

Beschlussvorlage

16. Änderung des Flächennutzungsplans - Gebiet westlich der Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), zur verwaltungsinternen Abstimmung sowie zur landesplanerischen Anpassung (§ 34 LPlG)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	11.03.2026	Entscheidung
1	Ausschuss für Bauen, Stadt- und Flächenentwicklung	19.03.2026	Vorberatung
1	Ausschuss für Mobilität, Umwelt, Klima und Nachhaltigkeit	26.03.2026	Vorberatung
1	Haupt- und Finanzausschuss	23.04.2026	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Eilentscheidung / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

Beschlussvorschlag

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Zu der 16. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet westlich der Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße – wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan.

Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, Darstellungen von Mischgebietsflächen westlich der Kölner Straße und an der Ecke Alte Kölner Straße durch die Darstellung von Flächen Urbaner Gebiete zu ersetzen.

Der Aufstellungsbeschluss zu der 16. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet westlich der Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße – ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zu der 16. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet westlich der Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße – wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), zur verwaltungsinternen Abstimmung sowie zur landesplanerischen Anpassung (§ 34 LPlG)

Zu der 16. Änderung des Flächennutzungsplans – Gebiet westlich der Kölner Straße / Ecke Alte Kölner Straße – wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die verwaltungsinterne Abstimmung sowie das landesplanerische Anpassungsverfahren durchgeführt.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Kosten für erforderliche Gutachten werden aus dem Sachbudget finanziert.

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Begründung

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 sind erforderlich, um den landes- bzw. regionalplanerischen Zielen angemessen

Rechnung zu tragen, die Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts sowie die beabsichtigte Ansiedlung des Outlet-Centers in Lennep planungsrechtlich weiter zu verfolgen.

Damit der zukünftige Bebauungsplan Nr. 672 im Einklang mit dem Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt wird, erfolgt die 16. FNP-Änderung. Denn der neue Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 soll stellenweise Urbane Gebiete anstelle bisheriger Mischgebiete festsetzen und Kerngebiete alter Bebauungspläne, die u. a. großflächigen Einzelhandel zulassen, überplanen.

Mit beiden Planungen soll insofern v. a. zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtbezirkszentrum / Outlet-Center Lennep im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB beigetragen und die städtebauliche Situation im Plangebiet mit einer modifizierten planerischen Ordnung versehen werden.

Dabei wird im Änderungsbereich an der Kölner Straße das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ mit einer kleinteiligen, verdichteten Mischung sehr unterschiedlicher Funktionen und Nutzungen als Ziel verfolgt. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und soll bestandsorientiert weiterentwickelt werden.

Dadurch ergibt sich u. a. für die kleineren bis mittelgroßen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Gastronomie und Dienstleistungen der freien Berufe) an der Kölner Straße ein Entwicklungspotential mit einer kleinteiligen Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

Urbane Gebiete bieten durch eine stärkere Verdichtung mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung auf der Bebauungsplanebene zudem die Möglichkeit eines erkennbar größeren Entwicklungsspielraums, als die bislang vorgesehenen Mischgebiete mit einem deutlich niedrigeren Maß der baulichen Nutzung ihn bieten könnten (gebietstypbezogene Vorgaben des § 17 BauNVO als Orientierungswerte für Obergrenzen).

Die zuvor mit deutlich geringeren Obergrenzen für Nutzungsmaße geplanten Mischgebiete hatten erhebliche Bedenkenäußerungen in der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 672 hervorgerufen.

Bauleitplanverfahren sind vom Nachhaltigkeits- und Klimaanpassungsscheck ausgenommen. Der „Klima-Check in der Bauleitplanung – Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Beschlüsse zu den Ziffern 1 und 3 sind vom Haupt- und Finanzausschuss zu fassen; die übrigen Gremien beschließen entsprechende Empfehlungen.

Der Beschluss zu Ziffer 2 ist von der Bezirksvertretung Lennep zu fassen; die übrigen Gremien nehmen Kenntnis.

In Vertretung

Peter Heinze
Beigeordneter

Sven Wolf
Oberbürgermeister

Anlage(n)

1 - Lageplan mit Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans