

erstellt am: 09.04.2024

- öffentlich -

Stadt Remscheid Bebauungsplan Nr. 685 „Outlet Remscheid“, hier: frühzeitige Beteiligung im Verfahren

Ressort 5: Beigeordneter Budde
Vorlage erstellt: 61-3 Mobilität, ÖPNV, generelle Planung in Abstimmung mit 60-2 Stadtentwicklungsplanung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Ausschuss für Städtebau, Stadtentwicklung und Digitale Infrastruktur	02.05.2024	Entscheidung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Wohnungswesen	07.05.2024	Kenntnisnahme

1. Beschlussempfehlung

1.1 Ausschuss für Städtebau, Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur

Der Ausschuss für Städtebau, Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur beschließt die Stellungnahme der Verwaltung (s. Anlage 1: Stellungnahme Stadt Solingen Beteiligung Outlet Remscheid) zur frühzeitigen Beteiligung der Stadt Remscheid zum Bebauungsplans Nr. 685 „Outlet Remscheid“.

1.2 Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Wohnungswesen

Der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Wohnungswesen nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Stadt Remscheid zum Bebauungsplans Nr. 685 „Outlet Remscheid“ zur Kenntnis.

2. Sachverhalt

2.1 Ziel

Ziel der Stellungnahme ist es, dass die Stadt Solingen im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Beteiligung auf die eigenen Belange hinweist und sich in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Remscheid einbringt.

2.2 Anlass und Lösung

Der Anlass dieses Beschlusses ist die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Vorhabenträgers, der Outlet Remscheid GmbH & Co. KG, gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep.

2.3 Alternativen zur Beschlussempfehlung

Der Beschluss zur Stellungnahme wird abgelehnt, so dass keine Stellungnahme der Stadt Solingen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 685 abgegeben wird.

3. Beschlussauswirkungen

Die Stellungnahme der Stadt Solingen (s. Anlage 1) wird im Rahmen des Verfahrens der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 685 bei der Stadt Remscheid abgegeben.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 für den Haushalt (Finanzrechnung und/oder Ergebnisrechnung)

Für den Haushalt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

4.2 für Beteiligungen

Für die Beteiligungen entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

4.3 für Dritte

Für Dritte entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

5. Bürger- bzw. Verbändebeteiligung

Die Beteiligung ist im Baugesetzbuch geregelt. Die Stadt Remscheid ist die verfahrensführende Stelle.

6. Auswirkungen auf die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie

Das Verfahren wird von der Stadt Remscheid durchgeführt.

7. Erläuterungen

Das Baugesetzbuch regelt in § 4 die Beteiligung der Behörden im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

Die Stadt Solingen wird als Nachbarkommune und „Betroffene“ beteiligt.

Aktuell erfolgt die sog. „frühzeitige Beteiligung“ gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Bei diesem Verfahrensschritt müssen noch nicht sämtliche Fachgutachten vorliegen. Daher fehlen noch einige für die vollständige Beurteilung erforderlichen Gutachten wie z.B. eine Verkehrsuntersuchung. Die Verwaltung erwartet dies im Rahmen des nächsten Beteiligungsschrittes, der sog. „Offenlage“ gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme ist der 07.05.2024. Nach Beschlussfassung wird die Verwaltung diese fristgerecht an die Stadt Remscheid übersenden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 685 liegt im Stadtteil Lennep der Stadt Remscheid. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich zwischen Mühlenstraße und Straße Am Station sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße. Das „Outlet Remscheid“ soll unmittelbar angrenzend an die Altstadt von Lennep in dem Bereich der als Stellplatz- und Kirmesplatz genutzt wird sowie der Standort der ehemaligen Grundschule war und Bereich des Sportstadions, errichtet werden (vgl. Anlage 2: Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685).

Im Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplan ist beabsichtigt ein großflächiges Einkaufszentrum „Outlet Remscheid“ in der Vertriebsform eines Hersteller-Direktverkaufszentrums zu errichten. Das Vorhaben wird über eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.000 m² verfügen, auf der die Outlet-Stores/Verkaufsstätten untergebracht werden. Im „Outlet Remscheid“ werden ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments der Hersteller unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft.

Das Gebäude des Einkaufszentrums wird in Form einer Shopping-Mall mit einer zentralen, innenliegenden, nicht überdachten Erschließung, die den Eindruck einer „Zone für Fußgänger und Fußgängerinnen mit Geschäften“ vermittelt, errichtet. Die Kfz-Stellplätze werden in einer

zusammenhängenden privaten Tiefgarage im Untergeschoss des Outlets sowie einer Tiefgarage und einem ebenerdigen Parkplatz im Bereich des Kirmesplatzes untergebracht. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhaben „Outlet Remscheid“ festgesetzt. Dieses Vorhaben untergliedert sich räumlich in zwei Teilbereiche, die einerseits das Einkaufszentrum an sich und andererseits zugehörige Stellplatzanlagen umfassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt das konkrete Vorhaben als konkretisierenden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fest. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden das Vorhaben, u.a. Nutzungen, Lage der Gebäudekörper sowie die notwendigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Die einzelnen Planbestandteile sind im weiteren Verfahren zu entwickeln. Es wurde bereits die Ermittlung des Einzugsbereichs des Vorhabens und die Zonierung sowie die Erhebung des Einzelhandels im Bereich der Zone 1 durchgeführt (vgl. Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 Vorentwurf). Die Zone 1 stellt den 30-Minuten-PKW-Einzugsbereich dar. Die Bereitstellung einer vollständigen und prüffähigen Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben durch die Stadt Remscheid steht bislang jedoch noch aus und soll erst im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt werden. Eine Verträglichkeitseinschätzung zu dem Vorhaben ist insofern an dieser Stelle noch nicht sachgerecht möglich und muss dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben. Zur Ermittlung der bestehenden und der zukünftigen Verkehrsbelastung mit Umsetzung des Vorhabens „Outlet Remscheid“ und Abschätzung der mit dem planbedingten Zusatzverkehr entstehenden Auswirkungen wird noch eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt. Weiterhin wird zur Begrenzung der negativen Folgen des zusätzlichen Straßenverkehrs ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Ergebnisse des Mobilitätskonzepts werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Gremien werden entsprechend des Verfahrens weiter eingebunden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuell zur Verfügung gestellten Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung und Stellungnahme zum geschilderten Planvorhaben möglich ist. So steht bislang beispielsweise eine aktualisierte, gutachterliche Stellungnahme zu den erwartbaren Umsatzumverteilungen und den hieraus voraussichtlich resultierenden, städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, grade aufgrund und unter Würdigung der aktuellen Entwicklungen in den Zentren aus.

8. Anlagen

- Anlage 2 Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685
- Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 Vorentwurf
- Anlage 1 Stellungnahme der Stadt Solingen zur frühzeitigen Beteiligung der Stadt Remscheid zum Bebauungsplan Nr. 685 Outlet Remscheid