

## Mitteilungsvorlage

### Beantwortung der Anfrage von RM Stamm zum Grundsatzbeschluss zum Outletenter

---

#### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	17.08.2023	Kenntnisnahme

#### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

#### Federführung

4.00 Fachdezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

#### Beteiligte Stellen

1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur  
2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport  
3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht  
4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung  
4.62 Bauen, Vermessung, Kataster  
Technische Betriebe Remscheid

#### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Die Anfrage wirkt sich nicht finanziell aus.

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Kein Aufwand

**Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten**  
entfällt

**Produkt(e)**

09.01.02 Bauleitplanung

**Klima-Check**

Die Beantwortung der Anfrage dient der Aufklärung und hat daher keine klimatischen Auswirkungen.

**Zeit- und Personalkostenaufwand**

(2,5 Stunden = 428,08 €)

**Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Fragen Frau RM Stamm und Antworten der Verwaltung**

1.1 Die neu vermessene Fläche wurde am 16.05. bzw. am 06.06.2023 in das Grundbuch von Lennep Blatt 14 übertragen. Wie oft und wann wurde der Kirmesplatz in den letzten 12 Monaten vermessen?

Antwort der Verwaltung:

Die seitens der Verwaltung durchgeführte Teilungsvermessung auf dem Kirmesplatz (Gemarkung Lennep, Flur 14, Flurstück 167) zur eindeutigen Abgrenzung des Straßenraums von der Platzfläche erfolgte am 05.04.2023. Darüber hinaus erfolgten im Laufe des Jahres weitere Messung im Straßenraum der Ringstraße und Rader Str., die mit dem Kirmesplatz allerdings nicht in Verbindung standen.

1.2 Wann wurden die „Vermessungsdaten“ der Grundstücke an die Fashion Outlet GmbH an Herrn Dommermuth für sein Kaufangebot vom 06.06.2023 weitergeleitet?

Antwort der Verwaltung:

„Vermessungsdaten“ des FD 4.62 der Grundstücke wurden an Herrn Dommermuth für sein Kaufangebot vom 06.06.2023 nicht weitergeleitet. In der Regel bezieht der potentielle Käufer die benötigten Flurstücksinformationen über eine entsprechende Auskunft aus dem Liegenschaftskataster.

1.3 Die Grundstücksfläche für die DOC Planung von McArthurGlen umfasste ca. 72.000 m<sup>2</sup> inkl. der Wupperstraße. Die Fläche der Wupperstr. betrug bei den „alten“ DOC Planungen 4.409 m<sup>2</sup>. Woraus resultieren diese Differenzen?

Antwort der Verwaltung:

Auf der Grundlage einer Grenzvermessung wurden die Grenzpunkte der zukünftigen DOC-Flächen aktuell hochpräzise neu vermessen. So wurde eine hochgenaue Abgrenzung des Kaufgegenstandes erreicht. Auf Grundlage der hierbei ermittelten Koordinatenwerte der Grenzpunkte wurden die exakten Flächengrößen für die in Rede stehenden Flurstücke des Verkaufsgegenstandes erstmals mit der heute üblichen hohen Genauigkeit neu ermittelt und in das Liegenschaftskataster übernommen. Flächendifferenzen zwischen „altem“ und „neuem“ Liegenschaftskatasternachweis beruhen dabei auf die im Vergleich zu damaligen Vermessungen präziseren Techniken und technischen Möglichkeiten innerhalb der heute durchgeführten Liegenschaftsvermessungen.

Im Zuge des Planungsprozesses sind geringfügige Abweichungen im Zuschnitt des Verkaufsgrundstücks denkbar. Über diese Abweichungen wird separat informiert.

2.1 Der Wert der zu veräußernden Grundstücke bzw. die Ermittlung der Grundstückswerte sind aus unserer Sicht für eine hoch verschuldete Kommune bedeutend und sollten Bestandteil einer Grundsatzentscheidung sein. Wann wird dem Rat das Wertgutachten für die Grundstücke vorgelegt? Wird es eine vertragliche Regelung zu den Parkgebühren geben? Falls nein, wie wird sichergestellt, dass keine Parkgebühren als zusätzliche Erträge fließen?

Antwort der Verwaltung:

Der Grundsatzbeschluss für die Veräußerung wurde ohne Vorlage des Wertgutachtens im Rat gefällt. Die Vorlage ist aus Sicht der Verwaltung entbehrlich. Aktuell plant der Investor keine Parkgebühren. Eine Regelung ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Bebauungsplan oder im Kaufvertrag gestaltbar.

