

Regionalplanerische Beurteilung des Antrags auf Änderung des Regionalplanes am Standort „Blume“ – Umwandlung von GIB in ASB

Beschreibung des begehrten Antrages und hierzu geführter Sondierungsgespräche:

Die Stadt Remscheid hat der Regionalplanungsbehörde am 07.12.2011 einen Antrag auf Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) vorgelegt. Dieser bezieht sich auf einen am südlichen Rand des Stadtteils Lüttringhausen zwischen A 1, B 51, der Straße Felder Höhe und dem Buscher Hof gelegenen Bereich (siehe Abb. 1 und 2). Beabsichtigt ist die Umwandlung des heute im Wesentlichen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) sowie zu einem geringeren Teil als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellten Bereiches in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), um im Weiteren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) schaffen zu können. Die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne von §11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf gemäß Kapitel 1.2, Ziel 4, Satz 1 GEP 99 nur im ASB erfolgen.

Der dargestellte GIB umfasst eine Fläche von 37 ha. Der seit dem 23.12.2010 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt den Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dar. Das Siedlungsmonitoring 2012 weist hier eine langfristig verfügbare FNP-Reserve (Verfügbarkeit innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre) für gewerbliche Nutzungen von 13 ha sowie eine GIB-Reserve von 18 ha aus.

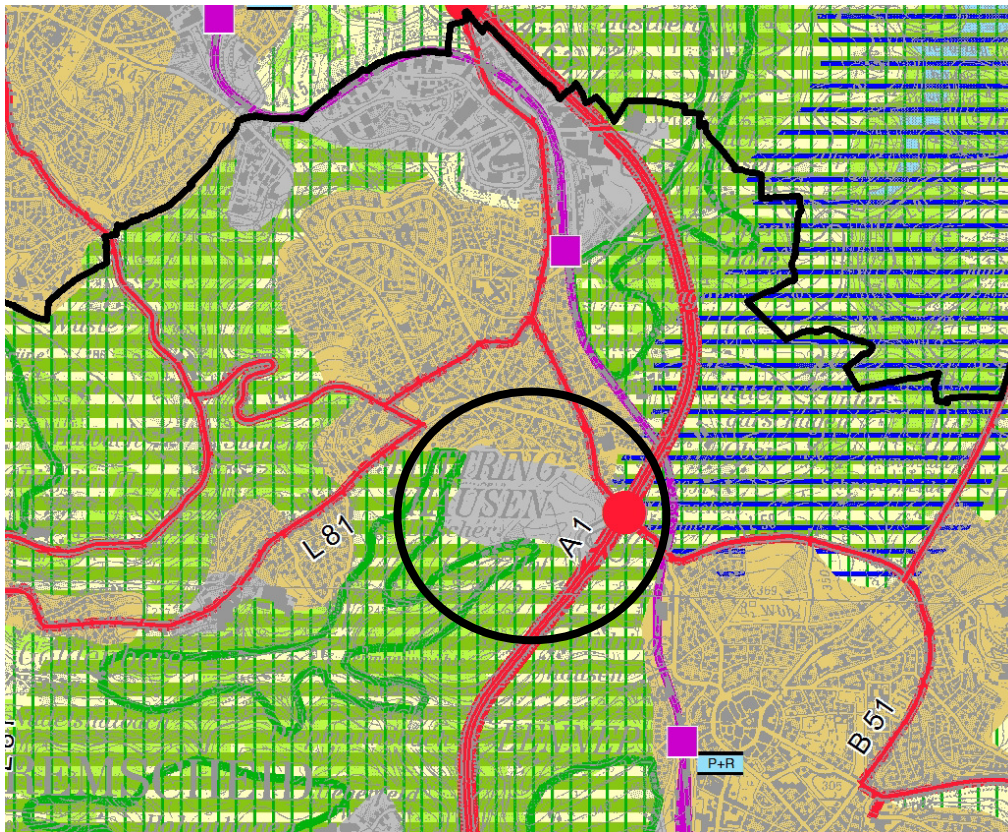


Abb. 1: Auszug GEP 99

Eine gewerbliche Nutzung wurde an dem als „Gewerbegebiet Blume“ bezeichneten Standort bisher nicht realisiert. Derzeit wird die Fläche im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche sowie in untergeordnetem Maß zu Wohnzwecken genutzt.

Um die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines DOC zu schaffen, wurde vom Rat der Stadt Remscheid bereits am 21.07.2011 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet nordwestlich der Autobahn A 1, Buscher Hof, südöstlich der Straße Felder Höhe und südwestlich Lüttringhauser Straße gefasst. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde mit dem Antrag auf Regionalplanänderung bekannt gegeben (vgl. Abb. 2).

