



Rahmenplanung *Richard-Koenigs-Straße, Schulstraße*

Analyse und Konzept

Stadt Remscheid
Stadtentwicklung und Wirtschaft

29. März 2012

Stadt Remscheid

ZD 0.12 Stadtentwicklung und Wirtschaft

0.12.1 Stadtentwicklung, Rahmenplanung und Statistik

Gliederung

1. Anlass und Vorgehen	4
2. Grundlagen und Analyse.....	5
2.1 Lage des Untersuchungsgebietes	5
2.2 Ortsgeschichte.....	6
2.3 Bauleitplanerische Grundlagen.....	7
2.3.1 Regionalplanung	7
2.3.2 Flächennutzungsplanung.....	7
2.3.3 Bebauungsplanung	9
2.3.4 Altlasten- und Verdachtsflächen	10
2.3.5 Denkmalschutz	11
2.4 Stadtökologischer Fachbeitrag, Grünflächen und Freiräume	12
2.5 Einzelhandel	14
2.6 Verkehrliche Erschließung.....	16
2.6.1 Vorhandenes Straßen- und Schienennetz.....	16
2.6.2 Verkehrsbelastung	17
2.6.3 ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radverkehr	17
2.7 Bau- und Nutzungsstruktur	19
2.7.1 Baustruktur.....	19
2.7.2 Nutzungsstruktur.....	20
2.8 Bevölkerungsstruktur und –entwicklung	21
2.8.1 Bevölkerungsvorausberechnung für Remscheid.....	21
2.8.2 Bevölkerungsentwicklung in Remscheid-Lüttringhausen	22
2.9 Städtebauliche Bewertung.....	25
2.10 Aktuelle Entwurfsplanungen und Bauvoranfragen im Plangebiet.....	27
3. Rahmenplanung	30
3.1 Entwurfsziele	30
3.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	32
3.3 Entwurfsbeschreibung	34
4. Weiteres Vorgehen.....	38
4.1 Arbeits- und Zeitplanung.....	38
4.2 Umsetzung und Kosten	39

1. Anlass und Vorgehen

Die vorliegende Rahmenplanung „Richard-Koenigs-Straße/Schulstraße“ setzt sich mit einem nördlich an das historische Zentrum von Lüttringhausen angrenzenden Bereich auseinander. Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von rund 9 ha und weist eine hohe Vielfalt an baulichen Strukturen und Nutzungen auf.

Das Zentrum von Remscheid-Lüttringhausen hat in den vergangenen Jahren, bzw. Jahrzehnten einen starken Wandel erlebt. Das historische Zentrum von Lüttringhausen hat für den Einzelhandel in der näheren Vergangenheit stark an Bedeutung verloren. Der Handel konnte sich offensichtlich nicht mit dem Raum- und Flächenangebot in der historischen Bausubstanz arrangieren. Der Einzelhandel hat sich zunehmend nach Norden in und um das Untersuchungsgebiet verlagert. Das historische Zentrum hat dagegen seine ursprüngliche Nutzung zum Teil verloren.

Inzwischen wird die Kreuzbergstraße in der Höhe des Lüttringhauser Rathauses, am Rande des Plangebietes, aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Zentrum wahrgenommen. Neben dem Bürger-Service im Rathaus und der zentralen ÖPNV-Haltestelle für den Busverkehr, befinden sich hier auch Banken, weitere soziale Einrichtungen, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel und ein Discounter im Blockinnenbereich. Diese Entwicklung wurde in den vergangenen Jahren durch den Bau eines Lebensmittel-Discounters und einen Vollsortimenter am Schützenplatz unterstützt und beschleunigt.

Doch auch weiterhin besteht in diesem Bereich von Lüttringhausen städtebaulicher Neuordnungsbedarf:

So sind z.B. an einer städtebaulich markanten Stelle wie dem Knotenpunkt Eisernstein offensichtliche Baulücken und städtebauliche Mängel vorhanden.

Von Seiten der Stadt Remscheid besteht die Absicht den Knotenpunkt Eisernstein zum Kreisverkehr umzubauen. Für den Umbau wurden beim Land Nordrhein-Westfalen bereits Fördermittel beantragt.

Auch der CVJM-Sportplatz südlich der Lindenallee wurde in der näheren Vergangenheit immer wieder zur Disposition gestellt.

Aktuell gibt es seitens eines Unternehmens in der Schulstraße die Überlegung, seine Fabrikation an einen neuen Standort zu verlagern, wodurch die zentral gelegenen Grundstücke an Schulstraße, Richard-Koenigs-Straße und Kreuzbergstraße mittelfristig frei würden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zunächst die Stärken, Schwächen, Risiken und Potentiale des Gebietes erfasst. Über verschiedene Lösungsvarianten wurden unterschiedliche Möglichkeiten für die künftige Entwicklung des neuen Zentrums von Lüttringhausen dargestellt und im Rahmen der Beteiligung den Trägern öffentlicher Belange und interessierten Bürgern zur Diskussion gestellt.

Aus den vier vorgestellten Varianten und den im Beteiligungsprozess geäußerten Anregungen wurden städtebaulichen Ziele für das Rahmenplangebiet definiert und in dem vorliegenden Entwurf dargestellt.

2. Grundlagen und Analyse

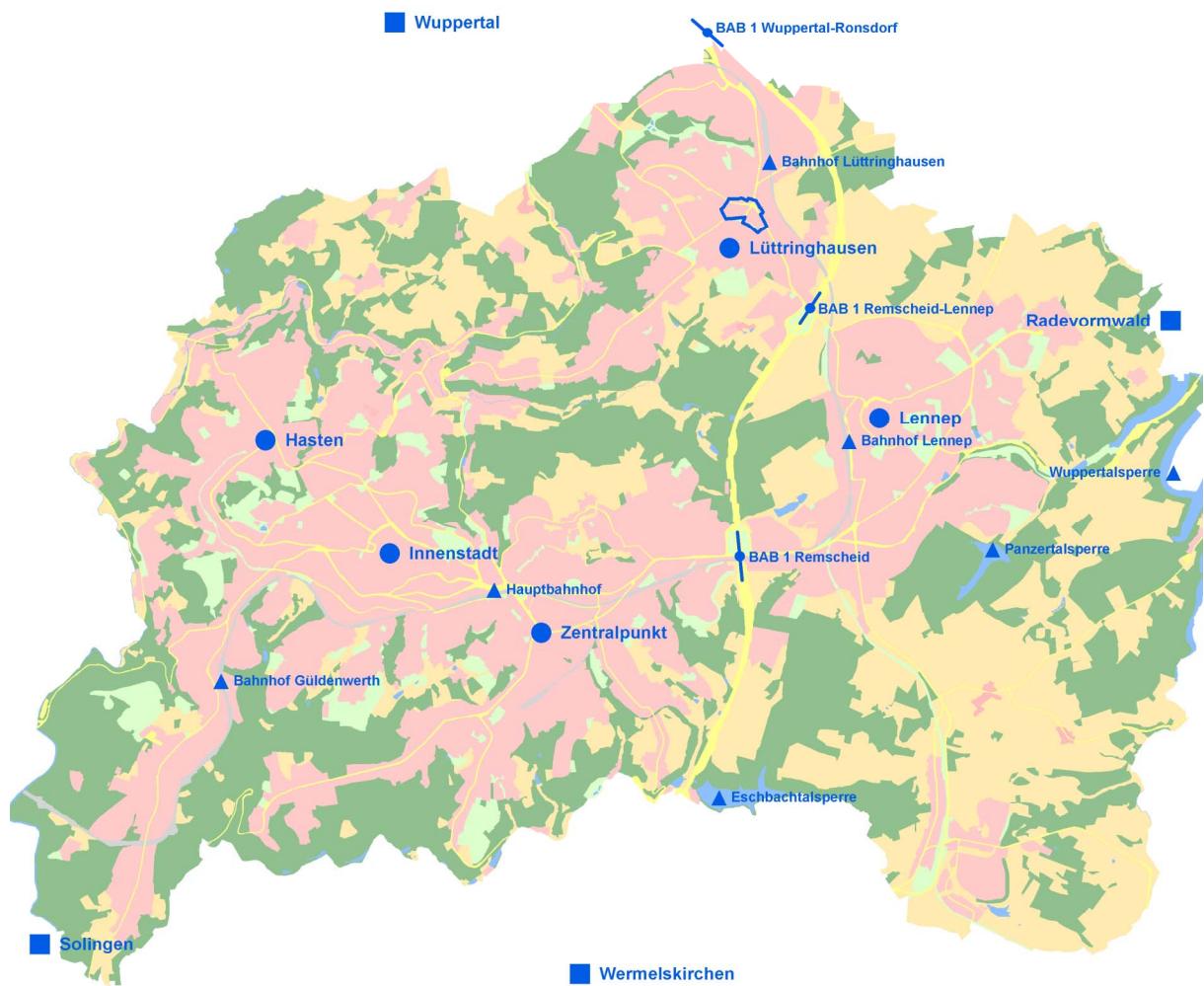
Die kreisfreie Stadt Remscheid liegt im südöstlichen Teil des Regierungsbezirks Düsseldorf. Remscheid grenzt im Osten an Radevormwald und Hückeswagen, beide im Oberbergischen Kreis gelegen, und im Süden an Wermelskirchen im Rheinisch-Bergischen Kreis an. Mit den kreisfreien Städten Solingen und Wuppertal, die westlich und nördlich von Remscheid liegen, bildet Remscheid das bergische Städtedreieck. Die Stadt Remscheid hat 113.527 Einwohner (Stand 31.12.2010) und umfasst eine Fläche von ca. 74,6 km².

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich des historischen Zentrums von Lüttringhausen im Bereich der Stadtteile 601, 602 und 603 und wird durch den Knotenpunkt Eisenstein und die Gertenbachstraße in zwei Teile geteilt.

Der westliche Bereich beinhaltet den Block der durch die Straßen Gertenbachstraße, Kreuzbergstraße (beide L81), Richard-Koenigs-Straße und Schulstraße definiert wird und die gegenüberliegende Bebauung an der Richard-Koenigs-Straße und der Schulstraße.

Der östliche Bereich besteht aus dem nördlichen Teil des Blockes zwischen Gertenbachstraße (L81), Lindenallee (L58) und Feldstraße und einigen Grundstücken nördlich der Lindenallee.



Lage im Stadtgebiet

2.2 Ortsgeschichte

Der Ortsteil Lüttringhausen ist aus mehreren Höfen entstanden und wurde um 1150 erstmals erwähnt. Ab dem 14. Jahrhundert siedelten sich am Morsbach und seinen Zuflüssen die ersten Schleifkotten und Hämmer an. Im Dorf selbst verbreitete sich neben der bestehenden Landwirtschaft zeitweise das Tuchgewerbe. 1808 erhielt Lüttringhausen Stadtrechte und wurde in den folgenden Jahren kreisangehörige Stadt des Landkreises Lennep. Bis dahin fand die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen im Bereich des historischen Dorfkerns, der heute als denkmalgeschützter Bereich gekennzeichnet ist, statt.

Um die Jahrhundertwende wurden sowohl die Stiftung Tannenhof, im Süden von Lüttringhausen, als auch die heutige JVA Remscheid, die direkt nördlich an das Plangebiet anschließt, eröffnet. Beide Institutionen nehmen noch heute einen bedeutenden Teil der Siedlungsfläche von Lüttringhausen ein.



Luftbild 2010

Die größten Siedlungsentwicklungen seit den 1950-er Jahren haben nordwestlich des Stadtcores stattgefunden. Der Bau der Großwohnsiedlung Klausen und die durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung des Klauser Feldes hatten einen enormen Einwohnerzuwachs in Lüttringhausen zur Folge. Weiter nördlich an der Stadtgrenze zu Wuppertal-Ronsdorf hat sich seit Beginn der 1970-er Jahre mit dem Gewerbegebiet Großhülsberg eines der größten Gewerbegebiete im Remscheider Stadtgebiet entwickelt.

Aufgrund der zentralen Lage zum historischen Zentrum von Lüttringhausen bestehen die Strukturen, die heute im Plangebiet vorgefunden werden, mindestens schon seit der Jahrhundertwende 19./20. Jh. bzw. sind schon deutlich älter.

Die aktuellste Entwicklung im Umfeld des Plangebietes ist die Bebauung des Schützenplatzes durch einen Nahversorger und einen Discounter.

2.3 Bauleitplanerische Grundlagen

2.3.1 Regionalplanung

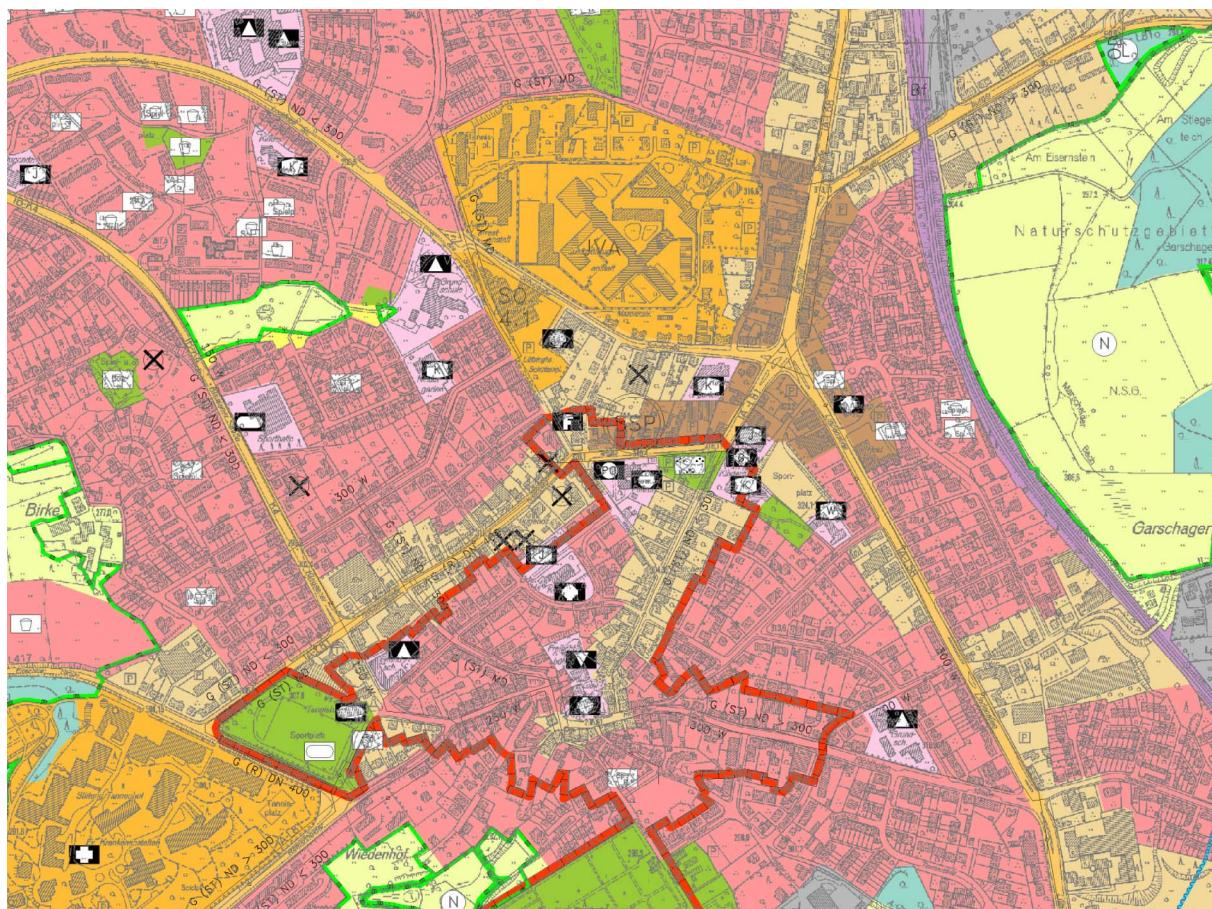
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist im nördlichen Siedlungsbereich von Lüttringhausen im Wesentlichen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr werden die Barmer Straße, die Lindenallee (beide L58) und die Kreuzbergstraße (L81) beschrieben.

Zur Zeit wird die Neuaufstellung des Regionalplans vorbereitet. Bis dieser jedoch ausgearbeitet und beschlossen ist, gelten die Ziele des GEP 99 als bindend.

2.3.2 Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung und bezieht sich auf das gesamte Gebiet einer Gemeinde. Er beschreibt die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen und die damit verbundenen Bodennutzungen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan war vom 30.03.2009 bis zum 08.05.2009 in der Offenlage und lag schließlich am 08.07.2010 dem Rat der Stadt Remscheid zum Feststellungsbeschluss vor. Die Genehmigung wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf am 06.12.2010 erteilt. Am 16.12.2010 wurde der FNP von Frau Oberbürgermeisterin Wilding unterschrieben und ist mit der Bekanntmachung am 23.12.2010 rechtskräftig geworden.



FNP 2010 (Auszug)

Der aktuelle FNP stellt entlang der Barmer Straße, dem nördlichen Teil der Lindenallee, der Gertenbachstraße und der Kreuzbergstraße hauptsächlich Kerngebiet (MK) dar.

Die Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf für soziale oder öffentliche Nutzungen im oder angrenzend an das Planungsgebiet verdeutlicht zusätzlich die zentrale Lage des Bearbeitungsgebietes. Im Bearbeitungsgebiet selbst liegen der städtische Kindergarten in der Schulstraße 8 und der Kindergarten, das Gemeindehaus und das Jugendzentrum auf den Grundstücken Gertenbachstraße 36, 36a und 38.

Die Grundstücke beidseitig der Richard-Koenigs-Straße und Südlich der Schulstraße sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet gekennzeichnet. Die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße ist planungsrechtlich als Sonderbaufläche JVA gewidmet.

Der Block zwischen Gertenbachstraße Lindenallee und Feldstraße ist im süd-östlichen Teil (entlang der Feldstraße und dem südlichen Teil der Lindenallee) von Wohnbauflächen geprägt. Im Blockinnenbereich stellt der aktuelle FNP-Entwurf eine öffentliche Grünfläche und auf dem heutigen CVJM-Sportplatz ein Mischgebiet dar.

Die zuvor beschriebenen Veränderungen im Ortsteilzentrum von Lüttringhausen lassen sich auch an den unterschiedlichen Flächendarstellungen in den Flächennutzungsplanentwürfen von 1993 und 2010 ablesen. So lag das Kerngebiet 1993 noch südlich der Kreuzbergstraße beidseitig der Gertenbachstraße. Der Bereich um den Knotenpunkt Eisernstein wurde in diesem Planwerk noch ein Mischgebiet dargestellt. Im aktuellen FNP ist die Situation nahezu umgekehrt.