3.1 Das Outletcenter wird als geschlossene Bauweise geplant. Welche „ausreichenden Vorschläge“ sind bereits erarbeitet worden? Warum werden diese nicht vorgestellt?

Antwort der Verwaltung:

Die Vorschläge des Investors zur Bebauung sind der Vorlage DS 16/4431 zu entnehmen und wurden somit dem Rat vorgestellt.

3.2 Der Übergangsbereich verbleibt im Eigentum der Stadt Remscheid. Es wurden für den Umbau des Bereiches keine finanziellen Mittel im aktuellen Haushalt eingestellt. Wer zahlt die Ausgestaltung für den Übergangsbereich Outlet – Altstadt?

Antwort der Verwaltung:

Die Frage der Gestaltung wird im Zuge des Planungsprozesses beantwortet und im Rahmen des Durchführungsvertrages fixiert werden.

4. Die ehemalige katholische Grundschule soll als Flüchtlingsunterkunft dienen und entsprechend umgebaut werden. Wenn diese in den Besitz des Investors übergeht und temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, muss die Stadt für die Nutzung Miete an den Investor zahlen?

Antwort der Verwaltung:

Nach der Veräußerung der Fläche und nach Genehmigung des Bauantrags für das Outlet ist vorgesehen das Gebäude der katholischen Grundschule abzureißen. Der Betrieb einer Flüchtlingsunterkunft durch den Investor Dommermuth ist nicht geplant.

5.1 Die Wupperstraße verbleibt im Eigentum der Stadt. Wer zahlt den Umbau, wer ist berechtigt Baumaßnahmen an der Wupperstr. zu beauftragen und wer führt diese durch? Wer ist für die Verkehrssicherung zuständig?

Antwort der Verwaltung:

Die Frage der Gestaltung dieser Fragen wird im Zuge des Planungsprozesses beantwortet und im Rahmen des Durchführungsvertrages fixiert werden. Die Wupperstraße wird öffentlicher Straßenraum bleiben.

6.1 Wie lässt sich der weitere Fortgang der Entwicklung über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung konkret regeln?

Antwort der Verwaltung:

Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ist Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Sie wird, wie bei jedem anderen Bebauungsplan, nach den Regelungen des BauGB durchgeführt werden. Das formelle Bauleitplanverfahren sieht eine zweistufige Beteiligung nach § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) vor. In diesem Rahmen können Anregungen und Stellungnahmen in das Verfahren eingebracht werden. Ob zusätzliche informellen Bausteine zur Öffentlichkeits-

und Behördenbeteiligung in diesem Verfahren zum Einsatz kommen, bedarf der Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger.

6.2 Kann die Verwaltung die Aussage von Herrn Dommermuth bestätigen, dass kein Baum für das Outletcenter gefällt wird und wird es diesbezüglich eine vertragliche Regelung geben?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, dass keine Bäume gefällt werden müssen. Die Frage der Auswirkungen auf einzelne Baumstandorte wird im Zuge des Planungsprozesses im Detail beantwortet werden. Dann kann der entsprechende Ausgleich für begründete notwendige Baumfällungen festgelegt werden. Vertragliche Regelungen über den Bebauungsplan hinaus sind bislang nicht abzusehen, können aber bei bauleitplanerischem Erfordernis vereinbart werden.

7.1 Welche Möglichkeiten Einfluss auf die Pläne von Herrn Dommermuth die „noch nicht abschließend nicht durchgeplant“ und „wie schon erläutert am Anfang einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung stehen“ haben Verwaltung, die Fraktionen und Gruppen im Rat der Stadt Remscheid und die Remscheider Bürger, ausserhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage nach Abschluss des Kaufvertrages?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt dem Rat im Rahmen der Verfahrensbeteiligungen des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ auf Basis des Interessenausgleichs ein Abwägungsergebnis der Belange vor. Die Fraktionen und Gruppen im Rat der Stadt Remscheid haben darüber hinaus immer im Rahmen ihrer politischen Tätigkeit die Möglichkeit, Einfluss auf die Gestaltung zu nehmen. Eine außerordentliche Bürgerbeteiligung neben der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist nicht vorgesehen.

