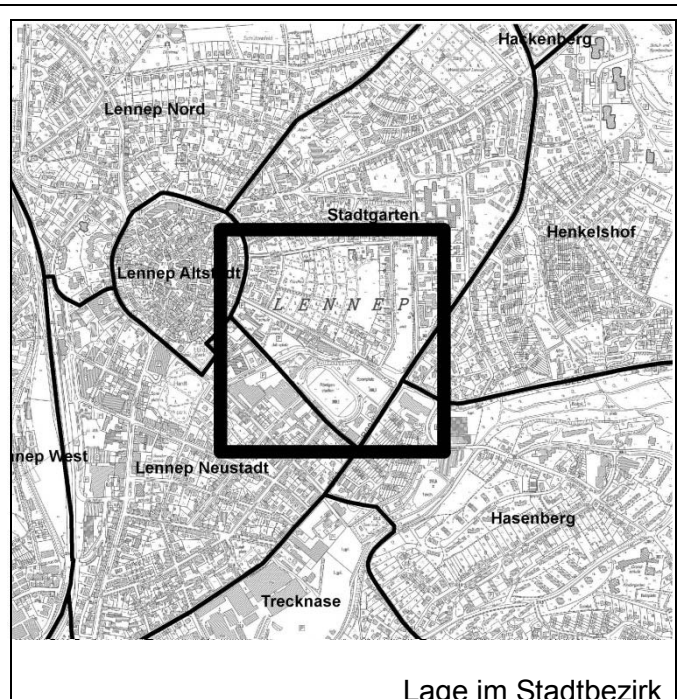
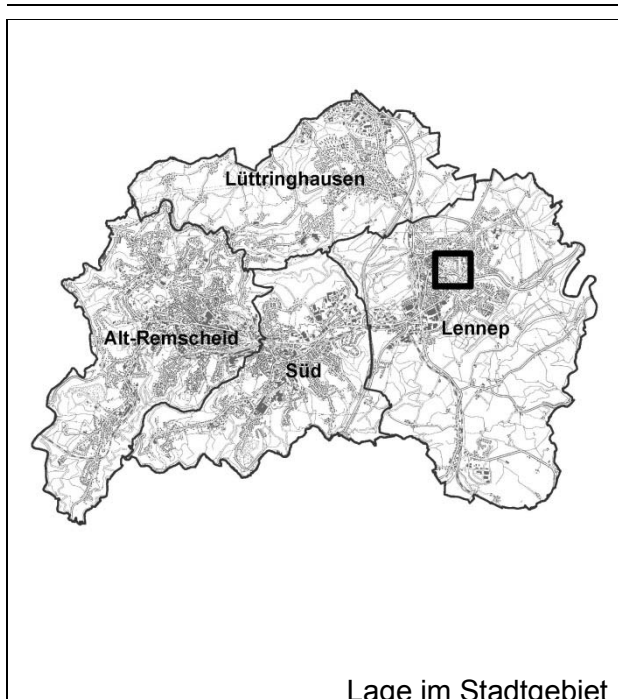


## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

### „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“

- Begründung -

23.10.2015



#### Planverfasser



Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Zur Pumpstation 1

42781 Haan

Fon: 02129-566 209 – 0

Fax: 02129-566 209 – 16

mail@isr-haan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Meyer

Stadtplaner AKNW

**Inhalte:**

<b>1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsanlass, Entwicklungsziele und Verfahrensverlauf</b>	<b>3</b>
2.1 Planungsanlass	3
2.2 Entwicklungsziele	4
2.3 Verfahrensverlauf	4
<b>3. Vorgaben und Bindungen</b>	<b>5</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2 Regionalplanung	13
3.3 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	15
3.5 Landschaftsplan / Naturschutzrecht	15
3.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	16
3.7 Klimaschutz	16
3.8 Denkmalschutz	16
3.9 Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid	17
3.10 Gender Mainstreaming	20
3.11 Prüfung alternativer Standorte	20
<b>4. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes</b>	<b>21</b>
4.1 Darstellungen	21
4.2 Flächenbilanz	23
<b>5. Öffentliche Belange</b>	<b>24</b>
5.1 Verkehr	24
5.2 Lärm- und Schadstoffimmissionen	25
5.3 Ver- und Entsorgung	26
5.4 Altlasten	27
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>28</b>
<b>7. Gutachten und Unterlagen</b>	<b>31</b>

## 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Remscheid verfolgt die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers (DOC). Das Plangebiet umfasst die Flächen des Kirmesplatzes, des Röntgen-Stadions, des Jahnplatzes, die Grundstücke der kath. Grundschule und der Freiwilligen Feuerwehr sowie Teile der Mühlenstraße im Kreuzungsbereich Mühlenstraße / Wupperstraße / Rader Straße und den Übergangsbereich zur historischen Altstadt von Lennep.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Remscheid im Stadtbezirk Lennep. Remscheid ist eine kreisfreie Großstadt und Mittelzentrum im Regierungsbezirk Düsseldorf. Lennep ist mit 24.097 Einwohnern (Stand 31.12.2013; Fortschreibung der Stadt Remscheid) der zweitgrößte Stadtbezirk Remscheids. Der Stadtteil Lennep liegt rd. 16 km südöstlich des Oberzentrums Wuppertal, rd. 27 km nordöstlich des Mittelzentrums Solingen und rd. 47 km östlich des Oberzentrums Düsseldorf. Das Plangebiet grenzt unmittelbar südöstlich an die Altstadt von Remscheid-Lennep und ist durch die „Mühlenstraße“ und die Straße „Am Stadion“ an die Altstadt von Lennep angebunden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 10,95 ha.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Planungsanlass, Entwicklungsziele und Verfahrensverlauf

### 2.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Möglichkeit, die Flächen südöstlich der Altstadt von Remscheid-Lennep, die derzeit überwiegend als Pkw-Stellplatzfläche und Stadion für einen Fußballverein genutzt werden, einer für die Stadt Remscheid und den Stadtteil Lennep städtebaulich perspektivischen Entwicklung zuzuführen.

Dies korrespondiert mit dem Interesse eines Investors, in Remscheid ein Hersteller-Direktverkaufszentrum, Designer Outlet Center (DOC) anzusiedeln. Das DOC soll im sog. Village-Stil errichtet werden, der sich dadurch auszeichnet, dass sich in diesem überwiegend erdgeschossige Verkaufsstätten anordnen. Der Village-Stil ist für ein DOC eine typische Bauform. Andere Bauformen ergeben sich ansonsten grundsätzlich nur bei der Nach- und Umnutzung von Bestandsgebäuden, dies wird bei dem vorliegenden Vorhaben nicht beabsichtigt bzw. mangels entsprechender Gebäudesubstanz nicht ermöglicht.

Nachdem das Ansiedlungsvorhaben eines DOC am Standort "Blume" nordwestlich der Autobahnanschlussstelle der A1 Remscheid-Lüttringhausen an raumordnungsrechtlichen Hindernissen (§ 1 Abs. 4 BauGB) gescheitert ist, wurde das Ziel der Ansiedlung eines DOC im Village-Stil in städtebaulich integrierter Lage in Remscheid-Lennep weiterverfolgt. Aus der nun vorgesehene Lage des DOC im unmittelbaren Anschluss an die Lenneper Altstadt können positive Koppelungseffekte, insbesondere für die Altstadt insbesondere in den Bereichen Gastronomie, Gastgewerbe und Kultur, spezielle Einzelhandelsangebote oder dem beratungsintensiven Einkauf resultieren. Auch wird eine positive Entwicklung als touristische Destination und dem damit verbunden Einkaufstourismus erwartet.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die planungsrechtliche Neuausrichtung der städtebaulichen Zielsetzungen für die Flächen südöstlich der Lenneper Altstadt zwischen dem historischen Ortskern von Lennep und der Ringstraße beabsichtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten von Sondergebieten ist erforderlich, um die angestrebte Realisierung eines DOC im Stadtgebiet der Stadt Remscheid vorzubereiten. Im Zuge der 5. Flächennut-

zungsplanänderung soll in Teilen des Geltungsbereiches zudem die Darstellung an den heutigen Bestand angepasst werden.

## **2.2 Entwicklungsziele**

Die Ansiedlung eines DOC in Remscheid-Lennep soll dazu beitragen, die innerstädtischen Funktionen und die Standortattraktivität und damit das Besucheraufkommen im Zentrum von Lennep und insbesondere der historischen Altstadt zu steigern. Der historische Zentrenbereich soll an der dynamischen Entwicklung partizipieren.

Der Rat der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 das Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> für die Stadt Remscheid als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept ist eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Grundlage für die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur. Die Leitfunktion des Einzelhandels soll stabilisiert bzw. weiter ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Zentren gesichert werden. Handlungsbedarf resultiert dabei insbesondere aus den schwierigen Rahmenbedingungen, in denen sich die Einzelhandelsstrukturen in Remscheid behaupten müssen. Hierzu gehört insbesondere das leistungsstarke Konkurrenzumfeld im sog. Bergischen Städtedreieck (Solingen, Wuppertal und Remscheid), der angesichts der zentralörtlichen Funktion Remscheids als Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Gesamteinzelhandelszentralität von 94 % und der schwierigen Struktur des Siedlungsgefüges. Die Arbeitslosenquote in Remscheid betrug im Januar 2015 8,4 % (Angaben: Bundesagentur für Arbeit).

Diese städtebauliche Zielsetzung ist Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel (Designer-Outlet-Center) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> geplant. Auf den Flächen zwischen der Mühlenstraße und der Straße Am Stadion, soll ein DOC mit den typischen Verkaufseinrichtungen und ergänzenden Strukturen wie z. B. gastronomischen Einrichtungen geplant werden.

Detaillierte Festsetzungen soll der Bebauungsplan Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“ enthalten.

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Ansiedlung des DOC geschaffen werden.

## **2.3 Verfahrensverlauf**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep - gefasst.

### **Interkommunales Abstimmungsgespräch**

In einem am 13.02.2014 durchgeführten interkommunalen Abstimmungsgespräch wurden mit den umliegenden Gemeinden die Auswirkungen der Verträglichkeitsanalyse erörtert. Dabei wurden die Gemeinden, welche sich innerhalb des Kerneinzugsgebietes des Vorhabens (Zone I, bis zu rd. 30 Min. Fahrzeit) befinden, berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> [D]: Stadt + Handel, Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid, Dortmund, 25.09.2014

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Bezirksvertretung Lennep hat in ihrer Sitzung am 05.12.2012 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB haben am 12.03.2014 und 13.03.2014 Informationsveranstaltungen stattgefunden. Darüber hinaus erfolgte der Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 17.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2014, bis einschließlich 09.05.2014.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015.

### **Landesplanerische Abstimmung**

Mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 03.06.2014 sowie 28.05.2015 wurde die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) bestätigt.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus anderen Planungen und städtebaulichen Konzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Gemäß § 4 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich auf Landesebene aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

Im derzeit planungsverbindlichen LEP vom 11.05.1995 (GV.NW.S 474) wird Remscheid als Mittelzentrum dargestellt. Die zentralen Orte, insbesondere die Mittel- und Oberzentren sind entsprechend Ziel B.I 2 Schwerpunkte der siedungsräumlichen Entwicklung und schwerpunktmäßig mit Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen zu entwi-

ckeln. Remscheid liegt auf einer Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung. Die Planung widerspricht damit nicht den verbindlichen Vorgaben des LEP NRW/95.

Mit der Aufstellung eines neuen Landesentwicklungsplanes soll der seit 1995 gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW/95), der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ und das am 31.12.2011 außer Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ersetzt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2015) hat bis Ende Februar 2014 stattgefunden. Mit der Vorlage dieses Entwurfs des Landesentwicklungsplanes ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG, § 36 Abs. 1 Satz 2 LPlG NRW auszugehen, das gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen ist. In der Zeit vom 15. Oktober 2015 bis 15. Januar 2016 wird die erneute Beteiligung Öffentlichkeit und der berührten öffentlichen Stellen durchgeführt. Im LEP NRW ist Remscheid wie bisher als Mittelzentrum dargestellt. Die Ansiedlungsfläche des geplanten Vorhabens befindet sich in dem im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraum. Damit orientiert sich die Planung auch an den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW. Die Planung im Siedlungsraum wird den Zielen der Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte und der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Nutzung innenstädtischer, bereits baulich genutzter und versiegelter Flächen.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele im LEP NRW stehen der Planung nicht entgegen.