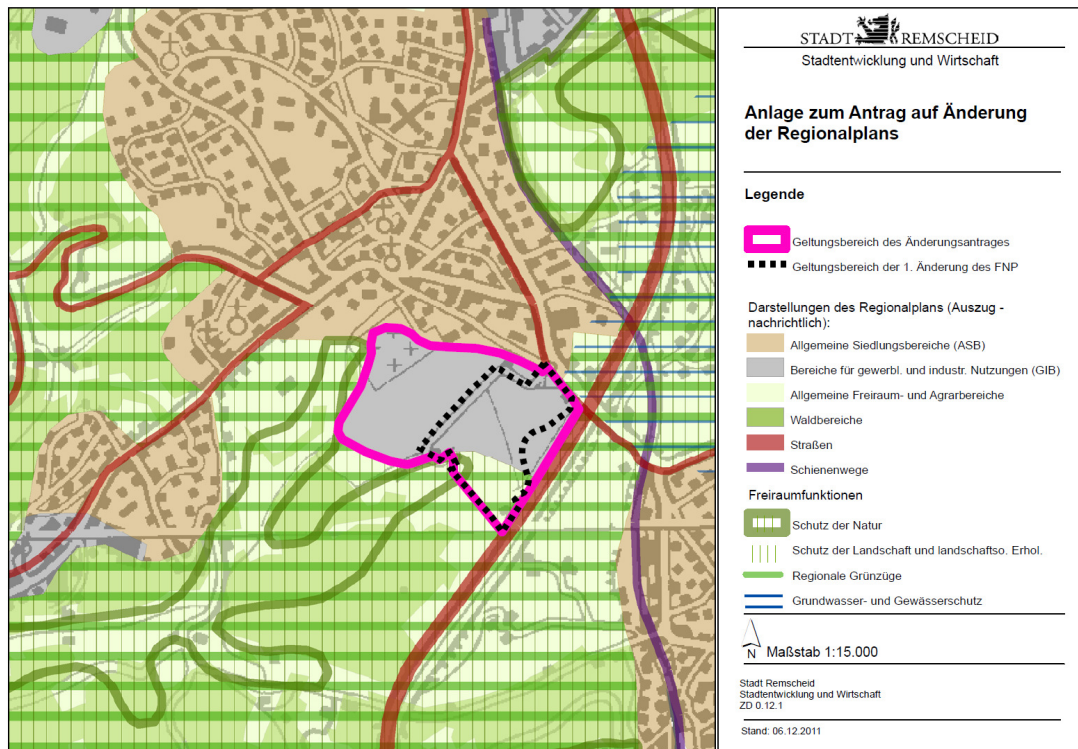


Abb. 2: Stadt Remscheid: Anlage zum Antrag auf Änderung des Regionalplans

Mit erneutem Beschluss der FNP-Änderung vom 21.06.2012 durch den Rat der Stadt Remscheid wurde die Abgrenzung des Plangebietes um die Darstellung einer gemischten Baufläche erweitert (vgl. Abb. 3) und im Juli 2012 das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Unterrichtung der Behörden eingeleitet.

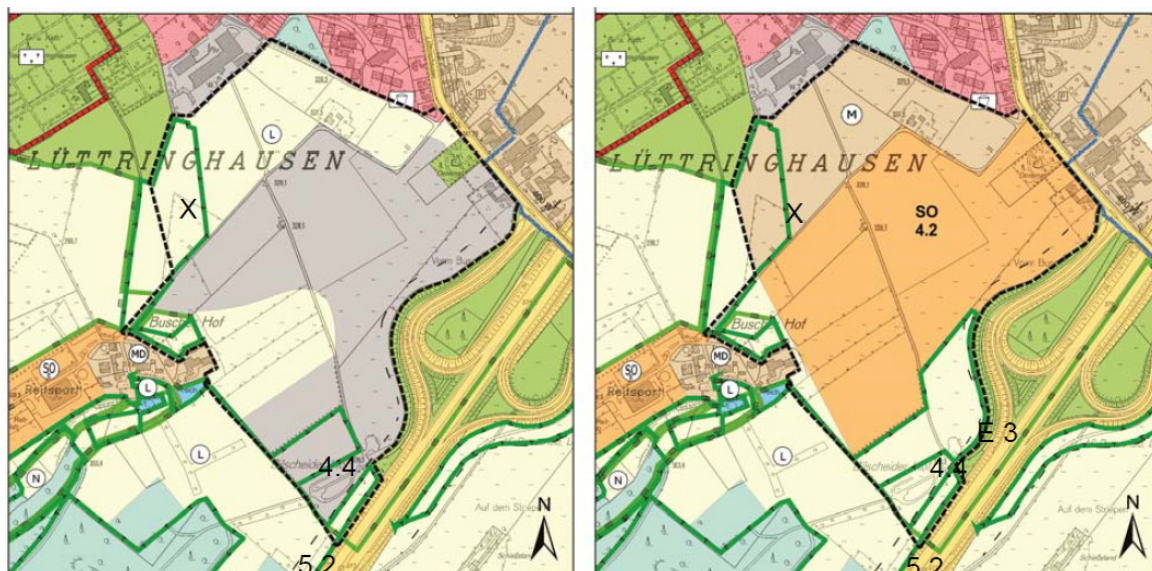


Abb. 3: Stadt Remscheid Auszug 1. FPÄ Umweltbericht
links.: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP), rechts.: geplante Änderung

Die Teilflächen der bisherigen und der geplanten Flächennutzungsplandarstellungen haben folgenden Umfang:

Flächendarstellungen	...des wirksamen FNP	... der Planänderung
Wohnbauflächen	<0,1 ha	0 ha
Gemischte Bauflächen	0 ha	6,3 ha
Gewerbliche Bauflächen	14,3 ha	0 ha
Sonderbauflächen – großflächiger Einzelhandel	0 ha	14,1 ha
Grünflächen	0,3 ha	0 ha
Flächen für die Landwirtschaft	10,2 ha	4,5 ha
gesamt (Geltungsbereich der Planänderung)	24,9 ha	24,9 ha

Abb. 4: Stadt Remscheid Auszug 1. FPÄ Entwurfsbegründung

Als Entwicklungsziel sieht die Flächennutzungsplanung der Stadt Remscheid im Wesentlichen die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) mit einer Verkaufsfläche vom maximal 20.000 m² vor. Die Sortimentsstruktur weist ausschließlich zentrenrelevante Sortimente auf (vgl. Abb. 5).

Sortimentsstruktur des DOC Remscheid (Sortimentsobergrenzen)		
Branchenmix		Verkaufsfläche in qm
Bekleidung / Wäsche	jeweils maximal	14.000
Schuhe / Lederwaren		3.000
Sportartikel (ohne Fahrräder)		2.000
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Wohnaccessoires/Geschenkartikel		3.000
Uhren / Schmuck		500
Spielwaren		500
Weitere Randsortimente (Feinkost, Parfümerie/Kosmetik, Optik, Elektro etc.)		500
Gesamt maximal		
Quelle: Angaben Projektentwickler.		

Abb. 5: Stadt Remscheid Auszug aus Unterlagen zur 1. FPÄ - Verträglichkeitsuntersuchung

Parallel zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet die Stadt Remscheid derzeit ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Zur Erörterung der Erfolgsaussichten eines Regionalplan-Änderungsverfahrens hat am 30.01.2012 ein erstes Sondierungsgespräch bei der Bezirksregierung Düsseldorf mit Vertretern der Stadt Remscheid stattgefunden. Hier wurden neben einer genaueren Betrachtung des Projektes insbesondere die siedlungsstrukturellen Bedenken der Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf Verzicht eines GIB und damit verbundene Folgen für die Reservesituation im Stadtgebiet diskutiert. Abschließend wurden zur Prüfung des Antrages beizubringende Unterlagen verabredet. Die Stadt hat am 05.04.2012 und 23.04.2012 nachfolgende Materialien vorgelegt:

- Daten für das Siedlungsflächenmonitoring 2012
- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes am Standort
- Konzeptionelle Einordnung der beabsichtigten Planung am Standort „Blume“ in Bezug auf vorliegende stadt- und teilregionale Konzepte, inklusive Standortalternativenprüfung (Bergisches Gewerbeflächenkonzept, Handlungsprogramm Wohnen, Konzept: Gesamträumliche Entwicklungsplanung)

Mit dem Beschluss des derzeit in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 wurde am 08.05.2012 ein weiteres Gespräch erforderlich. Vor dem Hintergrund des konkreten Ansiedlungswunsches eines DOC erschien es ratsam, frühzeitig auf die Regelungsinhalte und beabsichtigte Steuerungsrichtung der Landesplanung hinzuweisen, die sowohl für die regionalplanerische Abwägung in einem Regionalplan-Änderungsverfahren als auch in einer späteren landesplanerischen Prüfung der Bauleitplanung relevant wären. In diesem Termin wies die Regionalplanungsbehörde darauf hin, dass die Planung eines großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes an einem heutigen Gewerbestandort in peripherer Ortsrandlage deutlich der landesplanerisch gewollten Steuerungsphilosophie widerspricht und unplausibel erscheint. Es wurde der Nachweis einer grundsätzlichen Vereinbarkeit mit dem Entwurf des LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gefordert. Die Vertreter der Stadt wiesen darauf hin, dass aus eigenem Antrieb die Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie einer Verträglichkeitsanalyse für die Bewertung der Auswirkungen innerhalb des Bauleitplanverfahrens bereits veranlasst sei. Entwürfe dieser Arbeiten liegen vor. Sie sind vom Rat der Stadt Remscheid noch nicht beschlossen, wurden jedoch im Regionalen Arbeitskreis Einzelhandel der bergischen Städte am 11.07.2012 bereits vorgestellt. Mit Auskunft der Stadt Remscheid vom 15.08.12 wurde bestätigt, dass dieser Sachstand bei der Prüfung des Antrages auf Regionalplanänderung berücksichtigt werden kann. Soweit für eine Einschätzung des Antrages auf Regionalplanänderung relevant, werden die Ausführungen somit im Nachfolgenden in die Bewertung einbezogen.

Mit Eingang vom 20. August 2012 hat die Stadt Remscheid aus eigenem Antrieb eine ergänzende Stellungnahme zum Antrag übersandt, gemeinsam mit einem Umweltbericht, welcher die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der begehrten Änderung beleuchten soll.

Für die hier in Rede stehenden Untersuchungen der Stadt Remscheid wurden keine kommunalen Haushaltsmittel in Anspruch genommen, da die Kommunalaufsicht der Bezirksregierung der Stadt Remscheid mit Haushaltsverfügung vom 08.12.2011 aufgrund der unterlassenen Fortschreibung des Haushalts sicherungskonzeptes für die Haushaltsjahre 2011/12 unter anderem die Aufbringung freiwilliger Aufwendungen für ein Planverfahren mit offenem Ausgang untersagt hat.

Regionalplanerische Bewertung:

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Würdigung der von der Stadt Remscheid vorgetragene Argumente kommt die Regionalplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass dem Begehren auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Regionalplans nicht gefolgt werden kann. Nachfolgend sollen die hierfür maßgeblichen Gründe erläutert werden:

Die Bedeutung des Standortes „Blume“ als GIB:

Der Standort Gewerbegebiet „Blume“ ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum GEP 99 im Einvernehmen mit der Stadt Remscheid einer regionalplanerischen Darstellung als GIB zugeführt worden. Die nun begehrte Umwandlung in ASB wird insbesondere damit begründet, dass die Fläche im Hinblick auf Topographie und Nähe zu angrenzender Wohnbebauung keiner gewerblichen und insbesondere störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden könne. Der Standort könne daher nicht mehr als GIB dargestellt und als gewerbliche Flächenreserve angerechnet werden. Die erforderliche Sicherung gewerblicher Reserven zur Deckung zukünftiger Bedarfe im Stadtgebiet wäre über anderweitige Flächen sichergestellt.

Gemäß § 1 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) besteht die Aufgabe der Raumordnung darin „den Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne (...) zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen“. Leitvorstellung bei Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung. Der sich aus dem Landesentwicklungsplan konkretisierende Regionalplan hat hierbei insbesondere die räumlich verträgliche Steuerung der Nutzungen in seiner Planungsregion zur Aufgabe. Neben anderen Nutzungsansprüchen an den Raum gehört hierzu auch die Sicherstellung eines verfügbaren Potentials an Gewerbeflächen, orientiert an prognostiziertem Bedarf und vorhandenen Reserven. Rahmensetzend gibt der Regionalplan hier Bereiche vor, die im stadt- und regionalräumlichen Kontext zu einer möglichst effektiven Nutzung des Raumes und vorhandener Infrastruktur führen. Vor dem Hintergrund dieses Auftrages bedarf die Rücknahme eines GIB in dieser Größenordnung insbesondere im Hinblick auf die ohnehin, naturräumlich und topographisch begründete, knappe Reservesituation in der bergischen Teilregion einer sorgfältigen Prüfung.

Die vorgebrachten Argumente des Änderungsantrages können aus Sicht der Regionalplanungsbehörde eine Abwägungsentscheidung im Hinblick auf die Darstellung eines ASB nicht untermauern. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Fläche für gewerbliche Nutzungen nicht in Anspruch genommen werden kann.

Der Standort „Blume“ ist nach Aufnahme als GIB in den Regionalplan im östlichen Teil bereits als gewerbliche Baufläche im FNP umgesetzt worden. Einzig die Umsetzung der Planung

in einen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2009 (B-Plan Nr.595, „Gebiet zwischen BAB A1, B51, Straße Felder Höhe und Buscher Hof“) scheiterte im Mai 2012 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens, in dem der Plan für unwirksam erklärt worden ist (Az. 10 D 145/09.NE, Urteil vom 21.05.2012). In seiner Entscheidung macht das Oberverwaltungsgericht Verkündungsmängel, fehlerhafte Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss und Abwägungsmängel geltend. Grundsätzliche Bedenken im Hinblick auf die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen oder nicht lösbare Konflikte im Umgang mit einer möglichen Emissionsbelastung auf Ebene der Bebauungsplanung wurden jedoch nicht gesehen. Insofern vermag die Bezugnahme auf dieses Urteil seitens der Stadt Remscheid in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 20. August 2012 nicht zu überzeugen.

Je nach Verortung der Nutzungen im Planbereich und Anwendung des bauleitplanerischen Instrumentariums kann der Standort aus Sicht der Regionalplanungsbehörde somit ohne Weiteres einer gewerblich-industriellen Nutzung, in Teilen nach Osten und Süden hin auch in höherer Intensität, zugeführt werden. Die Möglichkeit der Kontingentierung von Geräuschbelastungen und Gliederung der Bauflächen im Plangebiet eröffnen die Perspektive eines sachgerechten Umgangs mit den Belangen nord-westlich angrenzender Wohnbaugebiete oder Ansprüche angrenzender Freiraumfunktionen in der bauleitplanerischen Abwägung.

Dabei bildet die „Blume“ einen der wenigen – auch aus der Region vielfach geforderten – großen, zusammenhängenden Standorte für Gewerbe in der Region, welcher sich zusätzlich durch die unmittelbare Nähe zum Anschluss an die Autobahn A 1 auszeichnet. Diese Einschätzung wird seitens des für Immissionsschutz zuständigen Dezernates 53 der Bezirksregierung Düsseldorf geteilt. Orientiert an den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes 595 werden danach die Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes vergleichsweise eher günstig eingeschätzt. Immissionsrichtwerte der Wohnnutzungen im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet können eingehalten werden. Im Hinblick auf Geruchs- und sonstige Immissionen wirkt sich die räumliche Lage des GIB zum offenen Landschaftsraum gar positiv auf umliegende Siedlungsbereiche aus. Das Gebiet liegt in einer freien Luftschneise, welche den Abzug von Gerüchen, Feinstaub und CO₂ Emissionen begünstigt. Unterstützt wird dieser Effekt durch die insgesamt höhere topographische Lage der Fläche im Bezug zum Umfeld.

Die genaue Ausgestaltung und Ausnutzung des Geländes und eine Entscheidung darüber, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln sollen, obliegt natürlich letztlich der kommunalen Planungshoheit. In Bezug auf den zuvor beschriebenen Rahmen, den der Regionalplan vorgeben muss, stehen einer gewerblichen Nutzung der Flächen grundsätzlich jedoch keine Bedenken entgegen. Daher wird die „Blume“ im aktuellen Siedlungsmonitoring der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf zum Stichtag 01.01.2012 auch als GIB-Reserve und, soweit im FNP umgesetzt, auch als FNP-Gewerbeflächenreserve angerechnet.

Nach der neuen Bedarfsberechnungsmethode der Regionalplanungsbehörde, die eine Modifizierung der bisher angewendeten Handlungsspielraummethode darstellt, hat die Stadt Remscheid keinen Bedarf an neuen Gewerbeflächen, sondern weist einen Negativbedarf von -44 Hektar aus. Dies bedeutet, dass im Gebiet der Stadt Remscheid 44 ha Reserven mehr dargestellt sind, als die aktuelle Bedarfsberechnungsmethodik zugesteht.

Diese neue Bedarfsermittlung¹ beruht auf einer Trendfortschreibung der Inanspruchnahmen an Gewerbeflächen sowie den Einwohnerzahlen der Stadt Remscheid (laut IT.NRW rund 110.000 Einwohner, Stand 31.12.2011) beziehungsweise der Einstufung Remscheids als Mittelzentrum. Der sogenannte Handlungsspielraum, der sich aufgrund dieser beiden Kriterien für einen Zeitraum von 15 Jahren ergibt, beträgt 31 Hektar. Diesem werden die 75 Hektar gewerbliche Reserveflächen (verfügbare FNP-Flächen, im Planverfahren befindliche § 34er (LPIG)-Flächen, Regionalplanreserven sowie 50 Prozent der Betriebserweiterungen) gegenübergestellt. Somit ergibt sich der oben genannte Gesamtbedarf von -44 Hektar.

Auch wenn der Gesamtbedarf an Gewerbeflächen der Stadt Remscheid insgesamt negativ ausfällt, bleibt festzuhalten, dass das Gewerbegebiet „Blume“ die einzige größere gewerbliche Reservefläche in Flächennutzungsplan und Regionalplan darstellt. Dies bestätigt auch die Auswertung des Siedlungsmonitorings 2012, welches aktuelle Angaben der Städte und Kommunen zur Reserveflächensituation und zu den Inanspruchnahmen an Gewerbeflächen beinhaltet. Andere im Stadtgebiet vorhandene heutige Reserven sind wesentlich kleiner und in den meisten Fällen in Gemengelage gelegen. Die über das Stadtgebiet verteilten FNP-Reserven weisen mit Ausnahme der derzeit im FNP-Änderungsverfahren befindlichen Fläche „Gleisdreieck“ nur eine durchschnittliche Größe von ca. 1,5 ha auf.

Die Fläche „Blume“ sticht also hier mit einer Größenordnung von 13 ha FNP-Reserve und weiteren 18 ha GIB-Reserve deutlich hervor. Gemäß dem Siedlungsmonitoring 2012 verfügt Remscheid außer dem GIB „Blume“ über keine weiteren GIB-Reserven.

Somit zeichnet sich für Remscheid ein ähnliches Bild, wie es auch für die gesamte Bergische Region konstatiert werden kann: Zwar sind oftmals gewerbliche Flächen auf FNP-Ebene in Gemengelage vorhanden. Große und auch für möglicherweise emittierende Betriebe geeignete Flächen fehlen jedoch nicht zuletzt auch aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur und der topographischen Verhältnisse. Auch im Regionalplan verbleiben neben der GIB-Reserve „Blume“ in Remscheid nur noch drei weitere GIB-Reserveflächen in der Teilregion. Sie liegen im Wuppertaler Stadtgebiet. Aufgrund der Flächenknappheit solch großer Flächen, kommt der „Blume“, auch im regionalen Kontext, als Reservefläche ein unverzichtbarer, siedlungsstruktureller Stellenwert zu.