7.2 Wann ist der Abschluss des Kaufvertrages; wann des Ansiedlungs- und Planungskostenvertrages geplant?

Antwort der Verwaltung:

Der Kaufvertrag wird dem Investor zur Annahme angeboten. Das Angebot erfolgt nach Vorliegen des Ansiedlungs- und Planungskostenvertrags. Der Abschluss des Ansiedlungs- und Planungskostenvertrags ist kurzfristig geplant. Die Verwaltung rechnet mit der Annahme des Kaufvertrags im Zuge der Offenlage des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. Die Zeitplanung für den Bebauungsplan liegt noch nicht vor und wird zurzeit erarbeitet.

8.1 Wir bitten nochmals um die schriftliche Beantwortung unserer Fragen, wem, wann und wo die neuen Outletpläne vorgestellt wurden. Weiter bitten wir um die schriftliche Beantwortung der Frage, wann Herr Dommermuth das erste Mal Herrn Oberbürgermeister Mast-Weisz oder Mitglieder der Verwaltung der Stadt Remscheid kontaktiert hat und wann die ersten Gespräche geführt wurden?

Antwort der Verwaltung:

Herr Dommermuth hat den Oberbürgermeister im Oktober 2022 erstmals angeschrieben. Nach einem Besuch von ihm im November 2022 in Remscheid, bei dem der OB Herr Dommermuth sowohl die Remscheider Innenstadt als auch die in Rede stehende Fläche in Lennep gezeigt hat, kam es im Januar 2023 zu ersten konkreteren Gesprächen, die letztendlich zu den Plänen geführt haben, die im März 2023 in Lennep vorgestellt wurden.

9.1 Was ist der Hintergrund für diesen „Schnellschuss“?

Antwort der Verwaltung:

Bei dieser Frage wird um Konkretisierung gebeten.

9.2 Innerhalb welcher gesetzlichen Frist, ist ein konkreter Antrag eines Investors zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Rat zu entscheiden?

Antwort der Verwaltung:

Der Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 06.06.2023 durch den Vorhabenträger gestellt. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Vorhabenträger hat daher einen Anspruch auf rechtsfehlerfreie Ermessensausübung, d.h. nach einer erfolgten Vorabstimmung – wie hier – kann die Gemeinde nicht aus beliebiger Motivation heraus den Einleitungsantrag ablehnen oder herauszögern. Eine fixe, gesetzlich bemessene Frist gibt es nicht.

9.3 Dem RGA war am 04.08.2023 zu entnehmen, dass Herr Oberbürgermeister Mast-Weiz den Radevormwalder Vertreter der Ratspolitik die neuen Pläne des Outlet-Centers zu erläutern. Wann werden die neuen Pläne des Outlet-Centers den Remscheider Vertreter der Ratspolitik erläutert?

Antwort der Verwaltung:

Die Vorschläge des Investors zur Bebauung sind der Vorlage DS 16/4431 zu entnehmen und wurden somit dem Rat vorgestellt.

10.1 Warum wird zwecks Legitimierung zur Ansiedlung eines Outletcenters mit Steuereinnahmen geworben, mit denen „Schulen saniert und Kindergärten gebaut werden können“ gleichwohl die Höhe der Steuereinnahmen nicht ermittelt werden kann?

Antwort der Verwaltung:

Grundsätzlich geht die Stadtverwaltung mittel- und langfristig von einer qualitativen Verbesserung der Steuereinnahmen mit dem Outlet durch eine höhere Beschäftigung sowie der Besteuerung der Gewinne aus den einzelnen Verkaufsstätten aus. Steuereinnahmen in Zahlen können nur auf Basis von Modellen ermittelt werden. Eine quantitative Ausarbeitung ist der Stadtverwaltung nicht möglich.

11.1 Wir bitten daher nochmals um die Beantwortung der Fragen: „Wo parken die Mitarbeiter? An welcher Stelle sind die 400-500 E-Ladesäulen geplant? Stehen die ELadesäulen nur Outlet-Kunden zur Verfügung und kann ein leistungsfähiges Netz für 500 E-Ladestationen in diesem Bereich überhaupt bereitgestellt werden?“

Antwort der Verwaltung:

Mitarbeiterparken ist in den Andienungszonen geplant. Eine Detaillierung der Stellplätze mit Ladestationen für E-Fahrzeuge liegt noch nicht vor. Die Frage der Gestaltung wird im Zuge des Planungsprozesses beantwortet und im Rahmen des Bauantrags und der Baugenehmigung festgelegt werden.