Mit Bekanntmachung der Verordnung über den Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 12.07.2013 liegen auf Landesebene verbindliche Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben vor. Die Bestimmungen des Sachlichen Teilplans werden in Gliederungspunkt 6.5 –inhaltlich unverändert- Bestandteil des in Aufstellung befindlichen LEP NRW. Im laufenden Planungsverfahren sind folgende Ziele des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – zu beachten und seine Grundsätze zu berücksichtigen.

### Ziel 1

#### **Standorte 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.*

Das Plangebiet liegt in dem im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)) dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Auch im Zuge der derzeit in Neuaufstellung befindlichen Regionalplanung für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Regionalplan Düsseldorf (RPD) - soll das Plangebiet wiederum als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Ziel 1 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – wird beachtet.

### Ziel 2

#### **Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte 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 auf Grund 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 gem. Anlage 1 (des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel-) und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Für die Stadt Remscheid existiert ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 25.09.2014 beschlossen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid ist der für die Ansiedlung des DOC vorgesehene Planbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die für die Ansiedlung des Parkhauses vorgesehene Fläche ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches, sondern nur hinweisend dargestellt. Damit kommt die städtebauliche Entwicklungsvorstellung zum Ausdruck, die zentralen Funktionen innerhalb des im engeren Sinne stadträumlich integrierten Innenstadtbereichs von Lennep, der durch zentrentypische Nutzungen vorgeprägt ist, zu konzentrieren und deren Ausufern zu vermeiden. Die im Einzelhandelskonzept abgegrenzte Fläche des zentralen Versorgungsbereichs erfüllt die Kriterien, die das LEP und die Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich stellen. Ziel 2 LEP NRW ist eine besondere Ausprägung des Integrationsgebotes. Die in Ziel 2 vorgegebenen landesplanerischen Kriterien sollen die Stärkung der Zentren, eine kompakte Siedlungsentwicklung und eine Reduzierung der Freiraum-Inanspruchnahme sicherstellen. Dieser Zweck würde unterlaufen, wenn Einzelhandelsgroßbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten zugelassen würden. Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Ziel 2 LEP NRW sind nicht nur solche, die sich aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergeben, sondern auch solche, die sich aus entsprechenden gemeindlichen Planungen ergeben (vgl. Begründung zu Ziel 2 LEP NRW).

Bei dem gewählten Standort handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes mit erheblichen Wohnanteilen in unmittelbarer Nachbarschaft und im fußläufigen Einzugsbereich mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV. Der vorhandene und geplante zentrale Versorgungsbereich kann daher aufgrund seiner räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen aller Bedarfsbereiche erfüllen. Der Standort befindet sich in räumlicher Hinsicht zentral in der Innenstadt von Lennep und kann in Ergänzung der bereits vorhandenen zentrentypischen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus übernehmen. Der ausgewiesene Standort wird daher dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot mit der Zuordnung der geplanten Vorhaben zu zentralen Versorgungsbereichen gerecht.

### **Ziel 3**

#### **Beeinträchtungsverbot**

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

Das geplante Sondergebiet verstößt auch nicht gegen das landesplanerische Beeinträchtungsverbot. Um die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Remscheid und benachbarter Gemeinden zu ermitteln, hat die Stadt Remscheid das Gutachterbüro Stadt + Handel mit der Erstellung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> [A] für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid beauf-

<sup>2</sup> [A]: Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid, Dortmund, 06.02.2015 (Druckfassung Oktober 2015)

tragt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass weder in dem benachbarten und von der Planung betroffenen Untersuchungsraum noch in der Stadt Remscheid selbst mit wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen sollen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sicherstellen, dass das gesamtstädtisch und überregional bedeutsame Vorhaben nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und benachbarten Gemeinden führt und keine wesentlichen negativen städtebaulichen Wirkungen hervorruft.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Das Beeinträchtigungsverbot soll bereits auf der Ebene der Raumordnung verhindern, dass von dem geplanten Sondergebiet wesentliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Remscheid selbst und in den betroffenen Nachbargemeinden zu erwarten sind. Um diesen Nachweis zu erbringen, müssen die mit einer DOC-Ansiedlung verbundenen möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt werden. Für diese Ermittlung sind die durch eine solche Ansiedlung prognostizierten Umsatzumverteilungen eine wichtige Kenngröße. Dabei müssen sowohl die Besonderheiten des Vorhabens, insbesondere die angebotenen Waren und Sortimente sowie sein daraus ableitbarer Einzugsbereich, als auch die Bestandsstrukturen der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Auf der Grundlage dieser Umsatzumverteilungen ist eine Prognose möglich, ob das Vorhaben zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Bei dieser Prognose dürfen allerdings nicht pauschale Umsatzumverteilungsgrößen in Ansatz gebracht werden. Erforderlich ist vielmehr die Ermittlung der branchen- und sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilungen und deren konkrete städtebauliche Einordnung und Bewertung im jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereich.

Entsprechend ist der von der Stadt beauftragte Gutachter vorgegangen. U. a. wird in der Verträglichkeitsanalyse [A] ausgeführt:

„Die [...] hervorgerufenen Umsatzumverteilungen werden auf Grund der Vorhabenausprägung als Factory Outlet Center eine weite Streuung aufweisen [...]. Im Sinne eines worst case Ansatzes wird für die Berechnung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens jedoch ein möglichst kleinräumiger Untersuchungsraum (Zone I) herangezogen. Einerseits werden dadurch zwar nur die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für einen kleinen Teil des Einzugsgebietes (Zone I) ermittelt, andererseits wird durch diese ‚Verkleinerung‘ des Einzugsgebietes eine Minimierung der in die Berechnung einbezogenen absatzwirtschaftlich und städtebaulich relevanten Standorte erreicht, woraus für diese Standorte maximale absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen i. S. einer worst case Analyse ermittelt werden. Würde den Berechnungen ein größerer Untersuchungsraum zu Grunde gelegt – etwa eine Erweiterung um die Bestandsstrukturen der Zone II des Einzugsgebietes – würden sich dadurch auf Grund der Vielzahl von einzustellenden Bestandsstrukturen die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen für diese ggf. minimieren“ ([A], S. 60).

„Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen. Notwendig zur Abwägung ist die Darstellung der branchen- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Umsatzumverteilung sowie eine dezidierte städtebauliche Einordnung von diesen[...]. Diese städtebauliche Einordnung wurde detailliert für alle zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Angebotsstandorte durchgeführt, für die sich Umsatzumverteilungswerte i. H. v. > 7 % ergeben haben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden[...]. Für die An-



gebotsstandorte, für die sich Umsatzumverteilungen von  $\leq 7\%$  ergaben, sind aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Regel keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten“ ([A], S. 66).

Der von der Stadt beauftragte Gutachter hat auf diese Weise folgende Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum ermittelt:

Für die Sortimentsgruppe Bekleidung wurde eine Umsatzumverteilung von  $1\%$ - $13\%$  ermittelt. Dabei liegt die Umsatzumverteilung bei den Nachbarkommunen von Remscheid nicht über  $7\%$ . Die größten Umsatzumverteilungen sind in Remscheid selbst zu verzeichnen. Hier liegen die Werte bei  $8\%$ - $9\%$  für das Innenstadtzentrum Remscheid, bei  $12\%$ - $13\%$  für das Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep und bei ca.  $3\%$  für das Stadtbezirkszentrum Süd (vgl. [A], S. 67-69).

Im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren wurden Umsatzumverteilungen von  $1\%$ - $9\%$  ermittelt. Die größten Umsatzumverteilungen in dieser Sortimentsgruppe entfallen auf die Städte Remscheid (Innenstadtzentrum Remscheid  $7\%$ - $9\%$ , Stadtbezirkszentrum Süd  $6\%$ - $7\%$ ), Solingen (Hauptzentrum Mitte Solingen  $6\%$ - $8\%$ ) sowie Wuppertal (Hauptzentrum Elberfeld  $6\%$ - $8\%$ ) (vgl. [A], S. 70-71).

Im Sortimentsbereich Sportartikel wurden Umsatzumverteilungen von  $5\%$ - $16\%$  ermittelt. Die größten Umsatzumverteilungen sind ebenfalls in Remscheid selbst zu verzeichnen. Hier liegen die Werte bei  $11\%$ - $13\%$  für das Innenstadtzentrum Remscheid und bei  $13\%$ - $16\%$  für das Stadtbezirkszentrum Süd. Bei den Nachbarkommunen liegen die Umsatzumverteilungen bei  $5\%$ - $10\%$  (vgl. [A], S. 72).

Im Sortiment Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausrat und Wohneinrichtungsbedarf hat der Gutachter Umsatzumverteilungen zwischen  $1\%$  und  $9\%$  ermittelt. Auch hier entfallen die größten Umsatzumverteilungen auf die Stadt Remscheid selbst (Innenstadtzentrum Remscheid  $4\%$ - $6\%$ , Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep  $8\%$ - $9\%$ , Sonderstandort Neuenkamper Straße  $5\%$ - $6\%$ ) (vgl. [A], S. 73-74).

Für den Sortimentsbereich Uhren und Schmuck wurden Umsatzumverteilungen von  $1\%$ - $13\%$  ermittelt. Die größten Umsatzumverteilungen verzeichnet wiederum die Stadt Remscheid mit  $7\%$ - $13\%$  (Innenstadtzentrum Remscheid  $7\%$ - $8\%$ , Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep  $12\%$ - $13\%$ ) (vgl. [A], S. 75).

Für die Sortimentsgruppe Spielwaren wurden Umsatzumverteilungen zwischen ca.  $1\%$  und  $4\%$  ermittelt. Hier liegt Remscheid selbst erneut mit  $3\%$ - $4\%$  im Innenstadtzentrum an erster Stelle der Betroffenheit (vgl. [A], S. 76).

Für die sonstigen Sortimente des geplanten DOC hat der von der Stadt beauftragte Gutachter einzelne Umsatzumverteilungen nicht im Einzelnen ermittelt.

Auf der Grundlage dieser Umsatzumverteilungen hat der Gutachter die städtebaulichen Auswirkungen des DOC auf die Stadt Remscheid und die betroffenen Nachbarkommunen ermittelt und bewertet. Zu diesem Zweck hat er insbesondere auch Vorort-Begehungen in der Stadt Remscheid und den betroffenen Nachbarkommunen durchgeführt. Im Anschluss an entsprechende Einwendungen aus der interkommunalen Abstimmung und der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung hat der Gutachter seine Untersuchungen nochmals ergänzt.

Im Ergebnis seiner Ermittlung und Bewertung hat der Gutachter festgestellt, dass das Vorhaben weder in der Stadt Remscheid noch in den betroffenen Nachbarkommunen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben wird. Dies gilt auch im Hinblick auf die sonstigen Sortimente, deren Verkaufsfläche jeweils auf  $300\text{ m}^2$  begrenzt ist.

Die Stadt Remscheid geht auf der Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung davon aus, dass das geplante Sondergebiet nicht gegen das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot verstößt. Die Stadt Remscheid schließt sich den Aussagen des Gutachters an, dass bei Umsetzung des Vorhabens nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. wesentlicher städtebaulicher Auswirkungen zu rechnen ist.

Detaillierte Ergebnisse können der Verträglichkeitsanalyse [A] zum geplanten DOC entnommen werden.

### **Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal-Elberfeld (Döppersberg)**

Die Stadt Wuppertal hat einen Bauvorbescheid zur Entwicklung eines FOC mit 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Bereich der ehemaligen Bundesbahndirektion in Wuppertal-Elberfeld erteilt. Wobei an dieser Stelle angeführt sein muss, dass das Vorhaben mehrere Merkmale eines eher typischen Einkaufszentrums aufweist. Die für ein DOC bzw. FOC typischen und besonderen Merkmale (Sortimente, Größe der Verkaufsstätten, Organisation des Vorhabens etc) sind in dem Bauvorbescheid nicht verbindlich festgelegt. Das Gebäude der ehemaligen Bundesbahndirektion weist eine eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund gegebener Restriktionen auf, dies wird selbst durch die Stadt Wuppertal bestätigt. So wird in der Begründung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr 954 – Döppersberg – aufgeführt, dass die ehemalige Bundesbahndirektion durch zahlreiche Restriktionen (Denkmalschutz, keine Stellplätze, Andienung, ungünstige Anbindung an die Einkaufslage, Grundrisse, Infrastruktur) nur mit hohem Aufwand für eine Einzelhandelsnutzung nutzbar gemacht werden kann, und dass selbst dann nicht alle Restriktionen für eine Einzelhandelsnutzung beseitigt werden könnten und trotz eines hohen baulichen Aufwandes allenfalls eine durchschnittliche Funktionalität erreicht wird. Für eine Nutzung als Einkaufszentrum oder ein Herstellerdirektvertriebszentrum (FOC / DOC) sei das Gebäude wenig geeignet

Außerdem hat die Stadt Wuppertal mit Datum vom 30.04.2015 einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Gegenstand dieser Planung ist ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit 25.000 bis 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese Planung befindet sich noch immer im Stadium des Aufstellungsbeschlusses. Die Stadt Remscheid hat diese Planung deshalb nicht berücksichtigt. Untersucht wurden aber die Wirkungen, die zu erwarten sind, wenn ein FOC mit 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Wuppertal-Elberfeld betrieben würde.

Die im Rahmen einer kumulativen Auswirkungsbewertung des Gutachterbüros Stadt + Handel [A/2]<sup>3</sup> durchgeführten Berechnungen machen deutlich, dass das DOC Remscheid Lennep durch die neue Wettbewerbssituation in Wuppertal weniger leistungsfähig würde. Dies geht einher mit einer Umsatzabnahme in den untersuchten Sortimenten. Anhand der Ergebnisse dieser ergänzenden Untersuchung kann festgestellt werden, dass für den unerwarteten Fall, dass das benannte Vorhaben in Wuppertal als DOC / FOC mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> umgesetzt werden würde, sich das Kundenaufkommen für das DOC in Lennep reduzieren würde. Analog zu der Methode zur Ermittlung der Kundenherkunft des DOC Remscheid Lennep ist damit von einer Abnahme der absoluten Kundenzahl des DOC Remscheid Lennep auszugehen.

Die mit der Umsetzung des DOC angestrebten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen sowie die Stärkung der Stadt als touristische Destination sind auch unter Berücksichtigung einer FOC-Ansiedlung in Wuppertal-Elberfeld weiterhin Ziel der Planung.

Die Ergebnisse der kumulativen Betrachtung [A/2] machen deutlich, dass sich die bisher in der Verträglichkeitsanalyse [A] dargestellten Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen, in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel, bei Annahme des Betriebes bei-

---

<sup>3</sup> [A/2]: Stadt + Handel: Stellungnahme zur Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), Dortmund, 09.10.2015

der Outlets jeweils bis zu 2 % erhöhen werden. Die Darstellung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erfolgte analog der Verträglichkeitsanalyse ab einer Grenze von > 7 %.

Entsprechend ist der von der Stadt beauftragte Gutachter vorgegangen und kommt in der Stellungnahme zur Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep [A/2] zu folgenden Ergebnissen:

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel liegen, unter Berücksichtigung der FOC Planungen in Wuppertal, für den Großteil der Kommunen im Untersuchungsraum bei  $\leq 7$  %. Negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum aus fachgutachterlicher Sicht nach wie vor nicht zu erwarten.

„Für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (bspw. Ruhrpark und Hagen Vorhalle) erfolgt im Rahmen der kumulativen Auswirkungsbewertung aufgrund des nicht gegebenen Schutzstatus keine tiefergehende städtebauliche Würdigung“ ([A/2], S. 15).

Für die im Untersuchungsraum befindlichen zentralen Versorgungsbereiche, für die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen > 7 % prognostiziert werden, erfolgt im Weiteren eine detaillierte Würdigung:

In Bergisch Gladbach Stadtmitte und Bergisch Gladbach Bensberg liegen für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren die Umsatzumverteilungsquoten bei <7 %. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 8 % (vgl. [A/2], S. 15-16)

Für das Innenstadtzentrum der Stadt Haan wird in der kumulativen Betrachtung eine geringe Erhöhung der Umverteilungsquoten von maximal 2% prognostiziert. Für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren liegen die Umsatzumverteilungsquoten bei  $\leq 7$  %. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 10 % (vgl. [A/2], S. 16)

Für die Innenstadt Hagen liegen für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungsquoten deutlich  $\leq 7$  % vor. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 8 % (vgl. [A/2], S. 17).

Für das Hauptzentrum Hilden liegen für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren die Umsatzumverteilungsquoten bei  $\leq 7$  %. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 8 % (vgl. [A/2], S. 17).

Für das Innenstadtzentrum der Stadt Schwelm wird für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren eine Umsatzumverteilungsquoten von  $\leq 7$  % prognostiziert. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 9 % (vgl. [A/2], S. 19).

Für das Hauptzentrum Mitte Solingen liegen für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren die Umsatzumverteilungsquoten weiterhin unterhalb, bzw. bei max. 10 % (vgl. [A/2], S. 20).

Der Gutachter prognostiziert für das Hauptzentrum Radevormwald für die Sortimentsgruppen Schuhe/ Lederwaren Umsatzumverteilungsquoten von <7 %. In der Sortimentsgruppe Bekleidung kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 8 % (vgl. [A/2], S. 21).

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert liegen für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren die Umsatzumverteilungsquoten bei  $\leq 7$  %. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 8 % (vgl. [A/2], S. 20-21).

Im Hauptzentrum Witten wird für die Sortimentsgruppen Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren liegen eine Umsatzumverteilungsquoten von  $\leq 7$  % prognostiziert. In der Sortimentsgruppe Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 9 % (vgl. [A/2], S. 23).

Aufgrund dieser Erhöhungen der Umsatzumverteilungsquoten, die sich im Wesentlichen auf die Sortimentsgruppe Sportartikel bezieht, ist nach Auffassung des Gutachters nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche bzw. wesentlicher städtebaulicher Auswirkungen zu rechnen. Die Stadt Remscheid schließt sich den Ausführungen des Gutachters an.

Für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld wird in der kumulativen Betrachtung eine wesentliche Erhöhung der Umverteilungsquoten festgestellt. Diese liegt bei rd. 2 % für das Sortiment Schuhe/Lederwaren, bei rd. 3 % für das Sortiment Bekleidung und bei rd. 7 % für das Sortiment Sportartikel (vgl. [A/2], S. 24).

Für der Sortimentsgruppe Bekleidung liegt die Umsatzumverteilungsquote bei  $< 7$  % . In den Sortimentsgruppen Schuhe/ Lederwaren und Sportartikel kommt es zu einer Erhöhung der Umverteilungsquoten auf 10 % bzw. 17% (vgl. [A/2], S. 24).

„Die vergleichsweise hohen Umverteilungsquoten resultieren vornehmlich aus der Ansiedlung des in Rede stehenden FOC in Wuppertal innerhalb des Hauptzentrums Elberfeld (Döppersberg). Aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen sind Strukturveränderungen (auch durch Betriebsaufgaben) und damit verbunden Änderungen von Passantenströmen bzw. Lagebereichen nicht auszuschließen. Im Zusammenspiel mit den positiven Aspekten der FOC-Entwicklung werden die Auswirkungen seitens der Stadt offensichtlich hingenommen (positiver Bauvorbescheid liegt vor)“ ([A/2], S. 24).

„Insofern verstärken die in der kumulativen Betrachtung für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld festgestellten Ergebnisse die bereits seitens der Stadt akzeptierten Strukturverschiebungen in der Elberfelder Innenstadt. Insgesamt ist aber – nach Ansiedlung des FOC in Wuppertal Elberfeld – weiterhin ein VKF Zuwachs in der Innenstadt als Ganzes zu verzeichnen, sodass die Innenstadt als Ganzes in der kumulativen Betrachtung zwar Strukturverschiebungen erfahren würde, nicht aber eine Bedeutungsabnahme als Handelsstandort“ ([A/2], S. 24).

Für den zentralen Versorgungsbereich Remscheid bleiben die Begründungszusammenhänge für den ZVB Süd im Wesentlichen bestehen. Zwar erfährt der dortige Sportfachmarkt eine Beeinträchtigungintensität, die im Falle der Realisierung beider FOC / DOC eine Marktaufgabe nicht gänzlich ausschließen lässt, jedoch obliegt dem ZVB Süd eine primäre Versorgung im periodischen Bedarfsbereich, sodass die wesentliche Versorgungsfunktion des ZVB weiterhin nicht beeinträchtigt ist. Auch die Bewertungen für die Innenstadt Remscheids bleiben im Wesentlichen bestehen. In der kumulativen Betrachtung würden die bereits in der Verträglichkeitsanalyse zum DOC Lennep festgestellten durchaus nennenswerten Auswirkungen zwar nochmals erhöht, bleiben jedoch mit Ausnahme von Sportartikeln bei max. 10 %.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei der kumulativen Betrachtung der DOC Planung in Remscheid-Lennep mit der FOC Planung in Wuppertal-Elberfeld, die geplante Ansiedlung des DOC nach fachgutachterlicher Prüfung nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Remscheid und in zentralen Versorgungsbereichen betroffener Nachbarkommunen führen wird. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die hohen Umverteilungsquoten für das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld aus der Ansiedlung des in Rede stehenden FOC in Wuppertal herrühren. Strukturveränderungen und Betriebsaufgaben) sind im Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld nicht auszuschließen

Details können der separaten Stellungnahme, zur Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep [A/2] zum Bebauungsplan Nr. 657, entnommen werden.

### 3.2 Regionalplanung

Zu den im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Zielen bzw. zu berücksichtigenden Grundsätzen gehören auch die Aussagen im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99). Er legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsraum des Regierungsbezirkes Düsseldorf fest. Wesentliche Inhalte der Regionalplanung sind die Leitbilder für die anzustrebende Entwicklung in den Siedlungs- und Naturraumkomplexen der Planungsregionen sowie die Angaben zu wertvollen Biotopen, zu Boden, zu Grundwasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild bzw. Landschaftserleben.

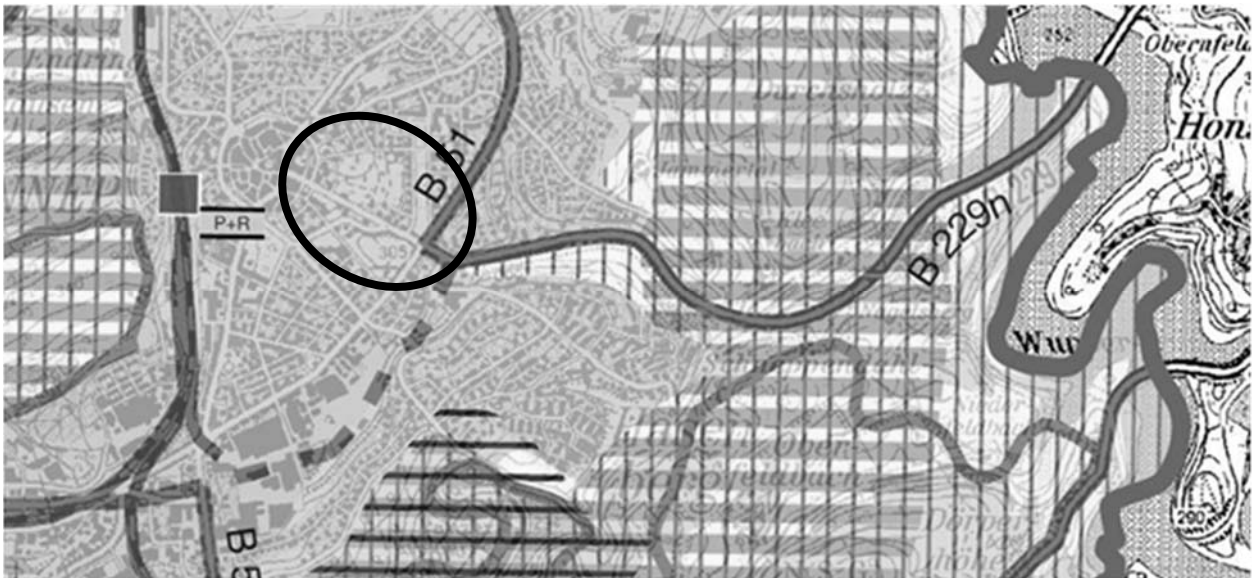


Abbildung 01: Auszug aus dem Regionalplan GEP 99  
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Der Gebietsentwicklungsplan (Abbildung 01) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die geplanten Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, im Plangebiet ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum bzw. einen Einzelhandelsgroßbetrieb darzustellen, stimmen mit den Zielaussagen des GEP 99 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1999, letzte Änderung 19.09.2014) überein. Im GEP 99 ist als Ziel 4 für allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) formuliert, dass Gebiete u. a. für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO nur in ASB geplant werden dürfen.

