



Dezernat III / Amt 61

06.05.2024

Mitteilung an den SPUBA am 04.06.2024

Betreff: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 – Gebiet:
Areal zwischen Mühlenstraße und Straße Am Stadion sowie Brehmstraße
und Röntgenstraße in Remscheid-Lennep – Outlet-Center Remscheid

Mit Schreiben vom 27.03.2024 wurde die Stadt Haan frühzeitig an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 685 der Stadt Remscheid als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines großflächigen Einkaufszentrums in der Vertriebsform eines Outlet-Centers mit maximal 18.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich Gastronomiebetriebe und ergänzender Nutzungen. Eine Stellungnahme zu der angedachten Planung konnte bis zum 07.05.2024 abgegeben werden. Die bisher erarbeiteten Planunterlagen wurden auf folgenden Internetseiten der Stadt Remscheid veröffentlicht:

<https://remscheid.de/BP-685>

Die seitens der Verwaltung erarbeitete Stellungnahme ist dieser Mitteilung als Anlage beigelegt.

Anlage: Stellungnahme der Verwaltung mit Schreiben 06.05.2024 zum Bebauungsplan Nr. 685 der Stadt Remscheid im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB



GARTENSTADT HAAN • POSTFACH 1665 • 42760 HAAN

Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und
Bauleitplanung
z. Hd. Herrn Huth

42849 Remscheid

Ansprechpartner	Frau Scharf
Dienststelle	Amt für Stadtplanung und Vermessung
Gebäude	Alleestraße 8
Raum	107
Telefon	02129 911 - 322
Telefax	02129 911 - 302
E-Mail	sabine.scharf@stadt-haan.de
Mein Zeichen	
Ihr Zeichen	4.12/L – BP 685

Haan, 06.05.2024

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbarkommunen
gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Huth,

die Stadt Haan wurde mit Schreiben vom 27.03.2024 an der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 685 gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Das Vorhaben „Outlet Remscheid“ beinhaltet die Errichtung eines Einkaufszentrums in Form eines Hersteller-Direktverkaufszentrums zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Markenartikel. Es wird über eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 18.000 m² verfügen, auf der die Verkaufsstätten (unselbstständige Einzelhandelsbetriebe) untergebracht werden. Im „Outlet Remscheid“ werden in den Outlet Stores ausschließlich Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments einer Herstellerin unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel angeboten. Reine Off-Price-Stores – d. h. Vertrieb durch Dritte ohne exklusive Lizenzierungen durch die Markeninhaberin – werden nicht angesiedelt. Die maximale Größe je Einzelhandelsbetrieb beträgt 1.500 qm Verkaufsfläche.

Gemäß den textlichen Festsetzungen liegt der Schwerpunkt des Einkaufszentrums auf der Vermarktung von Bekleidung sowie Schuh- und Lederwaren, die mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15.000 qm bzw. 3.000 qm den größten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Der Verkauf wird zudem auf bestimmte Waren aus Teilen des Markenartikelsortiments beschränkt und die Art der Waren genau festgesetzt (wie Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Restposten). Hierdurch ergibt sich die Preisreduktion, die Merkmal eines Hersteller-Direktverkaufszentrums ist. Zudem wird hierdurch auch deutlich, dass sich die angebotenen Waren von denen im üblichen Fachhandel unterscheiden.

Stadt-Sparkasse Haan
IBAN: DE65 3035 1220 0000 2070 01
BIC: WELADED1HAA

Postbank Essen
IBAN: DE77 3601 0043 0001 4154 35
BIC: PBNKDEFF

Lieferanschrift: Kaiserstr. 85, 42781 Haan
Telefonzentrale: 02129 911-0
E-Mail (zentral): post@stadt-haan.de
www.haan.de
Busverbindung: Linie 742 • 784 • 786 • 792 • SB50

Gemäß den Ausführungen in der Vorentwurfsbegründung wird für den Betrieb „Outlet Remscheid“ ein überregionaler Einzugsbereich angenommen. Die Stadt Haan befindet sich im Naheinzugsgebiet (Zone 1) des geplanten Vorhabens. Mögliche Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Remscheid und der umliegenden Städte und deren Versorgungsbereiche sollen im Rahmen einer städtebaulich und raumordnerisch orientierenden Auswirkungsanalyse / Verträglichkeitsuntersuchung erst im weiteren Verfahren betrachtet werden. Die konkreten Auswirkungen auf die Stadt Haan können somit erst im Rahmen des weiteren Verfahrens bewertet werden.

Unabhängig von den konkreten Untersuchungsergebnissen bestehen seitens der Stadt Haan jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung. So wurden bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung des FNP und zum damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 657 der Stadt Remscheid Bedenken gegen die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs für das DOC im Einzelhandelskonzept vorgetragen, da zum einen das angebotene Sortiment sowohl in Bezug auf die angedachte Verkaufsflächenausstattung als auch bzgl. der angedachten Sortimente eher dem Innenstadtzentrum der Stadt Remscheid zuzuordnen wären. Zum anderen geht der Umfang des zusätzlich angebotenen Sortimentes (max. 18.000 qm Verkaufsfläche) weit über den Versorgungsauftrag der Stadt Remscheid und insbesondere über das Stadtbezirkszentrum Lennep hinaus, sodass die geplante Ansiedlung zu nachteiligen Entwicklungschancen und Kaufkraftabflüssen in der Stadt Haan und weiteren Nachbarkommunen führen wird. Dies ergibt sich insbesondere durch den geplanten Umfang des angebotenen Sortimentes konzentriert an einem Standort, durch das spezielle Warenangebot und die daraus resultierende Preisreduktion sowie durch die Nähe des Standortes zur Stadt Haan. Insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe weisen bereits heute in der Stadt Haan relativ niedrige Zentralitäten auf, das einzige Sportbekleidung- / Sportartikel-Geschäft wurde inzwischen aufgegeben. Die Bestrebungen der Stadt Haan zur Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs werden durch die Ansiedlung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums in Remscheid-Lennep weiter erschwert. Durch weitere Kaufkraftabflüsse und hieraus resultierende Geschäftsaufgaben besteht die Gefahr, dass die Stadt Haan ihrem Versorgungsauftrag zukünftig nicht mehr gerecht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Martin Stolz
(Amtsleiter)