12.1 Im Haushaltsplan 2020/2021 sind die entsprechenden Zahlen aufgeführt. Investorenanteile: „Bau einer Lärmschutzwand (INV128319)“ sowie „Ausbau der Kreuzung Ringstr./Am Stadion (INV128318)“. Auch wenn die Antwort der Verwaltung nun Unkenntnis über diese Kosten vermuten lässt, bitten wir um die schriftliche Beantwortung der Frage: Werden diese städtischen „Vorausleistungen“ in Höhe von 1.663.400 € bei den Verhandlungen entsprechend berücksichtigt und in den Verkaufspreis einkalkuliert?

Antwort der Verwaltung:

Im Angebot des Investors wird zu den Investitionen zur Ertüchtigung der Infrastruktur unter der Ziffer 4.2 Folgendes ausgeführt:

*Die Outlet Remscheid GmbH & Co KG wird die Kosten für die Freilegung des Vorhabengrundstücks tragen. Weiter wird die Outlet Remscheid GmbH & Co KG die Kosten (Folgekosten) für die erforderliche Ertüchtigung der Infrastruktur tragen. Die Kostentragung für die Ertüchtigung der Infrastruktur bezieht sich sowohl aus Maßnahmen, die von der Stadt Remscheid bereits umgesetzt wurden, als auch auf Maßnahmen, die im Zuge des Projektes noch umgesetzt werden müssen.*

*Die Kosten hierfür wurden auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahmen aus*

*einem vorangegangenen Planverfahren ermittelt. Danach belaufen sich die Kosten insgesamt (Folgekosten und Freilegungskosten) insgesamt auf ca. EUR 13.000.000,00. Die erforderlichen Maßnahmen für die Ertüchtigung der Infrastruktur werden im anstehenden Bauleitplanverfahren auf der Grundlage aktualisierter Gutachten nochmals betrachtet werden.*

Die Kosten der Maßnahmen: „Bau einer Lärmschutzwand (INV128319)“ sowie „Ausbau der Kreuzung Ringstr./Am Stadion“ (INV128318) wurden bei der Ermittlung der Kosten der von der Stadt Remscheid bereits umgesetzten Maßnahmen zur Ertüchtigung der Infrastruktur berücksichtigt. Für beide Maßnahmen wurden bislang 920 T€ verausgabt. Gegenüber der Einplanung im Investitionsprogramm konnte die Lärmschutzwand mit einem deutlich geringeren Aufwand (480 T€) hergestellt werden. Die Kosten sind Bestandteil der im Angebot des Investors genannten 13 Mio. €. Die Konkretisierung der Zahlungsverpflichtung des Investors aus dem Angebot erfolgt im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages.

13.1 Wer trägt in diesem Fall die Kosten für die Aufstellung eines neuen Bauleitplan- oder Genehmigungsverfahrens?

Antwort der Verwaltung:

Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger. Die Kostenregelung wird Bestandteil des Kaufvertrags.

13.2 Aus welchen Gründen ist eine solche Vereinbarung notwendig? Kann die Verwaltung ausschließen, dass vor Ablauf der gesetzlichen Klagefristen oder während eines Normenkontrollverfahren bereits mit dem Bau begonnen wird?

Antwort der Verwaltung:

Eine solche Vereinbarung wird aus äußersten Gründen der Vorsicht getroffen, insbesondere um mögliche Verfahrens- oder Abwägungsfehler zu heilen. Die Verwaltung kann nicht ausschließen, dass vor Ablauf der gesetzlichen Klagefristen oder während eines Normenkontrollverfahren bereits mit dem Bau begonnen wird. Diese Entscheidung trifft der Investor. Es liegt in seinem Ermessen, nach einer erteilten Baugenehmigung unabhängig von etwaigen Klagefristen von Vorhabengegnern seine Genehmigung auszuschöpfen.

13.3 Wie sieht der Zeitplan der Verwaltung zu diesem Bauleitplanverfahren aus?

Antwort der Verwaltung:

Der Zeitplan zu diesem Bauleitplanverfahren wird aktuell zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger abgestimmt, sodass zu diesem Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage getroffen werden kann, wann welcher Verfahrensschritt erfolgen wird.

Heinze  
(Beigeordneter)

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister