

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	15.05.2014
Haupt- und Finanzausschuss	16.09.2014
Rat	23.09.2014

**BPlan Nr 657 und 5. Änd. des FNP - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz u. Kirmesplatz in Remscheid-Lennep; Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentl. Belange gem § 4 (1) BauGB u. Abstimmung mit den Nachbarkommunen gem § 2 (2) BauGB
hier: Stellungnahme der Stadt Haan**

Beschlussvorschlag:

„Der Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep - wird zugestimmt.“

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurde die Stadt Haan gemäß § 2 (2) in Verbindung mit § 4 (1) BauGB frühzeitig an der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep- und zum Bebauungsplan Nr. 657 beteiligt. Der Verwaltung wurde Frist zur Stellungnahme bis zum 09.05.2014 eingeräumt. Im Februar 2014 fand ein interkommunales Informationsgespräch zur Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers in Remscheid statt. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Projektes hat die Verwaltung um Fristverlängerung gebeten, um eine Beratung im Fachausschuss zu ermöglichen.

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Remscheid beabsichtigt südöstlich der Altstadt von Remscheid-Lennep ein Direktvermarktungszentrum - Design Outlet Center (DOC) - anzusiedeln, um die Bedeutung der Stadt Remscheid als Mittelzentrum und Einzelhandelsstandort zu stärken sowie als regionales und überregionales touristisches Ziel bekannt zu werden. Hierzu muss der Flächennutzungsplan geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Entsprechend wurden durch den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Remscheid am 06.12.2012 die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Des Weiteren wurde die angedachte Fläche im Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid¹ zur Funktionsergänzung der Altstadt Remscheid-Lennep als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

2. Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanentwurf

Zur Umsetzung der Planung hat die Stadt Remscheid bzw. der Vorhabenträger durch das Planungsbüro ISR einen Vorentwurf zur 5. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 657 erarbeiten lassen (s. Anlagen 1 und 2). Der Entwurf der FNP-Änderung sieht für den Bereich südöstlich des Zentrums von Remscheid-Lennep die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Direktvermarktungszentrum (Designer-Outlet-Center)“ vor. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 20.000qm begrenzt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wird das Vorhaben als Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung wird zudem genau festgelegt, das im Sondergebiet SO1 *ein* Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 12.000qm und maximal 20.000qm Verkaufsfläche zulässig ist. Zulässig ist zudem ausschließlich der Verkauf von Waren aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für Waren im Facheinzelhandel, die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Waren 2. Wahl
- Auslaufmodelle
- Modelle vergangener Saisons
- Restposten
- Waren für Markentestzwecke
- Überproduktion

Es sind ausschließlich die Sortimente Bekleidung (max. 14.000qm VK), Schuhe/ Lederwaren (max. 3.750qm VK), Sportartikel (max. 2.000qm VK), Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (max. 3.000qm VK), Uhren/ Schmuck (max. 800qm VK), Spielwaren/ Basteln (max. 500qmVK) sowie sonstige Sortimente (max. 1.300qm VK) zulässig. Es sind somit bis auf die sonstigen Sortimente ausschließlich zentrenrelevante Sortimente und hier primär die Bereiche Bekleidung / Sportartikel und Schuhe vorgesehen.

¹ Stadt + Handel: Einzelhandelskonzept für die Stadt Remschied, Endbericht im Entwurf, 15.11.2013

Zur Prüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens ist das Büro Stadt + Handel mit der Erarbeitung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse beauftragt worden (sämtliche Planunterlagen wie die Vorentwürfe des BPs, FNPs, die Begründungen, Gutachten und auch das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Remscheid können auf der Homepage der Stadt unter www.remscheid.de eingesehen werden). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben hinsichtlich Art, Lage und Umfang i.d.R. als verträglich gemäß der Vorgaben des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – zu werten ist, sodass dem Vorhaben nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes und der Ausweisung der Fläche als zentraler Versorgungsbereich, keine landesplanerischen Bedenken entgegen stehen. Des Weiteren wurde durch das Büro festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum, zudem auch die Stadt Haan zählt, resultieren. Im einzelnen werden für Haan folgende Umsatzumverteilungen für die im DOC zulässigen Sortimente ermittelt (s. hierzu auch den als Anlage 3 beigefügten Auszug aus dem Verträglichkeitsgutachten zum DOC):

Bekleidung / Wäsche	0,1 Mio. € bzw. 1%
Sportartikel	0, -0,2 Mio. € entsprechend 7-8%
GPK / Hausrat	0,3 Mio. € entsprechend 3-4%
Schuhe	} < 0,05 Mio €
Spielwaren	
Uhren/Schmuck	

