltung einer einheitlichen gesamtstädtischen Darstellung wird auch im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung darauf verzichtet. Im Übrigen wird Grundsatz 3 durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts berücksichtigt.

4.4 Flächennutzungsplan

In der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“ (Feststellungsbeschluss des Rates am 18.12.2015, Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 03.03.2016 und ortsübliche Bekanntmachung am 08.06.2016) werden im Änderungsbereich unter anderem folgende sonstige Sondergebiete dargestellt:

- SO 3.2 „Mühlenstraße / Am Stadion:

Zweckbestimmung Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) darunter ausschließlich:	20.000 m ² * * entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente
Bekleidung	14.000 m ²
Schuhe / Lederwaren	3.750 m ²

Sportartikel	2.000 m ²
GPK, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf	2.500 m ²
Uhren / Schmuck	800 m ²
Spielwaren	500 m ²
Haus-, Bett- Tischwäsche	300 m ²
Sonstige Sortimente	1.300 m ²

- SO 3.5 „Raderstraße“: Gebiet für Hoch- / Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen in SO 3.2

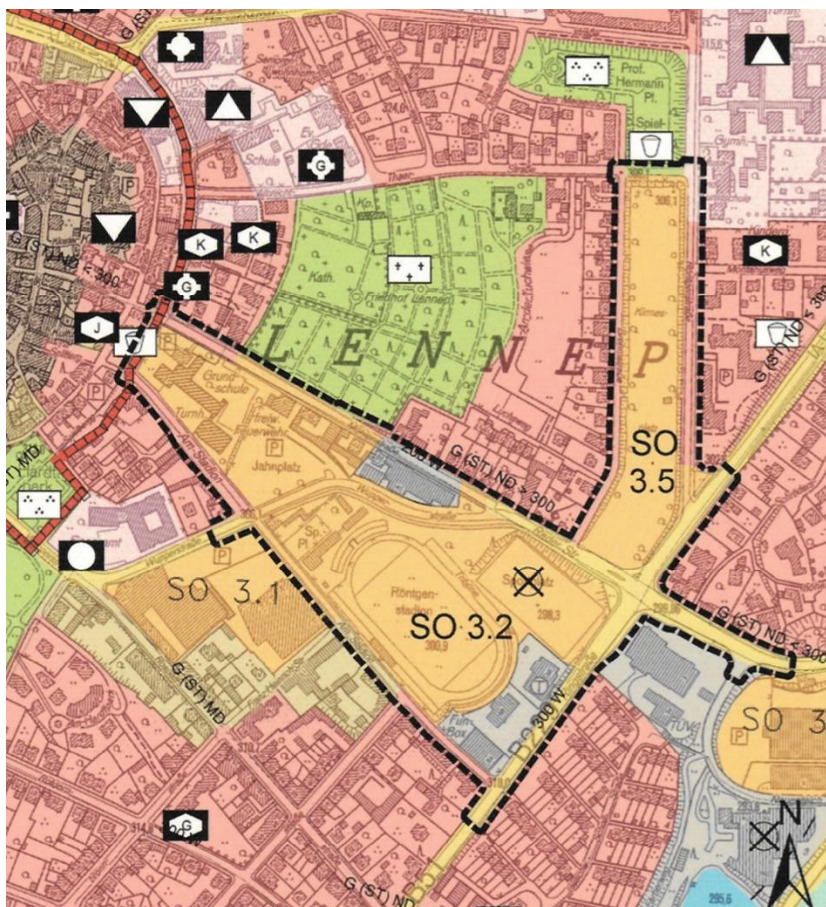


Abbildung 2: Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Remscheid

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs an der Mühlenstraße eine gewerbliche Baufläche dar. Diese Fläche wird durch die aktuelle Planung des Outlets überplant und ist daher Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Fläche wird in das Sondergebiet 3.2 einbezogen.

Westlich der Spielberggasse stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan die nachrichtliche Übernahme der

Umgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt Lennep sowie die Darstellung eines Spielplatzes, dessen Lage aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nicht eindeutig parzellenscharf zugeordnet werden kann. Die Darstellung des Spielplatzes entfällt aufgrund der angestrebten Platzfunktion im Übergang zwischen Outlet und Altstadt. Die sonstigen Darstellungen in diesem Bereich bleiben unverändert.

Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich das Sondergebiet SO 3.5 „Raderstraße“: „Gebiet für Hoch- / Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen in SO 3.2“. Hier ist eine Anpassung in der Zweckbestimmung vorgesehen, so dass auch weiterhin Stellplatzanlagen, jedoch allgemein, umfasst werden.

Im Südwesten des Änderungsbereichs wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellungen bleiben im Zuge der 18. Änderung unverändert sowie die dargestellten Verkehrsflächen. Innerhalb des SO 3.2 ist zudem eine Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Diese Kennzeichnung bleibt mit der 18. Flächennutzungsplanänderung weiterhin unverändert enthalten.

Die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans beruhen auf der früheren Planung eines Designer-Outlet-Centers mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² und einer detaillierten Gliederung der zulässigen Sortimente. Die aktuelle Planung für das „Outlet Remscheid“ sieht demgegenüber eine Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² sowie zusätzlich Gastronomiebetrieben vor. Auch die vorgesehene Sortimentsstruktur und die zugehörigen Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen nicht mehr vollständig den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Änderungsbedarf betrifft somit insbesondere die dargestellte maximale Gesamtverkaufsfläche, die Sortimentsstruktur, die gewerbliche Baufläche an der Mühlenstraße sowie die Darstellung der erforderlichen Stellplatzanlagen. Die Wohnbaufläche westlich der Spielberggasse bleibt hingegen unverändert. Hier entfällt jedoch das Spielplatzsymbol.

Die Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 lassen sich daher nicht vollständig aus den derzeit wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4.5 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

4.6 Bestehendes Baurecht im Änderungsbereich

Im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Teilflächen werden jedoch von den nachfolgend aufgeführten Bebauungs- beziehungsweise Fluchtlinienplänen erfasst.

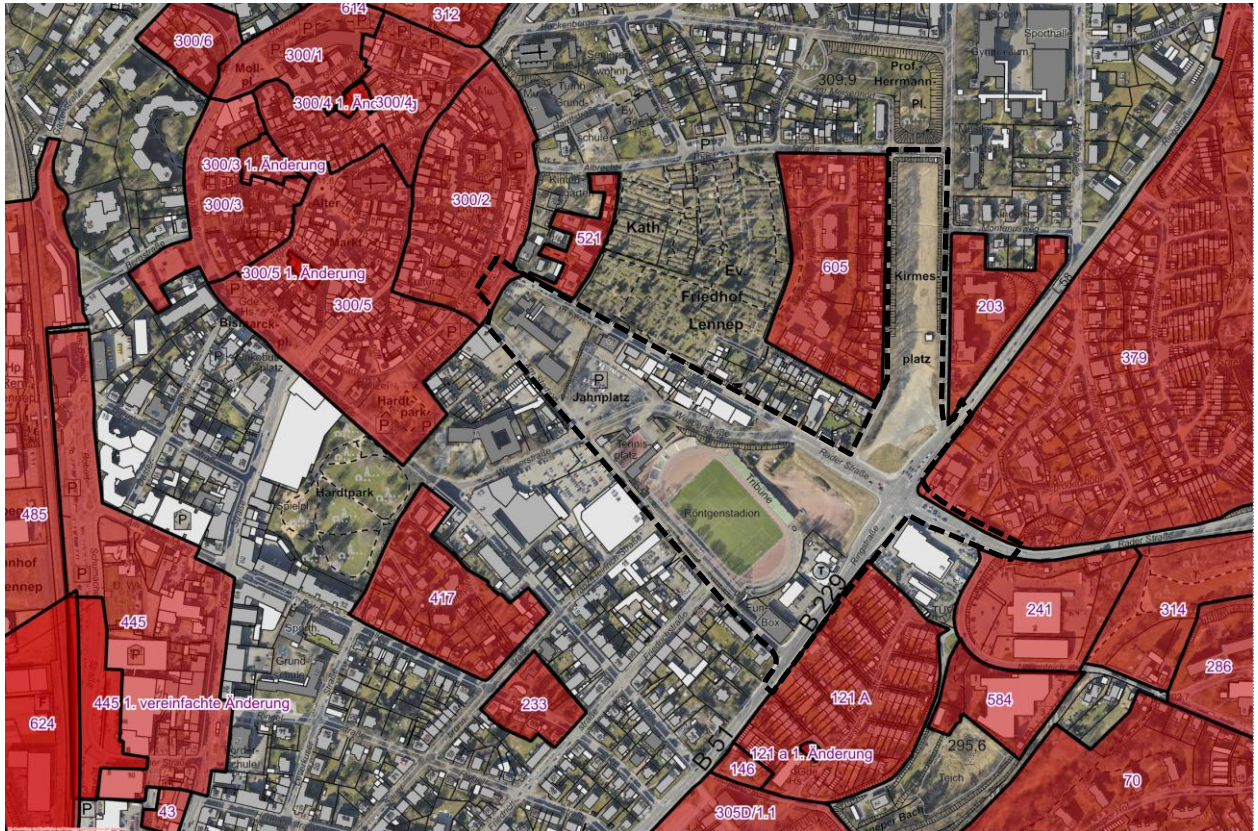


Abbildung 3: Übersicht bestehende Bebauungspläne (Stadt, 24.07.2023)

