

Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep

1. Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 BauGB)
2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	15.06.2023	Vorberatung
1	Rat	19.06.2023	Entscheidung
1	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	08.08.2023	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	09.08.2023	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Mobilität	24.08.2023	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	12.09.2023	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	13.09.2023	Kenntnisnahme

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
- 1.00 Fachdezernat Finanzen und Kultur
- 1.20 Kämmerei

2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport
3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht
Technische Betriebe Remscheid

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt zieht gem. Ziff. 5.3 der Hauptsatzung der Stadt Remscheid die dem Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen gem. § 41 Abs. 2 GO NRW übertragene Entscheidung über die verfahrensleitenden Beschlüsse für Bauleitpläne (Ziff. 16.5 der Hauptsatzung, Ziffer 2 Nr. 10 der Zuständigkeitsordnung) für die Beschlüsse zu den Ziffern 1, 2 und 4 wieder an sich.

1. Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 BauGB)

Auf Antrag vom 06.06.2023 des Vorhabenträgers, der Outlet Remscheid GmbH & Co. KG, wird gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep – eingeleitet (Anlage 1, 1.1 und 1.2).

2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep – wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums in der Vertriebsform eines Outlet-Centers mit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich Gastronomiebetriebe (ca. 2.000 m² Gastraumfläche) und ergänzender Nutzungen (u.a. Bankomaten, Center-Information, Fahrrad-Servicestation, Tourismusinformation; Centermanagement) sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen zu schaffen.

Ortsüblich bekannt zu machen ist der Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben Outlet Remscheid wird in Verbindung mit diesem Aufstellungsbeschluss der Ansiedlungs- und Planungskostenvertrag als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die Kostentragung durch den Vorhabenträger für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (z.B. Begründung, Umweltbericht, Planung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, Fachgutachten, Rechtsberatung), die Kostentragung durch den Vorhabenträger im Falle der Nicht-Fortführung des begonnenen Aufstellungsverfahrens sowie das grundsätzliche Erfordernis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages verbindlich geregelt. In einem folgenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb

einer bestimmten Frist und zur Tragung der vorhabenbezogenen Planungs- und Erschließungskosten (z.B. naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten
Nicht enthalten.

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Klima-Check

Die Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind nicht klimarelevant. Die klimabezogenen Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens systematisch mithilfe des Leitfadens „Klima-Check in der Bauleitplanung – Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung“ berücksichtigt.

Begründung

Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger, die Outlet Remscheid GmbH & Co. KG (Gesellschaft in Gründung), beabsichtigt südöstlich der Lennep-Altstadt auf dem Areal des heutigen Röntgen-Stadions, des Kirmesplatzes, des Jahnplatzes sowie der ehemaligen katholischen Grundschule Am Stadion ein großflächiges Einkaufszentrum in der Vertriebsform eines Outlet-Centers (Fabrikverkaufszentrum) zu realisieren (Anlage 3).

Das Outlet Remscheid soll nach vollständiger Inbetriebnahme über eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.000 m² verfügen, auf denen rd. 80 bis 100 Outlet-Stores untergebracht werden sollen. Als Kernsortimente sind Bekleidung inkl. Sportbekleidung (max. 15.000 m² Verkaufsfläche), Schuh- und Lederwaren inkl. Sportschuhe (max. 3.000 m² Verkaufsfläche) sowie sonstige Sortimente (z.B. Spiel- und Haushaltswaren, Sportgeräte, Süßwaren, Uhren/Schmuck) (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) vorgesehen.

Ferner sind sechs bis acht gastronomische Betriebe mit einer Gastraumfläche von ca. 2.000 m² sowie weitere ergänzende Nutzungen vorgesehen (z.B. Bankautomaten, Center-Information, Fahrrad-Servicestation, Tourismusinformation, Center-Management). Das Stellplatzkonzept sieht insgesamt knapp 1.600 Stellplätze für Besucherinnen und Besucher vor. Hiervon sollen 611 Stellplätze oberirdisch im Bereich des heutigen Kirmesplatzes sowie weitere ca. 951 Stellplätze unterirdisch realisiert werden. Darüber hinaus sollen rd. 102 Stellplätze für Mitarbeitende hergestellt werden.

Der Baukörper verfügt über einen städtebaulichen Hochpunkt mit elliptischer Grundform und drei Geschossen im Bereich Ringstraße / Rader Straße, der einen der beiden Hauptzugänge zum Outlet darstellt. Die innere Erschließung des Outlets erfolgt über eine nicht überdachte Wegeführung, die mit einer klassischen Fußgängerzone vergleichbar ist, sich an verschiedenen Stellen platzartig aufweitet und die Outlet-Stores ebenerdig erschließt. Im Bereich

Wupperstraße erfolgt eine baukonstruktive Verbindung. Den Abschluss der inneren Wegeführung bildet ein Platz im Bereich Spielberggasse / Hardtstraße, der zugleich den städtebaulichen Übergang zur Lenneper Altstadt einleitet. Die Dachfläche des Outlets soll als grüne und in Teilen zugängliche Parklandschaft ausgeführt werden.

Die vorhabenbedingte Erschließung des Grundstücks erfolgt über diverse Zu- und Ausfahrten (u.a. Anlieferungsgebiete, Stellplätze für Besuchende). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, um die notwendigen Anpassungen an der bestehenden Verkehrsinfrastruktur insbesondere zwischen den Anschlussstellen der BAB 1 zu ermitteln und um entsprechende Maßnahmen für die externe Erschließung abzuleiten.

Die Realisierung bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens soll phasenweise erfolgen. Innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Baugenehmigung soll der Bereich zwischen Wupperstraße und Ringstraße sowie dem Kirmesplatz mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.000 bis 14.000 m² und rd. 60 bis 70 Outlet-Stores in Betrieb genommen werden. Die Inbetriebnahme zwischen Wupperstraße und Spielberggasse / Hardtstraße soll innerhalb von weiteren fünf Jahren erfolgen. Um den Zugang zur Altstadt Lennep in dieser Phase zu gewährleisten, soll dieser Bereich temporär als „Landschaft auf Zeit“ durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten hergestellt werden. Der Gesamt-Baukörper erstreckt sich ausgehend von der Ringstraße in Richtung der Lenneper Altstadt mit einer teilweise geschwungenen Grundform (Anlage 1.1 und 1.2).

Planungserfordernis

Von Seiten der Verwaltung wird für das oben beschriebene Vorhaben ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB für eine verbindliche Bauleitplanung festgestellt. Einerseits bestehen für den Vorhabenstandort keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne – allenfalls für den Bereich Kirmesplatz besteht der Fluchtlinienplan Nr. 104 –, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an diesem Standort hinreichend zu leiten vermögen. Andererseits handelt es sich bei dem Vorhaben um ein großflächiges Einkaufszentrum, das den Regelungen des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO, wonach solche Vorhaben außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, unterliegt. Auch löst das Vorhaben einen hohen Koordinierungsbedarf im Hinblick auf die potenziell betroffenen Interessen und Belange aus, weshalb ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans anzunehmen ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind diese Belange zu ermitteln, zu bewerten und in einen sachgerechten Ausgleich zu bringen. Hierzu sind diverse, aufeinander abgestimmte Analysen und Gutachten erforderlich, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt werden sollen (siehe weitere Vorgehensweise).

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 685 – Gebiet: Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie zwischen Brehmstraße und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep – ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums in der Vertriebsform eines Outlet-Centers mit maximal 18.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich sechs bis acht Gastronomiebetrieben mit ca. 2.000 m² Gastraumfläche und ergänzender Nutzungen (u.a. Bankomaten, Center-Information, Fahrrad-Servicestation, Tourismusinformation; Centermanagement) sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen zu schaffen. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens auf Basis des vorhandenen Planungsrechtes ist nicht möglich.

Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von rd. 70.600 m² und erstreckt sich einerseits von der Rader Straße bis hin zur Wallstraße („Platz am Wassertor“) und wird nördlich durch die Rader Straße / Mühlenstraße sowie südlich durch die Straße Am Stadion eingefasst; die Wupperstraße bleibt mit ihrem Verlauf erhalten. Im Bereich des heutigen Kirmesplatzes ist eine oberirdische Stellplatzanlage vorgesehen. Das Plangebiet wird dort durch die Brehmstraße, Röntgenstraße und Albrecht-Thaer-Straße eingefasst. Der städtische Bereich zwischen Wallstraße und Spielberggasse / Hardtstraße wird ebenfalls in den Geltungsbereich

einbezogen. Eine weitere Konkretisierung hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung erfolgt ggf. im weiteren Verfahren.

Das Bauleitplanverfahren wird als Vollverfahren inkl. Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Das Vorhaben kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Remscheid entwickelt werden und steht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht entgegen. Im Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch festgelegt. Das Vorhaben liegt ferner im Zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum/ DOC Lennep des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid, das als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen worden ist. Das vorhandene Einzelhandelskonzept bildet in Verbindung mit einer zu erarbeitenden spezifischen Ermittlung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens (vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse) die Grundlage für die weitere Vorgehensweise.

Verfahrenswahl

Die Gemeinde kann nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) beschränkt sich nicht nur auf die verbindliche Festlegung des städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern verfügt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag über ein eigenständiges Instrumentarium zur konkreten Realisierung des jeweils in Rede stehenden Vorhabens.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.06.2023 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 1) gestellt. Die Outlet Remscheid GmbH & Co. KG befindet sich aktuell in Gründung. Die Gründung wird bis zur Sitzung des Rates am 19.06.2023 vollzogen sein. Die Gemeinde hat gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Remscheid. Für die städtischen Grundstücke hat der Vorhabenträger ein Angebot (vgl. DS 16/4431) vorgelegt und beabsichtigt diese zu erwerben, um die erforderliche Verfügungsgewalt i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB über diese Grundstücke herzustellen.

Auf den zu überplanenden Flächen sind aktuell folgende Nutzungen vorhanden:

Flächenbezeichnung	Nutzung
Röntgen-Stadion (inkl. ehem. Fußballplatz)	Sportanlage bzw. Freifläche (ehem. Tennenplatz); bzgl. der Sportplatzentwicklungsplanung wird auf DS 16/1373 verwiesen.
Kirmesplatz	Aktuell keine Nutzung.
Freiwillige Feuerwache	Verlagerung der freiwilligen Feuerwehr in das Gewerbegebiet Bahnhof Lennep (Schlachthofstraße, Karlstraße) ist abgeschlossen; aktuelle Nutzungen: Wohnen, tlw. Nutzung zu Ausbildungszwecken der Berufsfeuerwehr
Jahnplatz, Kirmesplatz	Verlagerung der Festzelt und Brauchtumsfeierlichkeiten in die Nähe des Bahnhofs Lennep (Robert-Schumacher-Str., Alte Kölner Str.) bzw. auf die Grünfläche im Lenneper Bachtal

Kath. Grundschule (inkl. Sporthalle)	Die Verlagerung der katholischen Grundschule an den Standort Leverkusener Str. 19 ist erfolgt; es ist beabsichtigt temporär eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in dem Gebäude unterzubringen.
--------------------------------------	---

Die Verwaltung empfiehlt, diesem Antrag stattzugeben, da nach dem derzeitigen Stand der Abstimmungen die fachliche Einschätzung vertreten wird, dass in weiterhin enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Remscheid auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Anlage 1, 1.1 und 1.2) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet werden kann, der im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Remscheid stehen wird.

Die aktuell vorliegenden Planunterlagen weisen einen Entwicklungsstand auf, der im Zuge des weiteren Verfahrens unter Abstimmung mit dem Vorhabenträger weiterzuentwickeln ist. Dies betrifft insbesondere eine geplante Ausfahrt der Anlieferungszone in Richtung der Ringstraße, die Fußgängerunterführung unter der Wupperstraße, die fahrgeometrische Dimensionierung der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage im Bereich der Wupperstraße sowie den Erhalt der bestehenden Bäume am Kirmesplatz, der einen Zwangspunkt für die Planung darstellt.

Planung und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger

Der Vorhabenträger lässt die erforderlichen Planungen und Gutachten auf eigene Kosten und eigenes Risiko erstellen. Vom Vorhabenträger wird ein externes Planungsbüro mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt, welches die Planung vollumfänglich und selbstständig erarbeitet. Die Verwaltung wird so in der Lage sein die Unterlagen entsprechend beurteilen zu können. Insofern wird ein qualifiziertes Planungsbüro durch den Vorhabenträger eingebunden, um die Plan- und Verfahrensunterlagen in der erforderlichen Qualität ausarbeiten zu lassen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben Outlet Remscheid wird in Verbindung mit diesem Aufstellungsbeschluss der Ansiedlungs- und Planungskostenvertrag als städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die vorgesehene Konzeption des Vorhabens und die Kostentragung geregelt.

In einem folgenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der vorhabenbezogenen Planungs- und Erschließungskosten (z.B. naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Weitere Vorgehensweise

Zur Ermittlung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen dieses Vorhabens, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren absatzwirtschaftliche (städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse), verkehrstechnische, immissionsschutzrechtliche (u.a. Lärm, Luftschadstoffe, Altlasten), klimatische (u.a. Starkregen), grünordnerische (u.a. Baumbestand, Dachbegrünung), naturschutzfachliche (u.a. Artenschutz, Bodenschutz, Kompensationsmaßnahmen), ver- und entsorgungstechnische, denkmalrechtliche und städtebauliche Belange betrachtet. Hierzu werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entsprechende Analysen und Fachgutachten erstellt, ausgewertet und in die zu erstellenden Planunterlagen integriert (z.B. Schallschutzmaßnahmen).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), der verwaltungsinternen Dienststellen und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) finden zu einem späteren Zeitpunkt nach weiterer Konkretisierung des Vorhabens und Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten statt.

Hinweise zur Beschlussfassung

Die Beschlüsse zu den Ziffern 1 und 2 werden vom Rat gefasst; die Bezirksvertretung 3 – Lennep beschließt eine entsprechende Empfehlung. Der Rat der Stadt zieht gem. Ziff. 5.3 der Hauptsatzung der Stadt Remscheid die dem Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen gem. § 41 Abs. 2 GO NRW übertragene Entscheidung über die verfahrensleitenden Beschlüsse für Bauleitpläne (Ziff. 16.5 der Hauptsatzung, Ziffer 2 Nr. 10 der Zuständigkeitsordnung) für die Beschlüsse zu den Ziffern 1 und 2 aus Zeitgründen wieder an sich.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Anlage 1 Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 06.06.2023
Anlage 1.1 Outlet Remscheid Architektonisches Konzept vom 06.06.2023 Teil 1
Anlage 1.1 Outlet Remscheid Architektonisches Konzept vom 06.06.2023 Teil 2
Anlage 1.2 Outlet Remscheid Erläuterung zum Vorhaben (Verhandlungsangebot)
Anlage 2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 685
Anlage 3 Lage im Stadtgebiet (Übersichtsplan)