3. Stellungnahme der Stadt Haan

Zu den vorgelegten Beteiligungsunterlagen wird seitens der Stadt Haan folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Stadt Haan wurde mit Schreiben vom 02.04.2014 an der Planung zum Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Seitens der Stadt Haan bestehen folgende Bedenken gegen die Planung:

a) Städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Haan

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt +Handel, Februar 2013, wird dargelegt, dass durch das Vorhaben DOC-Remscheid für das Innenstadtzentrum von Haan aus fachgutachterlicher Sicht keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten resultieren. Dieser gutachterlichen Stellungnahme kann so nicht zugestimmt werden. So ergeben sich für das Innenstadtzentrum von Haan im Sortimentsbereich Sportartikel Umsatzumverteilungen v.r.d. 0,1-0,2 Mio € bzw. von rd. 7-8%. Diese betreffen, wie der Gutachter selbst ausführt, voraussichtlich primär das Fachgeschäft Intersport Nöcker in Haan. Dieses Fachgeschäft stellt einen der wenigen in der Innenstadt von Haan ansässigen größeren Magnetbetriebe dar und erfüllt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Haan eine bedeutende Frequenzfunktion. Entgegen der Aussagen des Gutachters ist zu befürchten, dass durch die Planungen des DOC und auch unter Berücksichtigung der Planungsabsichten in weiteren Nachbarkommunen (Solingen-Ohligs, Wuppertal-Döppersberg) eine erhebliche

Beeinträchtigung dieses wichtigen Betriebes zu erwarten ist. Zu berücksichtigen sind hier insbesondere auch die günstige Preisgestaltung des DOC und die räumliche Nähe der Stadt Haan zum Vorhabenstandort.

Des Weiteren ist anzuführen, dass aus Sicht der Stadt Haan durch die Ansiedlung des DOC, entgegen der Aussage des Gutachters, negative städtebauliche Auswirkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten des Haaner Innenstadtzentrums gesehen werden. In dem geplanten DOC in Remscheid sollen primär zentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich Bekleidung und Schuhe angeboten werden, die üblicherweise in einem zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt" angeboten werden. Gemäß dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid werden bereits zum Analysezeitraum Zentralitäten von z.T. deutlich über 100% erreicht (Bekleidung 144%, Schuhe 105 %, Sportartikel 108%). Durch die Planung des DOC können in den drei benannten Bereichen bis zu maximal 19.750qm Verkaufsfläche hinzukommen. In der Stadt Haan werden für die Sortimente Bekleidung (36%), Schuhe (38%) und Sportartikel (74%) derzeit hingegen z.T. nur sehr niedrige Zentralitäten erreicht. Aufgrund dessen ist die Stadt Haan bestrebt, zusätzliche Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich z.B. durch Ausweisung eines Einkaufszentrums anzusiedeln, damit die Stadt entsprechend ihrer mittelzentralen Funktion für ihre Bürger auch den entsprechenden Versorgungsauftrag erfüllen kann. Durch die Ansiedlung des DOC in Remscheid werden diese Bestrebungen erheblich erschwert, da hier in einem Umfang und einer Konzentration Waren in den betroffenen Sortimentsbereichen angeboten werden, die weit über den Versorgungsauftrag der Stadt Remscheid hinaus gehen. Aufgrund der räumlichen Nähe des Standortes (rd. 28km) und der festgesetzten günstigen Preisgestaltung des DOC ist davon auszugehen, dass sich das Center entsprechend negativ auf die Entwicklungschancen Haans in den betroffenen Sortimentsbereichen auswirken wird.

b) Landesplanerische Einordnung des Designer Outlet Centers

Das DOC Remscheid soll angrenzend an den vorhandenen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Remscheid-Lennep angesiedelt werden. Aufgrund dessen wird im Rahmen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzeptes dieser Versorgungsbereich um die Flächen des DOC (SO1) erweitert. Hierdurch wird erreicht, dass das Vorhaben den Vorgaben des Ziel 2 des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP NRW entspricht. Diese Vorgehensweise ist zu hinterfragen, da zum einen das angebotene Sortiment insbesondere in der geplanten Größenordnung eher dem Innenstadtzentrum von Remscheid zuzuordnen ist. Zum anderen geht, wie bereits unter Pkt.a) ausgeführt, der Umfang des angebotenen Sortimentes (max. 20.000qm VK) weit über den Versorgungsauftrag der Stadt Remscheid hinaus, sodass die geplante Erweiterung des Versorgungsbereiches aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist und im Gegenteil, sogar zu nachteiligen Entwicklungschancen in den Nachbarkommunen führt.

4. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, der vorgelegten Stellungnahme zuzustimmen. Nach erfolgtem Beschluss wird die Verwaltung die Stellungnahme an die Stadt Remscheid versenden.

Finanz. Auswirkung:

keine

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem Vorentwurf zur 5. Änderung des FNP - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep –
- Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplanvorentwurf zum BP Nr. 657 (textliche Festsetzungen wurden nur für die Art der Nutzung des Sondergebietes "DOC" beigefügt)
- Anlage 3: Auszug aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Remscheid betreffend die städtebaulichen Auswirkungen des DOC auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Haan