Auch im Zuge der derzeit in Neuauaufstellung befindlichen Regionalplanung für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Regionalplan Düsseldorf (RPD) - soll das Plangebiet wiederum als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt werden. Die im Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf enthaltenen Ziele und Grundsätze werden hinreichend beachtet. Das Plangebiet befindet sich neben der Lage innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches auch innerhalb der in der Beikarte 3B abgebildeten zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereiche, der Grundsatz G1 zum Kapitel „Großflächiger Einzelhandel“ wird berücksichtigt. Die Entfernung des Plangebietes zum Bahnhof Lennep beträgt rd. 500 m (Luftlinie, kürzeste Distanz) zum DOC. Somit kann der Grundsatz G2 des Kapitels „Großflächiger Einzelhandel“ berücksichtigt werden, nachdem eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Abstand 700 – 1.000 m) gewährleistet sein soll. Analog zum Grundsatz G3 des Kapitels „Großflächiger Einzelhandel“ liegt ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid mit der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie einer ortsspezifischen Sortimentsliste vor. Abweichend zu dem Grundsatz G3 erfolgt keine Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches in dem Flächennutzungsplan. Bislang stellt der

Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid keine zentralen Versorgungsbereiche dar. Da es sich bei diesem Vorhaben lediglich um eine partielle Änderung des Flächennutzungsplanes handelt, wird von einer Darstellung abgesehen, da ansonsten eine ungleiche Darstellungsweise für den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan entstehen würde.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan beachten die Ziele im GEP 99 und berücksichtigen die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Düsseldorf (RPD).

### 3.3 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Flächen der 5. FNP-Änderung sind in dem seit dem 23.12.2010 planungsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP 2010) der Stadt Remscheid wie folgt dargestellt:

- im Bereich der kath. Grundschule als Fläche für den Gemeinbedarf,
- das Röntgen-Stadion als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz,
- der Kirmesplatz als Grünfläche,
- die bestehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten an der Mühlenstraße als Mischgebiet,
- der Jahnplatz als Sondergebiet,
- Teile der Röntgenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf und Wohnbaufläche,
- Teile der Rader Straße zwischen Mühlenstraße und Ringstraße, die Wupperstraße und die Ringstraße als Straßenverkehrsfläche,
- die südlich im Geltungsbereich liegenden gewerblichen Nutzungen an der Ringstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz und
- Teile des Plangebietes im Nordwesten liegen innerhalb der Umgrenzung denkmalgeschützter Mehrheiten baulicher Anlagen.

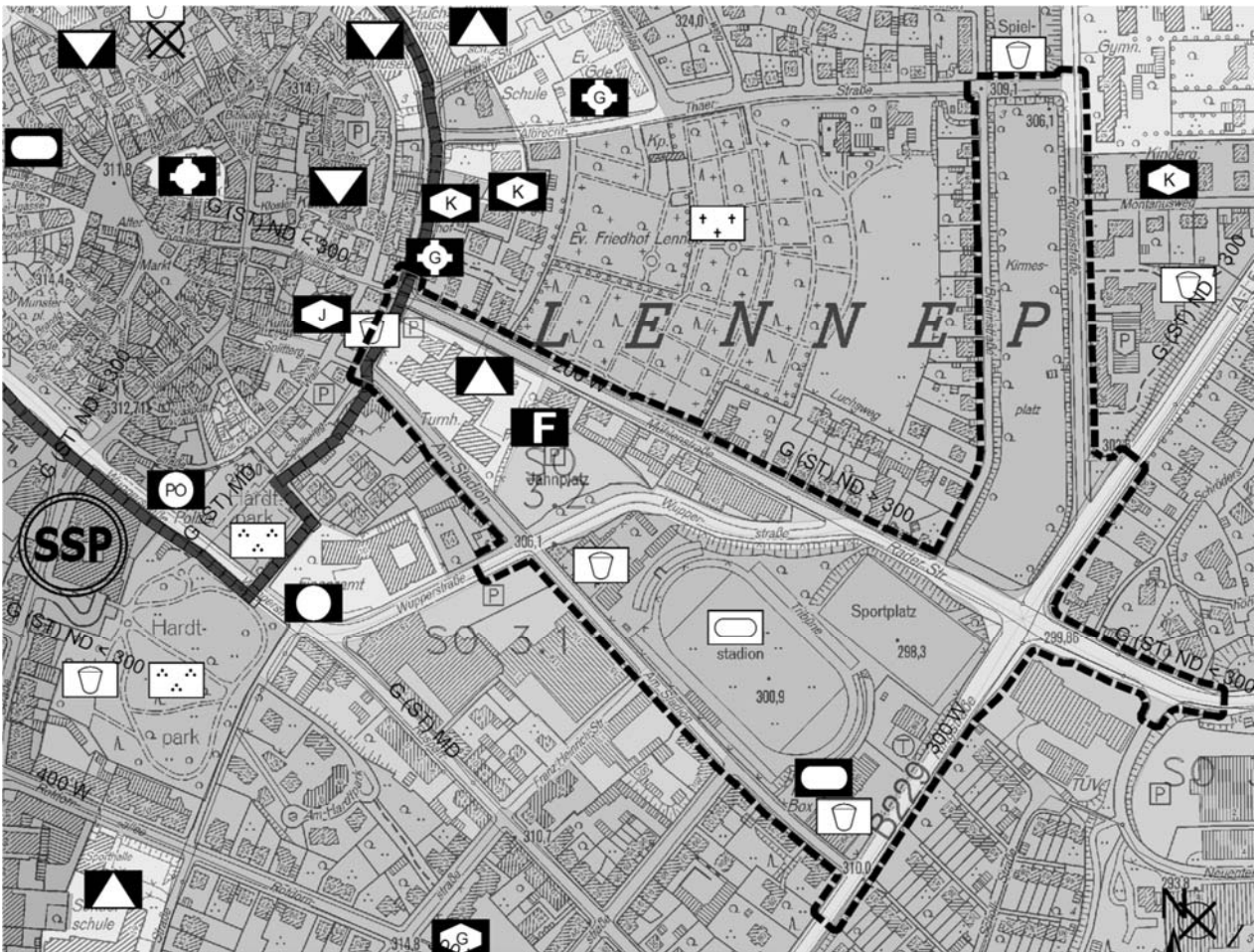


Abbildung 02: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan  
Quelle: Stadt Remscheid

Aufgrund der Planungsziele der Stadt Remscheid am Standort ein DOC zu entwickeln soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung von Sondergebieten in den überwiegenden Teilen des Plangebiets sowie von gewerblichen Bauflächen in Bereichen an der Mühlenstraße und der Ringstraße beabsichtigt.

Die Planungsabsichten im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bedingen die Verlagerung von innerstädtischen, am Standort befindlichen Nutzungen. Von der Verlagerung sind die katholische Grundschule, Sportanlagen und die Feuerwehr betroffen. Des Weiteren werden der Kirmes- und der Jahnplatz überplant, was zum Verlust von innerstädtischen Parkflächen und Flächen für Brauchtumsfeste führt. Zur Ansiedlung eines DOC werden Teilflächen der Wupperstraße benötigt und überplant.

Die im Plangebiet befindlichen Nutzungen und Einrichtungen sollen an anderer Stelle im Stadtgebiet einen Ersatzstandort finden. Die bestehenden Funktionen der Einrichtungen und Nutzungen können daher für die Stadt bzw. den Ortsteil aufrecht gehalten werden. Für den Jahnplatz sowie Kirmesplatz soll ein Ersatz im Ortsteil vorgehalten werden, sodass Brauchtumsfeste nach wie vor erhalten bleiben können. Nach Erweiterung der Ausgleichsflächen für die Sportnutzung am möglichen Standort Hackenberg, für den bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet ist oder an dem möglichen Standort der bestehenden Sportanlagen Reinshagen, stehen ausreichend Sportflächen im Ortsteil zur Verfügung. Die überplanten Parkplatzflächen können durch die in Lennep vorhandenen Stellplätze kompensiert werden. Die Verlagerung der im Plangebiet vorhandenen kath. Grundschule erfolgt auf den nahe gelegenen Standort der ehem. Förderschule Pestalozzi-Schule. Für die Verlagerung der Feuerwehr ist im Gewerbegebiet am Bahnhof Lennep ein Ersatzstandort vorgesehen. Alle Verlagerungen finden in innerstädtischer Lage statt.

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

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Mischgebietes an der Mühlenstraße und der Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz, an der Ringstraße berücksichtigt die derzeitigen gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich und sichert sie planerisch ab.

### **3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im überwiegenden Teil des Gebiets der 5. Flächennutzungsplanänderung gibt es keine Bebauungspläne.

Teile des Plangebietes, entlang der Spielberggasse und der Ringstraße, liegen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 300/2 „Gebiet Altstadt Lennep – Schwelmer Str., Wallstr. Splittergasse, Kölner Str.“, Nr. 203 „Ringstr. / Röntgenstr.“ und Nr. 379 „Gebiet zwischen Ringstr., Rader Str. u. Christhauser Straße“.

Es ergeben sich aus der Flächennutzungsplanänderung keine Konsequenzen für diese Bebauungspläne.

### **3.5 Landschaftsplan / Naturschutzrecht**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### 3.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Schutzgebiete auf EU- und / oder nationaler Ebene vor. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotopkatalog- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder EU-Vogelschutzgebietes.

### 3.7 Klimaschutz

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt. Des Weiteren ist das Anfang 2013 beschlossene Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen „Klimaschutzgesetz NRW“ zu berücksichtigen. Die Energiestandards der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung betrachtet, welche die Grundlage für die Empfehlung des gewählten Standortes in Remscheid Lennep, für die Entwicklung eines Designer Outlet Centers im Village-Stil, darstellt. Die Planung im Siedlungsraum wird auch den Zielen der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Nutzung innenstädtischer, bereits baulich genutzter und versiegelter Flächen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Leitfaden der Stadt Remscheid (Fachdienst Umwelt) – „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ gewürdigt. Der Leitfaden sieht mittels des in 6 Schritten abgestuften Systems die Prüfung der Klimaschutzbelange, auf Ebene der Bauleitplanung, im Kontext zur Planung vor. Dieses Prüfsystem lässt sich jedoch nicht 1:1 auf die Ansiedlung eines geplanten DOC anwenden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt zur Würdigung des Leitfadens eine Prüfung seiner Bewertungspunkte hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen durch das Vorhaben und potenzieller klimaoptimierender Maßnahmen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 657 wird geprüft, ob und wie die Vorgaben des Leitfadens aufgegriffen werden können und sich so positiv auf die Belange des Klimaschutzes auswirken. Dies beinhaltet auch mögliche Festsetzungen zur Realisierung von ökologischen Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder den Einsatz regenerativer Energien. Verbindliche Festsetzungen von ökologischen Maßnahmen, die ebenfalls klimaoptimierende Auswirkungen haben, sind ebenfalls im Umweltbericht zum Bebauungsplanes Nr. 657 beschrieben. In Bezug auf den Leitfaden greift die Planung zum Bebauungsplan Nr. 657 einige der Vorgaben des Leitfadens auf, welche sich positiv auf die Belange des Klimaschutzes auswirken können.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 657 und den parallel zu diesem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor des geplanten DOC soll unter Beteiligung des Fachbereichs Umwelt ein Energiekonzept für das DOC erarbeitet und umgesetzt werden.

