

Mitteilungsvorlage

Beantwortung einer Anfrage von Frau RM Stamm zum geplanten Outlet-Center Remscheid (Drs. 16/4401)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Rat	19.06.2023	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur

Beteiligte Stellen

0.00 Zentralbereich des Oberbürgermeisters
0.11 Personal und Organisation
1.20 Kämmerei
2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport
3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht
4.00 Fachdezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung
Technische Betriebe Remscheid

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten
entfällt

Produkt(e)

keine Produktrelevanz

Klima-Check

entfällt

Zeit- und Personalkostenaufwand

entfällt

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Beantwortung einer Anfrage von Frau RM Stamm wird zur Kenntnis genommen.

Fragenkomplex: I. Planung**Frage I.1**

Warum wurden vorab nur die Outlet befürwortenden Fraktionen über die neuen Planungen von Herrn Dommermuth informiert? Welchen Fraktionen oder Gruppe wurden, wann und wo die neuen Planungen vorgestellt?

Der Investor hat zu einem Vorgespräch eingeladen, um die grundsätzliche politische Grundstimmung abzufragen. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich, bevor man ein Vorhaben in einem derartigen Volumen weiter betreiben möchte

Frage I.2

Wird das Outlet-Center als geschlossene Einheit geplant?

Es handelt sich um ein einheitliches Baukonzept.

Fragen I.3 bis I.5

An welcher Stelle können Besucher die Wupperstraße überqueren? Wie hoch wird das Büro/ Veranstaltungsgebäude? Welche Planungen bestehen für den Jahnplatz und der katholischen Grundschule?

Die architektonische Gestaltung des Vorhabens wird im Rahmen der weiteren Planungen präzisiert werden

Frage I.6

Welche Laufzeit wird für das Outlet garantiert?

Eine Laufzeitbegrenzung ist nicht vorgesehen.

Frage I.7

Wird eine Radiusklausel vereinbart? Wenn ja mit welchen Inhalten?

Der Begriff „Radiusklausel“ ist nicht näher definiert. Wenn damit Auswirkungen des Einzelhandels auf Nachbarkommen gemeint sein sollten, werden diese Fragen im Rahmen der Auswirkungsanalyse betrachtet.

Frage I.8

Warum soll der Rat bereits im Juni einen Grundsatzbeschluss fassen, obwohl keine konkreten Planungen und Gutachten vorliegen und viele Fragen offen sind?

Der Grundsatzbeschluss ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, da ein konkreter Antrag eines Investors zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, über den nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden ist.

Frage I.9

Auf welcher Fakten- und Datenlage soll der Rat über dieses Großprojekt entscheiden?

Für diese Entscheidung liegen dem Rat sämtliche Informationen hinsichtlich des Angebotes des Investors vor.

Fragenkomplex: II. Gewerbesteuer

Frage II.1

Welche steuerlichen Einnahmen erwartet Remscheid durch ein Outletcenter?

Es werden unmittelbar der Gemeinde zufließenden Erträge aus der Grundsteuer und der Gewerbesteuer erwartet, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses noch nicht näher beziffert werden kann. Ferner sind mittelbar der Gemeinde zufließende Erträge aus der Umsatzsteuer und der Einkommensteuer zu erwarten. Die zu Grunde liegende Verbundmasse wird nach einem gesetzlichen Schlüssel auf die Gemeinden in NRW verteilt. Die Auswirkungen des Outlet-Centers auf diese Einnahmen lassen sich nicht ermitteln.

Frage II.2

Wer wird Eigentümer, wer Betreiber / Vermieter, wer Steuerzahler?

Die Ausgestaltung der steuerlichen Rechtsverhältnisse bleibt abzuwarten. Steuerschuldner für die Grundsteuer ist der Eigentümer der Fläche, der die Grundsteueranteile auf die Mieter des Objektes umlegen kann. Der Grundstückseigentümer und die Mieter unterliegen nach Maßgabe der steuergesetzlichen Regelungen der Gewerbesteuerpflicht.

Frage II.3

Wie wirken sich die Abschreibungen des Investors auf die (Gewerbe-) Steuer aus?

Für Unternehmen ergibt sich aus der Bilanz ihr jährlich zu versteuernder Gewinn. Abschreibungsbeträge reduzieren diesen und somit auch die Steuerbelastung. Die Ermittlung des Messbetrages zur Gewerbesteuer obliegt der staatlichen Finanzverwaltung. Die Gemeinde erlangt hierüber nur Erkenntnisse im Rahmen der Mitprüfungsrechte bei der Gewerbesteuer durch städtische Prüfer/innen. Diese Erkenntnisse unterliegen gem. § 30 der Abgabenordnung dem Steuergeheimnis.

Fragenkomplex: III. Stellplätze

Fragen III.1 bis III.3

Wo parken die Mitarbeiter? An welcher Stelle sind die 400-500 E-Ladesäulen geplant? Stehen die E-Ladesäulen nur Outlet-Kunden zur Verfügung?

Die Parkplätze für Mitarbeiter/innen und etwaige Ladestationen werden im Baugenehmigungsverfahren konkret berechnet und geplant werden.

Fragen III.4 bis III.6

Warum werden 1.100 Stellplätze weniger eingeplant? Sind die Stellplätze gebührenpflichtig? Von welcher durchschnittlichen Verweildauer wird ausgegangen?

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen in Form von KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der dann vorliegenden prüffähigen Planunterlagen ermittelt. Eine wesentliche Rolle wird hierbei auch das im Bebauungsplanverfahren zu erstellende Verkehrsgutachten einnehmen, welches erst zu diesem Zeitpunkt die aktuellen Verkehrsfrequenzen prognostiziert / ermittelt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Remscheid die Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)

vom 14. März 2022 bindend anzuwenden. Die dieser Verordnung zugehörigen Anlage „Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW“ gibt die zahlenmäßige Anzahl des notwendigen Stellplatzbedarfes für unterschiedlichste Nutzungen wieder. Darüber hinaus sind die Erkenntnisse aus dem noch zu erstellenden Verkehrsgutachten in die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Eine exakte Festlegung der Anzahl für das Vorhaben notwendigen KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen kann deshalb erst bei Vorliegen entsprechender Gutachten und prüfungsfähiger Genehmigungsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Derzeit ist lediglich eine erste Abschätzung anhand der zuvor angesprochenen Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14. März 2022, unter Einbeziehung der derzeit vorliegenden Vorabplanungen möglich. Diese führt zu einer ersten groben Einschätzung der Anzahl von notwendigen Stellplätzen für das Bauvorhaben.

Frage III.7

Wie sieht das Parkraumkonzept für Lennep aus?

Im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist politisch beauftragt worden, die Thematik MIV-Verkehr in der Altstadt und die Parkraumproblematik zu behandeln.

Fragenkomplex: IV. Verkehr

Frage IV.1

Wie sieht das Verkehrskonzept zu den Planungen aus?

Die bislang im Zusammenhang mit der alten DOC-Planung erarbeiteten Verkehrsuntersuchungen einschließlich der Lärm- und Emission-Prognosen müssen auf den neuen Planungstand aktualisiert werden.

Frage IV.2

Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um den Outlet Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten?

Es liegt hierbei im Interesse des Vorhabenträgers, dass alle Besucher/innen des Outlet Remscheid auch zu Spitzenzeiten einen Parkplatz finden. Unnötiger Parksuchverkehr sowie ungeordnetes Parken im Bereich des öffentlichen Straßenraums werden so vermieden. Der Vorhabenträger wird für das Outlet Remscheid ein Parkleitsystem aufbauen und dieses in die bestehenden Strukturen der Stadt Remscheid integrieren.

Frage IV.3

Wann wird das Verkehrsgutachten vorgestellt?

Die Vorstellung eines Verkehrsgutachtens für die Öffentlichkeit wird dann erfolgen, wenn es erstellt wurde und die offenen Fragen innerhalb der Verwaltung zufriedenstellend beantwortet worden sind

Fragenkomplex: V. Arbeitsplätze

Fragen V.1 und V.2

Wie viele Arbeitsplätze werden im Remscheider Einzelhandel durch das Outlet-Center wegfallen? Wie viele Voll-, Aushilfs-, Teilzeitstellen, Minijobs werden im OutletCenter geschaffen?

Diese Fragen können derzeit seitens der Verwaltung nicht beantwortet werden. In ersten Aussagen geht der Investor von ca. 1.000 Arbeitsplätzen aus, die im Bereich der Verwaltung des Outlets sowie unmittelbar von den Mietern geschaffen werden. Eine weitere Differenzierung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Fragenkomplex: VI. Parkanlage

Fragen VI.1 und VI. 2

Wie sieht die Nutzung der Parkanlage auf dem Dach des Centers in der Umsetzung aus? Steht diese allen Bürgern jederzeit zur Nutzung zur Verfügung oder gibt es Einschränkungen?

Die vorgesehene Parklandschaft ist eine private Grünfläche, so dass der Vorhabenträger die Unterhaltung der Grünflächen übernimmt und auch für die Verkehrssicherung verantwortlich ist. Die Parklandschaft wird so hergerichtet, dass eine Kontrolle und Steuerung des Zugangs baulich und technisch möglich sind. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass der Zugang in zeitlicher Hinsicht limitiert sein wird und regt an, dass sich die Nutzungszeiten an den Ergebnissen der gutachterlichen Stellungnahmen, insbesondere am Lärmgutachten orientieren werden. Details der Begrünung, der Zugänge und der Absicherung werden im weiteren Planungsprozess erarbeitet.

Fragenkomplex: VII. Wirtschaft und Synergieeffekte
Frage VII.1

Wie wird gewährleistet, dass regionale Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen vor Ort beauftragt werden, um von der Ansiedlung des Outletcenters zu profitieren?

Es handelt sich um eine originäre wirtschaftliche Entscheidung des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat wiederholt – zuletzt bei der Kreishandwerkerschaft – entsprechende Aussage getätigt und auf die Praxis und den Betrieb des Outlet Montabaur verwiesen. Dort sind nicht nur beim Bau, sondern sind auch im Betrieb, Wartung und Service des Outlets örtliche Betriebe eingebunden.

Fragen VII.2 und VII.3

Im Allee Center sind Marken wie Hunkemöller, Jack&Jones, Only und Veromoda ansässig. Diese Marken findet man auch mit ihren Shops in den Outlet-Centern. Das Modehaus Böker auf der Alleestraße hat ebenfalls Designermarken in ihrem Sortiment. Welche Maßnahmen sind geplant, um einen „Kanibalisierungseffekt“ durch Überschneidungen im Sortiment zu vermeiden? Welche Umsatzverlagerungen, gegliedert nach projektrelevanten Sortimenten, sind zu erwarten?

Die entsprechenden Auswirkungen werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse (vgl. Frage I.7) beantwortet werden.

Frage VII.4

Es sollen 2.000 qm an Gastronomiefläche entstehen. Wie viele und welche Gastronomiebetriebe sind im Outlet-Center geplant?

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Grundversorgungsangebot bereitzustellen, das heißt neben Getränken soll das Angebot vor allem auf einfache bzw. schnelle Küche ausgerichtet sein. Besucher/innen, die regionale Spezialitäten und/oder ein höherwertiges Speisenangebot – u.a. mit Menüfolge – wünschen, sollen auf die vorhandenen Angebote der hiesigen Gastronomie verwiesen werden.

Frage VII.5

Welchen wirtschaftlichen Schub und welche Synergieeffekte erwartet die Stadt Remscheid konkret mit der Ansiedlung des Outletcenters?

Durch die zeitgleiche Bearbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes mit dem Thema Tourismus und Verkehr in der Altstadt können hier entsprechende Weichenstellungen vorbereitet werden, die eine tragfähige Entwicklung Remscheids insgesamt und des Stadtteils Lennep vorbereiten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass ein derartiges Großprojekt eingebettet sein muss in eine umfassende Entwicklungsperspektive, damit sich eine stabile wirtschaftliche Zielrichtung einstellen kann, die dazu weitere private Investitionen außerhalb des Großprojektes anziehen könnte.

Frage VII.6**Auf welcher Höhe belaufen sich die Kosten für die Stadt für die neuen Planungen?**

Hier verweisen wir auf den Planungskostenübernahmevertrag (Anlage 2 der Drs. 16/4431).

Frage VII.7**Werden diese „städtischen Vorausleistungen“ in Höhe von 1.663.400€ bei den Verhandlungen entsprechend berücksichtigt und in den Verkaufspreis einkalkuliert?**

Die Herkunft dieser Zahl ist nicht bekannt, so dass dazu keine Aussage getroffen werden kann.

Frage VII.8**Durch die Errichtung von 18.000 qm zusätzlicher Verkaufsfläche und 120-140 zusätzlichen Einzelhandelsgeschäften soll eine „Belebung Lenneps“ und eine Leerstandsverminderung an Einzelhandelsfläche in ganz Remscheid eintreten. Worauf begründet sich diese Erwartung?**

Wie in der Vorlage zum Grundsatzbeschluss, dem Antrag des Vorhabenträgers und oben bereits erläutert, werden durch die Erhöhung der Besucherzahl durch das Outlet Menschen angezogen, die durchaus Potential bieten, ihre Verweildauer von einem Tag auf ein oder zwei auszudehnen. Hier gilt es entsprechende weitere Angebote im Tourismusbereich, Naherholung (Radfahren, Wandern), Besuch von Museen etc. zu etablieren. Dies kann dazu führen, dass sich weitere private Investitionen unterschiedlicher Art einstellen.

Frage VII.9**Wann wird das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept vorgestellt?**

Gem. Ziffer 5 des Beschlussentwurfes der Drs. 16/4431 wird auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verzichtet. Die bereits benannte Auswirkungsanalyse fließt in den weiteren Planungsprozess ein.

Fragenkomplex: VIII. Umwelt**Fragen VIII.1 und VIII.2****Wie kann ein Outlet-Center zur Verbesserung des lokalen Ökosystems beitragen? Wie verträgt sich die Planung und einhergehender Mehrverkehr mit den vom Rat beschlossenen Umwelt- und Klimaschutzkonzepten der Stadt Remscheid?**

In der Anlage 1.2 zur Drs. 16/4431 erläutert der Vorhabenträger die Eckpunkte seines Nachhaltigkeitskonzeptes, das im weiteren Planungsverfahren vertieft und konkretisiert werden wird. Im Rahmen dessen werden auch die Mobilitäts-, Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungskonzepte Eingang finden.

Frage VIII.3**Wann wird das Umweltverträglichkeitsgutachten vorgestellt?**

Wie bereits erläutert werden die Gutachten der Öffentlichkeit im entsprechenden Verfahrensschritt der Bebauungsplanung vorgestellt.

Mast-Weisz
Oberbürgermeister