FNP 1993 (Auszug)

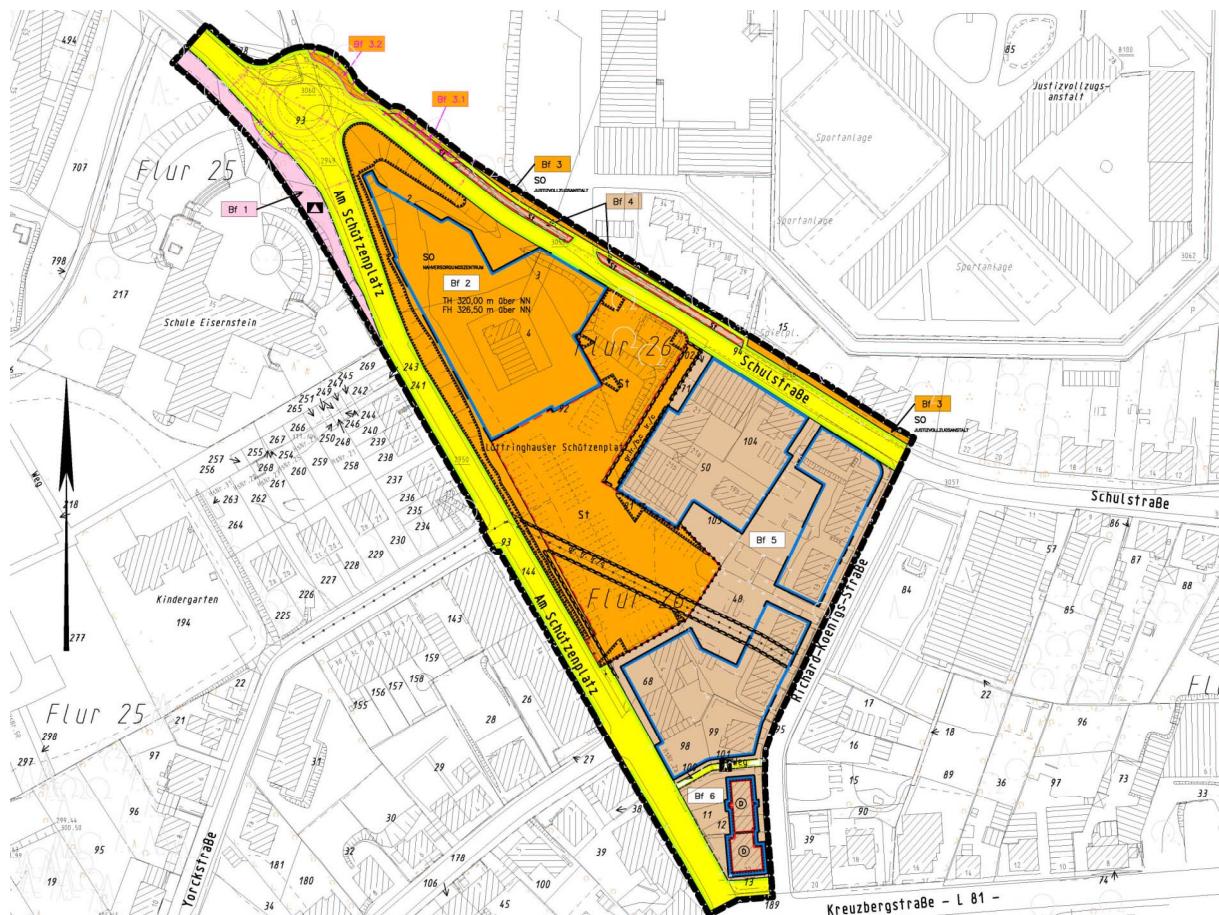
Ein förmliches FNP-Änderungsverfahren gab es im Rahmen des BP Nr. 567 für den Block zwischen Schulstraße, Richard-Koenigs-Straße und Am Schützenplatz. Die vorhandene Bebauung an der Schulstraße, die im Plangebiet dieses Rahmenplanes liegt, wurde von „Wohnbaufläche“ in „Mischbaufläche“ und der Rest des Blockes von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Sonderbaufläche für Handel“ umgewidmet.

2.3.3 Bebauungsplanung

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan einer Kommune zu entwickeln und regeln die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich der Rahmenplanung Richard-Koenigs-Straße/Schulstraße befindet sich nur mit dem zuvor erwähnten BP 567 nur ein zeitnah rechtskräftig gewordener Bebauungsplan.

Der BP 567 ist am 18.03.2004 rechtsverbindlich geworden und hat seinerzeit die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums Am Schützenplatz geschaffen. Mit dem Bau dieses Nahversorgungszentrums und der Ausweitung des Mischgebietes auch westlich der Richard-Koenigs-Straße wurde ein maßgebliches Signal für die Verlagerung des Kerngebietes aus dem historischen Ortszentrums in Richtung des Planungsgebietes dieser Rahmenplanung gegeben.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 567 (Auszug)

Weitere rechtskräftige Bebauungspläne, die für Teile des Plangebietes gelten, sind:

- DP 99neu (Rechtsverbindlichkeit 1961) für den Bereich um den Knotenpunkt Eisenstein
- BP 143 (Rechtsverbindlichkeit 1968) im Gebiet Schulstraße, Am Schützenplatz, Kreuzbergstraße und Gneisenaustraße zur Festlegung der Straßenbegrenzungslinien
- BP 365/1 (Rechtsverbindlichkeit 1983) Östlich Eisenstein war die planungsrechtliche Grundlage für das Einfamilienhausgebiet um die Düringer Straße, die Paul-Figge-Straße und die Georg-Schirmer-Straße

Für die Bereiche des Plangebietes die planungsrechtlich nicht über einen Bebauungsplan geregelt sind, existieren Fluchtlinienpläne, die die Baulinien zu den öffentlichen Straßen definieren. Folgende Fluchtlinienpläne haben im Plangebiet Gültigkeit:

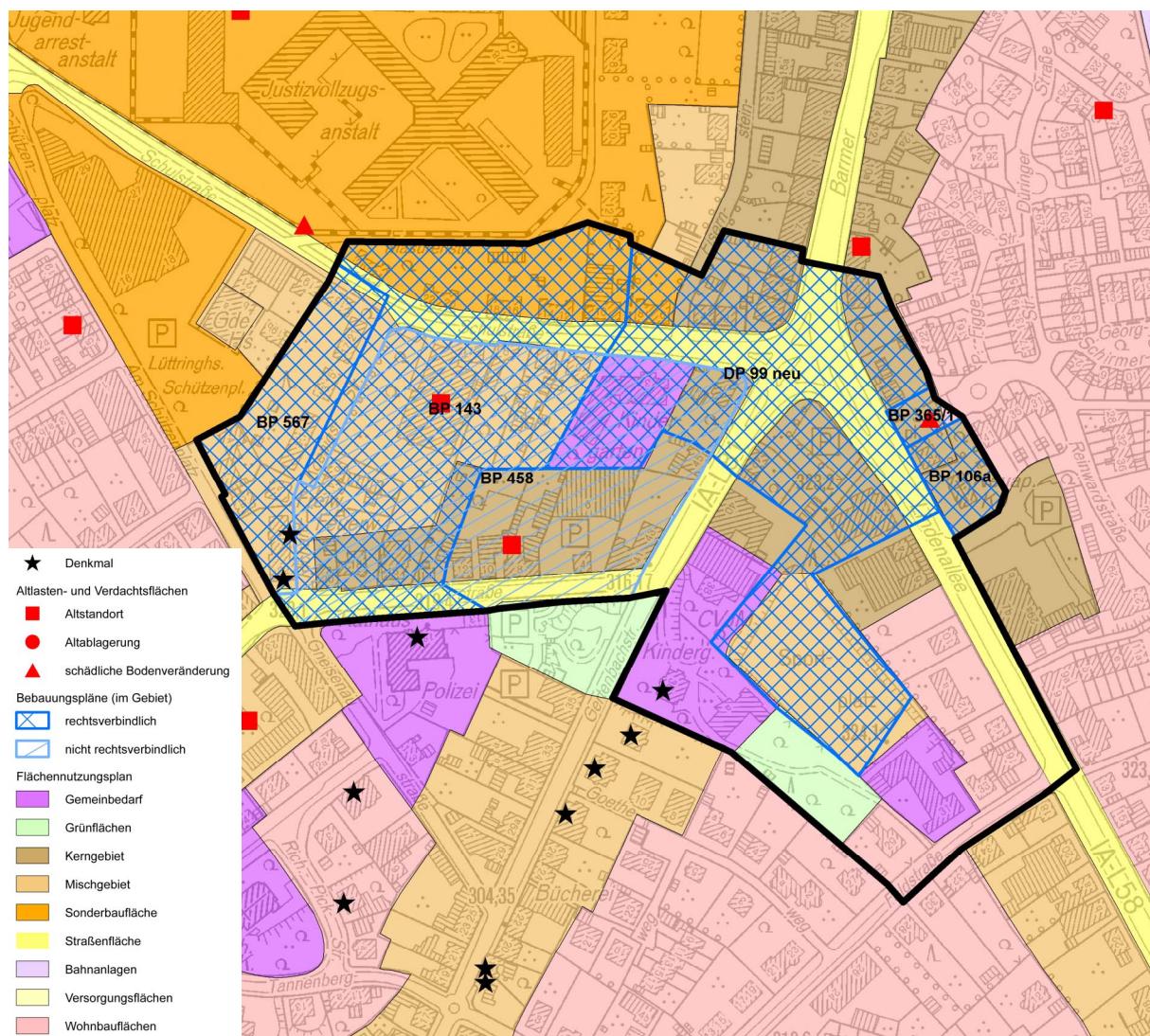
- Fluchtlinienplan 143 (Lindenallee und Feldstraße)

- Fluchtlinienplan G19 (Gertenbachstraße)
- Fluchtlinienplan K26 (Kreuzbergstraße)

2.3.4 Altlasten- und Verdachtsflächen

Eine evtl. Altlastensanierung im Boden ist bei der Umnutzung schon bebauter Gebiete grundsätzlich zu untersuchen und kann zu erheblichen Kosten führen, die u.U. ein Investitionshemmnis darstellen können. Im Rahmen der Bauleitplanung (FNP, BP) und auch in dem vorliegenden Rahmenplan als informelles Planungsinstrument werden Altstandorte (z.B. Fabriken oder Werkstätten), Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen im Vorfeld ermittelt und verortet.

Insbesondere geplante Wohnnutzungen, Spielplätze oder ähnliche Nutzungen machen eine umfangreiche Sanierung belasteter Flächen erforderlich.



Nach gegenwärtigem Informationsstand (FNP 2010) gibt es im Plangebiet zwei Altlastenstandorte auf den Grundstücken Schulstraße 11 und Kreuzbergstraße 8 und eine schädliche Bodenveränderung im Anschlussbereich der Reinwaldstraße zur Lindenallee nördlich des Grundstücks Lindenallee 7.

2.3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen drei Baudenkmäler. Die Gebäude Kreuzbergstraße 22 und Richard-Koenigs-Straße 1 wurden zu Beginn des 20. Jh. erbaut und formulieren die städtebaulich markante Blockecke der Straßen Am Schützenplatz und Richard-Koenigs-Straße zur Kreuzung mit der Kreuzbergstraße und der Gneisenaustraße. Das Gebäude Richard-Koenigs-Straße 1 wurde 1928/1929 als Feuerwehrwache mit Wohnungen im Obergeschoss gebaut und wird noch heute in der gleichen Form genutzt. Die Kreuzbergstraße 22 wurde Anfang der 1930-er Jahre als städtebaulich markanter Kopfbau zur Kreuzbergstraße vor die Feuerwehrwache gesetzt. Das Gebäude wurde als Sechs-Familienhaus für staatliche Beamte errichtet.



Baudenkmal Richard-Koenigs-Straße 1



Baudenkmal Kreuzbergstraße 22

Zusammen mit den Gebäuden Kreuzbergstraße 20 und Richard-Koenigs-Straße 3-21 bilden diese ein homogenes Ensemble im Art Déco mit bergische Einflüssen in Form von Schieferverkleidungen in den Obergeschossen.



Erhaltenswertes Gebäudeensemble Kreuzbergstraße 20 und 22 und Richard-Koenigs-Straße



Das dritte Denkmal, in der Gertenbachstraße 36, beherbergt heute ein Wohnheim. Der massive Putzbau wurde 1900 als privat genutzte Villa erbaut und stellt einen wichtigen städtebaulichen Akzent der ersten größeren Stadterweiterung von Lüttringhausen dar.

Südlich der Kreuzbergstraße und somit außerhalb des Plangebietes befindet sich das Lüttringhauser Rathaus welches 1908 eingeweiht, inzwischen unter Denkmalschutz gestellt und vor einigen Jahren saniert und Behinderten gerecht umgebaut wurde.



Baudenkmal Lüttringhauser Rathaus



Baudenkmal Gertenbachstraße 36

Südlich des Plangebietes liegt das historische Zentrum von Lüttringhausen in dem auch zahlreiche Baudenkmäler zu finden sind. Das historische Zentrum wird von Gebäuden in bergischer Bauweise (schwarze Schiefer weißen Fensterrahmen und bergisch grünen Fensterläden) geprägt. Der gesamte Bereich des historischen Zentrums inklusive dem Lüttringhauser Rathaus und den Baudenkmälern im Plangebiet ist neben dem Rundling von Lennep einer von zwei Denkmalbereichen im Stadtgebiet von Remscheid.



Gertenbachstraße

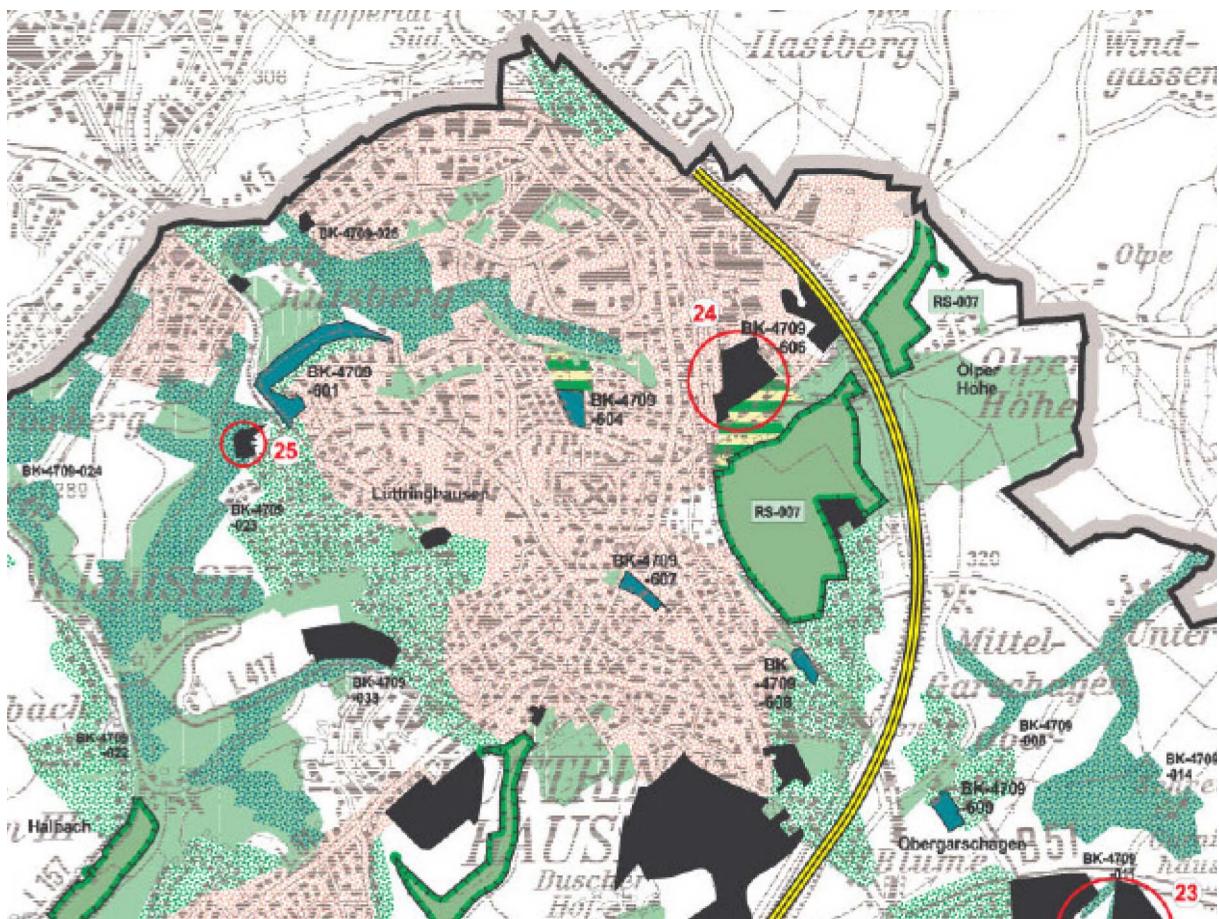


Historisches Zentrum

2.4 Stadtökologischer Fachbeitrag, Grünflächen und Freiräume

Der Stadtökologische Fachbeitrag ist eine informelle Planung für den städtischen Innenbereich aus dem Jahr 2006, der insbesondere für den westlichen Teil des Plangebietes einen freiraumbezogenen Aufwertungsbedarf festgestellt hat.

Die Analysekarte 2.2: Biotope und Arten beschreibt das Plangebiet aufgrund des insgesamt zusammenhängenden Siedlungskörpers als Nutzungstyp mit überwiegend niedriger ökologischer Wertigkeit. An der Grenze des Plangebietes, im Winkel zwischen Kreuzbergstraße und Gertenbachstraße, wird die relativ kleine Grünfläche östlich des Rathauses im Stadtökologischen Stadtbeitrages der Stadt Remscheid als Bereich mit hervorzuhebenden Biotopverbundeigenschaften beschrieben. Des Weiteren wird im Stadtökologischen Stadtbeitrag die Parkanlage zwischen der Gertenbachstraße und der Feldstraße als wertvolles Stadtbiotop aufgeführt.



Auszug STÖB 2006: Analysekarte 2.2 Biotope und Arten

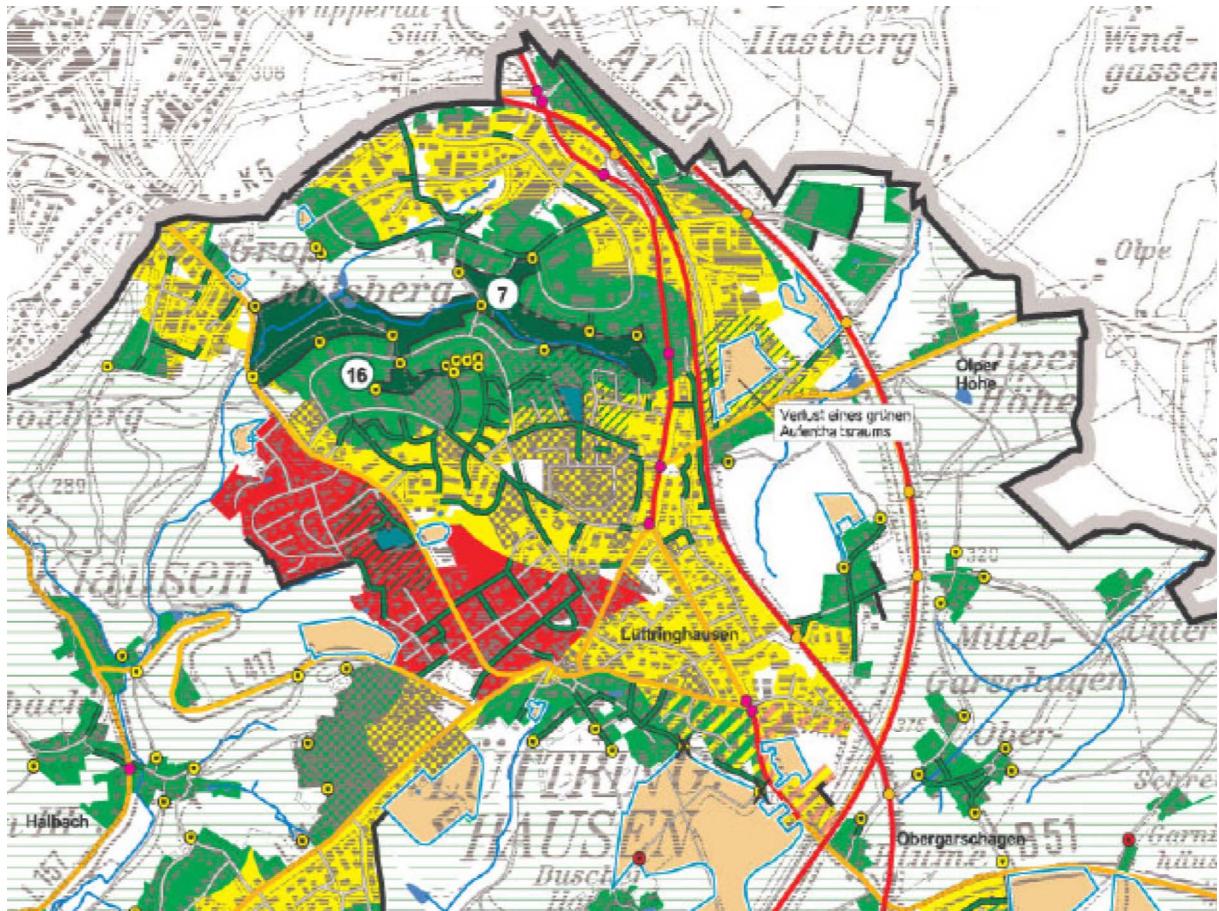
Die Versorgung an erholungswirksamen Freiräumen ist im Plangebiet insgesamt als „noch zufriedenstellend“ zu beurteilen. Im Plangebiet selbst und in direkt angrenzender Umgebung gibt es nach dem Stadtökologischen Fachbeitrag keine grünen Aufenthaltsräume, die der Freiraumversorgung in Lüttringhausen dienen. Die nächsten grünen Aufenthaltsräume oder Zugänge zu Erholungsräumen in der freien Landschaft liegen gut 500 Meter nördlich des Plangebietes, wobei die dazwischen liegende JVA eine Barriere für die fußläufige Erreichbarkeit dieser Freiräume darstellt. Weitere Barrieren für die fußläufige Anbindung von Freiräumen stellen die durch das Gebiet verlaufenden Hauptstraßen (L58 und L81) dar, die gemeinsam mit der östlich verlaufenden Bahntrasse den Zugang in die Landschaft in Richtung Osten erschweren.

Insgesamt ist im Plangebiet eine Unterversorgung an Grünflächen, Spielplätzen und Freiräumen festzustellen. Wie auch im Stadtökologischen Beitrag zu erfassen ist, sind die Zugänge zu öffentlichen Grün- und Freiflächen vom Untersuchungsgebiet zu weit entfernt. Die beiden zuvor beschriebenen Grünflächen beidseits der Gertenbachstraße sind zu klein, als dass sie erholungswirksame Relevanz haben.

Bei der Versorgung mit Spielplätzen sind die Entferungen deutlich geringer. Insgesamt gibt es ein deutlich engeres Netz an kleinen Spielplätzen. Doch obwohl die nächst gelegenen Spielplätze eine Entfernung von maximal 300 Meter haben, ist die Erreichbarkeit und damit die Versorgung im Zentrum von Lüttringhausen eher mäßig. Die Barmer Straße, die Lindenallee, der nördliche Teil der Gertenbachstraße und die Kreuzbergstraße (L58 und L81) stellen auch bei der Erreichbarkeit der Spielplätze rund um das Untersuchungsgebiet deutliche Barrieren dar. Insbesondere für Kinder in einem Alter in dem sie beginnen ihr Umfeld eigenständig zu erforschen und zu erweitern sind die genannten Straßen unüberwindbare Hindernisse.

Weitere Grünstrukturen, allerdings ohne erholungswirksame Qualitäten, sind in den Nebenstraßen rund um das Untersuchungsgebiet, besonders in den zu Beginn des 20. Jahrhun-

derts gewachsenen Strukturen zu finden. Die „alten“ Straßenquerschnitte beinhalten häufig durchgehende Baureihen z.T. mit Alleecharakter und häufig auch grüne Vorgartenzonen.



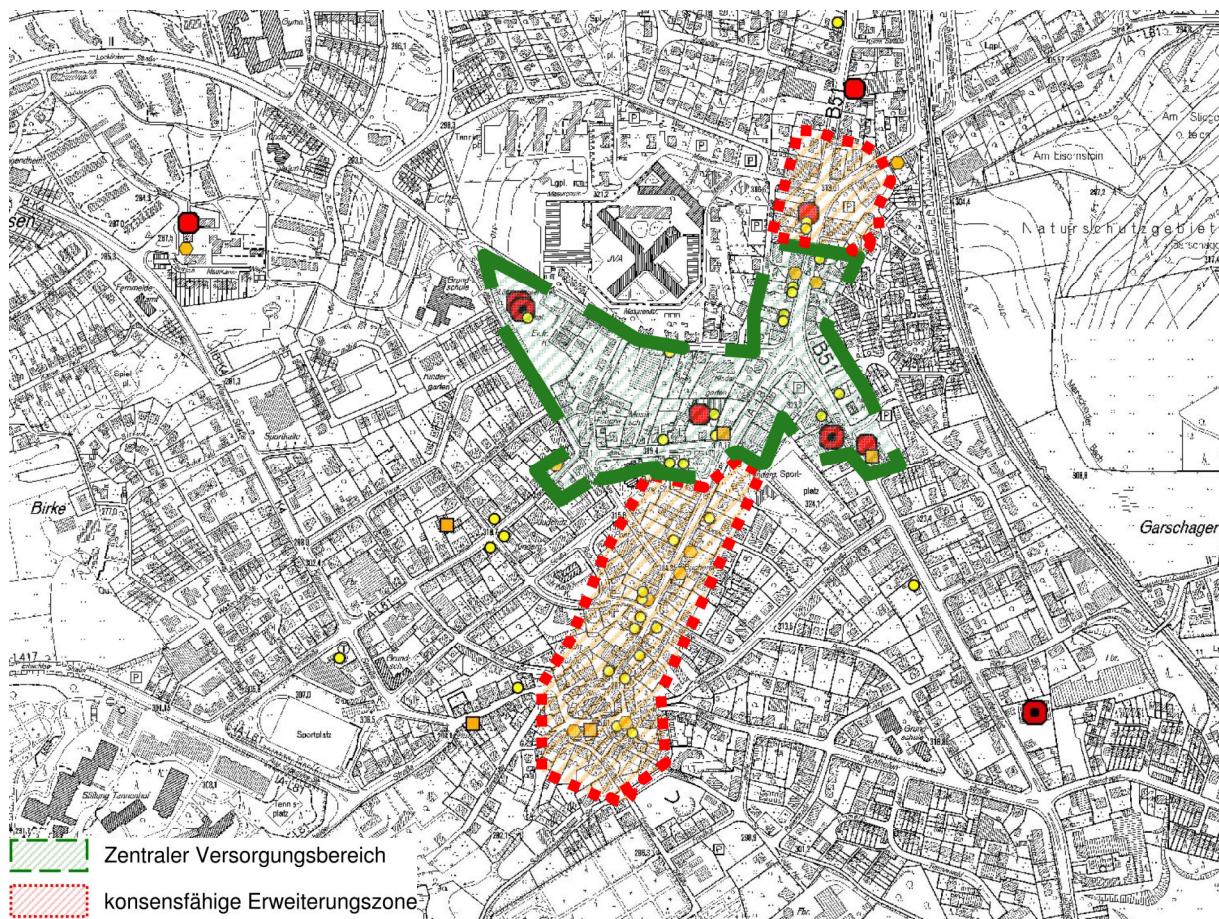
Auszug STÖB 2006: Analysekarte 3.1 Freiraumversorgung / naturbezogene Erholung

Aufgrund der Blockrandstrukturen mit einer relativ klaren Differenzierung von öffentlichen und privaten Flächen hängt der Grad der Begrünung im Blockinnenbereich stark von der vorherrschenden Nutzung ab. So werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen z.T. als Betriebsflächen genutzt und sind folglich zu fast 100% versiegelt, in anderen Fällen aber auch als grüne Privatgärten genutzt.

2.5 Einzelhandel

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP 2010) stellt im Plangebiet die nördlich an die L81 (Gertenbachstraße/Kreuzbergstraße) angrenzenden Grundstücke und die Flächen um den Knotenpunkt Eisernstein Kerngebiet dar. Kerngebiete dienen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor allem der „Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ Das bedeutet, dass hier grundsätzlich auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist. Der westliche Teil des Plangebietes ist südlich der Schulstraße als Mischgebiet gekennzeichnet, wo Gewerbe grundsätzlich zulässig ist, soweit es das Wohnen nicht wesentlich stört.

Das von BBE Unternehmensberatung im Jahr 2006 erstellte Regionale Einzelhandelskonzept für die drei bergischen Großstädte Remscheid, Solingen und Wuppertal beschreibt den Bereich nördlich des historischen Zentrums als Nebenzentrum Remscheid-Lüttringhausen. Das Nebenzentrum umfasst die Grundstücke entlang der Barmer Straße (bis Haus-Nr. 14), der Lindenallee (bis Haus-Nr. 7b), der Kreuzbergstraße (bis Haus-Nr. 28) und die Flächen zwischen der Schulstraße und der Straße Am Schützenplatz.



Auszug REHK 2006: Nebenzentrum Remscheid-Lüttringhausen

Sowohl nach Norden an der Barmer Straße als auch nach Süden entlang der Gertenbachstraße wurde zwischen den drei bergischen Großstädten eine konsensfähige Erweiterungszone für das Nebenzentrum Lüttringhausen beschlossen.

Kleinteilige meist zentrumsrelevante Nutzungen wie Banken, Apotheken und andere Dienstleistungen sind im Wesentlichen im Bereich des zuvor beschriebenen Kerngebietes zu finden. Größere Einzelhandelsbetriebe sind der Penny in der Kreuzbergstraße 6 und Kaufpark und Lidl am Schützenplatz. Außerhalb des Nebenzentrums und dem Plangebiet existieren in Lüttringhausen ein Aldi (an der Lindenallee Richtung Lennep) und zwei Schlecker-Drogeriemärkte.

Im REHK wurden neben der räumlichen Abgrenzung auch „Konsensfähige funktionale Ergänzungen der zentralen Versorgungsbereiche“ definiert. Für das Nebenzentrum Remscheid-Lüttringhausen bedeutet dies, dass es für Discounter und Supermärkte einen regionalen Konsens gibt, für Verbrauchermarkte jedoch nicht. Die Grenze zwischen Supermarkt und Verbrauchermarkt liegt bei 1.500 m² Verkaufsfläche.

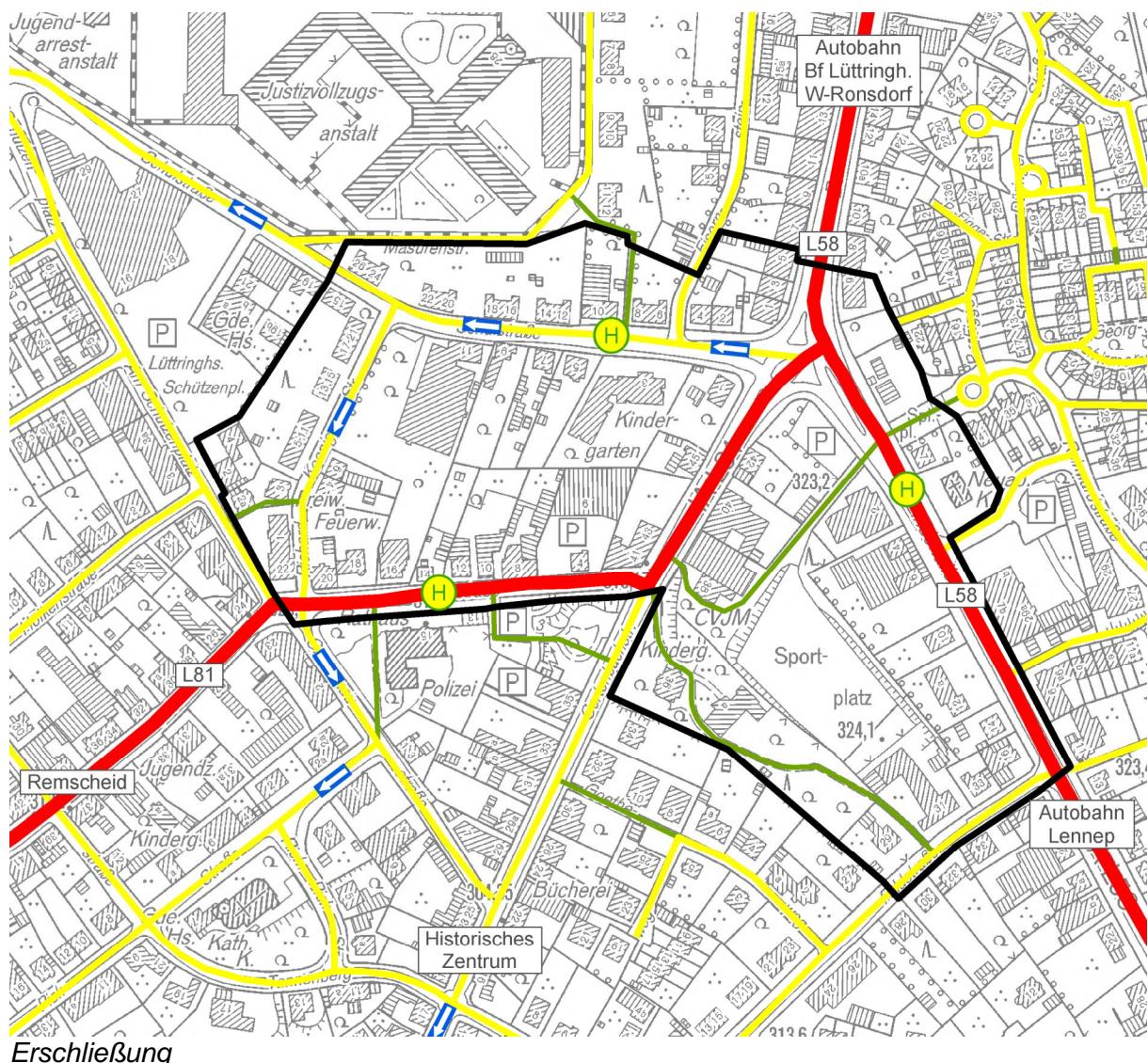
Für Vorhaben die ihren Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten haben und diese Größe überschreiten, muss grundsätzlich die regionale Konsensfähigkeit überprüft werden. Für Lüttringhausen im speziellen sollten ab einer Verkaufsfläche von 800 m² in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Wechselbeziehungen und Auswirkungen mit dem Nebenzentrum Wuppertal-Ronsdorf untersucht werden.

Hinweis: Vom OVG NRW wird die Funktionalität des kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzeptes inzwischen in Frage gestellt.

2.6 Verkehrliche Erschließung

2.6.1 Vorhandenes Straßen- und Schienennetz

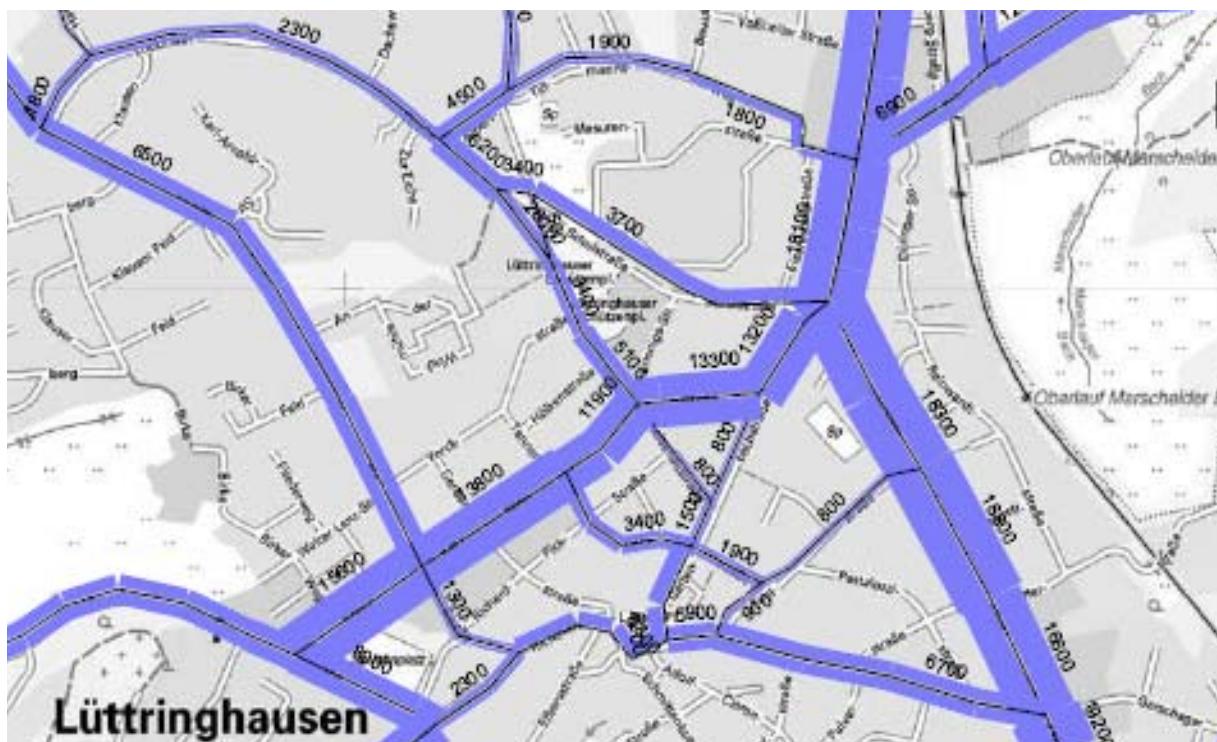
Lüttringhausen, und damit auch das Untersuchungsgebiet, ist hauptsächlich über die L58 (Barmer Straße und Lindenallee) und die L81 (Gertenbachstraße/Kreuzbergstraße) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die L81 stellt die direkte Verbindung zur Autobahn BAB 1 dar, die etwas weniger als einen Kilometer östlich des Plangebietes verläuft. Die nächsten Autobahnauffahrten sind im Norden Wuppertal-Ronsdorf (Richtung Wuppertal und Dortmund) und im Süden Remscheid-Lennep (Richtung Köln) in 2 km bzw. 1,5 km zu erreichen. Die L81 verknüpft Lüttringhausen mit dem östlich gelegenen Radevormwald und bindet den Stadtteil an das Morsbachtal und die nördlichen Bereiche des Remscheider Stadtgebiets an. Die genannten Hauptstraßen stellen aufgrund sehr weniger Querungsmöglichkeiten für Fußgänger erhebliche Barrieren dar. Abseits der Hauptverkehrsstraßen besteht ein System relativ gleichwertiger Nebenstraßen, die die angrenzenden Wohngebiete an das überörtliche Straßennetz anbinden und im Einzelfall auch Querverbindungen erlauben. Der östliche Teil und auch Bereiche südlich des Plangebietes sind von Einbahnstraßen geprägt, wodurch die Verkehrsführung z.T. etwas umständlich wirkt.



Etwa 300 Meter östlich des Plangebietes liegt die Bahntrasse, die auch vom RB 47 genutzt wird und gleichzeitig die östliche Grenze der Siedlungsentwicklung von Lüttringhausen markiert.

2.6.2 Verkehrsbelastung

Besonders die Barmer Straße und die Lindenallee weisen mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 Kfz pro Tag ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Neben dem Quell- und Zielverkehr ist darunter auch ein erheblicher Anteil an Durchgangsverkehr, denn die L58 stellt z.B. die direkte Verbindung zwischen Remscheid-Lennep und Wuppertal dar. Auf der L81 (dem nördlichen Teil der Gertenbachstraße und der Kreuzbergstraße) ist die Verkehrsbelastung mit rund 13.000 Kfz am Tag zwar etwas geringer, doch aufgrund des relativ engen Straßenraumes stellt diese Menge an Kfz dort eine erhebliche Belastung dar. Die Barrierewirkung der genannten Straßenabschnitte wird durch die sehr geringe Anzahl an Querungsmöglichkeiten deutlich verstärkt. So gibt es im Untersuchungsgebiet lediglich zwei Ampelanlagen, an denen Fußgänger die hoch frequentierten Straßen überqueren können, eine am Knotenpunkt Eisenstein, die andere an der Kreuzung westlich des Rathauses, wo die Richard-Koenigs-Straße, die Gneisenaustraße und die Straße Am Schützenplatz auf die Kreuzbergstraße treffen. Eine weitere Querungshilfe der L58 in Form einer Mittelinsel gibt es auf der Lindenallee in Höhe der Hausnummer 7b. Die Verkehrsbelastungen auf den Straßen im übrigen Plangebiet und der direkten Umgebung sind deutlich geringer und liegen meist deutlich unter 5.000 Kfz pro Tag.



Verkehrsbelastungen 2005 (Kfz/24h)

2.6.3 ÖPNV-Anbindung, Fuß- und Radverkehr

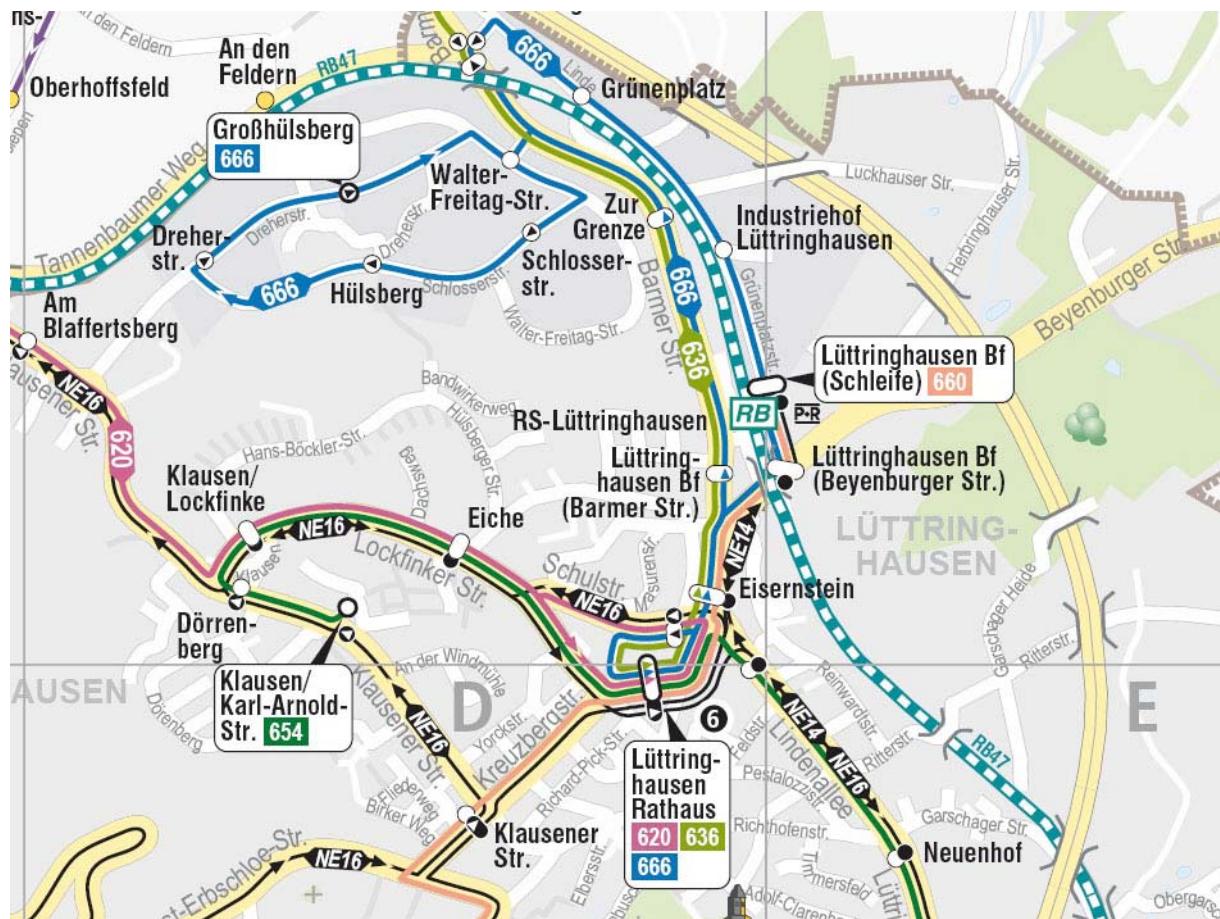
Das Untersuchungsgebiet ist insbesondere über die Bushaltestelle Lüttringhausen Rathaus und den nahe gelegenen Haltepunkt Remscheid Lüttringhausen des „Münsterers“ gut an das Netz des ÖPNV und der Deutschen Bahn angebunden.

Von	Nach	Frequenz tagsüber	Fahrzeit	Umsteigen
Lüttringhausen Rathaus	Lüttringhausen Bahnhof	alle 10 Minuten	3 Minuten	direkt
Lüttringhausen Rathaus	Friedrich-Ebert-Platz	alle 20 Minuten	22 Minuten	direkt
Lüttringhausen Rathaus	Bismarckplatz (Lennep)	alle 20 Minuten	8 Minuten	direkt
Lüttringhausen Rathaus	Ronsdorf Markt	alle 20 Minuten	14 Minuten	direkt

ÖPNV-Anbindung des Plangebietes an das Netz der Deutschen Bahn und die benachbarten Zentren

Aufgrund der zentralen Lage des Untersuchungsgebietes lassen sich von dort aus die meisten Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig besorgen. Doch auch die in der Umgebung liegen-

den Zentren wie Remscheid, Lennep und Wuppertal-Ronsdorf sind ohne umzusteigen mit dem Bus und dem der RB47 zu erreichen.



Auszug VR-Liniennetzplan für Remscheid

Die Haltestellen Lüttringhausen Rathaus und Eisernstein liegen im Plangebiet. Lüttringhausen Rathaus ist die zentrale Bushaltestelle im Ortsteil an der sich alle Buslinien, die in oder durch Lüttringhausen fahren, treffen. Von dort aus gelangt man ohne umsteigen zu müssen in die benachbarten Ortsteilzentren und zum Haltepunkt Remscheid-Lüttringhausen, wo die Möglichkeit besteht auf das Netz der Deutschen Bahn umzusteigen.

Von	Nach	Frequenz tagsüber	Fahrzeit	Umsteigen
Remscheid-Lüttringhausen	Remscheid-Lennep	alle 20 Minuten	4 Minuten	direkt
Remscheid-Lüttringhausen	Remscheid Hbf	alle 20 Minuten	7 Minuten	direkt
Remscheid-Lüttringhausen	Wuppertal-Ronsdorf Bf	alle 20 Minuten	3 Minuten	direkt

ÖV-Anbindung von Lüttringhausen an Remscheid, Lennep und Wuppertal-Ronsdorf durch den „Münstener“(RB47)

Bei einer durchschnittlichen Entfernung von rund 500 Metern vom Plangebiet zum Bahnhof Lüttringhausen ist dieser auch fußläufig zu erreichen. Eine Fahrzeit von 20 bis 75 Minuten pro Strecke in die Oberzentren der näheren Umgebung liegt für Pendler im Bereich einer akzeptablen Entfernung.

Fußwege im Plangebiet sind im Wesentlichen Straßen begleitend und in einigen Bereichen mit einer sehr geringen Breite angelegt. Die Ausstattung an Querungsmöglichkeiten der von Pkw befahrenen Straßen ist im Plangebiet, wie oben schon beschrieben als schwach zu bezeichnen. Auch in den Nebenstraßen, abseits der L58 und der L81, sind keine Querungshilfen in Form von Zebrastreifen, Mittelinseln oder Ampeln vorhanden. Dies schlägt jedoch nicht so sehr ins Gewicht, da in den Nebenstraßen die Verkehrsbelastungen relativ gering sind und somit auch ohne Hilfen eine sichere Querung der Fahrbahnen möglich ist.

Von	Nach	Frequenz tagsüber	Fahrzeit	Umsteigen
Remscheid-Lüttringhausen	Wuppertal Hbf	alle 20 Minuten	22 Minuten	direkt
Remscheid-Lüttringhausen	Solingen Hbf	alle 20 Minuten	32 Minuten	direkt
Remscheid-Lüttringhausen	Düsseldorf Hbf	alle 20 Minuten	45 Minuten	1 x
Remscheid-Lüttringhausen	Köln Hbf	alle 20 Minuten	55 Minuten	1 x
Remscheid-Lüttringhausen	Dortmund Hbf	alle 20 Minuten	50 Minuten	1 x
Remscheid-Lüttringhausen	Essen Hbf	alle 20 Minuten	75 Minuten	1 x

ÖV-Anbindung von Lüttringhausen an ausgewählte Großstädte

Eigenständige Fußwege sind nur vereinzelt vorhanden und ermöglichen Fußgängern vereinzelt Abkürzungen durch die etwas größeren Blöcke.

Gesonderte Radwege sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

2.7 Bau- und Nutzungsstruktur

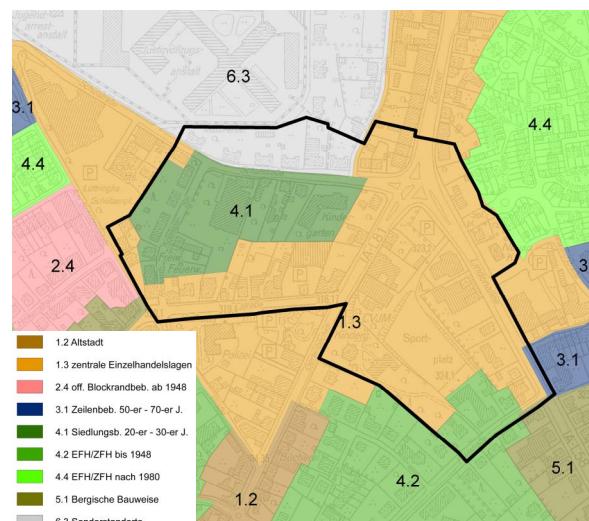
2.7.1 Baustuktur

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet in Bezug auf Baustuktur und Nutzungen recht heterogene und vielfältige Strukturen vorhanden. Im Schwarzplan (Blatt 4) lässt sich die Vielfalt der unterschiedlichen Gebäudevolumen auf den ersten Blick erkennen. In dem relativ kompakten Untersuchungsgebiet sind neben Straßen begleitenden Bebauungen (westlich der Richard-Koenigs-Straße und nördlich der Schulstraße) auch nahezu vollständig aufgelöste Blockränder zu finden. Außerdem sind deutliche Unterschiede in der Größe der Gebäudevolumen und den Bebauungen im Blockinneren zu erkennen. Die beschriebene Vielfalt in der Gebäudestruktur resultiert vor allem aus den unterschiedlichen Nutzungen und der ständigen Überformung und Überbauung bestehender Strukturen.

Diese heterogenen Gebäude- und Nutzungsstrukturen sind typisch für die angrenzenden Bereiche entlang stark befahrener Hauptstraßen, wie der L58 und der L81. Aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens in den letzten Jahrzehnten wurden die an Hauptstraßen gelegenen Grundstücke zunehmend unattraktiver für Wohnnutzungen. Für gewerbliche und Handelsnutzungen jeglicher Art sind solche Hauptstraßen aufgrund der guten Erreichbarkeit in Verbindung mit Verfügbarkeit Flächen attraktive Standorte. Somit haben die Flächen um den Knotenpunkt Eisenstein im Laufe der letzten Jahrzehnte an Zentralität gewonnen. Dies lässt sich neben den Darstellungen im FNP und dem REHK auch in der Siedlungsstruktur (Blatt 5) erfassen.



Baustuktur



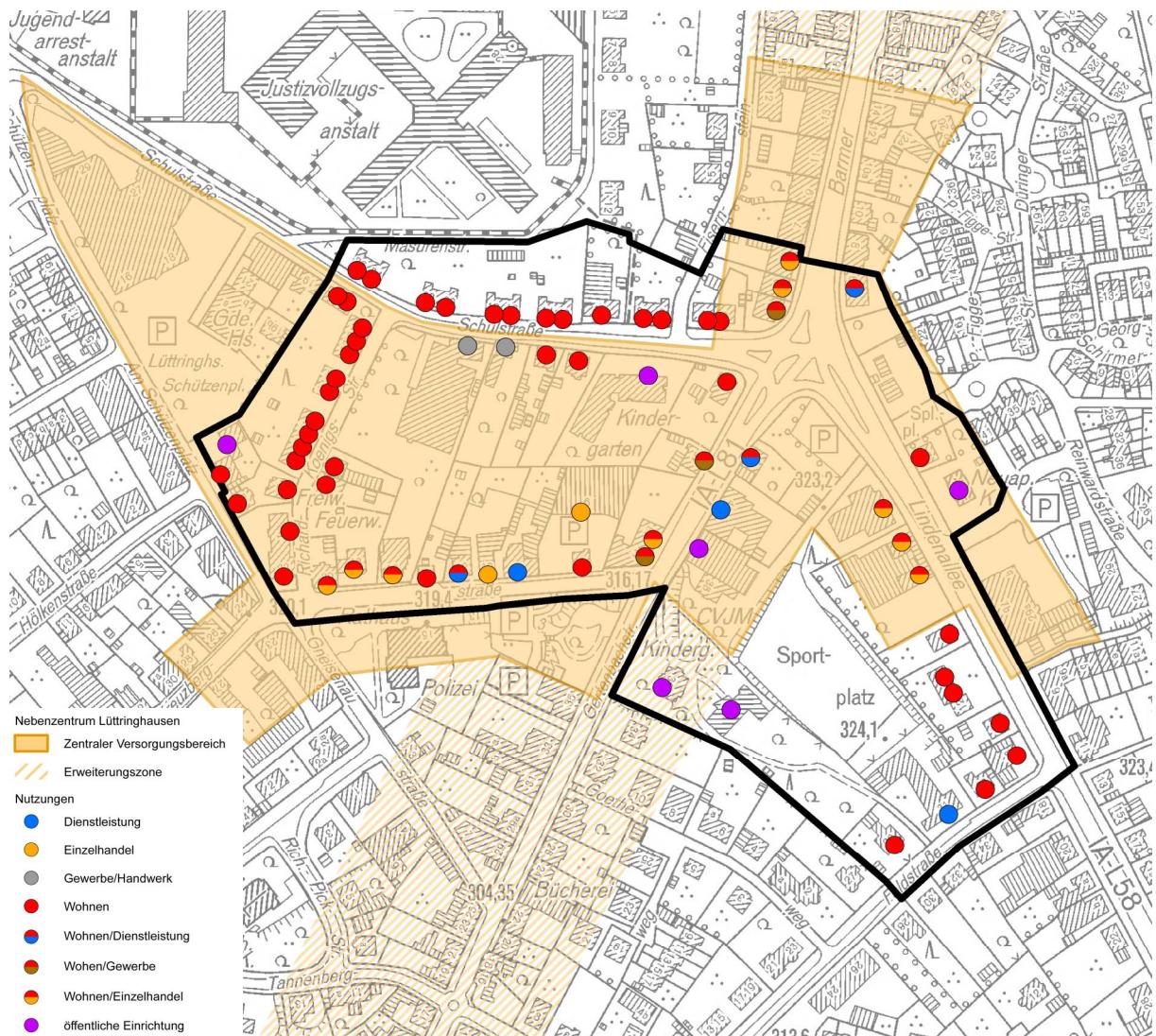
Siedlungstypen

Abseits der stark frequentierten Verkehrsachsen in der Richard-Koenigs-Straße und der Schulstraße und in den an das Plangebiet angrenzenden Nebenstraßen bestimmen Wohn-

nutzungen das Bild. Südöstlich des Plangebietes befinden sich in der Nähe des historischen Ortskerns gewachsene um die Jahrhundertwende (19. Jh./ 20. Jh.) entstandene Wohngebiete. Das nordöstlich angrenzende Wohngebiet stammt aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und wird von Reihenhausstrukturen geprägt.

2.7.2 Nutzungsstruktur

Heute ist das Plangebiet, abgesehen von kleineren Bereichen entlang der Richard-Koenigs-Straße und der Schulstraße, die von Wohnnutzungen im Sinne des Siedlungsbaus der 1920-er bis 1930-er Jahre geprägt sind, als zentrale Einzelhandelslage mit der entsprechenden Nutzungsmischung zu betrachten. In und um das Plangebiet sind die Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen und zu besorgen.



Die zentrumsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet liegen ausnahmslos an der L58 und L81. Besonders nördlich der Kreuzbergstraße, gegenüber des Rathauses, und an der Gertenbachstraße existiert neben dem Penny-Markt eine kleinteilige Einzelhandelslandschaft. So findet man hier einen Friseur, zwei Banken, eine Sparkasse, ein Geschäft für Heimtierbedarf, einen Juwelier ein kleines Ärztehaus, eine Apotheke und verschiedene gastronomische Angebote. Im übrigen Plangebiet, nördlich und südlich des Knotenpunktes Eisenstein, an der Barmer Straße und der Lindenallee wird das Angebot durch eine Spielhalle, eine Änderungsschneiderei, eine weitere Apotheke, einen Computerhändler, einen Kiosk und ein Küchenfachgeschäft ergänzt. Die beschriebene Angebotsvielfalt unterstreicht die

Funktion des zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Lüttringhausen. Gemäß der Abgrenzung des Nebenzentrums Lüttringhausen mit den konsensfähigen Erweiterungszonen wird das Einzelhandelsangebot auch außerhalb des Untersuchungsgebietes noch um zahlreiche Dienstleistungen und kleinteiligen und großflächigen Handel ergänzt.

Mit dem städtischen Kindergarten in der Schulstraße 3 und dem evangelischen Kindergarten in der Gertenbachstraße 36 ist das Plangebiet mit Kindertageseinrichtungen sehr gut versorgt. Weitere soziale Einrichtungen liegen mit der Neuapostolischen Kirche an der Lindenallee 7a und dem CVJM Lüttringhausen e.V. in der Gertenbachstraße 38. Der CVJM bietet an den Nachmittagen für alle Altersgruppen ab dem Schuleintrittsalter ein vielfältiges Angebot an.

Das Wohnen konzentriert sich, wie zuvor schon beschrieben, im Wesentlichen auf die Schulstraße und die Richard-Koenigs-Straße. Am Kreuzungspunkt dieser beiden Straßen befindet sich das einzige Gewerbe aus dem produzierenden Sektor. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.500 m² werden hier Textilien hergestellt.

Insgesamt findet man über weite Teile des zentralen Versorgungsbereiches eine für ein Nebenzentrum wie Lüttringhausen typische Nutzungsmischung mit einem Übergewicht von Handel und Dienstleistungen im Vergleich zum Wohnen. Auffällig sind lediglich die fast reinen Wohnstraßen im Nordwesten des Gebietes, die in direkter Nachbarschaft zu den im FNP gekennzeichneten Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandel und dem zuvor beschriebenen Gewerbestandort für die Produktion von Textilien liegen. Diese enge Verzahnung von unterschiedlichen Nutzungen bietet grundsätzlich ein erhöhtes Potential für Benachbarungskonflikte.

2.8 Bevölkerungsstruktur und –entwicklung

2.8.1 Bevölkerungsvorausberechnung für Remscheid

Die Bezirksregierung Düsseldorf erwartet bis 2030 für die Stadt Remscheid im Vergleich zu allen kreisfreien Städten und Kreisen im Regierungsbezirk die stärksten Verluste bei Einwohnern und Privathaushalten. Besonders bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten ist, im Gegensatz zu fast allen anderen Städten, die bei den kleinen Haushalten noch Zuwächse zu erwarten haben, die prognostizierte Abnahme von gut zehn Prozent auffällig.

Verwaltungsbezirk	Privathaushalte								
	insgesamt			davon mit ... Personen					
	2008	2030	Verände- rung 2030 gegenüber 2008	1 und 2			3 und mehr		
				2008	2030	Verände- rung 2030 gegenüber 2008	2008	2030	Verände- rung 2030 gegenüber 2008
	1 000	%		1 000	%		1 000	%	
Regierungsbezirk Düsseldorf									
Düsseldorf, kfr. Stadt	318	351	+10,5	252	282	+11,9	66	70	+5,1
Duisburg, kfr. Stadt	245	229	-6,5	182	177	-3,0	62	52	-16,7
Essen, kfr. Stadt	304	293	-3,6	241	235	-2,3	64	58	-8,4
Krefeld, kfr. Stadt	112	110	-1,7	81	85	+5,0	31	25	-19,1
Mönchengladbach, kfr. Stadt	130	128	-1,2	97	101	+4,7	33	27	-18,4
Mülheim an der Ruhr, kfr. Stadt	83	80	-4,2	63	62	-0,4	21	18	-15,5
Oberhausen, kfr. Stadt	101	101	-0,3	73	77	+5,2	28	24	-14,5
Remscheid, kfr. Stadt	56	48	-12,8	43	38	-10,9	13	11	-18,8
Solingen, kfr. Stadt	76	75	-1,7	55	58	+4,4	21	17	-17,6
Wuppertal, kfr. Stadt	180	172	-4,3	137	137	-0,4	42	35	-17,0
Kreis Kleve	131	145	+10,3	85	105	+23,4	46	40	-13,9
Kreis Mettmann	245	236	-3,7	183	183	+0	62	53	-14,4
Rhein-Kreis Neuss	203	204	+0,5	142	152	+7,0	61	52	-14,6
Kreis Viersen	142	140	-1,4	103	107	+4,0	40	34	-15,5
Kreis Wesel	218	211	-3,5	155	159	+2,3	63	52	-17,7

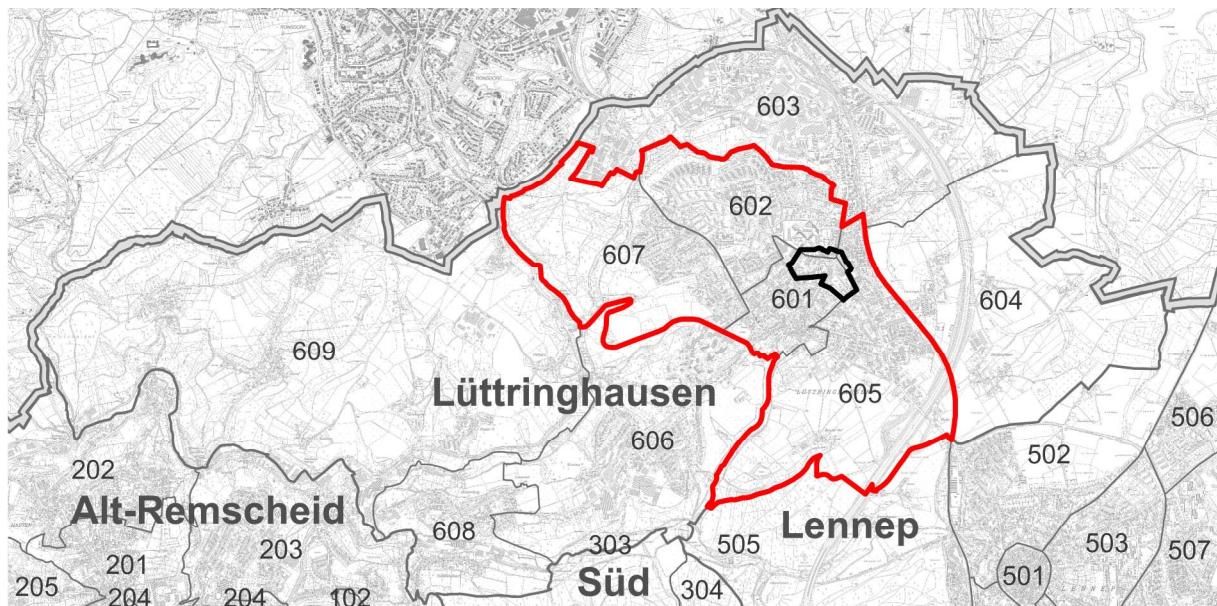
Prognose der Privathaushalte für die kreisfreien Städte und Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf bis 2030

Aufgrund dieser negativen Entwicklungen und dem fortschreitenden demografischen Wandel ist zu erwarten, dass mittel- bis langfristig die meisten urbanen Angebote weniger, und durch die alternde Gesellschaft z. T. auch andere Infrastrukturen nachgefragt werden.

Da die natürliche Bevölkerungsentwicklung, der Saldo von Geburten und Sterbefällen, mit relativer Genauigkeit prognostizierbar und insbesondere auf kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen ist, ist die Wanderungsbilanz einer Kommune der Parameter, in dem größere Unwägbarkeiten stecken und durch den die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst werden kann. Deshalb könnte eine Abschwächung der negativen Bevölkerungsentwicklung mittelfristig nur durch ein positiveres Wanderungssaldo erreicht werden. In letzten zehn Jahren lag das Wanderungssaldo für die Stadt Remscheid jährlich zwischen -400 und -1000 Personen. Für eine nachhaltige positivere Entwicklung wäre allerdings u. a. eine deutlich bessere Jobsituation, auch in so genannten Zukunftsbranchen, erforderlich.

2.8.2 Bevölkerungsentwicklung in Remscheid-Lüttringhausen

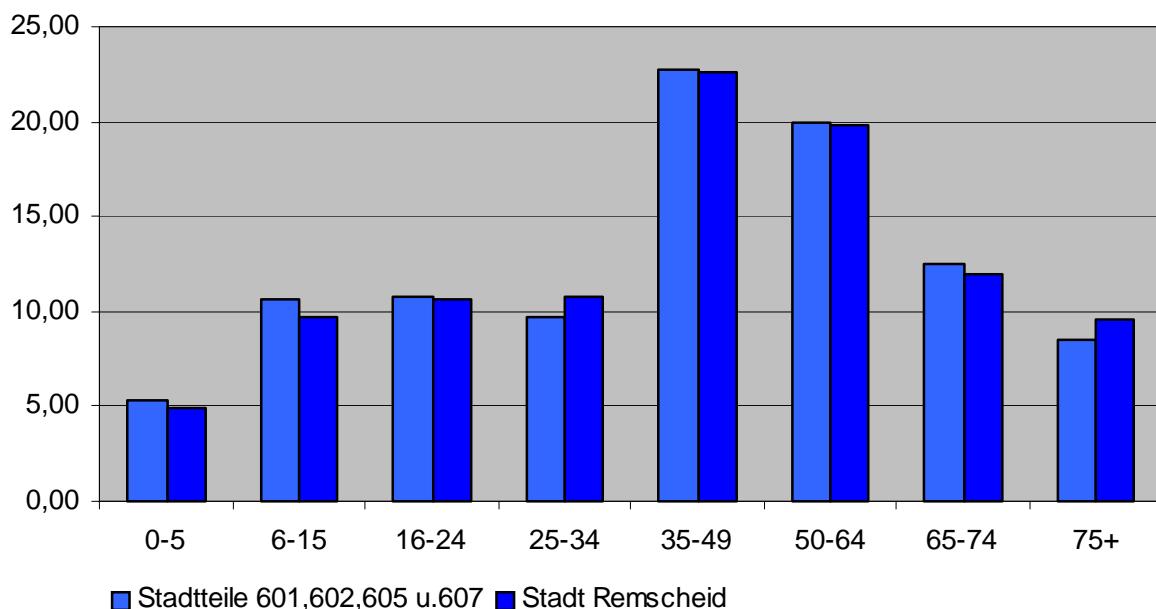
Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung und –strukturen in Lüttringhausen wurden die Stadtteile (statistischen Einheiten) untersucht, die in ihrer Summe den Siedlungskörper des Ortsteils Lüttringhausen bilden. Dem zur Folge wurden die Einwohnerstrukturen der Stadtteile Lüttringhausen-Mitte (601), Klausen (602), Schmittenbusch (605) und Dörrenberg (607) näher betrachtet.



Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung zum 31.12.2010

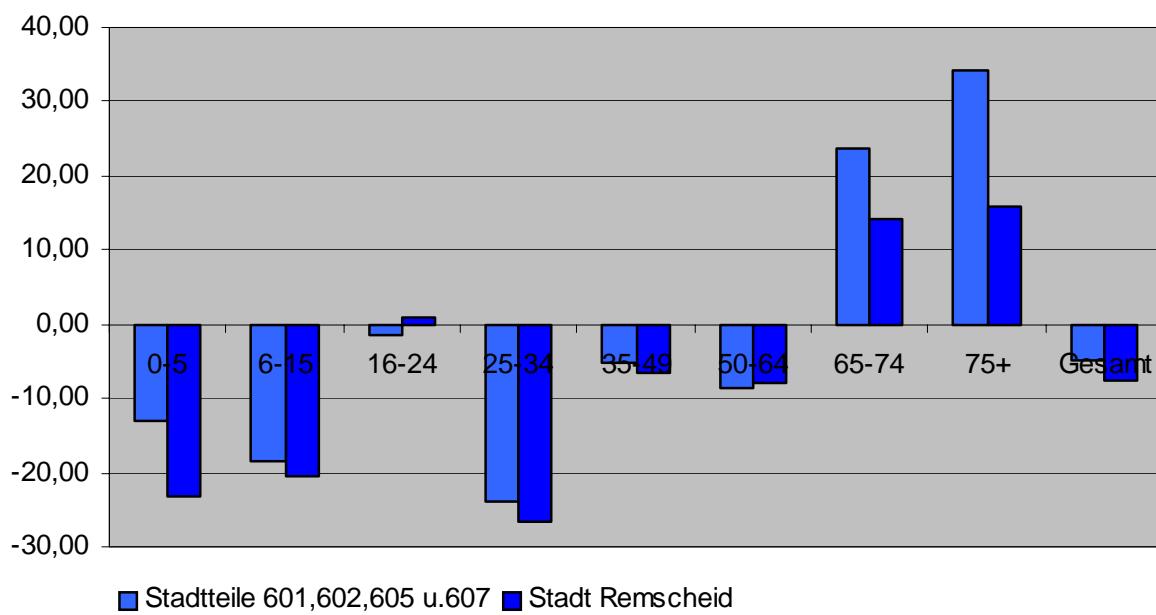
Zwischen 2000 und 2010 ist die Zahl der Einwohner in dem zuvor definierten Gebiet von gut 10.900 EW auf knapp 10.400 EW gesunken. Das entspricht einem prozentualen Rückgang von 4,75% in zehn Jahren. In der Stadt Remscheid ist die Bevölkerung in der gleichen Zeit um 7,63% zurückgegangen. Im Vergleich zur Gesamtstadt hebt sich die Einwohnerentwicklung in Lüttringhausen also etwas positiv ab.

Bei der Betrachtung der Altersstrukturen der Einwohner in den Stadtteilen ist ablesbar, dass in Lüttringhausen die Altersgruppe potentieller Eltern (35-49 Jahre) und Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre, sowie die „jungen Senioren“ (65-74 Jahre) stärker vertreten sind als im Rest des Stadtgebietes. Diese stärkere Präsenz dieser Altersgruppen ist auf die Bebauungsstruktur im Ortsteil zurückzuführen. Diese ist in Lüttringhausen, abgesehen von Klausen (nördlich des Plangebietes), wesentlich kleinteiliger und stärker von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, als z. B. im Stadtbezirk Alt-Remscheid. Anteilig schwächer vertreten sind hingegen die jüngeren Erwachsenen (25-34 Jahre) und Senioren ab 75 Jahre.

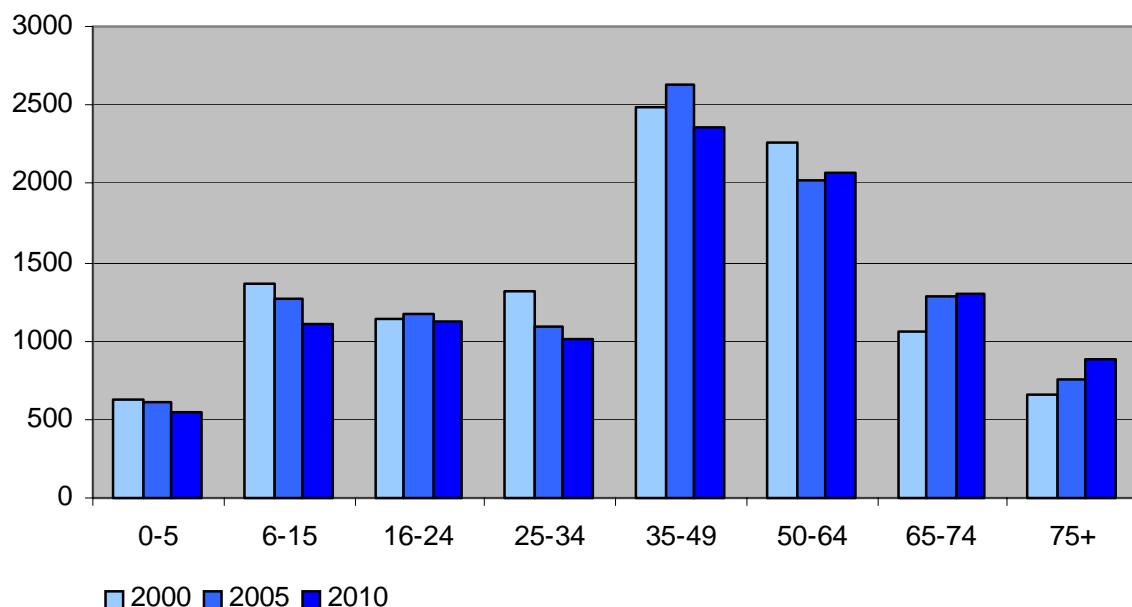


Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung zum 31.12.2010

Aus der Entwicklung der Altersgruppen zwischen 2000 und 2010 lässt sich der Prozess des demografischen Wandels sehr gut ablesen. Neben dem allgemeinen Einwohnerrückgang ergibt sich bei der Betrachtung der einzelnen Altersgruppen ein differenziertes Bild. Alle Altersgruppen der bis 65-Jährigen haben im betrachteten Zeitraum abgenommen. Bei den jungen Erwachsenen sogar um fast 24%. Die Veränderungen der einzelnen Altersgruppen entsprechen dem allgemeinen Trend, der in Zeiten des Demografischen Wandels wahrzunehmen ist. Dass die prozentuale Veränderung der einzelnen Altersgruppen zwischen 2000 und 2010 in Lüttringhausen durchweg positiver als im Remscheider Durchschnitt, ist mit der allgemein etwas positiveren Einwohnerentwicklung in Verbindung zu setzen.



Prozentuale Veränderung der Einwohner nach Altersgruppen zwischen 2000 und 2010



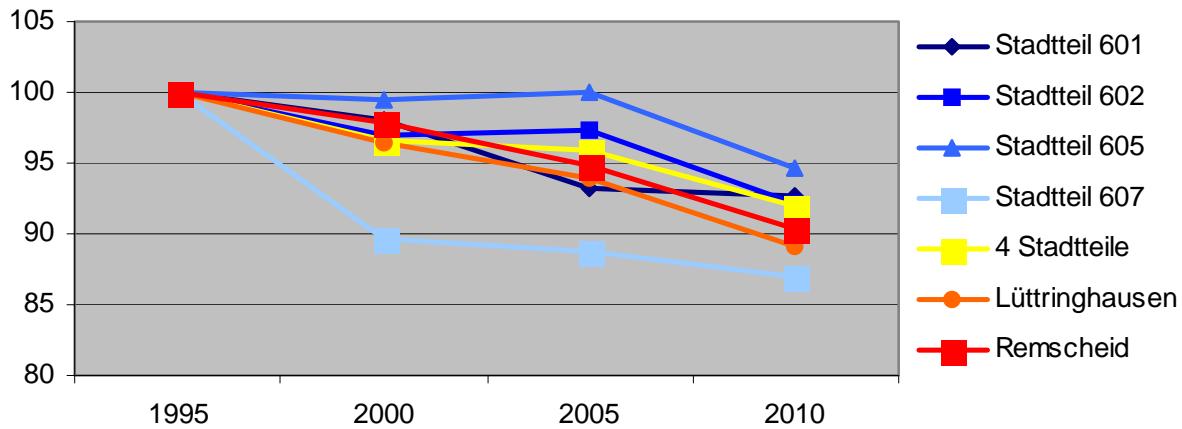
Jahr	0-5	6-15	16-24	25-34	35-49	50-64	65-74	75+	Gesamt
2000	630	1357	1134	1323	2489	2265	1051	663	10912
2005	603	1266	1177	1097	2629	2020	1278	759	10829
2010	548	1107	1117	1007	2357	2068	1301	889	10394
Entw.	-82	-250	-17	-316	-132	-197	250	226	-518
in %	-13,02	-18,42	-1,50	-23,89	-5,30	-8,70	23,79	34,09	-4,75

Einwohner nach Altersgruppen von 2000 bis 2010 in den Stadtteilen 601, 602, 605 und 607

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund entspricht im Jahr 2010 in den vier betrachteten Stadtteilen mit 26,7 % exakt dem Remscheider Durchschnitt. Betrachtet man jedoch die einzelnen Stadtteile etwas näher erhält man in diesem Zusammenhang ein sehr viel differenzierteres Bild. So liegen in den Stadtteilen 601, 605 und 607, die von gewachsenen städtebaulichen Strukturen und von Einfamilien- und Reihenhausgebieten aus den letzten 50 Jahren geprägt werden, die Anteile der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit 15 – 20 % deutlich unter dem Durchschnitt. Im Stadtteil Klausen (602) haben dagegen ca. 40 % der Einwohner einen Migrationshintergrund.

Obwohl alle vier betrachteten Stadtteile, ebenso wie der Stadtbezirk Lüttringhausen und ganz Remscheid, zwischen 2000 und 2010 sichtbare Einwohnerverluste zu verzeichnen hatten, war der Trend bei den vier untersuchten Stadtteilen insgesamt etwas positiver als im Stadtbezirk und der Gesamtstadt. Auffällig ist, dass in den Jahren 2005 bis 2010 die Einwohnerverluste in den Stadtteilen 602 und 605 mit rund 5 % deutlich höher waren als in den Stadtteilen 607 und 601, wo die Einwohnerentwicklung im letzten Fünfjahreszeitraum nahezu konstant war. Die Schlussfolgerung, dass diese Entwicklung der letzten Jahre für eine stärkere Nachfrage nach integrierten Lagen nahe der Ortsteilzentren (Stadtteil 601) oder nach Wohnstandorten mit einem starken Freiraumbezug (Stadtteil 602) spricht, ist lediglich eine Vermutung auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerentwicklungen. Dem gegenüber steht im selben Zeitraum ein deutlicher Einwohnerrückgang in den großmaßstäblichen Strukturen (Stadtteil 602) und den von Verkehrsachsen beeinträchtigten Wohnlagen nahe der L58 und der Bahntrasse (Stadtteil 605).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die zentralen Bereiche von Lüttringhausen insbesondere für Familien ein nachgefragter und beliebter Wohnstandort sind. Es ist davon auszugehen, dass Lüttringhausen durch die vorherrschenden Strukturen, die kleinstädtischen Qualitäten im Ortsteilzentrum, den Freiraumbezug in den Randlagen und die sehr gute Anbindung in die Region auch in der näheren Zukunft für junge Familien ein attraktiver Wohnstandort sein kann.

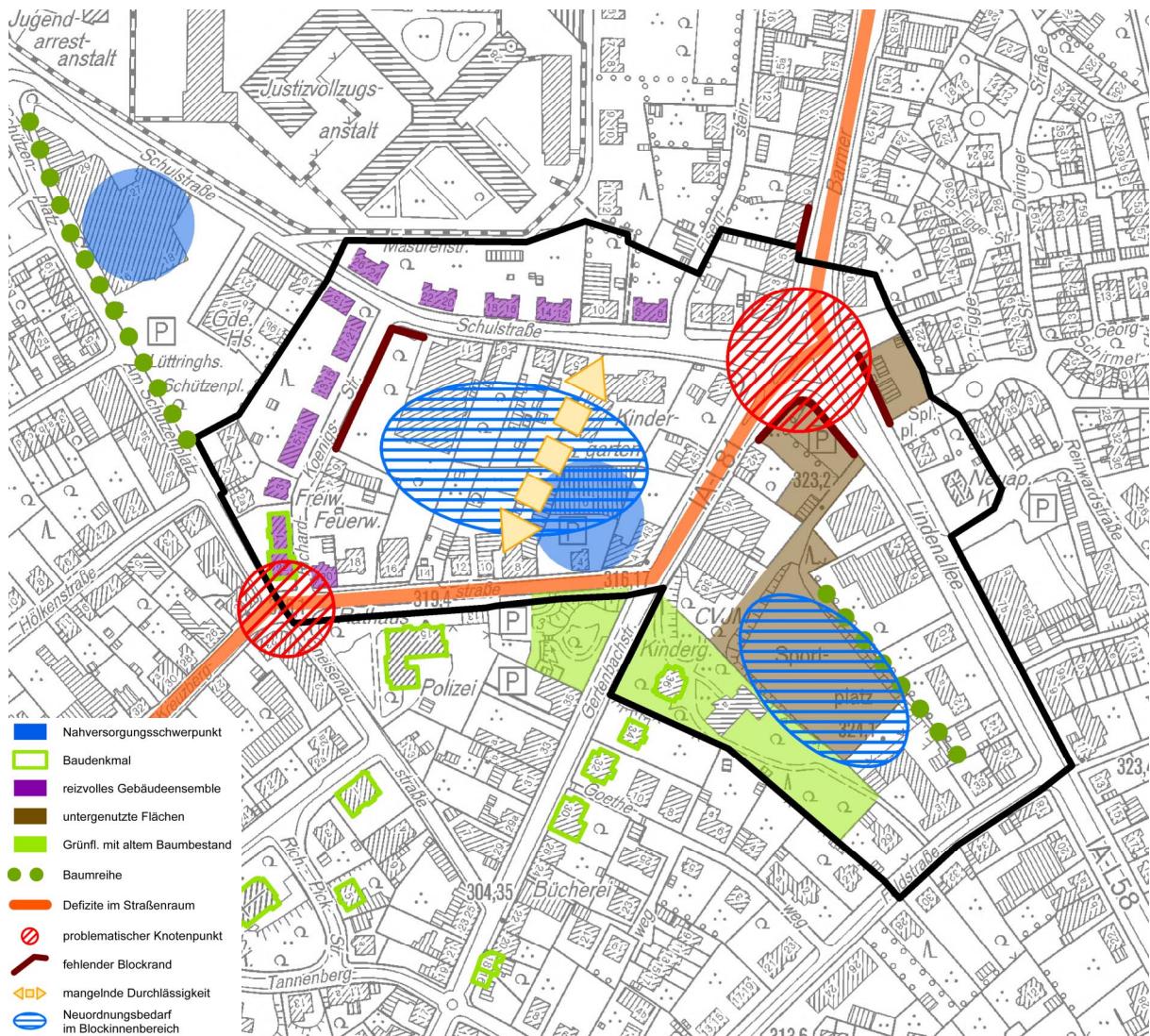


Einwohnerentwicklung 1995 bis 2010 und Anteil der Migranten 2010 in den Stadtteilen 601, 602, 605 und 607 im Vergleich zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt

2.9 Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Struktur ist, auf Grund der sehr unterschiedlichen Elemente im Plangebiet, differenziert zu bewerten. Insgesamt vermittelt der Bereich nord-östlich vom Rathaus Lüttringhausen ein recht heterogenes Bild. So treffen hier eine Vielzahl baulicher Nutzungen und Strukturen aufeinander. Die beiden zentralen Blöcke des Plangebietes östlich und westlich der Gertenbachstraße und der Bereich um den Knotenpunkt Eisernstein können aufgrund dieser Vielfalt als dörfliche oder kleinstädtische Gemengelage bezeichnet werden. Hier grenzen insbesondere entlang der stark befahrenen Straßen (L58 und L81) unterschiedlichste Nutzungen zum Teil direkt aneinander: Die neuapostolische Kirche gegenüber von Videothek und neben dem Parkplatz des Lüttercenters, ein altes Wohnhaus im Bergischen Stil vor dem Parkplatz eines Discounters und neben einem Bürogebäude aus den 60-er Jahren und das Betriebsgelände in der Schulstraße in Mitten von Wohnbebauung und in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten.

Nahversorgungsschwerpunkte: In bzw. in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet liegen mit etwas räumlichem Abstand zwei Nahversorgungsschwerpunkte. Um den Discounter an der Kreuzbergstraße findet man, wie zuvor schon beschrieben verschiedene für ein Ortsteilzentrum typische Läden und Dienstleistungen. Das Einzelhandelszentrum am Schützenplatz mit Supermarkt und Discounter liegt zwar nur wenige hundert Meter entfernt von der Kreuzbergstraße, wirkt aber durch die relativ dichte Bebauung am Knotenpunkt Kreuzbergstraße/Am Schützenplatz etwas abgehängt. Obwohl sich beide Bereiche nach dem REHK innerhalb des Nebenzentrums Lüttringhausen befinden, liegen sie, durch die Bebauung an der Richard-Koenigs-Straße räumlich von einander getrennt, zusammenhangslos am Rande des historischen Ortskernes von Lüttringhausen.



Analyse Städtebau

Baudenkmäler / reizvolles Gebäudeensemble: Neben den zahlreichen Einzelbaudenkmälern insbesondere südlich des Plagebietes gelegen, findet man westlich der Richard-Koenigs-Straße und nördlich der Schulstraße ein Gebäudeensemble aus den 1920-er Jahren in relativ ursprünglichem Zustand. In diesem erhaltenen Gebäudeensemble findet man Elemente des Art Déco mit bergischen Einflüssen. Die beschriebenen Gebäude prägen die Straßenräume und stärken mit der gestalterischen Stringenz die städtebauliche Struktur.

Untergenutzte Flächen / Fehlende Blockränder: Unter städtebaulichen Gesichtspunkten untergenutzte Flächen befinden sich insbesondere um den Knotenpunkt Eisernstein. Diese Kreuzung stellt die nördliche Zufahrt zum Ortsteilzentrum dar, wird aber auf Grund der diffusen Baustuktur kaum als solches wahrgenommen. Besonders auffällig ist die „fehlende Bebauung“ beidseits der Lindenallee. So werden z.B. die Flächen an der Blockecke Lindenallee/Gertenbachstraße, als Parkplatz genutzt. Eine weitere Fläche mit nicht genutzten baulichen oder aber auch gestalterischen Potentialen ist der Sportplatz in der Mitte des Blockes Gertenbachstraße, Lindenallee, Feldstraße und Goetheweg. Aktuell wird der Ascheplatz im Wesentlichen für einzelne Festivitäten und als Bolzplatz genutzt, wirkt aber insgesamt überdimensioniert und gestalterisch ausbaufähig. „Offene Blockränder“ gibt es neben den schon beschriebenen Flächen um den Knotenpunkt Eisernstein insbesondere am Rande des zentralen Blockes im Plangebiet nördlich des Lüttringhäuser Rathauses. Neben der lockeren Bebauung an der Ostseite des Blockes ist vor allem die Ecke Schulstraße/Richard-Koenigs-Straße zur Zeit lediglich durch eine Hecke formuliert. In all diesen Bereichen wäre aus städtebaulicher Sicht eine stringenter Bebauung der Blockränder wünschenswert um die zentrale Lage des Gebietes im Ortsteil zu verdeutlichen.

Grünflächen mit altem Baubestand / Baumreihen: Die wenigen Grünstrukturen im Plangebiet sollten gestärkt und ausgebaut werden. Die einzigen kleinen Grünflächen liegen beidseits der Gertenbachstraße und bieten eine „grüne“ Verknüpfung zwischen der Feldstraße und dem Rathaus. Neben den begrünten Straßenräumen der älteren Siedlungsstrukturen im Ortsteil, südlich des Plangebietes, sind die Baumreihen nördlich des CVJM-Sportplatzes und entlang der Straße Am Schützenplatz markante Grünstrukturen in der Ortsmitte von Lüttringhausen. In den Straßenräumen der stark befahrenen L58 und L81 findet man kaum Bäume oder andere Grünstrukturen.

Defizite im Straßenraum / schwierige Knotenpunkte: Defizite bestehen, wie schon in den vorigen Kapiteln beschrieben, in den Straßenräumen und Knotenpunkten der L58 und L81, sowohl aus funktionaler als auch aus gestalterischer Sicht. Die Fahrbahnoberflächen sind z.T. in schlechtem Zustand, es fehlen Fußgängerüberwege und Straßenbegrünungen und die im Plan gekennzeichneten Knotenpunkte weisen funktionale Mängel auf. Eine Aufwertung dieser Bereiche ist sehr wünschenswert und könnte zu einer positiveren Wahrnehmung der Gesamtsituation im nördlichen Teil des Ortsteilzentrums beitragen.

Neuordnungsbedarf im Blockinnenbereich / Mangelnde Durchlässigkeit: Einen gewissen Neuordnungsbedarf kann man in beiden Blockinnenbereichen östlich und westlich der Gertenbachstraße feststellen. Wenn sich der Neuordnungsbedarf im östlichen Block noch auf die Umgestaltung des Sportplatzes bezieht, geht es im westlichen Block eher um eine Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen. Denn mit der aktuellen Bau- und Nutzungsstruktur ist auch eine starke Überbauung des Blockinnenbereiches verbunden. Insbesondere die Grundstücke des Discounters an der Kreuzbergstraße und des Betriebsgeländes an der Ecke Schulstraße/Richard-Koenigs-Straße sind sehr tief, beim Discounter sogar bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze bebaut.

Im Sinne einer attraktiveren Gestaltung sollte es das städtebauliche Ziel sein, Nutzungskonflikte aufzulösen, die Innenbereiche von massiver Bebauung freizuhalten und die Blockränder durch Bebauung zu definieren. Die Entwicklung eines eindeutigen Leitbildes ist auf Grund der vielfältigen Bau- und Nutzungsstrukturen kaum möglich. Ziel der weiteren Planung ist deshalb Varianten für einzelne Teilgebiete zu entwickeln und somit verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten im Kleinen oder auch im Ganzen aufzuzeigen.

2.10 Aktuelle Entwurfsplanungen und Bauvoranfragen im Plangebiet

Wie in der Einleitung schon beschrieben wurde, könnten durch eine mögliche Betriebsverlagerung des Betriebes an Schulstraße, Richard-Koenigs-Straße und Kreuzbergstraße mittelfristig frei werden und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Konkret besteht von Seiten eines Investors die Überlegung an dieser Stelle großflächigen Einzelhandel mit bis zu 2.450 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Die beplanten Flächen liegen innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Remscheid-Lüttringhausen und sind im FNP-Entwurf 2010 als Mischgebiet dargestellt.

Im November 2009 wurde in diesem Zusammenhang von BBE Retail Experts eine Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse erarbeitet. Diese Analyse des Vorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass, da der Großteil der prognostizierten Umsätze den Kunden aus dem Stadtbezirk Lüttringhausen zuzuordnen ist und es in diesem Bezirk zu einer spürbaren Kaufkraftabschöpfung kommen wird. Da durch einen neuen Vollsortimenter die Kaufkraft im ermittelten Einzugsgebiet nicht gesteigert wird, wird davon ausgegangen, dass eine Umverteilung von 21 % der im Bezirk vorhandenen Kaufkraft zugunsten des geplanten Nahversorgungsschwerpunktes stattfinden wird. Das hätte Umsatzeinbußen der ortsansässigen Händler zur Folge. Besonders der Kaufpark Am Schützenplatz würde deutliche Einbußen spüren.

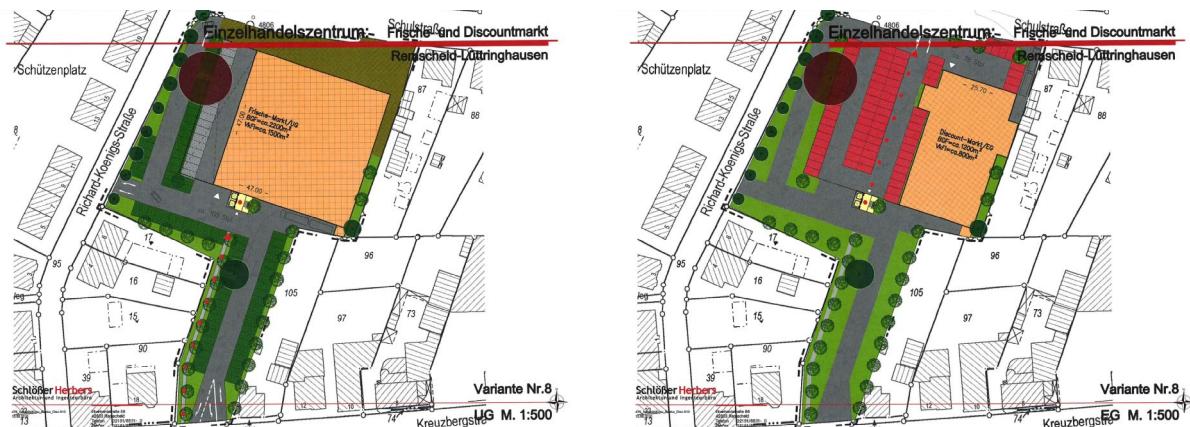


ursprüngliche Variante (3a) des Investors zur Bebauung der Grundstücke an der Schulstraße

Vom Investor liegen verschiedene Planungsvarianten zur Bebauung des Grundstücks vor.

In den ersten Überlegungen waren auf der Einzelhandelsnutzung mit ca. 2.450 m² Verkaufsfläche Straßen begleitend weitere drei Wohngeschosse (1. OG – 3. OG) geplant. Dieser Entwurf sieht eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks an der Schulstraße Ecke Richard-Koenigs-Straße vor. Diese geplante Bebauung steht sowohl hinsichtlich der Länge als auch der Höhe im Kontrast zur 2 ½ -geschossigen offenen Bebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an Schulstraße und Richard-Koenigs-Straße. Die Parkplätze liegen im Blockinnenbereich und sind von der Schulstraße aus anfahrbar.

In der zweiten Variante des Investors wird auf die ergänzende Wohnbebauung verzichtet. Das Gebäudevolumen für den großflächigen Einzelhandel rückt in dieser Variante in den Blockinnenbereich, die Parkplätze an die Richard-Koenigs-Straße. Um den Quell- und Zielverkehr räumlich zu entflechten sind die Zu- und Abfahrten auf das Grundstück auf die Schulstraße, die Richard-Koenigs-Straße und die Kreuzbergstraße verteilt. Für die Zufahrt von der Kreuzbergstraße wird das Gebäude Kreuzbergstraße 16, das ebenfalls auf dem Grundstück des Firmeninhabers steht, überplant.



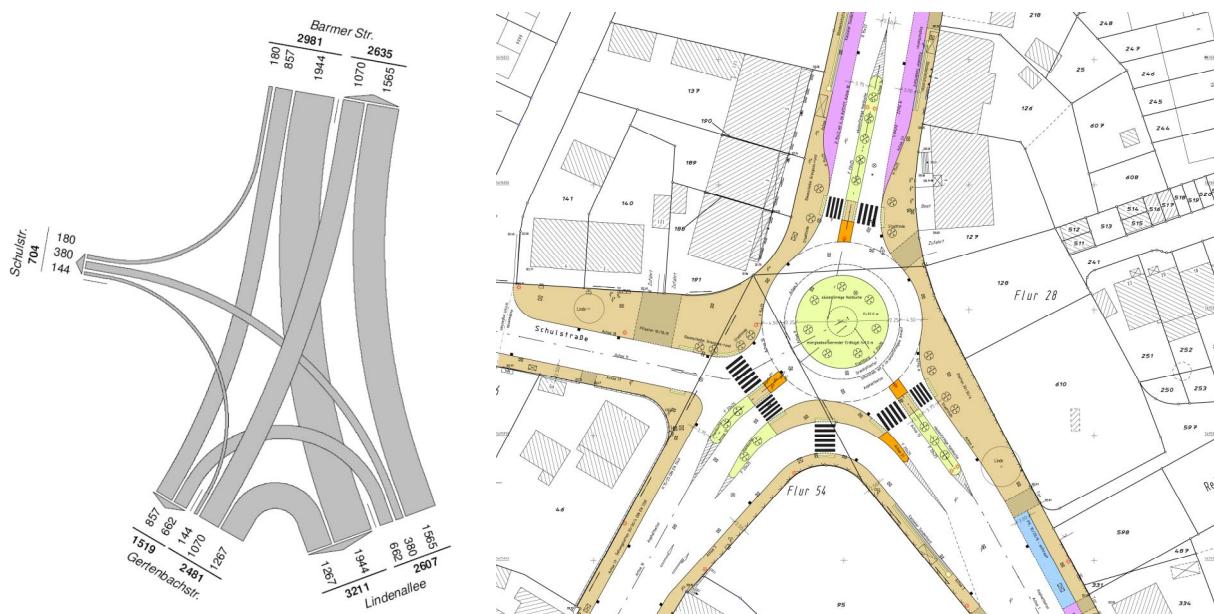
Bebauungsvariante (3b) mit weniger Verkaufsfläche

Doch auch bei dieser Art der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks ist davon auszugehen, dass die Straßen um den geplanten Verbrauchermarkt die zu erwartenden Verkehrsstrome nicht problemlos bewältigen können. Deshalb wurde vom Investor ergänzend zur zuletzt beschriebenen Variante ein Umbau des Knotenpunktes Kreuzbergstraße/Am Schützenplatz/Richard-Koenigs-Straße/Gneisenaustraße und eine Verlegung der Bushaltestelle skizziert. Die Verlegung der Bushaltestelle soll die Zufahrt von der Kreuzberstraße ermöglichen und der elliptische Kreisverkehr die Kapazität des Knotenpunktes erhöhen, sodass die Ausfahrt vom Parkplatz des Einzelhandels über die Richard-Koenigs-Straße leistungsfähiger wird. Diese angedachte Knotenpunkt Lösung scheint nach erster Bewertung jedoch etwas unkonventionell und kaum praktikabel.



Vorschlag für eine Kreisverkehrslösung am Knotenpunkt Kreuzbergstraße, Am Schützenplatz, Schulstraße und Gneisenaustraße um den zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs eines neuen Verbrauchermarktes bewältigen zu können (zu Variante 3b)

Der Umbau des Knotenpunktes Eisernstein steht schon seit einigen Jahren bei der Stadt Remscheid zur der Diskussion. Vom Fachdienst Straßen- und Brückenbau wird beabsichtigt den Knotenpunkt mittel- bis langfristig als Kreisverkehr umzubauen. Nach ersten Berechnungen im Jahre 2005 kann die dargestellte Kreisverkehrslösung die gemessenen Verkehrströme bewältigen, wenngleich der Kreisverkehr in der Hauptverkehrszeit nahe der Belastungsgrenze „arbeiten“ würde. Für den Umbau des Knotenpunktes wurden beim Land NRW bereits GVFG-Mittel beantragt. Doch selbst bei einer Förderung des Landes hat die Stadt Remscheid aufgrund der finanziellen Situation Probleme den Eigenanteil einzubringen. Dies hat zu Folge, dass der Umbau des Knotenpunktes zum Kreisverkehr in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht realisierbar ist. Die Integrierung der Kreisverkehrslösung in die Rahmenplanung beschreibt somit, dass die Stadt Remscheid auch weiterhin an dem städtebaulichen Ziel, den Knotenpunkt Eisernstein zum Kreisverkehr umzubauen, festhält.