Detaillierte Ergebnisse können dem separaten Umweltbericht [E/1] zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen werden.

### 3.8 Denkmalschutz

#### Baudenkmäler/ Denkmalbereichssatzung

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich das in die Denkmalliste der Stadt Remscheid eingetragene Baudenkmal Mühlenstraße 23 - Feuerwache Lennep.



Das Gebäude wird im Bebauungsplan Nr. 657 durch nachrichtliche Übernahme als Baudenkmal gekennzeichnet und in die Planungen des DOC integriert und erhalten.

Ein kleiner Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Altstadt Lennep.

Die Belange des Denkmalschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Abstimmungen mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Denkmalpflege - werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 657 erfolgen.

### **Bodendenkmäler**

Kenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes liegen zum jetzigen Verfahrensstand nicht vor.

### **3.9 Einzelhandelskonzept für die Stadt Remscheid**

Das Einzelhandelskonzept [D] für die Stadt Remscheid (Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Remscheid) dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels und erfasst die zentralen Versorgungsbereiche, Nebenzentren und Nahversorgungszentren.

Das vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 25.09.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelskonzept enthält im Wesentlichen folgende durch städtebauliche Planung umzusetzende und zu beachtende Instrumente:

- Zentrenkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Sonderstandortkonzept
- Sortimentsliste für die Stadt Remscheid
- Ansiedlungsleitsätze

Die Anwendung dieser Instrumente dient einer rechtssicheren bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Remscheid.

Ein wesentliches, planerisches Steuerungsinstrument für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes. Diese „Remscheider Liste“ definiert die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie die nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid sind die Zentren mit den jeweiligen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wie folgt dargestellt:

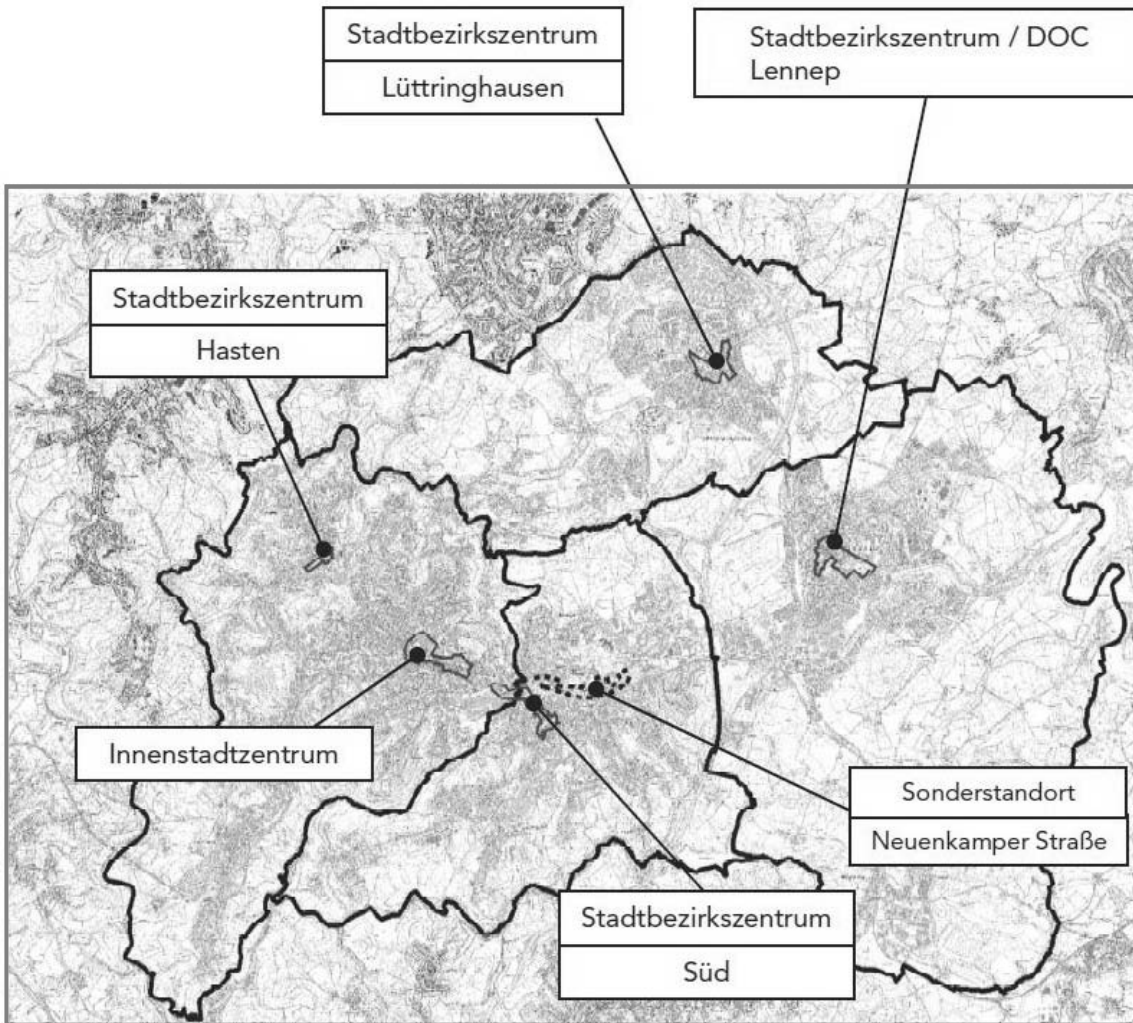


Abbildung 03: Zentren- und Standortstruktur in Remscheid  
Quelle: [D], S. 52

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid ist der für die Ansiedlung des DOC vorgesehene Planbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die für die Ansiedlung des Parkhauses vorgesehene Fläche ist nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt, um in diesem Bereich auch perspektivisch einer Einzelhandelsnutzung entgegenzuwirken. In dem Einzelhandelskonzept ist jedoch der Bereich des DOC Parkplatz außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hinweisend dargestellt (siehe Abbildung 3).

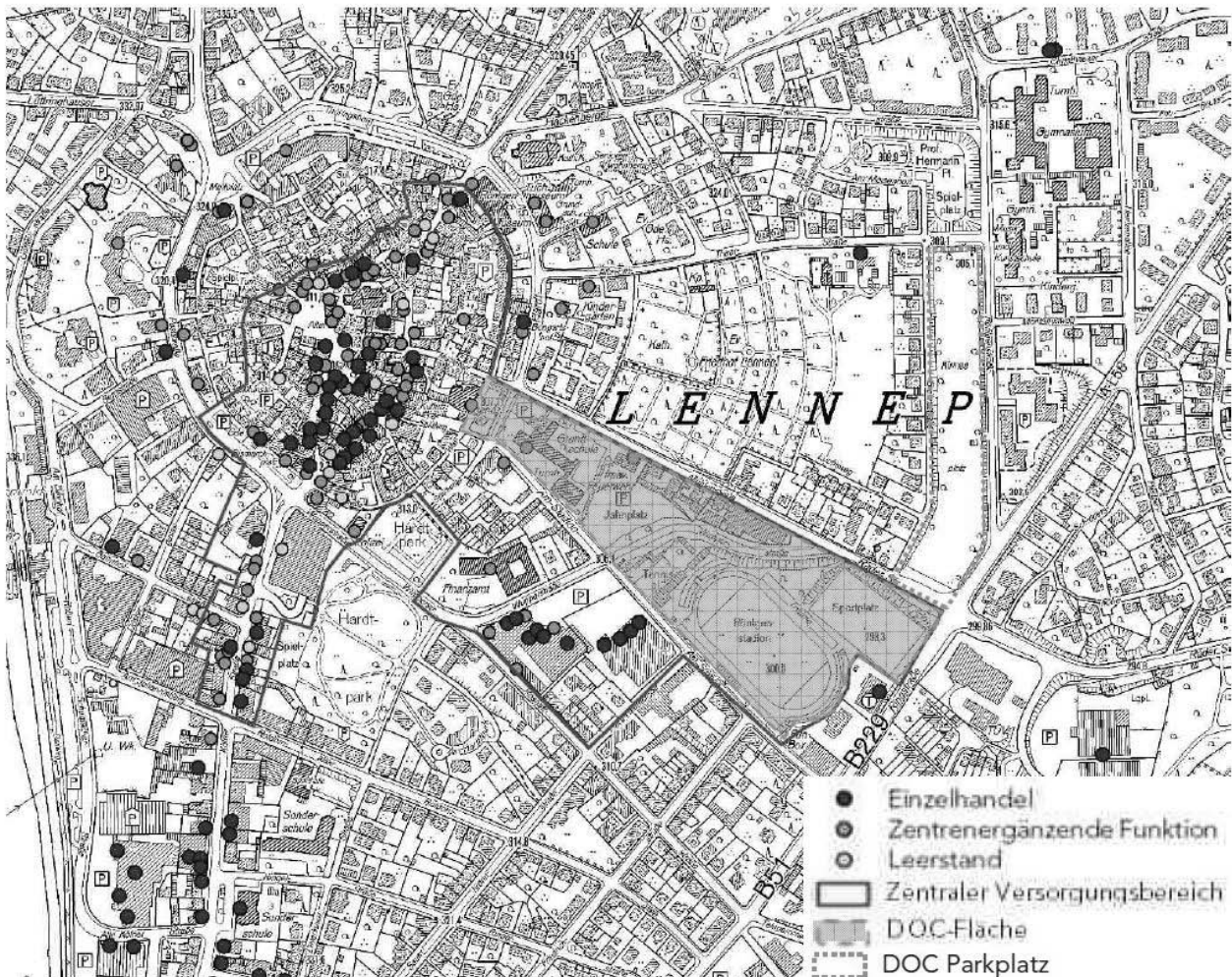


Abbildung 04: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep als zentraler Versorgungsbereich  
Quelle: [D], S. 76

Der zentrale Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Lennep/ DOC besteht zum einen aus dem Stadtbezirkszentrum und zum anderen aus dem Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit der besonderen Versorgungsfunktion DOC.

Das Stadtbezirkszentrum soll primär eine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Stadtbezirk mit einem Schwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter, ergänzt um Angebote im mittel- und langfristigen Bereich erfüllen. Mit der geplanten Ansiedlung eines DOC kann der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich eine besondere Versorgungsfunktion entfalten, die sich auf die örtliche und überörtliche Versorgungsfunktion eines DOC konzentriert. Mit dem speziellen Betriebstyp eines Herstellerdirektverkaufszentrums für Markenartikel mit speziellen Kriterien, die in der Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 657) festgeschrieben werden, soll erreicht werden, dass das geplante DOC nicht so in Konkurrenz zu dem innerstädtischen stationären Einzelhandel tritt, dass sich die Auswirkungen auf den stationären innerstädtischen Einzelhandel als wesentlich erweisen. Von der Konzeption eines DOC sollen gleichzeitig keine zu starken Konkurrenzeffekte auf den stationären innerstädtischen Einzelhandel ausgehen, sodass die geplante Ansiedlung eines DOC in einem Stadtbezirkszentrum mit der faktisch vorhandenen und im Schwerpunkt für die Zukunft definierten Versorgungsfunktion (vgl. [D], S. 65) des kurzfristigen Bedarfsbereiches sinnvoll ist, da hier die Konkurrenzeffekte in DOC-relevanten Bedarfsgruppen vergleichsweise gering sind. Dies ermöglicht es u. a. auch dem Innenstadtzentrum sich, gegenüber dem DOC zu behaupten und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig soll die Integration des DOC mit den erwarteten Kunden aus einem großräumigen Einzugsgebiet zur Stärkung sowohl des Stadtbezirkszentrums Lennep als auch der Gesamtstadt Remscheid beitragen. Dies kann innerhalb des Stadtbezirkszentrums Lennep ohne Weiteres auf fußläufigem Wege erreicht werden, da das DOC unmittelbar an den Altstadtkern Lennep angrenzt und somit diesem städtebaulich integriert zugeordnet ist. Impulse werden allerdings auch für den gesamtstädtischen Einzelhandel in Lennep in Folge der erheblichen externen Besucherströme erwartet, sodass sich, den Empfehlungen im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid folgend, auch Entwicklungsoptionen für das Innenstadtzentrum ergeben. Die Planung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmen somit mit den Aussagen im von der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept überein.

### **3.10 Gender Mainstreaming**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist Gender Mainstreaming (Beachtung geschlechterspezifischer Planungskriterien) als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Erklärtes Ziel ist es, eine Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, sodass eine gleichberechtigte Nutzungsmöglichkeit dieser besteht, unabhängig von Geschlecht oder Ethnie. Eine gendersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die „Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit“, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Daraus lassen sich folgende Kriterien für die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches ableiten:

- Sicherung und Stabilisierung der Einwohnerzahlen,
- sozial verträgliche Gestaltung der Nutzung von innerstädtischen Flächen durch die Berücksichtigung der maßgeblich betroffenen Bevölkerung,
- langfristiger Erhalt der Versorgungsfunktion der Stadtteile und der Gesamtstadt durch die Installierung eines DOC in Remscheid-Lennep,
- Sicherung und Entwicklung der sozialen und öffentlichen Infrastrukturausstattung in Remscheid-Lennep,
- Ausgestaltung unterschiedlicher Möglichkeiten der Raumeignung für beide Geschlechter,
- Vereinbarkeit von Erwerbs- und Familienarbeit,
- Schutz vor physischer Gewalt bei der Schaffung baulich-räumlicher Strukturen.

Eine Steuerung dieser Prozesse ist im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens über entsprechende Beteiligungs- und Organisationsstrukturen sicherzustellen. Aspekte des Gender Mainstreaming sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der inhaltlichen Ausarbeitung der planerischen Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger zu beachten. Diese Ergebnisse fließen soweit sinnvoll und erforderlich in den Bauleitplan ein. Damit wirkt sich der Bauleitplan in Verbindung mit der städtebaulichen Planung und Umsetzung in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen aus. Die Chancengleichheit der Geschlechter ist damit gegeben.

### **3.11 Prüfung alternativer Standorte**

Im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep wurden anhand der polyzentrischen Siedlungsstruktur von Remscheid potenzielle Standorte für ein DOC identifiziert, anhand von ausgewählten Standortkriterien bewertet und grafisch zusammengefasst. Diese durchgeführte

Alternativenbetrachtung von Standorten<sup>4</sup> [O] stellt die Grundlage für die Empfehlung des gewählten Standortes in Remscheid Lennep, für die Entwicklung eines Designer Outlet Centers im Village-Stil, dar. Weitere Alternativstandorte für ein DOC im Village-Stil stehen in Remscheid nicht zur Verfügung.

Eine Standortalternativenprüfung wurde bereits im Jahr 2012 durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde der Standort „Blume“ für die Entwicklung eines Designer Outlet Centers empfohlen. Zum Ansiedlungsvorhaben eines DOC am Standort „Blume“ wäre wie in Kapitel 2.1 dargestellt, eine Regionalplanänderung (GEP 99) erforderlich gewesen, die seitens der Regionalplanungsbehörde nicht mitgetragen wurde.

Die Stadt Remscheid verfolgt weiterhin eine DOC-Ansiedlung zur Verwirklichung der planerischen Ziele für die Gesamtstadt.

In der Alternativenprüfung wurden insgesamt sechs potenzielle Standorte identifiziert. Als wesentliche Standortkriterien für ein DOC wurden die folgenden neun Themengebiete herangezogen und analysiert:

- Integrierten Standort in Sinne des Landesentwicklungsplan Nordrhein Westfalen (LEP NRW),
- Grundstücksverfügbarkeit, Grundstücksgröße, topografische Gegebenheiten sowie die Investitionskosten,
- Erreichbarkeit mit dem Pkw und dem ÖPNV sowie die Anlieferung via Lkw,
- Verkehrsgünstige Lage (Wahrnehmbarkeit),
- Synergieeffekte zu bestehenden Einzelhandelsstrukturen, Dienstleistungsangeboten, Gastronomie, Kultur und weiteren touristischen Angeboten,
- Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild,
- Immissionsschutz und
- Landschafts- und Artenschutz

Die Mehrzahl der Standorte kommen nach Prüfung allerdings nicht in Frage, da wesentliche Standortkriterien nicht erfüllt sind.

Der nun vorgesehene Standort in Remscheid Lennep erfüllt im Gegensatz zum Standort „Blume“ die zwingenden landesplanerischen Vorgaben (ASB) und hatte bereits in der Standortalternativenprüfung als zweitbesten Standort abgeschnitten. Damals war insbesondere die Grundstücksgröße am Standort nachteilig beurteilt worden. Im Rahmen der weiteren Planung konnte jedoch ein ausreichend großes Grundstück für das DOC im Village-Stil identifiziert werden.

Detaillierte Ergebnisse können der separaten Alternativenbetrachtung [O] zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen werden.

## **4. Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

### **4.1 Darstellungen**

Der bisher als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Bereich der kath. Grundschule und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Spielplatz dargestellte Bereich des Röntgen-Stadions werden künftig als Sondergebiet (SO 3.2) mit der Zweckbestimmung - Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) – dargestellt. Der Jahnplatz wird weiterhin als Sondergebiet dargestellt. Ergänzend für den Jahnplatz kommt die Darstellung Sondergebiet (SO 3.2) mit der Zweckbestimmung - Hersteller-Direktverkaufszentrum für Marken-

---

<sup>4</sup> [O]: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Alternativenbetrachtung von Standorten zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet: Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep, 12.02.2015

artikel (Designer Outlet Center) - hinzu. Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes an der Mühlenstraße bestehenden, überwiegenden Gewerbestrukturen werden in Teilen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zur Ansiedlung eines DOC werden die heutigen Flächen der Wupperstraße benötigt. Daher werden diese Flächen künftig ebenfalls als Sondergebiet (SO 3.2) mit der Zweckbestimmung - Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) – dargestellt. In Anlehnung an die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen südöstlich des Stadions an der Ringstraße (Ringstraße Nr. 84, 86 und 88), werden diese Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Damit wird der Bestandssituation Rechnung getragen.

Der Bereich des Kirmesplatzes, der als Grünfläche ausgewiesen ist, wird künftig ebenfalls als Sondergebiet (SO 3.5) mit der Zweckbestimmung - Gebiet für Hoch-/Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen in SO 3.2 - dargestellt. Ebenfalls wird ein kleiner Bereich zwischen Kirmesplatz und Ringstraße, der als Wohnbaufläche dargestellt ist, künftig als Sondergebiet (SO 3.5) - Gebiet für Hoch-/Tiefgarage im Zusammenhang mit den Nutzungen in SO 3.2 - dargestellt.

Die zuvor dargestellten Änderungen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dem Ziel der Stadt Remscheid, im Plangebiet ein DOC anzusiedeln. Das eigentliche DOC mit den DOC-typischen Nutzungen (Verkaufsstätten, Gastronomie, Dienstleistungen) soll im Kernbereich des Gebietes, unmittelbar südöstlich an den historischen Altstadt kern von Lennep angesiedelt werden. Diese Positionierung ermöglicht eine Entwicklung des DOC in integrierter Lage und schafft somit die Voraussetzungen für die von der Stadt Remscheid erwarteten Synergieeffekte zwischen dem Altstadtbereich von Lennep, den umliegenden Nutzungen, insbesondere auch des Einzelhandelszentrums an der Wupperstraße / Am Stadion und dem DOC, das sich unmittelbar an diese Bereiche anschließt.

Außerhalb des im Einzelhandelskonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb der Gebietsgrenzen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, befindet sich das SO3.5 im Bereich des bisherigen Kirmesplatzes. In diesem Bereich ist ausschließlich die Unterbringung von für den Betrieb des DOC notwendigen Stellplätzen in einer Hoch- oder Tiefgarage zulässig. Mit dieser Darstellung macht die Stadt Remscheid deutlich, dass eine weitere Ausuferung der Handelsnutzungen in diesem Bereich nicht erwünscht und zulässig ist. Gleichzeitig soll die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das DOC in unmittelbarer Nähe zum DOC dazu beitragen, Suchverkehre des motorisierten Individualverkehrs in Remscheid zu verhindern und den Verkehr auf das Gebiet zu konzentrieren. Die detaillierten Vorgaben für die städtebauliche Einfügung der Planvorhaben erfolgt auf der Ebene der konkretisierten Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 657.

Die im Plangebiet befindlichen Nutzungen und Einrichtungen werden, wie in Kapitel 3.3 erörtert, an anderer Stelle im Stadtgebiet neu etabliert. Die bestehenden Nutzungsfunktionen können daher für Lennep und der Gesamtstadt aufrecht erhalten werden. Die Abwicklung des Verkehrs wird bei dem Entfall der Wupperstraße ebenfalls sichergestellt. Zudem trägt die Flächennutzungsplanänderung den im Plangebiet befindlichen gewerblichen Strukturen Rechnung.

Die planerischen Zielsetzungen der Stadt Remscheid greifen die Inhalte des vom Rat der Stadt Remscheid am 25.09.2014 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes auf, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept für den gesamtstädtischen Einzelhandel fungiert.

Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche von Remscheid und der Nachbarkommunen im Untersuchungsraum auszuschließen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 657) die Verkaufsflächenobergrenze für ein DOC auf in Summe maximal 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Analog dazu wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> dargestellt. Zudem werden in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes analog den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 657, die im Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) zulässigen Sortimente, gemäß Verträglichkeitsuntersuchung reglementiert und in ihrer Verkaufsflächendimensionierung folgendermaßen begrenzt:

Bekleidung	max.	14.000 m <sup>2</sup>
Schuhe/ Lederwaren	max.	3.750 m <sup>2</sup>
Sportartikel	max.	2.000 m <sup>2</sup>
GPK, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf	max.	2.500 m <sup>2</sup>
Uhren/ Schmuck	max.	800 m <sup>2</sup>
Spielwaren	max.	500 m <sup>2</sup>
Haus-, Bett-, Tischwäsche	max.	300 m <sup>2</sup>
Sonstige Sortimente	max.	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtverkaufsfläche*</b>	<b>max.</b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>

(\* entspricht nicht der Summe der Einzelsortimente)

Als sonstige Sortimente gelten alle zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente (beispielsweise Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte, Kosmetik, Nahrungs- und Genussmittel). Diese dürfen gemäß Auswirkungsanalyse eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> in Summe nicht überschreiten. Um den mit dieser Festsetzung verbundenen möglichen Auswirkungen dieser Sortimentsgruppe auf die Stadt Remscheid und Nachbarkommunen entgegen zu wirken, findet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 657 eine weitere Reglementierung dieser Sortimentsgruppe statt.

Planerisches Ziel dieser Konkretisierung der Zweckbestimmung ist es, die in der Verträglichkeitsanalyse als verträglich erachteten Verkaufsflächen und Sortimente auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits zu begrenzen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Remscheid und der im Einzugsgebiet des DOC liegenden Gemeinden zu vermeiden.