Neben dem Abgleich von Bedarf und aktuellem Siedlungsmonitoring sollen auch die Entwicklungsziele des neuen bergischen Gewerbeflächenkonzeptes in die Betrachtung einbezogen werden. Anhand der mit den städtischen Unterlagen zur Verfügung gestellten konzeptionellen Einordnung des Standortes „Blume“ werden auf Grundlage des neuen Gewerbeflächenkonzeptes der bergischen Städte Potenzialflächen für andere gewerbliche Standorte im Stadtgebiet aufgezeigt (vgl. „Grundlagen für eine regionalplanerische Bewertung der künftigen flächenbezogenen Planungen der Stadt Remscheid“, Stadt Remscheid, 23.04.12, Seite 15). Dazu gehören allerdings auch Flächen, die im heutigen regionalplanerisch dargestellten Freiraum liegen. Die Flächen „Borner Straße“, „Nördlich Hohenhagen“ und „Luckhausen“

¹Vorstellung der Methodik und Ergebnisse der aktuellen Bedarfsberechnungsmethode für den Regionalrat erfolgen über die Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.12 und des Regionalrates am 20.09.12

müssten somit zunächst mit dem derzeit gültigen Regionalplan oder im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes abgestimmt werden. Dabei zeigen sich über die Darstellung eines Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches hinaus überprüfungsbedürftige Restriktionen. Teile dieser Flächen liegen im Regionalen Grünzug, innerhalb von Bereichen für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung, Bereichen für den Schutz der Natur oder Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Dadurch verstärkt sich der Eindruck, dass andere Standorte für Gewerbe im Stadtgebiet nicht besser entwickelbar sind und ggf. höhere Entwicklungshemmnisse aufweisen als der Standort Blume. Auch das Dezernat 53 hat in seiner Betrachtung die Flächen „Borner Straße“ und „Luckhausen“ als vergleichsweise ungünstig eingestuft.

Die Auflistung von Potenzialflächen im regionalen Gewerbeflächenkonzept zeigt somit keine Bereiche, die auch nur annähernd in einer ähnlichen Größenordnung wie die „Blume“ zusammenhängend entwickelbar wären. Einzig die Fläche „Knusthöhe“ wird im Konzept mit einer Nettofläche von 15 ha als größeres Potenzial diskutiert. Dieser Bereich ist im Regionalplan (GEP 99) als ASB dargestellt und wurde bislang als Wohnbauflächenreserve behandelt. Auch der FNP weist hier Wohnbaufläche aus. Die Ausführungen in den vorliegenden Unterlagen der Stadt Remscheid lassen offen, wie dieser Bereich zukünftig einen Schwerpunkt in der städtischen Gewerbeflächenentwicklung abbilden soll, obwohl Bezug und Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich verzahnter erscheinen als am Standort „Blume“.

Die vorgehenden Erläuterungen machen deutlich, dass der Standort „Blume“ einen wichtigen Beitrag zur Deckung künftiger Bedarfe an Gewerbeflächen in Remscheid und der bergischen Region leisten kann und sollte und dass diese Perspektive auch bauleitplanerisch umsetzbar ist. Zusätzliche GIB lassen sich aufgrund der bewegten Topographie und der naturräumlichen Restriktionen im Bergischen Raum naturgemäß nur schwierig entwickeln. Die Potenzialflächen des bergischen Gewerbeflächenkonzeptes zeigen das Erfordernis auf, sich oft mit möglichen Restriktionen oder einer gewissen Nähe zu anderen schützenswerten Nutzungen auseinanderzusetzen. Die „Blume“ wird unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen mit ihrer Größe und Lagegunst am Autobahnanschluss ausdrücklich als Chance für Remscheid und Umland verstanden. Der Regionalplan muss daher, wenn er seinen Vorsorgeauftrag wahrnehmen will, in diesem Fall an der Darstellung als GIB festhalten.

Diskussion der begehrten Darstellung als ASB:

Da seitens der Stadt Remscheid mit dem Antrag auf Regionalplanänderung klar der Wunsch zur Ansiedlung eines DOCs zum Ausdruck gebracht wurde, hat die Regionalplanungsbehörde schon im ersten Sondierungsgespräch vom 30.01.2012 dargelegt, dass die hier vorliegende Fallkonstellation nicht mit denen früherer Regionalplanänderungen von GIB in ASB vergleichbar ist. In zurückliegenden Fällen handelte es sich um strukturwandelbedingte Nachzeichnungen bzw. Folgen bereits vollzogener räumlicher Entwicklungen in der Vergangenheit. Eine Nutzung als GIB war aufgrund verfestigter Bestandsstrukturen und/oder integrierter Lage im Stadtgebiet schlicht nicht mehr möglich, sodass eine Aktualisierung der Regio-

nalplandarstellung erforderlich wurde, um darauf aufbauend auch eine sinnvolle Bauleitplanung zu ermöglichen.

Im hier vorliegenden Fall ist die Fläche in peripherer Ortsrandlage derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Daher muss bei einem begehrten Verzicht auf die Darstellung GIB die Darstellung eines ASB mit den darin möglichen Nutzungen regionalplanerisch neu begründet werden. Laut Aussage der Stadt Remscheid ist die Schaffung neuer Wohnbauflächenreserven am Standort „Blume“ nicht erforderlich. Die Umwandlung in ASB diene vorrangig der Ansiedlung eines DOC's. Daher müssen die Grundsätze der Raumordnung des § 2 (2) ROG mit den darin enthaltenen Auslegungs- und Anwendungsmaximen bei der Festlegung in Raumordnungsplänen sowie die daraus entwickelten, derzeit in Aufstellung befindlichen Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in eine regionalplanerische Abwägung einfließen.

Dabei soll nicht außer Acht gelassen werden, dass die Stadt Remscheid gemeinsam mit dem Investor und lokalen Sponsoren erhebliche Anstrengungen unternommen hat, um die Verwirklichung des Projektes voranzutreiben². Schließlich verspricht man sich von der Ansiedlung spürbare ökonomische Effekte. Neben Gewerbesteuererinnahmen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich, wird auch von Synergieeffekten mit dem Tourismussektor ausgegangen. Insgesamt soll dies dazu beitragen, die Position Remscheids im Wettbewerb der Städte zu verbessern. Als Ergebnis einer Bürgerbefragung sprachen sich am 16.10.2011 76,5 Prozent der Bürger, die an der Wahl teilgenommen haben, für die Ansiedlung eines DOC aus (Wahlbeteiligung: 38,9 Prozent). Trotz des hohen Zuspruches der Einwohner ist die Regionalplanungsbehörde jedoch gehalten, jeden begehrten Änderungsantrag und dessen mögliche Folgen sachgerecht zu überprüfen und in Abgleich mit den jeweils anderen Anforderungen an eine nachhaltige Raumentwicklung zu stellen.

Erklärte und seit langem verfolgte Ziele der Landes- und Regionalplanung sind der Schutz und die Stärkung der Innenstädte in Nordrhein Westfalen. Der Einzelhandel trägt hierzu als wesentlicher Baustein zur Attraktivität und Vitalität der Innenstädte als Orte des Austausches und der Identifikation bei. Im Hinblick auf die Anforderungen des demographischen Wandels, knapper öffentlicher Ressourcen und einer Vermeidung zusätzlicher Umweltbelastungen geben bereits die Grundsätze der Raumordnung vor, dass die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Siedlungsstruktur und auf Zentrale Orte auszurichten ist (§ 2 (2) Nr. 2 ROG). Des Weiteren sollen die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 2 (2) Nr. 3 ROG). Der in Aufstellung befindliche LEP– Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel greift dies auf, indem er textliche Ziele und Grundsätze zur Steuerung und Dimensionierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorsieht. Dabei stehen insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Fokus der Regelungen. Die Landesregierung möchte gezielt die Neuansiedlung

² Weitergehende Informationen sind auf den Internetseiten der Stadt Remscheid abrufbar:
http://www.remscheid.de/Remscheid_Tourismus/stadtentwicklung/14638010000097985.php

dieser Betriebe in die örtlichen Zentren lenken und knüpft dabei, wie auch schon in früheren Regelungen, an den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) an. Bei den ZVB handelt es sich um räumlich abgrenzbare und städtebaulich integriert liegende Bereiche einer Gemeinde, welche die Aufgabe haben, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen. Standorte auf der sog. „grünen Wiese“, welche die Kaufkraft und damit verbundene städtische Funktionen aus den gewachsenen Zentren abziehen, widersprechen der landesplanerisch gewollten Steuerungsphilosophie. Darüber hinaus zielen auch Instrumente der Städtebauförderung von EU, Bund und den Ländern auf eine Aufwertung der Innenstädte und innerstädtischen Quartiere ab. Im Hinblick auf immer knapper werdende öffentliche Mittel müssen geplante Neuansätze der Siedlungsentwicklung einer kritischen Würdigung unterzogen werden.


In dem vorgesehenen Center sollen auf einer Fläche von 20.000 m² Verkaufsfläche vorrangig zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Den Schwerpunkt bilden Bekleidungs- und Wäscheartikel in einer Größenordnung von ca. 14.000 m². Planungsrechtlich ist das hier in Rede stehende DOC den kern- oder sondergebietspflichtigen Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zuzuordnen. Aufgrund des zentrenrelevanten Kernsortimentes ist eine Verortung ab Rechtskraft des LEP Teilplanes nur innerhalb eines ZVB zulässig.

Der zuvor bereits beschriebene Standort ist heute überwiegend landwirtschaftlich geprägt und liegt am Ortsrand des Stadtteiles Lüttringhausen. Es zeigen sich heute weder innerhalb noch am Rand des Plangebietes zentrentypische Infrastrukturen, die als Ausgangspunkt für eine künftige Entwicklung verstanden werden könnten. Vorgesehene Dimensionierung und Angebot des Projektes stärken somit nicht bestehende Lagen, sondern würden sich künftig in unmittelbare Konkurrenz zu den umliegenden Innenstädten stellen.

Mit der Aufstellung eines regionalen Einzelhandelskonzeptes für das bergische Städtedreieck (REHK) im Jahr 2006 wurde eine Analyse der vorhandenen Zentrenstruktur vorgenommen, um anhand dessen im regionalen Konsens eine verträgliche Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterstützen. Gemäß Grundsatz 9 des LEP - Teilplanes Großflächiger Einzelhandel sind regionale Einzelhandelskonzepte künftig bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen. Das REHK legt über die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche für Remscheid die Betonung auf die Stärkung der vorhandenen, städtebaulich integrierten Einkaufslagen. In logischer Abarbeitung der erkannten Siedlungsschwerpunkte wurde die Remscheider Innenstadt als Hauptzentrum definiert, sowie die Stadtteile Lennep und Lüttringhausen als Nebenzentrum. Remscheid-Süd und Remscheid-Hasten erfüllen die Funktion als Nahversorgungsschwerpunkte. Den beiden Nebenzentren wird attestiert, dass sie über die erforderliche Minimalaustattung eines Nebenzentrums verfügen. Gleichwohl wird eine Ergänzung der gewachsenen Strukturen in integrierter Lage als wünschenswert angesehen (Regionales Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck, BBE Unternehmensberatung, August 2006, Seite 101/103). Im REHK wird die

Fläche „Blume“ als Potenzialstandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht diskutiert.

Das nun im Entwurf vorliegende kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 der Stadt Remscheid vollzieht hingegen eine Neuordnung der innerstädtischen Zentrenstruktur Remscheids und schlägt darin für den GIB-„Blume“ bislang nicht gesehene Entwicklungsperspektiven vor (Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Remscheid, Büro Dr. Lademann und Partner, Juni 2012).

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH 

Zentrenhierarchie in Remscheid (gem. LEP NRW/EHE NRW)

Zentrentyp gem. LEP NRW	Zentrenbezeichnung im EHEK	Eigenschaften
Hauptzentrum	A - A1 Zentrum Innenstadt - A2 Zentrum (in Planung) DOC*	- Überörtliche Versorgungsfunktion (über 100.000 Personen) - breites und tiefes Angebotsspektrums (über 20.000 qm, insb. mittelfristiger Bedarf) - Multifunktionalität - Sehr gute Erreichbarkeit / Integriertheit
Nebenzentrum	B ----- C - C Zentrum Lennepe*	- Stadtbezirks- bis Stadtteilübergreifende Versorgungsfunktion - breites Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarf (GVKF unter 20.000 qm VKF) - Erweitertes Angebot an zentrentypischen Nutzungen - Gute Erreichbarkeit/Integriertheit
Nahversorgungszentrum	D - D Zentrum Süd** - D Zentrum Lüttringhausen - D Zentrum Hasten	- Erweiterte Grundversorgungsfunktion für Nahbereich (mind. 10.000 Personen) - Ergänzende/konkurrierende Angebote des periodischen Bedarfs (GVKF ab 5.000qm) - Gute fußläufige Erreichbarkeit

* Es wurden nicht alle notwendigen Kriterien der Zentrenhierarchie erfüllt. Die Einordnung erfolgte aufgrund stadtentwicklungspolitischer Vorstellungen.
** Es wurden zwar alle Kriterien der ranghöheren Kategorie erfüllt. Eine Heraufstufung sprach gegen stadtentwicklungspolitische Vorstellungen.

© DLP | Friedrich-Ebert-Damm 311 | D-22159 Hamburg | Tel +49 (0) 40 - 64 55 77- 0 | Fax - 33 | 120LP1392 | Einzelhandels- und Zentrenkonzept Remscheid

Abb. 6: Stadt Remscheid – Auszug aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 (Seite 64)

Das Konzept sieht die Bestimmung sechs zentraler Versorgungsbereiche vor. Neues Element ist dabei insbesondere die Aufgabe des im REHK dargestellten Nebenzentrums Lüttringhausen und die Darstellung eines zweiten Hauptzentrums (A2) DOC am Standort „Blume“. Damit schlägt das Gutachten ein deutliches Gegengewicht zur bestehenden Remscheider Innenstadt vor und erklärt ca. 20 ha heutiger, fast vollständiger Freifläche zu einem perspektivischen zentralen Versorgungsbereich³, welcher zukünftig neben der guten Erreichbarkeit als Eigenschaft auch eine Integriertheit und Nutzungsmischung aufweisen würde. Nachfolgende Abbildung 7 zeigt den räumlichen Abgrenzungsvorschlag des Gutachtens.

³Schätzung anhand Unterlagen der Stadt Remscheid; Auszug 1. FPÄ Entwurfsbegründung: 14, 1 ha Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel und 6,3 ha Gemischte Baufläche

A2-Zentrum DOC (in Planung)

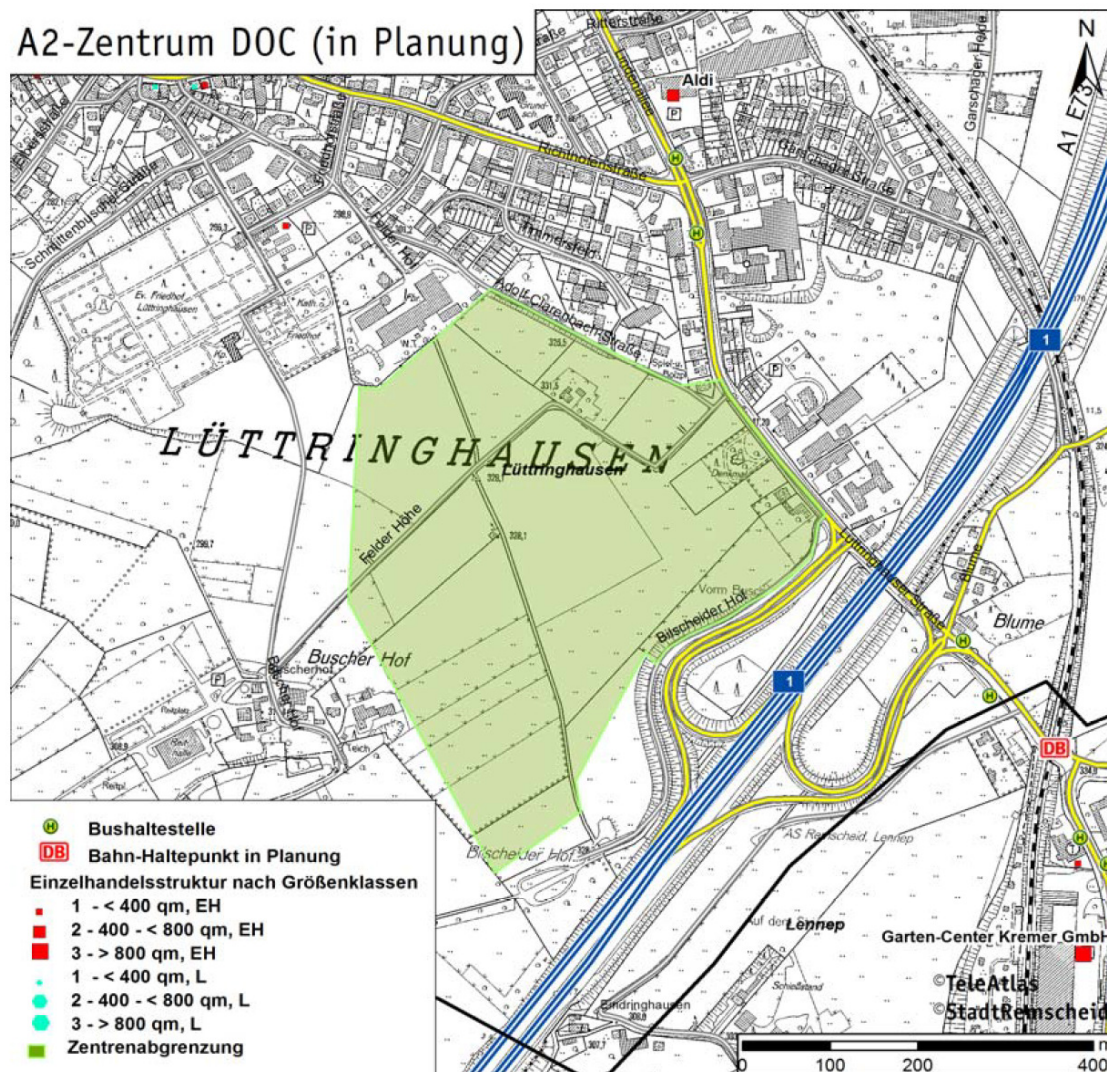


Abb. 7: Stadt Remscheid – Auszug aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 (Seite 72)

Der ZVB wird im Süden und Osten begrenzt durch die Autobahn A 1 sowie die L 58. Im Westen grenzt der Verlauf an den Buscher Hof an. Im Norden bildet der Ortsrand mit Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb die Grenze. Die dem ZVB A2 zugewiesene Funktion (vgl. auch Abb. 8 „Zentrenpass A 2“) ist auf die besonderen Ansprüche des avisierten DOC ausgelegt. Vorgesehen sind FOC-typische Ladeneinheiten, „Outletangebote“ und eine Verkaufsfläche von 20.000 m², welche exakt der beabsichtigten Dimensionierung und gewünschten Struktur der Sortimente des Investors entspricht. Darüber hinaus sollen ergänzende zentren-typische Nutzungen wie Gastronomie und eine Touristeninformation hinzutreten.

A2-Zentrum (in Planung): DOC		2
Lage und Einzugsbereich	Lage an der Lüttringhausener Stadtbezirksgrenze zum Stadtbezirk Lennep; Durch Lage unmittelbar an der BAB 1-Anschlussstelle 95 RS-Lennep und Kreuzungsbereich mit der stadtteilverbindenden Durchgangsstraße (Lennep-Lüttringhausen) sehr gute überregionale Erreichbarkeit; perspektivisch 90-Minuten-Fahrzone	
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	FOC = Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb einer räumlich zusammenhängenden Anlage, in der Hersteller Auslaufware, 2.Wahl-Produkte und Überschussproduktionen unter Umgehung des Einzelhandels an Endverbraucher abgeben	
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	perspektivisch Planung eines kompakten Gebäudekörpers mit mehr als 100 kleinstflächigen Einheiten im Stil einer bergischen Kleinstadt (Village-Typ)	
Siedlungsstrukturen/Nutzungen im direkten Umfeld	Gehöft, mehretägige Wohnnutzungen, Wiesen, Hügel, Hotel/Restaurant Fischer; großflächiger Einzelhandel (Aldi, Garten-Center)	
Sichtanbindung	Sehr gut von der BAB1 und Durchfahrtsstraße aus sichtbar	
Erreichbarkeit MIV	Aufgrund der Lage an der zwischen Ruhrgebiet und Rheinschiene verbindenden BAB1 (Köln-Dortmund) gut (2009: dtv 74.000)	
Stellplatzangebot	perspektivisch gut	
Erreichbarkeit ÖPNV	zwei Bushaltestellen fußläufig erreichbar; Errichtung eines Bahnhofpunkts in Planung	
Fußläufige Erreichbarkeit	Aufgrund der Lage zwischen zwei Siedlungsschwerpunkten gegeben	
Aufenthaltsqualität	perspektivisch Planung von Platzsituationen und städtebaulich attraktiver Stadtsilhouette > hoch	
Magnetbetriebe/Ankernutzungen	Perspektivisch insb. modische Fachgeschäfte mit hochwertigen Outletangeboten	
EH-Verkaufsfläche (2012)	perspektivisch 20.000 qm VKF, davon max. 14.000 qm Bekleidung	
Angebotspezialisierung/-Wertigkeit	DOC = Anspruch eines besonders hohen Anteils von Outlet Stores mit Marken aus dem Premiumsegment	
Struktur des Einzelhandels	Höherwertiger Einzelhandel, Schwerpunkt Bekleidung, Schuhe, Lederwaren	
Ergänzende Nutzungen	Zentrentypische Nutzungen, Gastronomie, (Touristen-)Information, etc.	
Konkurrenz mit anderen Standorten	andere Outletstandorte (u.a. FOC Duisburg), Innenstädte und EKZ von Remscheid und der Umlandstädte	
Potenzialflächen	Teilbereich des GE Blume als ZVB in Planung	
Bewertung des Zentrums		
Stärken	Teilintegrierte Lage und gute Erreichbarkeit stellen Basis für in Planung befindliches DOC dar	
Schwächen	Aktuell noch Grasland, dadurch noch keine Einzelhandelsprägung	
Handlungsziele	wenn verträglich: Etablierung eines DOC; Profilierung durch hochwertige Outletangebote forcieren; Tourismusinformation aktiv betreiben, um Synergieeffekte zu erzeugen	

Abb. 8: Stadt Remscheid – Auszug aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012 – Zentrenpass A 2 (Seite 71)

Natürlich bleibt es der Stadt Remscheid vorbehalten, über die Erarbeitung eines kommunalen Konzeptes auch neue Entwicklungsperspektiven anzustreben. Die vorgenommene Analyse vermag jedoch nicht nachvollziehbar zu untermauern, warum mit der deutlichen Abkehr vom bestandsorientierten, regionalen Konzept und der Bildung eines neuen zweiten Hauptzentrums zwischen den Ortsteilen Lennep und Lüttringhausen ein nachhaltiger, gesamtstädtischer Beitrag zur Steuerung des Einzelhandels geleistet wird. Rein die Ansiedlungsvoraus-

setzungen eines DOC scheinen im Fokus zu stehen. Ein davon unabhängiges gesamtstädtisches Planungsleitbild wird vermisst. Somit wäre auch zu hinterfragen, welche alternativen Entwicklungschancen für die gewollte Zentrenstruktur bestehen, wenn die Ansiedlung eines DOC nicht erfolgt.

Die Betrachtung genauer Auswirkungen der Planung auf andere zentrale Versorgungsbereiche wäre Bestandteil nachgeordneter Planverfahren. Sie müssten dort im Detail betrachtet werden und ggf. zur Modifizierung des Vorhabens führen. Sie sind nicht Bewertungsgegenstand der hier vorgenommen, vorgelagerten Abschätzung der begehrten Änderung des Regionalplanes.

In der regionalplanerischen Bewertung passt die vorgenommene neue Gewichtung der Zentren und die Bevorzugung eines Standortes auf der grünen Wiese nicht zu der vorgenannten Philosophie einer Stärkung der vorhandenen Zentren und Bündelung bzw. effektiven Auslastung vorhandener Infrastruktur. Neben der zuvor herausgestellten Wertigkeit des Standortes als GIB-Reserve macht die Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Fragestellungen somit in Ergänzung deutlich, dass hier mit der Darstellung eines ASB in einer ersten Planungsstufe Voraussetzungen für eine regionalplanerisch nicht gewollte Siedlungsentwicklung geschaffen würden.