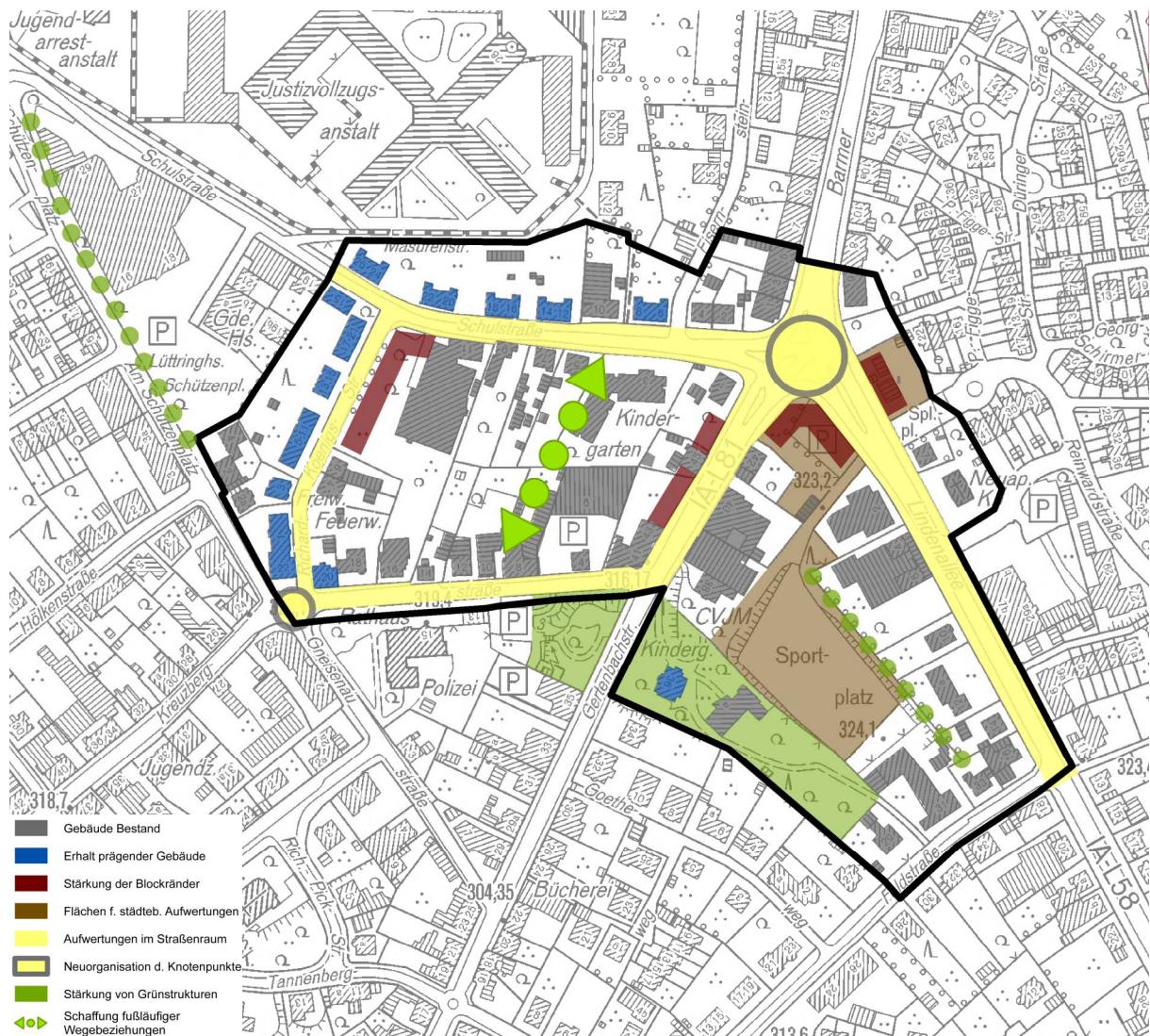


Strombelastungsplan (15:00 – 19:00 Uhr) von 2005 und abgestimmter Entwurf des FD Straßen- und Brückenbau für den Knotenpunkt Eisernstein

3. Rahmenplanung

3.1 Entwurfsziele

Innerhalb des Plangebietes zum vorliegenden Rahmenplan wurden über die städtebauliche Analyse Handlungsschwerpunkte herausgearbeitet und grundsätzliche Planungsziele formuliert. Der Planungsprozess wurde bis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch verhältnismäßig ergebnisoffen gestaltet. Dies spiegelte sich in den vier unterschiedlichen Varianten, die zur Diskussion gestellt wurden, wieder. Die einzelnen Varianten basierten auf den in Karte 10 formulierten städtebaulichen Zielen, wobei jede Variante andere Entwurfsschwerpunkte hatte. Über die unterschiedlichen Planungsansätze wurde ein Spektrum der möglichen Entwicklungen dargestellt, die es in der durchgeföhrten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu diskutieren galt. Aus diesem Prozess wurde der vorliegende Entwurf entwickelt. Dieses Produkt dient als Vorlage für einen oder mehrere Bebauungspläne.

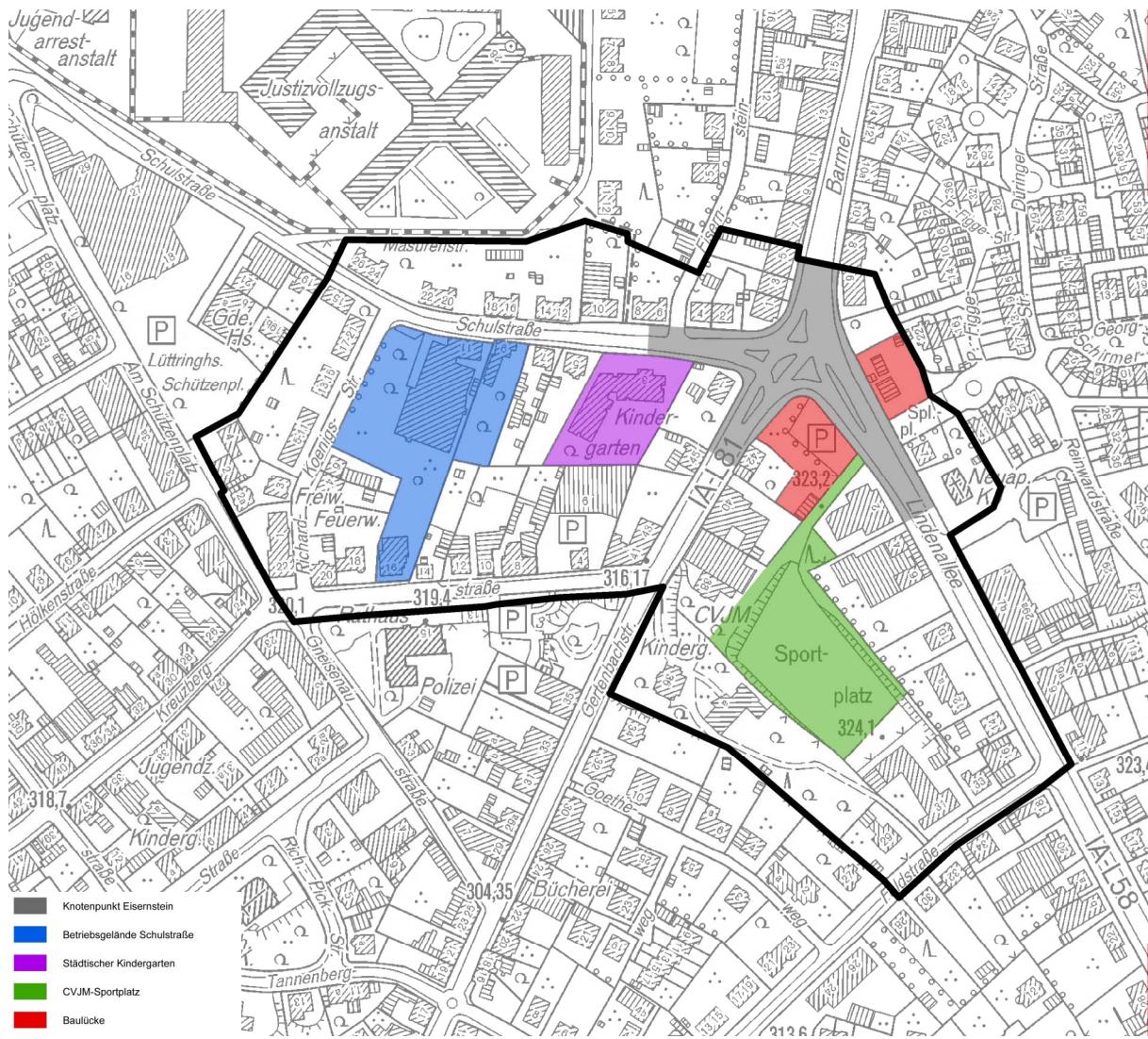


Städtebauliche Ziele

Folgende städtebauliche Zielsetzungen wurden auf der Grundlage der durchgeföhrten Analyse formuliert und dienten als Grundlage für die Erarbeitung aller Entwürfe:

- Stärkung der städtebaulichen Struktur durch Schließung von Baulücken, bzw. offener Blockränder und den Erhalt bestehender Gebäude, bzw. Ensemble
 - Erhalt und Stärkung der Grünstrukturen in den Blockinnenbereichen

- Verbesserung der Verkehrssituation durch Neuorganisation der Knotenpunkte Eisernstein und Kreuzbergstraße/Gneisenaustraße/Am Schützenplatz/Richard-Koenigs-Straße
- Erhöhung der Qualität von Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes
- Verbesserung der Freiraumqualitäten im Ortsteilzentrum von Lüttringhausen durch Stärkung bestehender Grünstrukturen
- Stärkung des Nebenzentrums Lüttringhausen als Nahversorgungsschwerpunkt durch den Ausbau der Einzelhandelsstrukturen



Städtebauliche Bausteine

Das Plangebiet umfasst gewachsene, meist kleinteilige Strukturen, die z.T. ein unterschiedliches Planungserfordernis und Planungsspielraum aufweisen. Über die Formulierung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele und der unterschiedlichen Verfügbarkeit/Überplanbarkeit der Flächen ergeben sich im Plangebiet folgende Handlungsschwerpunkte:

- Knotenpunkt Eisernstein: Die Stadt beabsichtigt schon seit längerem eine Sanierung dieses Knotenpunktes. Fördermittel wurden bereits beantragt.
- Städtischer Kindergarten Eisernstein (Schulstraße 3): Aufgrund der sinkenden Bevölkerungs- und Kinderzahlen ist in der Stadt Remscheid langfristig ein Rückbau der Kinderbetreuungsinfrastruktur zu erwarten. Für den Fall, dass diese Kindertageseinrichtung auf-

gegeben werden sollte, werden Folgenutzungen für diese Fläche vorgeschlagen. Bis dahin hat der Kindergarten uneingeschränkten Bestandsschutz.

- CVJM-Sportplatz: Unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Ortsteilzentrum in Lüttringhausen ist diese Fläche des Ascheplatzes untergenutzt und in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild unattraktiv. Eine Aufwertung dieser Fläche ist anzustreben.
- Das Betriebsgelände an der Schulstraße/Ecke Richard-Koenigs-Straße: Das ansässige Unternehmen beabsichtigt in absehbarer Zukunft einer Verlagerung des Standortes. Mit dem Verlust der aktuellen Nutzung wird die Frage der Nachnutzung dieser Flächen auftreten.
- Weitere Grundstücke, die offensichtlich untergenutzt sind oder brach liegen und eine Neubebauung an dieser Stelle die städtebauliche Struktur stärkt.

Für die aufgezählten Handlungsschwerpunkte wurden auf der Ebene des städtebaulichen Entwurfs unterschiedliche Entwurfsbausteine erarbeitet. Durch eine Kombination dieser Bausteine wurden in der Summe vier verschiedene Planungsvarianten erarbeitet. Die zuvor beschriebenen Entwicklungsziele für das Ortszentrum Lüttringhausen wurden in jedem Entwurfsvorschlag unterschiedlich gewichtet, sodass in jeder Variante verschiedene Entwicklungsschwerpunkte verfolgt wurden.

3.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden vier Entwurfsvarianten zur Diskussion gestellt, in denen für die fünf städtebaulichen Bausteine unterschiedliche Lösungen vorgeschlagen wurden. Durch die Erarbeitung kleinteiliger Lösungen für räumlich begrenzte Einheiten lassen sich die Vorschläge für die einzelnen Bausteine relativ gut miteinander kombinieren.

Auf Grundlage der durchgeführten Bürgerversammlung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden für die einzelnen städtebaulichen Bausteine folgende Ziele formuliert:

- Knotenpunkt Eisernstein: Für die Kreuzung Eisernstein gibt es schon seit einigen Jahren eine durch die politischen Gremien beschlossene Variante auf dessen Grundlage GVFG-Mittel beim Land NRW beantragt worden sind. Mit der Fortführung dieser Planung im Rahmen der vorliegenden Rahmenplanung soll das Ziel der Umgestaltung bekräftigt werden, obwohl die Stadt Remscheid aufgrund der finanziellen Situation den Eigenanteil zur Realisierung aktuell nicht einbringen kann. Die Einbindung der Umgestaltung in die vorliegende Planung verdeutlicht die kontinuierliche Verfolgung dieses Ziels. An dem Ziel, den Knotenpunkt zum Kreisverkehr umzubauen, soll weiterhin festgehalten werden.
- Städtischer Kindergarten Eisernstein (Schulstraße 3): Die Jugendhilfeplanung geht aktuell davon aus, dass die städtische Kindertagesstätte Eisernstein mindestens bis zum Jahr 2030 erforderlich sein wird, um die Versorgung der Familien mit Betreuungsplätzen im Stadtbezirk Lüttringhausen sicherzustellen. Zudem wird die Einrichtung derzeit baulich qualifiziert um dort auch Kinder unter drei Jahren dauerhaft betreuen zu können. Von einer weiteren Überplanung der Kindertageseinrichtung wird deshalb im weiteren Verlauf der Planung abgesehen.
- CVJM-Sportplatz: Der Blockinnenbereich zwischen Lindenallee, Gertenbachstraße und Feldstraße wird als Bolzplatz und bei Veranstaltungen als Festplatz genutzt, befindet sich jedoch nicht in städtischem Eigentum. Kurzfristig soll diese Nutzung erhalten bleiben. Gleichzeitig besteht von Seiten des Eigentümers mittel- bis langfristig das Interesse auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu realisieren. Eine Beplanung des Sportplatzes durch eine neu gestaltete Grünfläche ist vom Eigentümer nicht gewünscht, da so die aktuellen Nutzungsmöglichkeiten, als auch eine künftige Wohnnutzung verhindert würde.

Obwohl im Ortszentrum von Lüttringhausen grundsätzlich ein Bedarf an Frei- und Spielflächen besteht, ist eine Gestaltung und Aufwertung der Fläche im Sinne einer Parkanlage mit einem Spielbereich derzeit nicht darstellbar, da von Seiten der Stadt keine Mittel zur Verfügung stehen, diese Flächen herzurichten und ihre Pflege dauerhaft zu sichern.

Darüber hinaus eignet sich die beschriebene Fläche aufgrund ihrer Lage und Infrastrukturausstattung sehr gut für eine mögliche Wohnnutzung. Das Nebenzentrum Lüttringhausen mit mehreren Nahversorgern, einer Apotheke und Ärzten, sowie Kindergärten, weitere Dienstleistungsangebote, die Bushaltestelle am Rathaus und der historische Ortskern liegen in fußläufiger Entfernung. Insbesondere die Nähe zu den Anschlussstellen zur BAB1 und die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhof Lüttringhausen könnten ein attraktives Angebot für Auspendler darstellen.

Die Realisierung einer Wohnneubebauung innerhalb des Siedlungsgefüges entspricht deshalb auch den grundsätzlichen Zielen des Handlungsprogramm Wohnen. Insbesondere in Zeiten schrumpfender Bevölkerung und sinkender Nachfrage sollte der geringe, aber notwendige Neubau dort stattfinden, wo alle notwendigen Infrastrukturen vorhanden sind. Durch diese Handlungsweise werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen gestärkt und neue Wohnstandorte geschaffen, von denen aus die Einrichtungen zur Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind.

Ergebnis: Da die Finanzierung einer möglichen Grünfläche aufgrund der Haushaltssituation nicht darstellbar ist und es der CVJM-Sportplatz eine attraktive Lage für einen Wohnstandort darstellt, wird das Ziel einer späteren Wohnnutzung weiter verfolgt

- **Betriebsgelände Schulstraße/Ecke Richard-Koenigs-Straße:** In den vier Varianten, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Diskussion gestellt worden sind, wurden unterschiedliche Lösungen für eine Nachnutzungsmöglichkeit des Betriebsgeländes angeboten. Zur Diskussion standen zwei Varianten mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit jeweils über 2.000 m² Verkaufsfläche und die Alternative, das Betriebsgelände mit einer kompakten Wohnbebauung zur Eigentumsbildung nachzunutzen.

Die Nachnutzung der Betriebsfläche durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung wird von der Öffentlichkeit grundsätzlich sehr kritisch betrachtet. Insgesamt wird die Versorgungssituation mit Einzelhandelseinrichtungen bereits als gut bewertet. Bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen werden dies bezüglich keine Verbesserungen erwartet. Vielmehr wird die Sorge geäußert, dass jede Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet einen Verdrängungswettbewerb mit sich bringen und die schon bestehenden Einzelhandeleinrichtungen entscheidend schwächen könnte. Als weiteres Argument gegen die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle werden die problematische Erschließungssituation über das Einbahnstraßensystem Schulstraße und Richard-Koenigs-Straße sowie die Anbindung über die schon heute hoch belasteten Knotenpunkte Eisenstein und Richard-Koenigs-Straße/Kreuzbergstraße gesehen. Darüber hinaus werden die fehlende Maßstäblichkeit der Gebäudevolumen mit einer BGF weit über 2.000 m² und evtl. Nutzungskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung und genannt.

Eine Wohnnutzung auf den noch als Betriebsgelände genutzten Grundstücken an der Schulstraße wird positiv beurteilt. Mit einer Wohnnutzung besteht die Möglichkeit vorhandene Benachbarungskonflikte abzubauen und die vorhandene Blockrandstruktur zu stärken. Die ruhige Lage abseits der größeren Verkehrsströme mit optimaler Infrastrukturversorgung im Nebenzentrum Lüttringhausen eignet sich deshalb sehr gut für eine Nachnutzung durch eine kompakte Einfamilienhausbebauung mit 2 – 3 Geschossen.

Ergebnis: Aufgrund der mit einer Einzelhandelsnutzung verbundenen Risiken, der gegebenen städtebaulichen Situation und der Einstufung als attraktiven Wohnstandort wird das Ziel einer späteren Wohnnutzung an diesem Standort weiter verfolgt.

- Baulücken: Der Vorschlag die bestehenden Baulücken, insbesondere um den Knotenpunkt Eisenstein zu bebauen und somit die städtebauliche Struktur zu stärken und den Straßenraum besser zu fassen wird positiv beurteilt.

Dieser Vorschlag soll in der vorliegenden Rahmenplanung als städtebauliches Ziel fortgeführt werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass es sich um private Grundstücke handelt auf die die Stadt keinen Zugriff hat.

Die Ergebnisse der Bürgerversammlung und die Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden in einem Nutzungskonzept zusammengefasst.

3.3 Entwurfsbeschreibung

Die zwei endgültigen Varianten der Rahmenplanung basieren auf dem gleichen Nutzungskonzept. In den Varianten werden unterschiedliche städtebauliche Lösungen für den Bereich des Betriebsgeländes an der Schulstraße und den CVJM-Sportplatz dargestellt.

Für den CVJM-Sportplatz werden zwei städtebauliche Lösungsvarianten angeboten, von denen eine im Rahmen eines für die Bebauung erforderlichen Bebauungsplanverfahrens weiterverfolgt werden sollte. Je nach Ausnutzung der vorhandenen Flächen ist hier die Realisierung von acht bis zwölf Einfamilienhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen möglich.

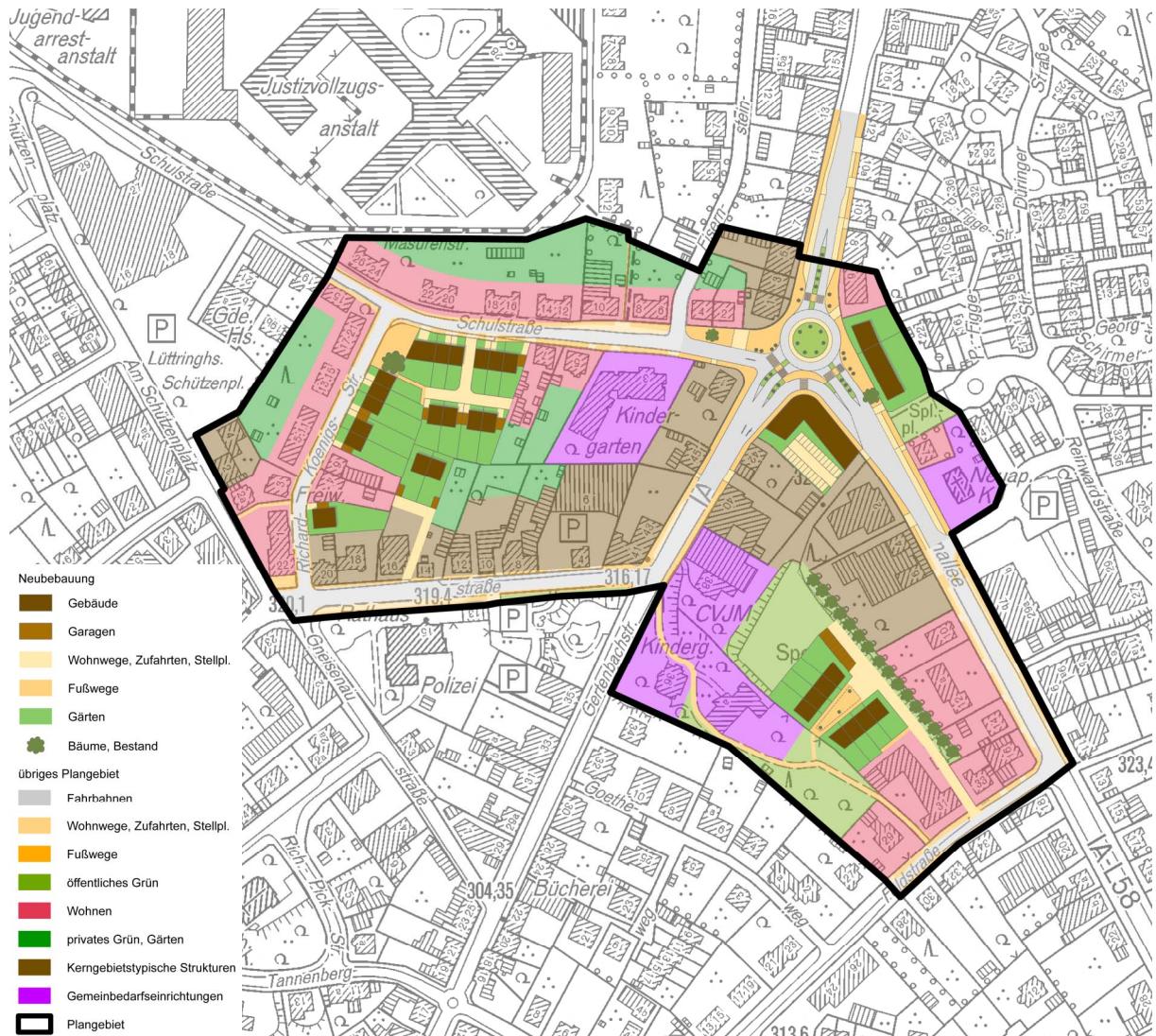
- In der Variante 1 wird die Fläche des CVJM-Sportplatzes lediglich zu 2/3 überplant, so dass das übrige Drittel auch weiterhin vom CVJM als Bewegungsfläche genutzt werden kann. Zentraler Punkt dieser städtebaulichen Lösung ist der über einen Stich von der Feldstraße erschlossene „Wohnanger“ zu dem sich die Eingänge der acht Reihenhäuser orientieren. Die Gärten liegen nordwestlich, bzw. südöstlich der Zeilen. Durch die sich gegenüberstehenden Hausgruppen mit je vier Eingängen wird ein kleiner halböffentlicher Platz mit einer hohen sozialen Kontrolle geschaffen. Die städtebauliche Struktur ist bei Grundstücken von 220 – 320 m² relativ kompakt. Die Garagen befinden sich am Ende der nördlichen Zeile, sodass der Anger selbst autofrei ist.

Von einer Erschließung über die Lindenallee wurde aufgrund der problematischen Anbindung nahe des Kreisverkehrs und der dort vorhandenen Gemengelagensituation mit Hinterhofcharakter abgesehen.

- In der 2. städtebaulichen Variante wird der gesamte Blockinnenbereich überplant und nach verdichtet. Die Erschließung erfolgt sowohl über die Feldstraße als auch über die Lindenallee, sodass auf eine Wendemöglichkeit für ein Müll- oder Feuerwehrfahrzeug verzichtet werden kann. Dieses städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit zwölf Doppelhaushälften mit Garagen auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Südlich des Wohnweges liegen acht Doppelhaushälften auf optimal nach Südwesten ausgerichteten knapp 300 m² großen Grundstücken. Die Gärten der gegenüber liegenden Grundstücke befinden sich aufgrund ihrer Lage nordöstlich des Wohnweges vor bzw. neben den Wohngebäuden. Um auch hier marktfähige Angebote und ausreichend große private Freiräume mit einer guten Belichtung zu schaffen haben diese Grundstücke eine Größe von rund 400 m².

Bei beiden Varianten ist die Erschließung über das Grundstück Feldstraße noch zu klären. Bei den dargestellten Lösungen werden rund 1.000 m² des genannten Grundstücks benötigt.

Die durch den Ankauf entstehenden Kosten, müssen bei der Kalkulation bei einer möglichen Realisierung der Wohnbebauung miteinbezogen werden.

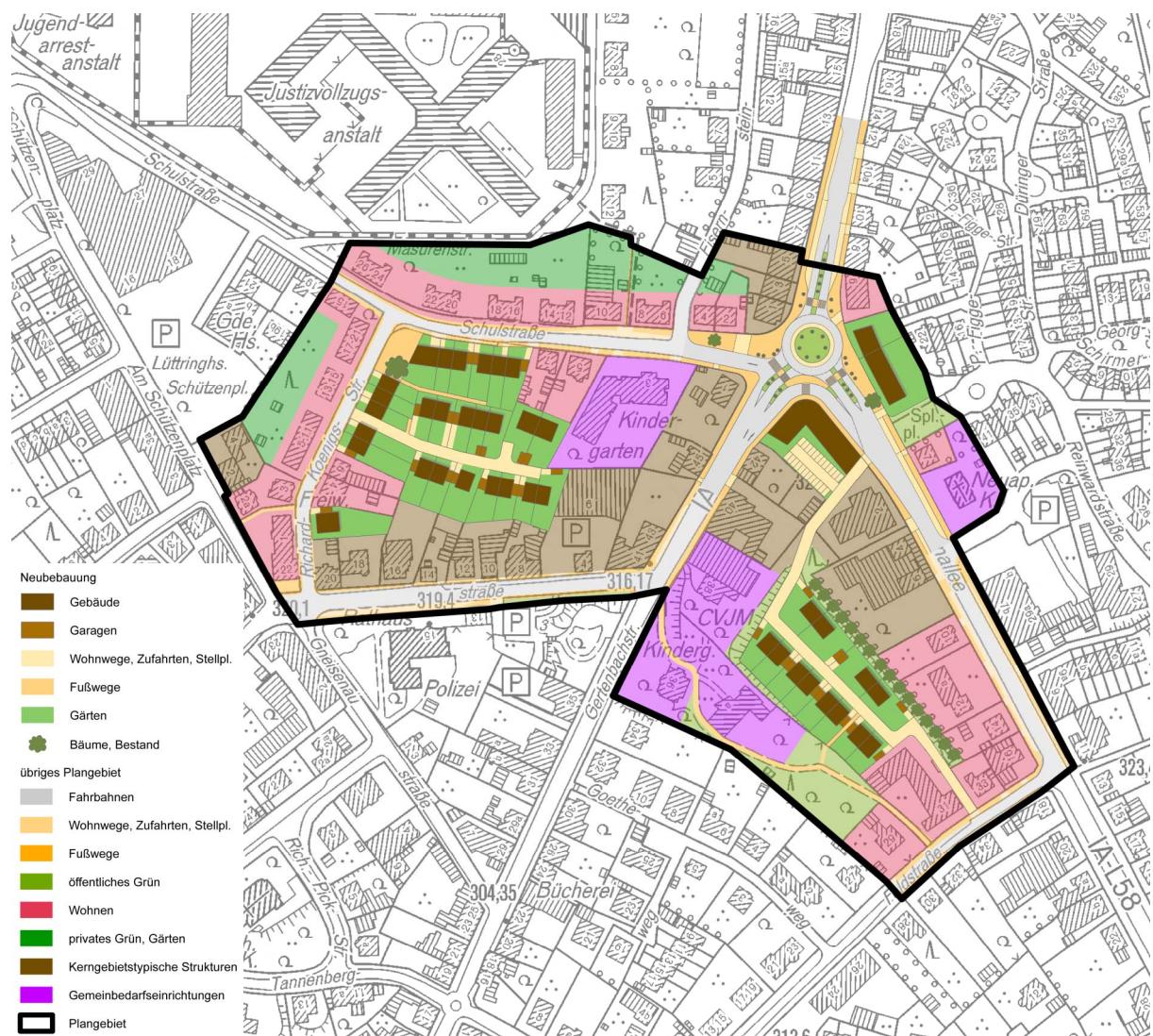


Entwurf Variante 1

Das wichtigste Element der städtebaulichen Neuorganisation für das Betriebsgelände an der Schulstraße ist die Umsetzung der Straßen begleitenden 2-3-geschossigen Wohnbebauung, die u.U. sogar nach § 34 BauGB und somit ohne die Aufstellung eines Bebauungsplan umsetzen lässt, da sich die vorgeschlagenen Strukturen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Durch die straßenseitige Bebauung wird die historisch gewachsene Blockrandstruktur fortgeführt. Die Ecke zwischen Schulstraße und Richard-Koenigs-Straße wird mit einem kleinen Quartiersplatz unter Erhaltung des bestehenden Baumbestandes besetzt. Das an dem Platz grenzende Gebäude soll mit drei Vollgeschossen mit jeweils einer Etagenwohnung ein alternatives Wohnangebot anbieten und die Platzkante besonders definieren. Insgesamt, auch für mögliche Nachverdichtungen im Blockinnenbereich, wird eine kompakte Einfamilienhausstruktur mit Doppel- und Reihenhäusern in kurzen Reihen mit bis zu drei Einheiten beabsichtigt. Auf jedem Grundstück soll mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden; wenn möglich in einer Garage. Die Grundstücke sind durchweg nach Süden oder Südosten ausgerichtet und variieren in ihrer Größe zwischen 200 und 400 m², so dass, je nach Budget, unterschiedliche Angebote gemacht werden können. Der Unterschied der beiden Varianten liegt in der Erschließung, der im Blockinnenbereich möglichen Nachverdichtungen. Für die Realisierung dieser Nachverdichtungen müssen die Ergebnisse dieser Planung bei der weiteren Bearbeitung des BP 630 eingearbeitet werden, bevor dieser zur Rechtskraft gebracht wird.

- Im Entwurf 1 wird für den Bereich südlich der Schulstraße eine behutsamere Nachverdichtung durch 6 Doppelhaushälften im Blockinnenbereich angestrebt. Bei dieser städtebaulichen Variante werden ausschließlich die Grundstücke der Familie des Betriebseigentümers an der Schulstraße überplant. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt über einen Stich von der Schulstraße und einen von der Kreuzbergstraße. Insgesamt können nach dieser städtebaulichen Lösung 16 Doppel- und Reihenhäuser sowie drei Geschosswohnungen realisiert werden.
- In der 2. Entwurfsvariante wird das Nachverdichtungspotential auch auf die östlich angrenzenden Grundstücke übertragen. Durch den an die Richard-Koenigs-Straße angebundenen Wohnweg werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Kreuzbergstraße 8-14 und Schulstraße 5-9 für eine Nachverdichtung erschlossen. Bei Umsetzung dieses Entwurfsvorschlags entstehen auf der beschriebenen Fläche 24 Einfamilienheime und drei Etagenwohnungen.

Weiteres Nachverdichtungspotential für ein Ein- bis Zweifamilienhaus oder drei Etagenwohnungen befindet sich auf dem noch unbebauten, aber voll erschlossenen Grundstück Richard-Koenigs-Straße 2.



Entwurf Variante 2

Der Knotenpunkt Eisernstein wird gemäß der schon beschlossenen Planung, auf dessen Grundlage bereits GVFG-Mittel beantragt wurden, umgesetzt. Diese Planung ermöglicht eine für Kfz und Fußgänger ampelfreie Knotenpunktlösung. Die Abbiegemöglichkeit von der Gerthenbachstraße in Richtung Lindenallee ist über einen Bypass gegeben. Diese Maßnahme dient der Entlastung der Kreisfahrbahn und ermöglicht für die Buslinie 654 vom Rathaus Lütt-

ringhausen kommend in Richtung Lindenallee fahrend den Erhalt einer knotenpunktnahen Bushaltestelle ohne das der durchfließende Verkehr maßgeblich behindert wird. Die Schulstraße bleibt weiterhin Einbahnstraße, so dass diese ausschließlich über den neuen Kreisverkehr anzufahren ist. Die Zufahrten zum Kreisverkehr und die Mittelinsel werden begrünt.

Die Baulücken um den Knotenpunkt Eisenstein werden durch Straßen begleitende Bebauung geschlossen. Das Bauvolumen und deren Nutzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung um den Knotenpunkt Eisenstein. Vorgeschlagen wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen um der Größe des Verkehrsraumes eine angemessene Fassung zu geben. Da Wohnraumfeldqualitäten an den stark befahrenen Straßen nicht optimal sind, sind auch andere kerngebietstypische Nutzungen wie kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen oder Büroflächen denkbar. Der Straßenraum wird mit einer solchen Bebauung neu gefasst, die städtebauliche Struktur gestärkt und das Stadtbild verbessert.

Bei den geplanten Nachverdichtungen in beiden Blockinnenbereichen, sowohl am CVJM-Sportplatz als auch südlich der Schulstraße, ist die städtebauliche Qualität zu hinterfragen, da die historisch gewachsenen Strukturen mit vereinzelten Gebäuden im Blockinneren durch die starke Nachverdichtung aufgelöst werden. Allerdings dienen Sie einer nachhaltigen Stärkung vorhandener Infrastrukturen und einer effektiven Ausnutzung und Verwertung zentral gelegener Grundstücke.

Die angemessene Straßen begleitende Bebauung auf Baulücken und entlang der Schulstraße und Richard-Koenigs-Straße wird aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt, da durch sie bestehende Strukturen gestärkt werden und die Straßenräume gefasst und belebt werden.

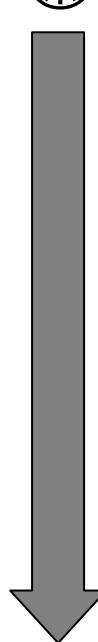
4. Weiteres Vorgehen

Mit der Erarbeitung der unterschiedlichen Planungsvarianten und der vorliegenden Begründung, sowie der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen die Ergebnisse für das Rahmenplangebiet Richard-Koenigs-Straße, Schulstraße vor. Mit dem Beschluss der Planung durch die politischen Gremien werden die Ergebnisse der Planung als städtebauliche Entwicklungsziele festgehalten. Für die Umsetzung einzelner Entwurfsbausteine ist ggf. die Aufstellung bzw. die Fortführung schon bestehender Bebauungspläne erforderlich. Für den Bereich des Betriebsgeländes Schulstraße Ecke Richard-Koenigs-Straße bedeutet dies die Fortführung des Bebauungsplanes 630. Für den Bereich des CVJM-Sportplatzes soll der BP 645 aufgestellt werden. Die Vorliegende Rahmenplanung schlägt ein Nutzungskonzept mit zwei städtebaulichen Ausformulierungen vor. Die Festlegung auf eine endgültige städtebauliche Variante und deren weitere Konkretisierung wird im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, da nur auf dieser Ebene die rechtlichen Rahmenbedingungen und Details definiert werden können.

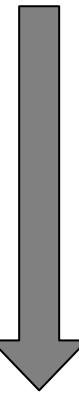
Aufgrund der integrierten städtebaulichen Lage und den gegenüber liegenden reizvollen Gebäudeensembles an der Schulstraße und Richard-Koenigs-Straße sollte, um dem Standort gerecht zu werden, die städtebaulichen Planung für das Betriebsgelände an der Schulstraße architektonisch qualitätvoll umgesetzt werden. Die zentralen Quartiere eines Ortes geben ihm ein Gesicht. Auch deshalb sollte insbesondere an diesem Standort ein gestalterisch anspruchsvoller Ansatz verfolgt werden. Mit einem beispielhaften Projekt, welches von Ansatz evtl. auf andere Standorte oder Baulücken im Stadtgebiet übertragen werden kann, würde das Image Lüttringhausens als Wohnstandort und die Stadtgestalt gestärkt werden. Um diese Ziel zu erreichen ist zu erörtern, ob die Möglichkeit besteht, vor Veräußerung der Flächen gemeinsam mit dem aktuellen Eigentümer einen Realisierungswettbewerb mit architektonischem Konzept unter Berücksichtigung der Baukosten durchzuführen. Dies erfordert u.a. die Abstimmung mit dem Eigentümer und der Architektenkammer NRW.

4.1 Arbeits- und Zeitplanung

Nach aktuellem Arbeitsstand wird folgende Zeitplanung vorgeschlagen:



Bezirksvertretung Lüttringhausen 19.08.2009	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	<input checked="" type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss 21.01.2010	Einleitungsbeschluss	<input checked="" type="checkbox"/>
Zentraldienst 0.12 Dezember 2010	Erarbeitung von Analysen und Alternativen, Zusammenführung in Karten/Plänen sowie in Textform	<input checked="" type="checkbox"/>
Verwaltungsvorstand Januar – Februar 2011	Abstimmung	<input checked="" type="checkbox"/>
Lenkungsgruppe (Gestaltungsmehrheit) Januar – Februar 2011	Abstimmung	<input checked="" type="checkbox"/>
Bezirksvertretung Lüttringhausen 16.03.2011	1. Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/>



Zentraldienst 0.12 ca. Juni - August 2011	Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit / Informationsveranstaltung / frühzeitige Behördenbeteiligung	<input checked="" type="checkbox"/>
Zentraldienst 0.12 ca. November - Dezember 2011	Auswertung frühzeitige Beteiligung	<input checked="" type="checkbox"/>
Haupt- und Finanzausschuss 21.01.2010	Beschluss über die Rahmenplanung	<input checked="" type="checkbox"/>
Verwaltung und Gremien ca. 2012-2017	<i>Umsetzung der Rahmenplanung, bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen</i>	

4.2 Umsetzung und Kosten

Die Rahmenplanung ist zunächst als informelle Planung, bzw. als vorbereitende Bauleitplanung zu sehen. Anders als bei einem B-Plan für ein Neubaugebiet kann für diese Planung an dieser Stelle kein genauer Zeit- und Kostenplan für die Umsetzung angegeben werden. Zudem bezieht sich ein erheblicher Teil der formulierten städtebaulichen auf private Grundstücke.

Die vorliegende Rahmenplanung dient zunächst Formulierung der städtebaulichen Ziele für den Bereich der nördlichen Ortsmitte von Lüttringhausen und kann somit Grundlage für einen oder mehrere Bebauungspläne sein. Durch die Erarbeitung und den Beschluss eines Bebauungsplanes wird verbindliches Baurecht geschaffen und zulässige Nutzungen werden definiert. Im Fall der Erarbeitung eines B-Planes fallen neben den Personalkosten für städtische Mitarbeiter u.a. Kosten für eine Umweltprüfung und mögliche Gutachten an.

Erhebliche Kosten für die Stadt Remscheid würden im Falle einer Realisierung der Planungen im öffentlichen Raum, insbesondere den der Straßenplanungen, entstehen. Mögliche für die Stadt Remscheid kostenintensive Maßnahmen, die sich aus der Planung ergeben könnten, sind der Umbau des Knotenpunktes Eisernstein zum Kreisverkehr und sonstige Erschließungsmaßnahmen. Ein Umbau des Knotenpunktes mit Ampeln hin zu ampellosen Lösungen dürfte eine Reduzierung der Unterhaltungskosten zur Folge haben.

Die aktuelle Finanzierungslage der Stadt Remscheid stellt sich jedoch als schwierig dar. Dies ist u.a. an der bisherigen Nicht-Realisierung des Kreisverkehrs am Knotenpunkt Eisernstein abzulesen, obwohl schon vor Jahren Fördergelder beantragt worden sind.

Die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Falle einer Realisierung über private Investitionen finanziert.