Die Darstellung zulässiger maximaler sortimentsbezogener Verkaufsflächenbegrenzungen wahrt den erforderlichen Bezug zur städtebaulichen Konzeption für das gesamte Gemeindegebiet i. S. d. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Angesichts der weiträumigen Wirkungen des Vorhabens ist eine detaillierte Angabe auch zu den Verkaufsflächen zur Bewältigung eines Nutzungskonfliktes von über die unmittelbar betroffenen Flächen hinausgehender Bedeutung und bildet daher die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der maßgeblichen Belange. Der Flächennutzungsplan kann seiner Aufgabe, den bestehenden Nutzungskonflikt zu lösen, dann gerecht werden, wenn eine derartige Flächenbeschränkung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

## 4.2 Flächenbilanz

Der Flächenumfang der bisherigen und geplanten Darstellungen hat folgende Größenordnung:

Flächendarstellung	FNP 2010 (ca.)	Neudarstellung (ca.)
Wohnbauflächen	1,18 ha	0,99 ha
Mischgebiete	0,85 ha	0,08 ha
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha	0,96 ha
Sondergebiete	0,59 ha	7,67 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,79 ha	0,05 ha
Straßenverkehrsfläche	1,50 ha	1,15 ha
Grünflächen	6,03 ha	0,05 ha
<b>gesamt</b>	<b>10,95 ha</b>	<b>10,95 ha</b>

## 5. Öffentliche Belange

### 5.1 Verkehr

Das Stadtbezirkszentrum Lennep ist über die nördlich und westlich verlaufende Bundesautobahn A1, über die beiden Autobahnanschlussstellen Lennep und Remscheid, überregional angebunden. Zudem ist das Plangebiet über die zentralen Hauptverkehrsstraßen (B 229, B 51, L 58, Ringstraße) an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Zentrum Lennep durch den nahegelegenen Bahnhof Remscheid Lennep (Luftlinie kürzeste Distanz 500 m) angeschlossen, welcher von der S-Bahnlinie 7 in Richtung Wuppertal bzw. Solingen angefahren wird. Im unmittelbaren Umfeld des geplanten DOC befinden sich die beiden Bushaltestellen „Wupperstraße“ im Bereich des Knotenpunktes Wupperstraße / Am Stadion (KP 13) und „Rader Straße / Stadion“ an der Rader Straße westlich der Ringstraße (KP 11). An beiden Haltestellen verkehren die vier Buslinien 659, 664, 669 und 671.

Für die Realisierung eines DOC im Plangebiet sind der Rückbau der Wupperstraße und die Entwidmung der Verkehrsfläche erforderlich. Für die Verlagerung des derzeit auf dem vom Bau des DOC betroffenen Abschnitts der Wupperstraße stattfindenden Verkehrs wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung [B]<sup>5</sup> insgesamt vier unterschiedlichen sog. „Netzfälle“ untersucht.

Der Verkehrsgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass zwei Varianten (Netzfälle 3 und 4) aus verkehrstechnischer Sicht sinnvoll realisierbar sind. Mit Beschluss vom 11.12.2014 hat der Rat der Stadt Remscheid beschlossen, den Netzfall 4 im weiteren Bauleitplanverfahren zu verfolgen. Dieser sieht vor, den Verkehr auf dem vom Bau des DOC betroffenen Abschnitt der Wupperstraße zukünftig über den südlichen Teil der Straße Am Stadion und die Ringstraße zu leiten. Davon ausgenommen ist der Busverkehr sowie der Anliegerverkehr der Mühlenstraße, Spielberggasse und des nördlichen Teils der Straße Am Stadion. Diese Verkehrsführung erlaubt eine bestmögliche und konfliktfreie Querungsmöglichkeit für Fußgänger vom DOC zur Altstadt zu realisieren.

Detaillierte Ergebnisse zu den Netzfällen können der separaten Verkehrsuntersuchung [B] zum Bebauungsplan Nr. 657 entnommen werden.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde außerdem untersucht, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen die Realisierung eines DOC mit einer Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> verursachen wird und ob bzw., unter welche Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme dieses Verkehrs in der Lage ist. Für das geplante DOC soll ein Angebot von insgesamt ca. 2.450 Stellplätzen geschaffen werden. Die Planungen sehen vor, dass der Kirmesplatz für die Herrichtung eines neuen Parkhauses mit rund 1.500 Stellplätzen überplant wird. Weitere 800 Stellplätze für die Kunden sollen in einer Tiefgarage unter dem DOC realisiert werden. Zusätzlich werden rund 150 Stellplätze für Beschäftigte außerhalb des eigentlichen DOC-Bereiches geschaffen.

Der Untersuchungsraum umfasst die Straßenzüge Lüttringhauser Straße / Ringstraße sowie Lennep Straße / Ringstraße zwischen den beiden Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn A 1 und dem geplanten Vorhaben am Röntgenstadion sowie das Straßennetz im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (vgl. [B], S. 4).

Folgende Ergebnisse lassen sich aus der Verkehrsuntersuchung [B] von Brilon Bondzio Weiser zusammenfassen:

Begutachtet und detailliert berechnet wurden über 20 Knotenpunkte, die zwischen dem Plangebiet und den beiden Anschlussstellen (AS Remscheid und AS Remscheid-Lennep) an der Bundesautobahn A1 liegen. „Dabei wurden sowohl die heutigen Verkehrsbelastungen als auch die

---

<sup>5</sup> [B]: Brilon Bondzio Weiser, Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 657 „Gebiet Röntgenstadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Bochum, 02.2015 (Druckfassung 09.2015)



prognostizierten Verkehrsbelastungen einschließlich des Neuverkehrs durch das DOC zugrunde gelegt“ ([B], S. 110).

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

Die Erschließung mittels ÖPNV und die Erschließung durch Fuß- und Radwege ist durch die im Bestand vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Detaillierte Ergebnisse können der separaten Verkehrsuntersuchung [B] zum Bebauungsplanverfahren Nr. 657 entnommen werden.

## 5.2 Lärm- und Schadstoffimmissionen

### Lärmimmissionen

Zur Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen durch eine DOC-Ansiedlung wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> [C] durch das Büro Brilon Bondzio Weiser für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 657 durchgeführt. Dabei wurden die durch das mögliche Designer Outlet Center verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen und die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die Vorgaben der Regelwerke der TA-Lärm, der 16. BImSchV und der DIN 18005 untersucht. Die Untersuchung orientiert sich am Worst-Case-Gedanken (schlimmst möglicher Fall) für ein mögliches DOC mit maximal 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, größtmöglicher Ausdehnung des Gebäudekörpers innerhalb der Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper, einer Tiefgarage unterhalb des DOC und einem Parkhaus auf dem heutigen Kirmesplatz.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen einer DOC-Ansiedlung auf die Nachbarschaft nach TA-Lärm begutachtet und dabei die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den gewerblichen Lärm festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm tags (6-22 Uhr) im überwiegenden Teil, bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen, an allen Immissionsorten eingehalten werden können. Zu den Nachtzeiten werden die IRW an allen Immissionspunkten eingehalten, unter der Voraussetzung, dass keine Nutzungen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) stattfinden. In Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen nach der vorliegenden Planung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts zu erwarten, die nicht durch bauliche und andere Maßnahmen behoben werden können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann für den Verkehrslärm festgestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau bereits heute an der Ringstraße in vielen Fällen erreicht oder überschritten werden. Das durch die Bauleitplanung zulässige Vorhaben und eine damit ausgelöste Verkehrszunahme wird zu Steigerungen der Be-

---

<sup>6</sup> [C]: Brilon Bondzio Weiser, Brilon Bondzio Weiser, Schall- und schadstofftechnische Untersuchung für den Bebauungsplanes Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Bochum 11.02.2015 (Druckfassung 09.2015)

urteilungspegel, insbesondere im Bereich der Ringstraße aber auch an anderen Straßen, führen. Hinzukommen bauliche Eingriffe in das Straßennetz die zu einer wesentlichen Änderung der Lärmbelastung im Anwendungsbereich der 16. BImSchV führen und somit Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutz auslösen.

Nach den Erkenntnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die sich an den Daten der Verkehrsuntersuchung und dem Planvorhaben orientiert, ist ein DOC grundsätzlich realisierbar. Selbst bei einer am Worst-Case-Gedanken orientierten Betrachtung ist ein DOC grundsätzlich verträglich und umsetzbar. Die Konfliktbewältigung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Detaillierte Ergebnisse können dem separaten Gutachten [C] zum Bebauungsplan Nr. 657 entnommen werden.

### **Luftschadstoffimmissionen**

Das Gutachterbüro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum hat im Auftrag der Stadt Remscheid auch die Emissionen an Luftschadstoffen bei Realisierung eines DOC ermittelt und eine luftschadstofftechnische Untersuchung<sup>7</sup> [C] durchgeführt. Das Gutachten baut auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens, basierend auf dem favorisierten Netzfall 4, auf. Folglich findet bei der Untersuchung der Luftschadstoffimmissionen ebenfalls eine Worst-Case-Betrachtung statt.

„Als Untersuchungsbereich wurde der Abschnitt der Ringstraße vom Knotenpunkt Borner Straße / Kölner Straße / Lenneper Straße bis zum Knotenpunkt Rader Straße definiert, der die höchsten Verkehrsbelastungen und den geringsten Querschnitt zwischen den Gebäuden aufweist.“ ([C], S. 38).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das durch ein DOC verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu einem Anstieg der Schadstoffbelastungen führen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die errechneten Immissionen aufgrund der vorgenommenen Worst-Case-Betrachtung eine Überschätzung der realistisch zu erwartenden Verhältnisse darstellen.

Die Erhöhungen werden, wenn überhaupt, in der Fahrbahnmitte auftreten. Zu den Fahrbahnrändern hin fallen die Konzentration deutlich ab. Folglich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es im Bereich der Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10) kommen wird (vgl. [C], S. 50).

Detaillierte Ergebnisse können dem oben genannten Gutachten [C] sowie dem Umweltbericht [E/1] zur 5. Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet soll die Versorgung mit Wasser und Energie durch die Ausweitung der vorhandenen Netze der Stadtwerke Remscheid (EWR) erfolgen.

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation soll ebenfalls über die Ausweitung vorhandener Netze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes erfolgen.

Das Schmutzwasser des Plangebietes soll über die vorhandenen Netze abgeleitet werden.

Das Regenwasser des Plangebietes soll aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen über die vorhandenen Kanäle abgeleitet werden.

---

<sup>7</sup> [C]: Brilon Bondzio Weiser, Brilon Bondzio Weiser, Schall- und schadstofftechnische Untersuchung für den Bebauungsplanes Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lenneper“, Bochum, 11.02.2015 (Druckfassung 09.2015)

#### 5.4 Altlasten

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Remscheid sind vier Altlastenflächen im Plangebiet 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“. Die Grundstücke Mühlenstraße 23, 25, 27 und 29 werden als Teil der Fläche Nr. 528 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster bzw. das Grundstück Mühlenstraße Nr. 25 wird gleichzeitig als Nr. 4171 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Zusätzlich zu den vorgenannten Flächen ist ein Teil der Flächen Ringstraße 84, 86 und 88 ebenfalls als Teil der Fläche Nr. 528 im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster geführt. Die zuvor genannten Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die Fläche des Kirmesplatzes in Lennep, die nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster enthalten ist, wurde aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2011 ebenfalls eine Kennzeichnung vorgenommen.

Für Teilflächen des Plangebietes liegen aus den Jahren 2011-2013 fünf Bodenuntersuchungen ([F] bis [K]) zur Gefährdungsabschätzung vor.

Anhand der Bodensondierungen konnten z. T. größere Auffüllungshorizonte, bestehend aus Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken, nachgewiesen werden. Verfüllungen mit gewerblich-industriellen Abfällen oder Hausmüll waren nicht nachweisbar. In Teilbereichen sind die Auffüllungen punktuell durch Schadstoffe belastet. Flächige Beeinträchtigungen durch Schadstoffe konnten in keinem der untersuchten Teilbereiche festgestellt werden. Im Bereich der Grundschule konnten u. a. Belastungen durch Chrom nachgewiesen werden. Im Bereich des Jahnplatzes sind punktuell höhere Belastungen durch Schwermetalle und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) vorhanden. Der Kirmesplatz weist ebenfalls teilweise leicht belastete Bereiche mit PAK auf. In Teilbereichen kommt es zu geringen Überschreitungen der Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkpfad Boden – Mensch, für die Klassifizierung „Flächennutzung Kinderspielflächen“. Die für eine DOC-Ansiedlung relevanten Prüfwerte für die Flächennutzungen „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ sowie „Park- und Freizeitanlagen werden nicht überschritten.