Bebauungsplan Nr. 300/2 „Gebiet Altstadt Lennep – Schwelmer Str., Wallstr. Splittergasse, Kölner Str.“

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs, nordwestlich der Spielberggasse, befindet sich im Bebauungsplan Nr. 300/2 „Gebiet Altstadt Lennep – Schwelmer Str., Wallstr. Splittergasse, Kölner Str.“. Der Bebauungsplan setzt für die erfassten Flächen eine öffentliche Verkehrsfläche, allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,5, GFZ 1,0 und zwei Vollgeschossen sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Die Gebäude Mühlenstraße 13-15 sind zudem als Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Fluchtlinienplan Nr. 104 für den Bereich beim Kirmesplatz

Im Bereich des Kirmesplatzes, im nördlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich der Fluchtlinienplan Nr. 104 aus dem Jahr 1931. Dieser legt die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Flächen fest.

Bebauungsplan Nr. 203 „Gebiet: Ringstr. / Röntgenstr.“

Das Flst. 412 im Nordosten des Änderungsbereichs befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 203 (Rechtskraft 1969). Dieser setzt in diesem Bereich eine Straßenverkehrsfläche fest.

4.7 Bestehendes Baurecht in der Umgebung

In der Umgebung des Änderungsbereichs bestehen mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, deren Festsetzungen nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden.

Bebauungsplan Nr. 300/5 „Altstadt Lennep, Munsterplatz 14“

Der Bebauungsplan Nr. 300/5 liegt unmittelbar südwestlich des Änderungsbereichs. In räumlicher Nähe zum Änderungsbereich setzt er allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Mit zunehmender Entfernung schließen besondere Wohngebiete und ein Kerngebiet an.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 521 „zwischen Mühlenstraße, Friedhof, Albrecht-Thaer-Straße, Hardtstraße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 521 „zwischen Mühlenstraße, Friedhof, Albrecht-Thaer-Straße, Hardtstraße“ liegt unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 605 „Albrecht-Thaer-Straße, Luchsweg“

Der Bebauungsplan Nr. 605 „Albrecht-Thaer-Straße, Luchsweg“ befindet sich unmittelbar westlich des Kirmesplatzes (zukünftig Parkplatz) im Änderungsbereich und setzt allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen fest.

Bebauungsplan Nr. 203 „Ringstr. / Röntgenstr.“

Der Bebauungsplan Nr. 203 „Ringstr. / Röntgenstr.“ befindet sich unmittelbar östlich des Änderungsbereichs und setzt in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich allgemeine Wohngebiete sowie eine Spielplatzfläche fest.

Bebauungsplan Nr. 379 „zwischen Ringst. Rader Str. u. Christhauser Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 379 „zwischen Ringst. Rader Str. u. Christhauser Straße“ befindet sich ebenfalls unmittelbar östlich des Änderungsbereichs und setzt in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich allgemeine Wohngebiete und in zweiter Reihe ein reines Wohngebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 121 a „Ringstr. SO-Seite, gegenüber Stadion“

Der Bebauungsplan Nr. 121 a „Ringstr. SO-Seite, gegenüber Stadion“ befindet sich südöstlich des Änderungsbereichs und setzt reine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (privat) fest.

4.8 Sonstige städtebauliche Planungen

4.8.1 Stadtteilentwicklungskonzept

Die Bezirksvertretung 3 – Lennep hat das Stadtteilentwicklungskonzept Remscheid-Lennep am 18.09.2024 beschlossen. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die konkrete Planung einschließlich ihrer Finanzierung sowie die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ab dem Jahr 2025 in die Arbeitsplanung aufzunehmen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept bildet eine projektübergreifende strategische Grundlage für die zukunftsfähige Entwicklung und die Steigerung der Attraktivität Lenneps. Es wurde unter umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet und umfasst eine

Analyse und Bewertung des Stadtbezirks, die Formulierung von Zielen und eines Leitbildes sowie ein daraus abgeleitetes Handlungskonzept.

Für den Änderungsbereich sind insbesondere folgende Ziele und Handlungsfelder von Bedeutung:

- die städtebauliche und funktionale Gestaltung des Übergangs und der Verknüpfung zwischen der Altstadt und dem Outletstandort,
- die Verbesserung der fußläufigen Verbindungen zur Altstadt und zum Bahnhof,
- der Umgang mit den Gebäuden Mühlenstraße Nr. 13 und Nr. 15 sowie die Verbesserung ihres baulichen Zustands und
- die Gestaltung eines multifunktionalen Platzes im Verknüpfungsbereich zwischen Altstadt und Outletstandort.

Als beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept ist das Stadtteilentwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die aktuelle Planung mit einer unmittelbaren Anbindung des Outlets an die Altstadt greift ein wesentliches Ziel des Konzeptes auf. Die konkrete Ausgestaltung des Übergangsbereichs, der öffentlichen Räume und der Fußwegeverbindungen sowie der Umgang mit den Gebäuden Mühlenstraße Nr. 13 und Nr. 15 sind auf der nachfolgenden Planungsebene im Bebauungsplan Nr. 685 und in der weiteren Ausführungsplanung zu konkretisieren.

4.8.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid

Das Einzelhandelskonzept 2026 der Stadt Remscheid wurde am 9. Juli 2026 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Seine Ziele und konzeptionellen Aussagen werden bei der Planung berücksichtigt.

Das Konzept berücksichtigt das geplante Outlet Remscheid mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 18.000 m². Der Standort wird dem „perspektivischen Stadtbezirkszentrum Lennep“ zugeordnet. Da das Outlet zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht realisiert war und keine rechtskräftige Baugenehmigung vorlag, sind sowohl die vorgesehene räumliche Abgrenzung als auch die Einordnung des Outletstandortes als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs zunächst perspektivisch zu verstehen. Die vollständige Realisierung des Outletprojekts bildet nach dem Konzeptentwurf eine Voraussetzung für die Einbeziehung des Standortes in das Stadtbezirkszentrum.

Als wesentliche Entwicklungsziele für das perspektivische Stadtbezirkszentrum Lennep nennt das Konzept insbesondere:

- Sicherung und Stärkung seiner Funktion als Stadtbezirkszentrum,
- zentrenverträgliche Gestaltung und Umsetzung des Outlets Remscheid,
- Sicherung des kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebots, insbesondere in der Lennep Altstadt, sowie
- städtebaulich-funktionale Verknüpfung des Outlets mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur und der Altstadt.

Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzungen auf. Durch die vorgesehene fußläufige und stadträumliche Verbindung über den Bereich „Platz am Wassertor“ soll das Outlet unmittelbar mit der Altstadt verknüpft werden. Damit sollen wechselseitige Kundenbeziehungen ermöglicht und Synergien für den Einzelhandel und die Gastronomie in der Altstadt geschaffen werden. Gleichzeitig werden die zulässige Gesamtverkaufsfläche und die Sortimentsstruktur im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 685 begrenzt, um eine zentrenverträgliche und konzeptgerechte Outletnutzung sicherzustellen.

Die Planung entspricht damit den Zielen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes von 2026.

4.8.3 Gesamtstädtische Mobilitätsstrategie der Stadt Remscheid

Der Rat der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 die Umsetzung der gesamtstädtischen Mobilitätsstrategie beschlossen. Die Strategie dient als verkehrsmittelübergreifender Leitfaden für die zukünftige Mobilitätsentwicklung in Remscheid. Übergeordnetes Ziel ist es, die mit dem Verkehr verbundenen Umweltbelastungen zu reduzieren und die Mobilität im Stadtgebiet klimafreundlicher zu gestalten.

Die Mobilitätsstrategie greift das bereits im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Remscheid formulierte Ziel auf, bis zum Jahr 2022 insgesamt 10 % der Pkw-Fahrten durch den Fahrradverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr zu ersetzen. Zur Umsetzung der gesamtstädtischen Zielsetzung werden insbesondere folgende Handlungsansätze verfolgt:

- Vermeidung und effizientere Abwicklung von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs,
- verstärkter Einsatz emissionsarmer und alternativer Antriebe,
- Förderung und Attraktivitätssteigerung des Fuß- und Fahrradverkehrs sowie
- Förderung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Schienenpersonennahverkehrs.

Die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Handlungsempfehlungen der Mobilitätsstrategie werden insbesondere im Rahmen des für das „Outlet Remscheid“ zu erstellenden Mobilitätskonzepts im Bebauungsplanverfahren Nr. 685 berücksichtigt. Dabei sind Möglichkeiten zur Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs, zur Anbindung an den ÖPNV und SPNV sowie zur Förderung einer möglichst umweltverträglichen Anreise zu untersuchen und auf den nachfolgenden Planungsebenen zu konkretisieren.

4.9 Klimaanalyse der Stadt Remscheid

Klimaschutzteilkonzept der Städte Remscheid und Solingen

Das Klimaschutzteilkonzept der Städte Remscheid und Solingen aus dem Jahr 2013 (ISB (März 2013): Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel für die Städte Solingen und Remscheid“, Aachen) hat das Stadtklima in folgenden Themenfeldern analysiert:

- Hitze in der Stadt und Folge für Wohnen, Gesundheit, Demografie,
- Starkregen und Hochwasser,
- Starkwind und Sturm,

- Schleichende Klimaänderungen und multifunktionales Leistungsspektrum des Freiraums.

Zusätzlich wurden Maßnahmensteckbriefe, ein Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit, ein Konzept zur Evaluation der Anpassung in den Städten und Möglichkeiten zur Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen erarbeitet sowie regionalplanerische Siedlungsflächen identifiziert.

4.9.1 Klimafunktionskarte der Stadt Remscheid

Im Rahmen des Projekts „BESTKLIMA“ wurde im Jahr 2018 eine Klimafunktionskarte für das gesamte Stadtgebiet Remscheids im Maßstab 1:25.000 fertiggestellt. Sie stellt die flächenhaften und besonderen Klimafunktionen im Stadtgebiet dar. Berücksichtigt werden insbesondere thermische Belastungen, die nächtliche Kaltluftentstehung und der Kaltlufttransport sowie mögliche Belastungen durch Starkwind. Die Klimafunktionskarte bildet damit eine weitere fachliche Grundlage für die Beurteilung stadtklimatischer Belange in der Bauleitplanung.

4.9.2 Bericht zur Klimaentwicklung bis zum Ende des Jahrhunderts

Ergänzend hat der Deutsche Wetterdienst im Jahr 2020 den Bericht „Klima und Klimaentwicklung bis Ende des Jahrhunderts, basierend auf Klimaprojektionen für Remscheid und Solingen (ReSoKlima2100)“ erstellt. Dieser untersucht das gegenwärtige Klima sowie die mögliche zukünftige Entwicklung von Temperatur, Niederschlag, Wind und weiteren Klimaparametern.

Die Ergebnisse zeigen bereits für die vergangenen Jahrzehnte einen Anstieg der Durchschnittstemperaturen und der Zahl der Tage mit Hitzewarnungen sowie einen Rückgang der Frost- und Eistage. Für die Zukunft wird eine weitere Zunahme der Wärmebelastung erwartet. Zugleich ist mit häufigeren beziehungsweise intensiveren Starkregenereignissen und längeren Trockenperioden im Sommer zu rechnen. Daraus ergibt sich ein zunehmender Handlungsbedarf für eine klimaangepasste Stadt- und Siedlungsentwicklung.

Mit dem Hitzeaktionsplan für die Stadt Remscheid vom 13.05.2025 wurden die kommunalen Aktivitäten zur Vorsorge gegenüber zunehmenden Hitzeereignissen weiter konkretisiert. Für die Stadtentwicklung und Bauleitplanung werden darin insbesondere die Berücksichtigung von Hitze in den Planungsprozessen sowie die Prüfung von Begrünungs-, Verschattungs-, Bewässerungs- und Verdunstungsmaßnahmen als langfristige Handlungsansätze benannt.

4.9.3 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden bei der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung sowie im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die klimabezogenen Auswirkungen werden im Bebauungsplanverfahren systematisch anhand des Leitfadens „Klima-Check in der Bauleitplanung – Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung“ geprüft.

Darüber hinaus wird für den Bebauungsplan eine mikroskalische Klimauntersuchung durchgeführt. Diese soll insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung und Versiegelung auf die thermische Situation, die Durchlüftung und die lokalen Kaltluftverhältnisse untersuchen sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung

nachteiliger stadtklimatischer Auswirkungen ableiten. Die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Aufgrund der Ziele der 18. FNP-Änderung ergeben sich für die Änderung keine weitergehenden Belange.

4.10 Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Remscheid

Die Stadt Remscheid hat in einem anderthalbjährigem Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess, gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern aus Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft in Zusammenarbeit mit LAG 21 NRW eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet.

Darin enthalten ist ein Modell zur Entwicklung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien, der Entwicklungsprozess zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Remscheid, das Handlungsprogramm der Stadt Remscheid sowie die Umsetzung und Verfestigung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Das Handlungsprogramm zur Nachhaltigkeit der Stadt Remscheid beinhaltet die nachfolgenden Themenfelder:

- Wohnen und Nachhaltige Quartiere,
- Gute Arbeit und Nachhaltiges Wirtschaft,
- Ressourcenschutz und Klimafolgenanpassung,
- Nachhaltiger Konsum und gesundes Leben,
- Nachhaltige Verwaltung.

Die aufgezeigten Handlungsprogramme werden im Rahmen des Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

4.11 Luftreinhalteplan

Für Remscheid gilt der Luftreinhalteplan 2012. Ergänzend sind die durch die Richtlinie (EU) 2024/2881 verschärften Luftqualitätsgrenzwerte zu berücksichtigen, die grundsätzlich ab dem Jahr 2030 einzuhalten sind.

Gegenstand der 18. Flächennutzungsplanänderung sind im Wesentlichen die Anpassung der Verkaufsflächen und Sortimentsliste. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen erfolgt daher im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685. Dort werden die Auswirkungen auf Grundlage der Verkehrsprognose und des Mobilitätskonzepts geprüft und durch eine Luftschadstoffuntersuchung vertieft.

4.12 Lärmaktionsplan

Für die Stadt Remscheid gilt der Lärmaktionsplan Stufe 4, der am 19.09.2024 vom Rat beschlossen wurde. Er enthält Maßnahmen und Strategien zur Vermeidung und Minderung von Umgebungslärm. Für die Bauleitplanung sind insbesondere die Berücksichtigung der Lärmschutzbelange sowie die Förderung lärmarmen Mobilitätsformen von Bedeutung.

Da die 18. Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen der Anpassung der Verkaufsflächengrenzen und Sortimentsliste dient, erfolgt die konkrete Untersuchung und Bewertung der Lärmauswirkungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685.

5 Verfahren

Der Rat der Stadt Remscheid hat am 19.06.2023 dem Antrag der Vorhabenträgerin vom 06.06.2023 auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 685 zunächst als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Remscheid bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 685 wurde vom 08.04.2024 bis einschließlich 07.05.2024 durchgeführt. Ergänzend fand am 17.04.2024 eine Informationsveranstaltung statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Stadt Remscheid – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Anschluss wurde die Planung überarbeitet. Dabei wurden insbesondere die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m² reduziert und die vorgesehene Sortimentsstruktur angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 685 wird im weiteren Verfahren als regulärer Bebauungsplan fortgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Outletstandortes bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center)“ dar. Die vorliegende 18. Flächennutzungsplanänderung dient im Wesentlichen der Anpassung der Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsliste. Darüber hinaus wird das Sondergebiet im östlichen Randbereich geringfügig erweitert. Eine dort bislang dargestellte gewerbliche Baufläche wird in das Sondergebiet SO 3.2 einbezogen. Die grundsätzliche Standortentscheidung bleibt hiervon unberührt. Ebenfalls erfolgt die Änderung der Zweckbestimmung in der Sondergebietsfläche SO 3.5 zu dem allgemeineren Begriff Stellplatzanlagen im Zusammenhang mit der Nutzung im SO 3.2 und es entfällt das Spielplatzsymbol im Westen des Wohngebiets.

Eine gesonderte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht. Hierfür wird die bereits zum Bebauungsplan Nr. 685 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB herangezogen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur 18. Flächennutzungsplanänderung im weiteren Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

6 Geplantes Vorhaben

Im Änderungsbereich soll ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² entwickelt werden. Ergänzend sind insbesondere gastronomische Angebote, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie die erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsanlagen vorgesehen.

Gegenstand der 18. Flächennutzungsplanänderung sind im Wesentlichen die Anpassung der Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsliste sowie die geringfügige Erweiterung des Sondergebiets „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ im östlichen Randbereich, die Anpassung der Bezeichnung im SO 3.5 und die Herausnahme des Spielplatzstandorts. Die konkrete bauliche Gestaltung, Erschließung und verkehrliche Anbindung werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685 geregelt.

7 Planungsalternativen

Die grundsätzliche Standortentscheidung für ein Outlet in Remscheid-Lennep wurde bereits im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen. Hierzu wurden potenzielle Standorte anhand ausgewählter Kriterien, unter anderem der verkehrlichen Erreichbarkeit, untersucht. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Standortes bereits als Sondergebiet „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center)“ dar.

Gegenstand der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung ist daher keine erneute Standortentscheidung. Sie dient im Wesentlichen der Anpassung der Verkaufsflächenobergrenze und der Sortimentsliste sowie der geringfügigen Erweiterung des Sondergebiets im östlichen Randbereich.

Als Planungsalternative kommt der Verzicht auf die Änderung in Betracht. In diesem Fall blieben die bisherige Verkaufsflächenobergrenze und Sortimentsliste sowie die Darstellung der gewerblichen Baufläche im östlichen Randbereich bestehen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans würden damit jedoch nicht an die aktuelle Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 angepasst. Anderweitige, wesentlich abweichende Planungsmöglichkeiten ergeben sich auf Ebene der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung nicht.

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Ergebnis, dass das „Outlet Remscheid“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen ist, sofern die maximale Verkaufsfläche für (Sport-)Schuhe und Lederwaren sortimentspezifisch auf etwa 2.500 m² reduziert wird. Gleichwohl sind bei dieser Gesamtverkaufsfläche deutliche Umsatzabzüge und Wettbewerbswirkungen in einigen zentralen Versorgungsbereichen Remscheids sowie umliegender Städte im Untersuchungsraum zu erwarten. Um einen möglichen „Sicherheitspuffer“ zu berücksichtigen, wurde in der Auswirkungsanalyse zusätzlich eine Variante mit einer auf 15.000 m² reduzierten Gesamtverkaufsfläche untersucht. Diese Variantenberechnung trägt unter anderem den geschwächten, teilweise bereits „vorgeschiedigten“ Bestandsstrukturen im Umfeld sowie der möglichen schrittweisen Etablierung eines Outlet-Centers am Markt in zwei Baustufen Rechnung.

Da die Auswirkungsanalyse auch eine Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² als verträglich bewertet und die Vorschädigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche nicht auf die Planung zurückzuführen sind, wird dieser Variante in der 18. Flächennutzungsplanänderung der Vorzug gegeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan als übergeordnete Planungsebene einen längerfristigen Planungshorizont umfasst und Marktveränderungen innerhalb dieses Zeitraums nicht vollständig vorhersehbar sind. Die 18. Flächennutzungsplanänderung stellt daher eine Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² bei einer auf 2.500 m² reduzierten maximalen Verkaufsfläche für (Sport-)Schuhe und Lederwaren dar. Auf der nachfolgenden Planungsebene kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel eine weitere Konkretisierung und abschließende Abwägungsentscheidung innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens getroffen werden. Diese kann auch eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf 15.000 m² umfassen.

8 Inhalt der 18. Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen drei Änderungen gegenüber den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Die für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer-Outlet-Center)“ dargestellte Verkaufsflächenobergrenze wird von bislang 20.000 m² auf 18.000 m² reduziert. Gleichzeitig werden die Sortimentsliste und die jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen an die aktuelle Planung und die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse Einzelhandel angepasst. Damit kann städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliche Einbindung eines Outlets an diesem Standort erfolgen.

Darüber hinaus wird das Sondergebiet „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ zur Mühlenstraße geringfügig erweitert. Eine dort bislang dargestellte gewerbliche Baufläche wird künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ dargestellt. Damit wird die räumliche Abgrenzung an den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685 angepasst.

Im Norden des Änderungsbereichs wird das im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Spielplatzsymbol entfernt. Die darunterliegende Flächendarstellung bleibt unverändert. Die Änderung beschränkt sich somit ausschließlich auf den Entfall der symbolhaften Darstellung des Spielplatzes. Damit wird die angestrebte fußläufige Vernetzung zwischen Altstadt und Outlet unterstützt.

Ebenfalls erfolgt eine Änderung in der Bezeichnung des Sondergebiets SO 3.5. Die bislang angestrebte Unterbringung von Stellplätzen im Zusammenhang mit der Nutzung des Hersteller-Direktverkaufszentrums“ soll weiterhin hier erfolgen. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebene und der unterschiedlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten von Stellplatzanlagen wird die bislang engere Beschränkung der 5. Flächennutzungsplanänderung von „Gebiet für Hoch- / Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen im SO 3.2“ auf „Gebiete für Stellplatzanlagen im Zusammenhang mit den Nutzungen im SO 3.2“ geändert. Weitergehende Konkretisierungen zu Stellplatzanlagen können auf nachfolgender Planungsebene – sofern erforderlich – erfolgen.

Mit diesen Änderungen werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die aktuelle Planung des „Outlet Remscheids“ angepasst.

9 Umweltbezogene Belange

Die Umweltbelange zur 18. Flächennutzungsplanänderung werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, als separaten Teil der Begründung, dargestellt.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die grundsätzliche städtebauliche Entscheidung zur Entwicklung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums am Standort Remscheid-Lennep wurde bereits im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hält an dieser Standortentscheidung fest und passt die bisherigen Darstellungen an die aktuelle Planung an.

Durch die Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² auf 18.000 m² sowie die Anpassung der Sortimentsliste und der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wird der Umfang der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung gegenüber den bisherigen Darstellungen reduziert und begrenzt. Die konkreten Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur werden in der Auswirkungsanalyse von ecostra dargestellt.

Im Randbereich wird das Sondergebiet „Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ geringfügig erweitert. Hierdurch wird eine bislang dargestellte gewerbliche Baufläche in das Sondergebiet einbezogen. Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der bereits bestehenden Darstellung als gewerbliche Baufläche ergibt sich daraus keine grundlegende Veränderung innerhalb der städtebaulichen Struktur. Die Möglichkeit einer einheitlichen Entwicklung entlang der Mühlenstraße wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

Im Nordwesten entfällt das bisher dargestellte Spielplatzsymbol. Die darunterliegende Flächendarstellung bleibt unverändert. Damit wird die bisherige standortbezogene Darstellung eines Spielplatzes auf Ebene des Flächennutzungsplans aufgehoben, ohne die dargestellte Art der Bodennutzung zu verändern.

Die Änderung in der Zweckbestimmung des SO 3.5 führt nicht zu wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen, eröffnet jedoch die Möglichkeit von Stellplatzanlagen in unterschiedlichen Ausprägungen anstelle von Hoch-/Tiefgaragen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Denkmalbereich Altstadt Lennep sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung insbesondere die Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der Bebauung, bestehende Blickbeziehungen sowie die Gestaltung des Übergangs zur Altstadt zu berücksichtigen. Über die bereits getroffene Standortentscheidung hinaus ergeben sich aus der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen zusätzlichen denkmalpflegerischen Auswirkungen. Die weitere Prüfung und Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685.

10.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung / auf zentrale Versorgungsbereiche

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen im „Outlet Remscheid“ auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche in Remscheid, insbesondere in Lennep, sowie in den umliegenden Städten wurde eine städtebaulich und raumordnerisch ausgerichtete Auswirkungsanalyse für den Einzelhandel³ erstellt. Die Untersuchung betrachtete zunächst eine Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² und wurde anschließend um eine Variantenberechnung für eine auf maximal 15.000 m² reduzierte Gesamtverkaufsfläche sowie entsprechend angepasste sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ergänzt. Für die vorliegende 18. Flächennutzungsplanänderung ist die Variante mit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche maßgeblich.

³ ecostra (05.12.2024): städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse für das geplante Outlet Remscheid, Wiesbaden.

Da die Auswirkungsanalyse das aktualisierte Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid aus dem Jahr 2026 noch nicht berücksichtigt und sich durch die zwischenzeitliche Schließung des ehemaligen Kaufhofstandorts in Wuppertal die Einzelhandelssituation verändert hat, wird die Auswirkungsanalyse unter Berücksichtigung dieser veränderten Rahmenbedingungen zum Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung aktualisiert.

Bestandteile der Auswirkungsanalyse sind:

- die Erhebung und Analyse der Grundlagendaten unter Berücksichtigung des Standortes,
- die Ermittlung des Einzugsgebiets und der Bevölkerungspotenziale, insbesondere zur Analyse der Wettbewerbssituation und der Wettbewerbsverflechtungen sowie zur Bewertung der Marktpotenziale,
- die Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets, u. a. unter Berücksichtigung möglicher Wettbewerbsverflechtungen mit den Outletstandorten in Roermond in den Niederlanden, Maasmechelen in Belgien sowie Marl und Ochtrup,
- die Ermittlung der Bevölkerungszahl und ihrer Entwicklung,
- die Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft,
- die Ermittlung und Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation in Remscheid sowie im näheren und weiteren Umland,
- eine Totalerhebung des Einzelhandels in der Stadt Remscheid (07/08.2023),
- eine Totalerhebung (07/08.2023) des Einzelhandels innerhalb einer Fahrdistanz von 30 Pkw-Minuten in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte, die als zentrale innerstädtische Geschäftslagen eine überörtliche Versorgungsfunktion besitzen oder denen stadtplanerisch eine spezifische Versorgungsfunktion für Markenwaren, insbesondere bei (Sport-)Bekleidung sowie (Sport-)Schuhen, zugewiesen ist. Dasselbe erfolgt auch – sofern vorhanden – für großdimensionierte Shoppingcenter und Retail Parks an dezentralen Standorten bzw. auch an Standorten in nicht-zentralen Orten, sofern diese aufgrund ihres Einzelhandelsbesatzes eine weiträumige Ausstrahlung oder einen wesentlichen Besatz mit projektrelevanten Sortimenten erkennen lassen.
- die Abschätzung der Einzelhandelsumsätze,
- die Erfassung und Beschreibung weiterer weiträumig ausstrahlender Einzelhandelslagen außerhalb des 30-Pkw-Fahrminuten-Radius, insbesondere der Innenstädte von Dortmund, Köln und Düsseldorf sowie des CentrO Oberhausen und des Rhein-Ruhr-Zentrums in Mülheim an der Ruhr,
- die Prüfung des abgegrenzten perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs „Stadtbezirkszentrum Lennep“,
- die Analyse der Kaufkraftströme und Markteffekte sowie die Ermittlung möglicher Umsatzabzüge und -umverteilungen,
- die Ermittlung der Umsatzerwartung und der möglichen Kaufkraftabschöpfung nach den Zonen des Einzugsgebietes,
- die Ermittlung der räumlichen Umsatzherkunft sowie die Bewertung der künftig zu erwartenden Marktanteile,

- die Analyse und Quantifizierung der Umsatzumverteilungswirkungen, einschließlich der möglichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsfunktion der zentralen Orte im Untersuchungsraum,
- die zusammenfassende Bewertung anhand der maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, insbesondere der Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, sowie
- die gutachterliche Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Planung.

Die Ermittlung und Zonierung des Einzugsgebiets sowie die Erhebung des Einzelhandels innerhalb der Zone I wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse durchgeführt. Die Abbildung 4 stellt unter anderem den 30-Pkw-Fahrminuten-Bereich um den Planstandort dar, der als Zone I des Einzugsgebiets abgegrenzt wurde.

Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse untersuchten Städte und zentralen Orte sind nachfolgenden aufgelistet. Aus dem Stadtgebiet Wuppertal wurden ergänzend die Stadtteile Ronsdorf und Cronenberg in die Untersuchung einbezogen.

- Bochum (OZ)
- Hagen (OZ)
- Köln (OZ)⁴
- Wuppertal (OZ)⁵
- Ennepetal (MZ)
- Gevelsberg (MZ)
- Haan (MZ)
- Hattingen (MZ)
- Herdecke (MZ)
- Langenfeld / Rheinland (MZ)
- Leichlingen / Rheinland (MZ)
- Leverkusen (MZ)

⁴ Innerhalb des Kölner Stadtgebiets liegen nur die rechtsrheinischen Stadtbezirke innerhalb einer Erreichbarkeit von ca. 30 PKW-Fahrminuten und zählen somit zum Naheinzugsgebiet, so dass entsprechend lediglich die ZVB in den Stadtbezirken Kalk und Mülheim dem Erhebungsgebiet zuzuordnen sind. Die Innenstadt von Köln als überregional ausstrahlende Einkaufsdestination wurde darüber hinaus im Rahmen einer qualifizierten Begehung bewertet.

⁵ In der Stadt Wuppertal wurden zunächst nur die beiden Hauptzentren Elberfeld und Barmen zum Untersuchungsumfang gezählt und einer Vollerhebung des dortigen Einzelhandels unterzogen, während die Nebenzentren Cronenberg, Ronsdorf und Vohwinkel im Rahmen einer qualitativen Begehung analysiert, der dortige Einzelhandel jedoch nicht quantitativ erfasst wurde. Nach einer späteren inhaltlichen Abstimmung in einer Sitzung des AK „Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck“ wurde seitens der dortigen Mitglieder aufgrund der räumlichen Nähe auch der vollständige Einbezug der südlichen, direkt an Remscheid angrenzenden Nebenzentren Cronenberg und Ronsdorf empfohlen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt und die Nacherhebung in Cronenberg und Ronsdorf fand Anfang Februar 2024 statt.

- Radevormwald (MZ)
- Remscheid (MZ)
- Schwelm (MZ)
- Solingen (MZ)
- Sprockhövel (MZ)
- Velbert (MZ)
- Wermelskirchen (MZ)
- Wetter / Ruhr (MZ)
- Wipperfürth (MZ)
- Witten (MZ)
- Wülfrath (MZ)
- Breckerfeld (GZ)
- Burscheid (GZ)
- Halver (GZ)
- Hückeswagen (GZ)
- Kürten (GZ)
- Odenthal (GZ)

Das abgegrenzte und in unterschiedliche Intensitätszonen gegliederte Einzugsgebiet des geplanten „Outlet Remscheid“ ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Die räumliche Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes bleibt nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse auch bei der Variante der auf 15.000 m² reduzierten Gesamtverkaufsfläche unverändert.

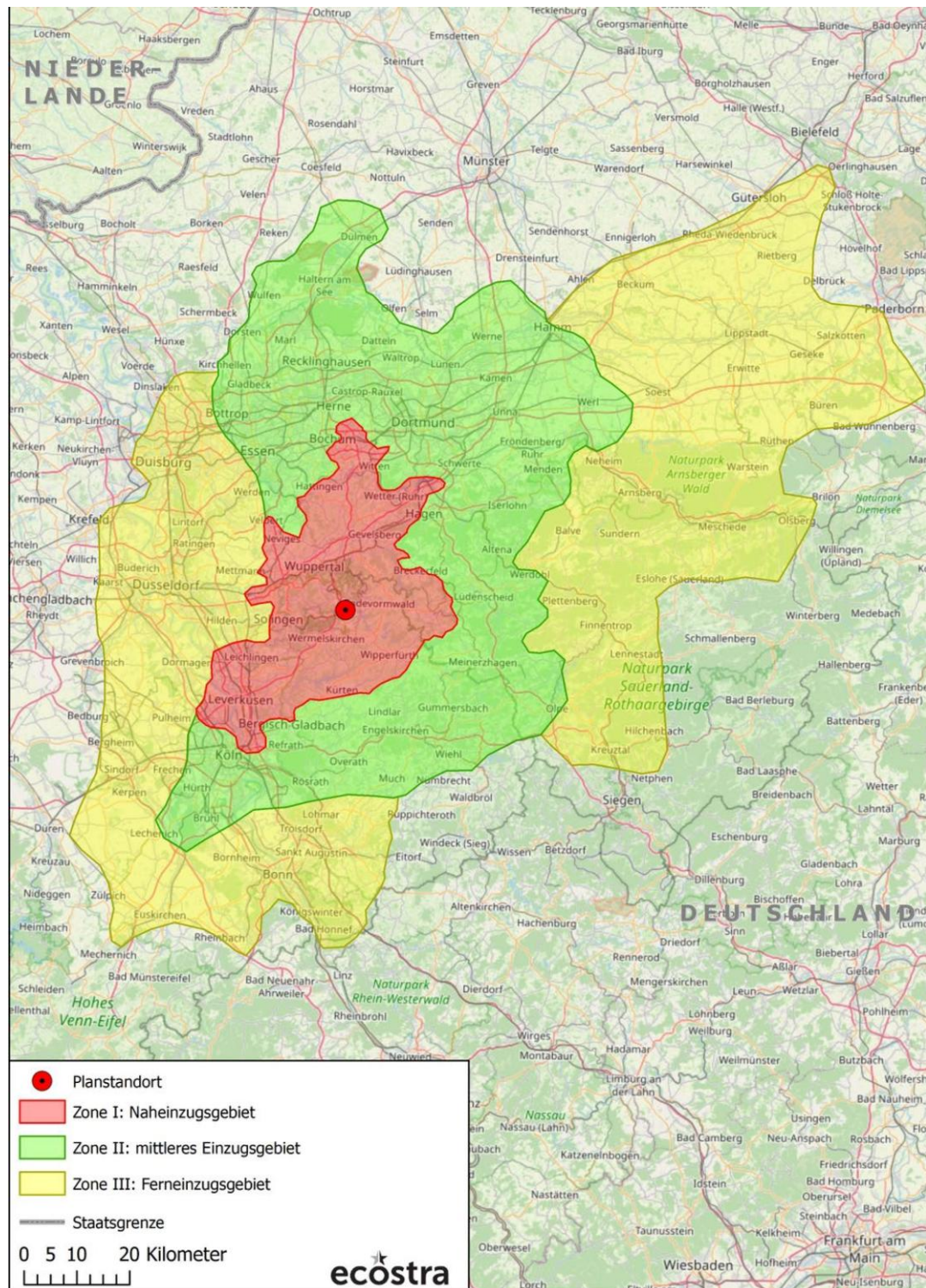


Abbildung 4: Einzugsgebiet des geplanten „Outlet Remscheid“ (Quelle ecostra)

Für die Variante mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.000 m² ermittelt die Auswirkungsanalyse bei einer marktüblichen Sortimentszusammensetzung eine jährliche Umsatzerwartung von rund 151,0 Mio. Euro.

Die gesamten Umsatzerwartungen setzen sich räumlich differenziert, wie folgt, in dem Einzugsgebiet zusammen:

• Zone I (Naheinzugsgebiet)	:	ca. 55,9 Mio. €	bzw.	ca. 37 %
• Zone II (mittleres Einzugsgebiet)	:	ca. 52,9 Mio. €	bzw.	ca. 35 %
• Zone III (Ferneinzugsgebiet)	:	ca. 18,1 Mio. €	bzw.	ca. 12 %
• Zonen I – III (Einzugsgebiet ges.)	:	ca. 126,9 Mio. €	bzw.	ca. 84 %
• Streuumsätze	:	ca. 24,2 Mio. €	bzw.	ca. 16 %
• Umsatz insgesamt	:	ca. 151,0 Mio. €	bzw.	ca. 100 %

Abbildung 5: Umsatzerwartungen nach Zonen im Einzugsgebiet des „Outlet Remscheid“
(Quelle: ecostra 2024)

Unter Berücksichtigung der Umsatzerwartungen und der -herkunft wurden die mit dem geplanten „Outlet Remscheid“ möglichen Kaufkraftbewegungen analysiert und die Auswirkungen auf den Einzelhandel sowie die zentralen Versorgungsbereiche bewertet. Die nachfolgende Übersicht stellt die ermittelten absoluten sowie relativen Umsatzrückgänge in Zone I dar. Dabei wurden obere Wertansätze verwendet.

Stadt / Gemeinde / Handelsstandort	Zentralörtliche Einstufung	Projektrelevanter Einzelhandelsumsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
			(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt	(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt
Remscheid	Mittelzentrum	118,6	3,8	0,5	0,6 – 0,7	4,9	6,1	6,5	1,3	4,1
• ZVB Innenstadt	--	76,4	3,4	0,3 – 0,4	0,3	4,0 – 4,1	7,0	7,8	1,2	5,3
• STZ / DOC Lennep	--	11,8	0,2	<0,1	0,2	0,3 – 0,4	5,8	k.A.	2,1	3,1
• STZ Lüttringhausen	--	4,5	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• STZ Hasten	--	4,6	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• STZ Remscheid-Süd	--	6,9	0,2	<0,1	<0,1	0,2 – 0,3	3,6	k.A.	k.A.	3,5
• Sonstige EH-Lagen	--	14,5	<0,1	0,1	<0,1	0,1 – 0,2	k.A.	5,2	k.A.	1,1
Bochum	Oberzentrum	434,4	7,6	0,9	1,0 – 1,1	9,5	2,3	4,5	1,2	2,2
• ZVB Innenstadt	--	164,4	2,3	0,3 – 0,4	0,4 – 0,5	3,1	2,0	4,1	1,0	1,9
• Sonderstandort Ruhr Park	--	270,0	5,3	0,5 – 0,6	0,6	6,4	2,4	4,8	1,5	2,4
Hagen	Oberzentrum	143,2	3,2	0,2 – 0,3	0,5	4,0	3,2	4,1	1,4	2,8
• ZVB Innenstadt	--	143,2	3,2	0,2 – 0,3	0,5	4,0	3,2	4,1	1,4	2,8
Köln	Oberzentrum	119,4	1,9	0,2	0,2 – 0,3	2,3	2,7	3,1	0,6	1,9
• BZ Kalker Hauptstraße	--	99,2	1,9	0,2	0,2	2,2 – 2,3	2,9	3,6	0,6	2,3
• BZ Wiener Platz	--	20,3	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wuppertal	Oberzentrum	288,1	11,7 – 11,8	1,0 – 1,1	1,7 – 1,8	14,5 – 14,6	6,9	6,9	1,7	5,0
• Hauptzentrum Elberfeld	--	218,5	10,8	0,8	1,4 – 1,5	13,0 – 13,1	7,7	7,5	2,2	6,0
• Hauptzentrum Barmen	--	50,7	0,7 – 0,8	0,2	0,2	1,1 – 1,2	3,4	5,1	0,8	2,2
• Nebenzentrum Cronenberg	--	8,5	<0,1	<0,1	<0,1	0,1	k.A.	k.A.	k.A.	1,2
• Nebenzentrum Ronsdorf	--	10,4	0,1	<0,1	<0,1	0,2	k.A.	k.A.	k.A.	2,1
Breckerfeld	Grundzentrum	0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Burscheid	Grundzentrum	3,5	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	3,5	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Ennepetal	Mittelzentrum	12,0	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	12,0	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Gevelsberg	Mittelzentrum	20,7	0,4	0,1	<0,1	0,5 – 0,6	4,0	4,0	k.A.	2,7
• ZVB Innenstadt	--	20,7	0,4	0,1	<0,1	0,5 – 0,6	4,0	4,0	k.A.	2,7
Haan	Mittelzentrum	16,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	2,2	k.A.	k.A.	1,8
• ZVB Innenstadt	--	16,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	2,2	k.A.	k.A.	1,8

k.A. = keine Angabe, da unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze

Stadt / Gemeinde / Handelsstandort	Zentralörtliche Einstufung	Projektrelevanter Einzelhandelsumsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
			(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt	(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt
Halver	Grundzentrum	13,6	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	13,6	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Hattingen	Mittelzentrum	45,0	0,9 – 1,0	0,1	0,1	1,1 – 1,2	3,5	4,7	0,7	2,6
• ZVB Innenstadt	--	45,0	0,9 – 1,0	0,1	0,1	1,1 – 1,2	3,5	4,7	0,7	2,6
Herdecke	Mittelzentrum	22,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	1,9	k.A.	k.A.	1,3
• ZVB Innenstadt	--	22,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	1,9	k.A.	k.A.	1,3
Hückeswagen	Grundzentrum	13,3	0,2	0,1	<0,1	0,3	5,5	4,8	k.A.	2,4
• ZVB Innenstadt	--	13,3	0,2	0,1	<0,1	0,3	5,5	4,8	k.A.	2,4
Kürten	Grundzentrum	0,4	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	0,4	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Langenfeld	Mittelzentrum	68,0	0,9 – 1,0	0,2	0,2	1,4	2,5	3,5	0,8	2,0
• ZVB Innenstadt	--	68,0	0,9 – 1,0	0,2	0,2	1,4	2,5	3,5	0,8	2,0
Leichlingen	Mittelzentrum	12,3	0,2	<0,1	<0,1	0,2 – 0,3	4,2	k.A.	k.A.	2,0
• ZVB Innenstadt	--	12,3	0,2	<0,1	<0,1	0,2 – 0,3	4,2	k.A.	k.A.	2,0
Leverkusen	Mittelzentrum	135,8	2,4 – 2,5	0,3	0,3 – 0,4	3,1	2,8	3,7	0,8	2,3
• Hauptzentrum Wiesdorf	--	106,8	2,3	0,2	0,3	2,8	3,0	4,0	1,1	2,6
• Nebenzentrum Opladen	--	29,0	0,2	<0,1	<0,1	0,3	1,7	k.A.	k.A.	1,1
Odenthal	Grundzentrum	0,2 – 0,3	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	0,2 – 0,3	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Radevormwald	Mittelzentrum	16,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	3,4	k.A.	k.A.	1,7
• ZVB Innenstadt	--	16,3	0,2	<0,1	<0,1	0,3	3,4	k.A.	k.A.	1,7
Schwelm	Mittelzentrum	22,3	0,4	<0,1	<0,1	0,5	3,7	k.A.	k.A.	2,3
• ZVB Innenstadt	--	22,3	0,4	<0,1	<0,1	0,5	3,7	k.A.	k.A.	2,3
Solingen	Mittelzentrum	81,8	1,9	0,3 – 0,4	0,3	2,5	4,3	5,0	1,0	3,1
• Hauptzentrum Solingen-Mitte	--	64,0	1,7	0,2 – 0,3	0,2	2,1 – 2,2	4,5	5,3	0,8	3,4
• STZ Ohligs	--	17,8	0,2	<0,1	0,1	0,4	2,8	k.A.	1,3	2,1
Sprockhövel	Mittelzentrum	16,8	0,2	0,1	<0,1	0,3	4,0	2,7	k.A.	1,9
• ZVB Niedersprockhövel	--	9,1	<0,1	<0,1	<0,1	0,1	k.A.	k.A.	k.A.	1,0
• ZVB Haßlinghausen	--	7,7	0,1	0,1	<0,1	0,2	5,3	2,7	k.A.	2,9
Velbert	Mittelzentrum	40,0	0,7 – 0,8	0,2	0,1 – 0,2	1,1	3,6	5,4	0,9	2,7
• ZVB Innenstadt	--	40,0	0,7 – 0,8	0,2	0,1 – 0,2	1,1	3,6	5,4	0,9	2,7

k.A. = keine Angabe, da unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze

Stadt / Gemeinde / Handelsstandort	Zentralörtliche Einstufung	Projektrelevanter Einzelhandelsumsatz insg. in Mio. €	Umsatzumverteilung durch Untersuchungsobjekt in Mio. €				Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in %			
			(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt	(Sport-) Bekleidung	(Sport-) Schuhe & Lederwaren	Sonstiges	Insgesamt
Wermelskirchen	Mittelzentrum	18,8	0,4	<0,1	<0,1	0,5	3,8	k.A.	k.A.	2,7
• ZVB Innenstadt	--	18,8	0,4	<0,1	<0,1	0,5	3,8	k.A.	k.A.	2,7
Wetter	Mittelzentrum	11,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	11,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Wipperfürth	Mittelzentrum	15,7	0,2	<0,1	<0,1	0,3	2,9	k.A.	k.A.	1,9
• ZVB Innenstadt	--	15,7	0,2	<0,1	<0,1	0,3	2,9	k.A.	k.A.	1,9
Witten	Mittelzentrum	57,2	0,2	<0,1	<0,1	0,2 – 0,3	0,5	k.A.	k.A.	0,5
• ZVB Innenstadt	--	57,2	0,2	<0,1	<0,1	0,3	0,5	k.A.	k.A.	0,5
Wülfrath	Mittelzentrum	10,7	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
• ZVB Innenstadt	--	10,7	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Zone I insgesamt		1.757,9	37,9	4,9	5,8	48,6	--	--	--	--

k.A. = keine Angabe, da unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze

Quelle: ecostra-Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

Abbildung 6: Überblicksdarstellung des durch das geplante Outlet Remscheid mit ca. 18.000 m² Verkaufsfläche ausgelösten absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel in den zentralen Orten im Untersuchungsraum (Zone I)

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m² werden die höchsten Umsatzumverteilungsquoten bei dieser Sortimentszusammensetzung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Remscheid mit insgesamt rund 5,3 % und für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld mit rund 6,0 % prognostiziert. In allen anderen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen fallen die Umsatzumverteilungen geringer aus. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die möglichen ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten „Outlet Remscheid“ aus gutachterlicher Sicht für die Innenstadt Remscheid, das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld, das Hauptzentrum Solingen-Mitte als (noch) verträglich zu bewerten sind. Für die weiteren untersuchten Standorte stellt das Gutachten fest, dass mögliche ökonomische, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des geplanten „Outlet Remscheid“ als verträglich zu bewerten sind.

Ergänzend wurde untersucht, welche Auswirkungen sich bei der jeweils einzelnen Ausschöpfung der vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ergeben. Auch in diesen Berechnungsfällen werden die Auswirkungen unter Einhaltung der Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 18.000 m² als ökonomisch, städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet, wenn eine sortimentsspezifische Reduktion der maximalen Verkaufsfläche bei (Sport-)Schuhen & Lederwaren auf ca. 2.500 m² erfolgt.

Nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche in Remscheid oder in den übrigen untersuchten Städten und Gemeinden zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung können aufgrund der vorgesehenen Sortimentsstruktur ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Planung mit maximal 18.000 m² Gesamtverkaufsfläche wird unter Beachtung der untersuchten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt als ökonomisch, städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet.

Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze und die angepassten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen werden in der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Diese werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685 – unter Berücksichtigung einer Variante mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² sowie angepassten sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen – verbindlich festgesetzt. Damit werden die der gutachterlichen Verträglichkeitsbewertung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen planungsrechtlich gesichert.

10.3 Auswirkungen auf Wirtschaft und Tourismus

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf Wirtschaft und Tourismus in Remscheid wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 365 über eine Untersuchung die mögliche Bedeutung des geplanten Vorhabens „Outlet Remscheid“ als shoppingtouristische Destination innerhalb der umliegenden Tourismusregion(en) sowie die Funktionen aufgezeigt, die das Outlet Remscheid durch ein aktives Tourismusmarketing innerhalb der regionalen Tourismusstrukturen übernehmen kann. Zusätzlich erfolgt die Abschätzung (Prognose) möglicher regionalökonomischer Effekte, die durch eine Realisierung und durch den Betrieb des „Outlet Remscheids“ entstehen können.

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich gegenüber der bisherigen Darstellung für diese Planungsebene keine wesentlichen Auswirkungen.

10.4 Auswirkungen durch Verkehr

Mit Umsetzung des Vorhabens wird es zu verschiedenen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs kommen.

Straßenplanung

Ebenfalls wie in der 5. Flächennutzungsplanänderung wird auch in der 18. Flächennutzungsplanänderung der Einbezug der Wupperstraße im Sondergebiet SO 3.2 beibehalten. Insofern ergeben sich hier keine weitergehenden Änderungen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist insbesondere die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr, unter Berücksichtigung des Entfalls der Wupperstraße, zu berücksichtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch den nahegelegenen Bahnhof Remscheid-Lennep (Luftlinie kürzeste Distanz 500 m). Der Bahnhof wird von der S-Bahnlinie 7 in Richtung Wuppertal bzw. Solingen bedient. Ebenfalls verkehrt dort der Regionalexpress RE 47, der Remscheid und Düsseldorf miteinander verbindet. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befinden sich die Bushaltestelle „Wupperstraße“ im Bereich des Knotenpunktes Wupperstraße / Am Stadion und „Rader Straße / Stadion“ an der Rader Straße westlich der Ringstraße. An beiden Haltestellen verkehren die Buslinien 664, 669 und 671. Der Änderungsbereich ist gut an das örtliche sowie überörtliche ÖPNV-Netz angebunden.

Fahrradverkehr und Fußgängerinnen und Fußgänger

Die Erschließung des Änderungsbereichs für den Fahrradverkehr und für Fußgängerinnen und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über das bestehende Straßennetz mit Führung des Fahrradverkehrs auf der Fahrbahn und separaten Gehwegen für Fußgängerinnen und Fußgänger. Weiterhin ergibt sich mit Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit abseits der Straßen und zu den Öffnungszeiten des „Outlets Remscheid“ die Verbindung über der Änderungsbereich in Richtung Altstadt für Fußgängerinnen und Fußgänger zu nutzen.

Eine konfliktfreie Querung zwischen den Gebäuden des „Outlet Remscheids“ und den funktional zugeordneten nördlichen Parkplätzen auf dem „Kirmesplatz“ ist über eine Brücke über die Rader Straße vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze / Parkraumanalyse

Mit Wegfall des Parkplatzangebotes der öffentlichen Parkplätze im Änderungsbereich kann es Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr geben. Um diese zu berücksichtigen, wird eine Parkraumanalyse im Bebauungsplan Nr. 685 durchgeführt. In dieser wird im Untersuchungsraum rund um den Jahnplatz eine Zählung und Dokumentation der öffentlich zugänglichen Stellplätze inkl. der Form der Bewirtschaftung sowie der Erfassung der Nachfrage an drei Wochentagen über jeweils 8 Stunden erfolgen.

Gegenüber der 5. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf öffentliche Stellplätze.