Die für den Wirkpfad Boden – Wasser auf Bundes- bzw. Länderebene geltenden gesetzlichen Grenz, Prüf- und Richtwerte wurden ebenfalls nicht überschritten. Bedingt durch die vorhandenen, großflächigen Versiegelungen, welche wie eine Deckelung auf die Auffüllungshorizonte wirken, gehen ggw. keine sanierungsbedürftigen Gefährdungen auf den Wirkpfad Boden > Wasser aus. Verunreinigungen im Abstrom des Grundwassers aus dem Plangebiet konnte im Rahmen der durchgeführten Analysen nicht festgestellt werden. Eine Gefahr für das Grundwasser besteht daher aus bodengutachterlicher Sicht nicht.

Angesichts der im Bestand vorhandenen großflächigen Versiegelungen wird in den für die Teilbereiche kath. Grundschule sowie Jahnplatz erstellten Bodengutachten empfohlen, bei einer zukünftigen Nutzung die Geländeoberfläche weiterhin zu versiegeln bzw. abgedeckelt zu gestalten. Dieses soll einen direkten Kontakt / Wirkpfad Boden - Menschen verhindern und potenzielle Gefahren von Schadstoffumlagerungen durch Sickerwasser (Eluation) für den Wirkpfad Boden – Wasser möglichst ausschließen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Planzeichnung eine Kennzeichnung der Flächen SO 3.2 und SO 3.5 als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet".

Detaillierte Ergebnisse können dem separaten Umweltbericht [E/1] zur 5. Flächennutzungsplanänderung sowie den Boden- und Baugrunduntersuchungen ([F] bis [K]) entnommen werden.

## 6. Umweltbericht

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein separater Umweltbericht<sup>8</sup> [E/1] erstellt. Der Fachgutachter kommt bei seiner Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der Prognose bei Durchführung der Planung zu folgenden Ergebnissen:

### **Bewertung der bestehenden Situation**

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

### ***Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt***

Bezüglich des Schutzgutes Tiere konnte anhand der Kartierungsgänge und dem für das Plangebiet ermittelten Arteninventar lediglich eine durchschnittliche Bedeutung als innerstädtischer, faunistischer Lebensraum festgestellt werden (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung [M]). Für das Schutzgut Pflanzen kommt dem Plangebiet mit Ausnahme der kompakten Gehölzstrukturen, auf Grund des hohen Versiegelungsgrades, eine eher geringe Bedeutung zu.

### ***Schutzgut Boden und Wasser***

Die Böden im Plangebiet sind durch bauliche Eingriffe, Auffüllungen und Nutzbarmachung über das letzte Jahrhundert hinweg intensivst überformt worden. Das natürliche Bodengefüge ist daher komplett überformt und die Bodenteilfunktionen bereits stark beeinträchtigt worden (vgl. Bodenuntersuchungen [F] bis [K]). Insgesamt betrachtet stellt sich das Plangebiet in großen Teilen als versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche dar. Nur in begrünten Teilbereichen besteht ein Anschluss an die belebten Bodenzonen.

### ***Schutzgut Klima und Luft***

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die urbanen Flächenausprägungen, dem geringen Grünflächenanteil und den bestehenden Verkehrseinflüssen bereits vorbelastet. Die bestehenden Gehölzstrukturen wirken dabei stark mindernd auf bestehende Beeinträchtigungen.

### ***Schutzgut Landschafts- und Stadtbild***

Dem Plangebiet kann in Bezug auf die Qualität hinsichtlich der Landschaftsästhetik nahezu flächendeckend eine geringe, im Bereich Kirmesplatz eine hohe Wertigkeit zugewiesen werden.

### ***Schutzgut Menschen***

Das Plangebiet verfügt über eine gut ausgebildete verkehrliche Infrastruktur. Aufgrund der bereits im Analysefall in Teilbereichen erreichten bzw. überschrittenen Orientierungswerte der DIN 18005 kann bzgl. der bestehenden Lärmbelastungen der Untersuchungsraum als stark vorbelastet eingestuft werden. Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen ergeben sich aus dem Verkehr, den Gebäuden und den Flutlichtanlagen des Stadions. Die im Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen weisen im Bestand keine auffälligen bzw. schädlichen Geruchsintensitäten auf.

Mit dem Röntgenstadion und dem Kirmesplatz liegen zwei Flächen mit Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung innerhalb des Plangebietes.

---

<sup>8</sup> [E/1] ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Haan, 23.10.2015

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Form des Baudenkmals der Feuerwache Lennep (Mühlenstraße 23) vor, angrenzend zum Plangebiet befinden weitere eingetragene Baudenkmäler. Ein kleiner Teilbereich im Westen des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung Altstadt Lennep. Die Denkmalbelange werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

**Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung****Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Durchführung der Planung ist mit einer Verringerung von Grünflächenanteilen im Plangebiet und einem Anstieg des Versiegelungsgrades verbunden. Hierdurch werden überwiegend nur ökologisch geringwertige Grünstrukturen überplant.

Durch das unterdurchschnittliche Arteninventar im Bestand sind zum derzeitigen Kenntnisstand unter Sicherstellung der in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Es liegen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' vor.

**Schutzgut Boden und Wasser**

Der Versiegelungsgrad wird mit Durchführung der Planung gegenüber dem Realbestand zunehmen. Durch die Vorbelastung des Schutzgutes Boden (großflächige Versiegelungen > ca. 50 % vollversiegelt und ca. 25 % teilversiegelte Flächen, bis zu 7,50 m starke Auffüllungen) sind mit dem Bau und Betrieb des DOC jedoch keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden / Wasser zu erwarten. Es bestehen bzw. entstehen keine sanierungsbedürftigen Gefahrenpotenziale für den Wirkpfad Boden > Mensch oder Boden > Wasser (vgl. Bodenuntersuchungen [F] bis [K]).

**Schutzgut Luft und Klima**

Die luftschadstofftechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass es im Bereich der Wohnbebauung zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10) kommen wird (vgl. [C], S.50). Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft vorbereitet.

Die bisher für das Plangebiet getroffene Einstufung als Park- bzw. Siedlungsklima wird sich nachteilig zu einem Stadtklima entwickeln. Die Beeinträchtigung des Mikroklimas ist als erheblich einzustufen. Maßnahmen zur Klimaoptimierung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

**Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft / Stadtbild bestehen durch die Bestandsstrukturen im Bereich des geplanten Sondergebietes SO 3.2 (Stadion, Jahnplatz, Grundschule etc.) geringe Vorbelastungen. Der Verlust von Freiflächen sowie der Verlust an gliedernden und belebenden Elementen führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtbild. Aussagen zum Erhalt von Grünstrukturen sind und zur Gestaltung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im städtebaulichen zu treffen. Durch die dort zu treffenden Regelungen und der Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes im Realbestand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine Entwicklungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

**Schutzgut Mensch**

Durch das Verkehrsgutachten [B] wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der entwickelten Verkehrsführung im direkten Umfeld des geplanten DOC sowie der einzelnen Knotenpunkte auf den An- und Abreiserouten, unter Berücksichtigung der entwickelten baulichen und signaltechnischen Maßnahmen für die zukünftigen Verkehrsstärken (Werktag und Samstag) nachgewiesen wobei Netzfall 4 als umzusetzendes Szenario zu betrachten ist. Das Verkehrsgutachten für das anzusiedelnde DOC bestätigt aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten dessen Umsetzbarkeit.

Die schalltechnischen Berechnungen [C] haben gezeigt, dass im Einzelfall Überschreitungen von Immissionsricht- bzw. -grenzwerten zu erwarten sind, welche Vermeidungsmaßnahmen erforderlichen machen. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind Regelungen bezüglich des aktiven und passiven Schallschutzes zu treffen, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Für die Betriebsgeräusche vom Planbereich, die aus einer gewerblichen Nutzung resultieren sind die Immissionsrichtwerte anzuwenden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist darzustellen, dass mithilfe planerischer und architektonischer Maßnahmen eine Einhaltung der Richtwerte möglich ist. Im Rahmen der Baugenehmigung hat die Prüfung nach TA-Lärm auf der Grundlage der konkreten Planung zu erfolgen, um erhebliche Auswirkungen auszuschließen.

Durch die Überplanung des Röntgen-Stadions kommt es zu einem Verlust von Freizeit- und Erholungsnutzungen. Die Stadt Remscheid beabsichtigt als Ersatz für das überplante Stadion eine Verlagerung der Sportstätten. Eine potenzielle Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch würde sich hier durch z. B. längere Anfahrtswege ergeben. Dem gegenüber steht der Bau moderner Sportanlagen inkl. der typischen Nebenanlagen. Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Planungskonzept für ein Designer Outlet Center sieht die Einbindung der alten Feuerwache Lennep in das Gesamtkonzept vor. Das Baudenkmal kann so langfristig erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die Belange des Denkmalschutzes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Negative Beeinträchtigungen von Baudenkmalen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten. Es wird keine erhebliche Beeinträchtigung von Kulturgütern vorbereitet.

Die Überplanung des Kirmesplatzes führt zu einem Verlust eines traditionellen Veranstaltungsortes, was mit einem Verlust von Freizeit- und Erholungsqualitäten verbunden ist. Eine abschließende Beurteilung dieses Schutzgutes ist derzeit nicht möglich, da ggw. Verfahrensstand noch keine Alternativstandorte im Detail untersucht wurde.

Detaillierte Ergebnisse können dem separaten Umweltbericht [E/1] zur 5. Flächennutzungsplanänderung entnommen werden. Der Umweltbericht [E/1] wird als Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

## 7. Gutachten und Unterlagen

Folgende Gutachten und Unterlagen wurden bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet:

- [A]: Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Designer Outlet Centers in der Stadt Remscheid, Dortmund, 06.02.2015 (Druckfassung Oktober 2015)
- [A/1]: Stadt + Handel, Prognostizierte Zufahrtswege der Besucher des Designer Outlet Center Remscheid, Dortmund, 30.05.2014
- [A/2]: Stadt + Handel, Stellungnahme zu Auswirkungen einer FOC Planung in Wuppertal (Döppersberg) auf das Planverfahren zum DOC in Remscheid-Lennep (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), Dortmund, 09.10.2015
- [B]: Brilon Bondzio Weiser, Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplanes Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Bochum, 02.2015 (Druckfassung 09.2015)
- [C]: Brilon Bondzio Weiser, Schall- und schadstofftechnische Untersuchung für den Bebauungsplanes Nr. 657 „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Bochum, 11.02.2015 (Druckfassung 09.2015)
- [D]: Stadt + Handel, Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid, Endbericht, Dortmund, 25.09.2014
- [E/1]: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Remscheid, Haan, 23.10.2015
- [F]: Fülling GmbH, Gefährdungsabschätzung Wupperstraße und Außenflächen Freiwillige Feuerwehr, Remscheid-Lennep, Remscheid, 06.09.2013
- [G]: Fülling GmbH, Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung / Orientierende Untersuchungen Jahnplatz, Remscheid-Lennep, Remscheid, 11.12.2012
- [H]: Fülling GmbH, Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung / Orientierende Untersuchungen Kath. Grundschule Am Stadion 2, Remscheid-Lennep, Remscheid, 18.03.2013
- [I]: Fülling GmbH, Erste orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Kirmesplatz Lennep, Röntgenstraße Remscheid, Remscheid, 11.02.2011
- [J]: Fülling GmbH, Erste orientierende Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Röntgenstadion Remscheid-Lennep, Remscheid, 21.02.2011
- [K]: Fülling GmbH, Aktualisierung des Verwertungs-/ Entsorgungskonzeptes, Neubau DOC Remscheid, Remscheid, 06.02.2015
- [M]: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplanes Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep“, Haan, 20.02.2015
- [O]: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Alternativenbetrachtung von Standorten zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid Lennep“, Haan, 12.02.2015