Private Stellplätze

Private Stellplatzanlagen werden für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fahrradverkehr vorgehalten werden. Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze

richtet sich nach dem zu erwartenden Besucherverkehr. Der abschließende Stellplatznachweis ist im Rahmen des Zulassungsverfahrens zu erbringen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen untergebracht werden kann. Für die 18. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hier keine weitergehenden Untersuchungsbedarfe oder Auswirkungen gegenüber der Darstellung in der 5. Flächennutzungsplanänderung. Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung wird jedoch die Flexibilität zur Gestaltung von Stellplatzanlagen erweitert und kann im Bebauungsverfahren konkretisiert werden.

10.4.1 Verkehrsuntersuchung

Vor dem Hintergrund der reduzierten Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² auf 18.000 m² gegenüber der 5. Flächennutzungsplanänderung ist von einem reduzierten Verkehrsaufkommen und somit keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten. Die detaillierten Auswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu ermitteln, so dass ein leistungsfähiges Verkehrssystem weiterhin gewährleistet bleibt.

Zur Ermittlung der bestehenden und künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowie zur Bewertung der durch das geplante „Outlet Remscheid“ verursachten Zusatzverkehre wird eine Verkehrsuntersuchung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685 erstellt. Maßgeblich in dieser ist die Planung eines Outlets mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m² und einem prognostizierten jährlichen Besuchsaufkommen von rund 2,3 Mio. Besucherinnen und Besuchern.

Die Verkehrsuntersuchung umfasst insbesondere:

- die Auswertung der durchgeführten Verkehrserhebungen und Verkehrszählungen zur Bestimmung der bestehenden Verkehrsnachfrage,
 - die Ermittlung des planbedingten Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der Besuchs-, Beschäftigten-, Liefer- und Reisebusverkehre sowie deren zeitlicher und räumlicher Verteilung,
 - den Aufbau eines Verkehrsmodells zur Ermittlung der räumlichen Verteilung des planbedingten Verkehrs auf das Straßennetz und zur Berücksichtigung möglicher Verkehrsverlagerungen,
 - die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die maßgeblichen Knotenpunkte,
 - die Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an den maßgeblichen Knotenpunkten und Erschließungsanlagen einschließlich der zu erwartenden Rückstaulängen,
 - bei Bedarf die Entwicklung und Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Abwicklung des Verkehrs,
 - erforderlichenfalls eine mikroskopische Verkehrssimulation zur Untersuchung komplexer Wechselwirkungen zwischen benachbarten Knotenpunkten und Verkehrsanlagen sowie
 - die Ermittlung der für die schalltechnische Untersuchung erforderlichen Verkehrsdaten nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19.

Die Verkehrsbelastungen werden für den Analysefall sowie für einen Prognose-Nullfall und einen Prognose-Planfall ermittelt. Der Prognose-Nullfall berücksichtigt die allgemeine Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Remscheid bis zum Jahr 2035 ohne Umsetzung des geplanten Outlets. Im Prognose-Planfall werden zusätzlich die durch das Outlet mit 15.000 m² Verkaufsfläche verursachten Verkehre berücksichtigt.

Als Grundlage des Analysefalls dienen die bereits durchgeführten Verkehrserhebungen an den relevanten Straßenabschnitten und Knotenpunkten im Stadtbezirk Lennep. Hierzu gehören Videoerhebungen zur Bestimmung der Knotenstrombelastungen sowie Querschnittszählungen zur Erfassung der tages- und nachzeitlichen Verteilung des Verkehrsaufkommens.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie die konkrete Ausgestaltung der Erschließung, der Zu- und Abfahrten, der Stellplatzanlagen sowie gegebenenfalls erforderlicher verkehrlicher Maßnahmen wird auf dieser Grundlage im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 685 festgelegt und planungsrechtlich gesichert.

10.5 Auswirkungen durch Lärm

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, u. a. Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche und die Anpassung der Sortimentsstruktur, sind gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Lärmauswirkungen zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Outlets Remscheid insgesamt werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 untersucht. Die für die Beurteilung der 18. Flächennutzungsplanänderung relevanten Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt.

10.6 Auswirkungen durch Luftschadstoffe

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, u. a. Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche und die Anpassung der Sortimentsstruktur, sind gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Die lufthygienischen Auswirkungen des geplanten Outlets Remscheid insgesamt werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 untersucht. Die für die Beurteilung der 18. Flächennutzungsplanänderung relevanten Ergebnisse werden im Umweltbericht berücksichtigt.

10.7 Auswirkungen auf das Klima

Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans, u. a. Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche und die Anpassung der Sortimentsstruktur, sind gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Outlets Remscheid insgesamt sind nicht Gegenstand der vorliegenden 18. Flächennutzungsplanänderung und werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 untersucht.

10.8 Klima-Check

Zur 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Klima-Check der Stadt Remscheid auf Basis des Leitfadens „Klima-Check in der Bauleitplanung“ (RWTH Aachen (2019): Klima-Check in der Bauleitplanung – Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung,

Aachen.) durchgeführt. Hierbei wird das Vorhaben unter Anwendung der Bewertungsmaßstäbe des Leitfadens auf die potenziellen klimabezogenen Auswirkungen geprüft.

Die Ergebnisse des Klima-Checks werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10.9 Energiekonzept

Die Anpassung der Sortimentsstruktur und die Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche führen gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht zu zusätzlichen Anforderungen an die Energieversorgung. Das für das geplante Outlet Remscheid erstellte Energieversorgungskonzept betrifft die konkrete Vorhabenplanung und ist nicht Gegenstand der 18. Flächennutzungsplanänderung.

10.10 Belange der Ver- und Entsorgung

Aus der Anpassung der Sortimentsstruktur und der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche ergeben sich gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen Anforderungen an die Trink- und Löschwasserversorgung, die Energieversorgung oder die Abfallentsorgung. Die konkrete technische Erschließung des geplanten Outlets Remscheid ist nicht Gegenstand der 18. Flächennutzungsplanänderung.

Die Entwässerung des geplanten Outlets Remscheid und die Auswirkungen bei Starkregenereignissen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 685 vertiefend untersucht. Die für die Beurteilung der 18. Flächennutzungsplanänderung relevanten Ergebnisse, insbesondere im Hinblick auf die geringfügige Erweiterung des Sondergebiets, werden im Umweltbericht berücksichtigt. Hinsichtlich der konkreten Entwässerungsplanung und der erforderlichen Maßnahmen wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

11 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die von der 18. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Für einen Teil dieser Flächen, insbesondere für den Kirmesplatz, den Jahnplatz, das Röntgenstadion und das Schulgrundstück, wurde bereits ein Kaufvertrag mit dem Investor geschlossen. Im weiteren Verfahren ist bzgl. der Wupperstraße ein Kaufvertrag abzuschließen, der den Eigentumsübergang eines Teilbereichs der Wupperstraße auf den Investor regelt. Die übrigen öffentlichen Flächen stehen im Eigentum der Stadt und verbleiben in öffentlichem Besitz.

Weitere für die Umsetzung des „Outlet Remscheid“ benötigte Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Investors oder sind durch Optionskaufverträge mit den privaten Eigentümern gesichert.

Der 18. Flächennutzungsplanänderung stehen keine bodenordnerischen Hindernisse entgegen.

12 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden vorbehaltlich abschließender Regelungen im städtebaulichen Vertrag vom Investor getragen.

13 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen werden zu den Bauleitplanverfahren erstellt:

- Auswirkungsanalyse Einzelhandel und Plausibilisierung.
- Untersuchung zu Wirtschaft und Tourismus.
- Verkehrsuntersuchung inkl. Parkraumanalyse und Mobilitätskonzept.
- Schalltechnische Untersuchung.
- Luftschadstoffuntersuchung.
- Klimauntersuchung.
- Entwässerungskonzept inkl. Starkregenkonzeption.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- Artenschutzuntersuchung.
- Baumgutachten.
- Bodenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung.

14 Zusammenfassende Erklärung zur 18. Flächennutzungsplanänderung

(Im weiteren Verfahren zu ergänzen)

15 Verwendete Unterlagen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf mit Überlagerung des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt).....	13
Abbildung 2:	Auszug aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Remscheid	15
Abbildung 3:	Übersicht bestehende Bebauungspläne (Stadt, 24.07.2023).....	17
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des geplanten „Outlet Remscheid“ (Quelle ecostra).....	30
Abbildung 6:	Umsatzerwartungen nach Zonen im Einzugsgebiet des „Outlet Remscheid“ (Quelle: ecostra 2024).....	31
Abbildung 7:	Überblicksdarstellung des durch das geplante Outlet Remscheid mit ca. 18.000 m² Verkaufsfläche ausgelösten absoluten und relativen Umsatzabzuges gegenüber dem relevanten Einzelhandel in den zentralen Orten im Untersuchungsraum (Zone I).....	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Nutzungsverlagerungen aus dem Pangebiet.....	7
---	---