

## Mitteilungsvorlage

**Öffentliche Informationen über den Inhalt des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 657 "Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep" der Stadt Remscheid**

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	06.12.2016	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	07.12.2016	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	07.12.2016	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	08.12.2016	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen, Gebäudemanagement, Liegenschaften und Denkmalpflege	09.12.2016	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bürger, Umwelt, Klimaschutz und Ordnung	12.12.2016	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	12.12.2016	Kenntnisnahme
1	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	13.12.2016	Kenntnisnahme
1	Rat	13.12.2016	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

### Federführung

0.12 Stadtentwicklung, Wirtschaft und Liegenschaften

### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

1.00 Fachdezernat Finanzen

2.00 Fachdezernat Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit, Sport

3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht

4.00 Fachdezernat Kultur  
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)**

09.01.01      Räumliche Planung und Entwicklung

### **Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Ansiedlung des DOC schafft der Bebauungsplan den bauplanungsrechtlichen Rahmen für das Vorhaben. Darüber hinaus sind für diverse Themen Festlegungen zu treffen die außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Dies betrifft unter anderem vorhabenspezifische Vereinbarungen, Regelungen zur Kostenübernahme, Verpflichtungen zur Zusammenarbeit in unterschiedlichen Bereichen sowie Fragen des Klima- und Immissionsschutzes. Die Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Da der Städtebauliche Vertrag in nichtöffentlicher Sitzung zu beraten ist, sollen durch diese Mitteilungsvorlage die wesentlichen und insbesondere städtebaulich relevanten Inhalte des Vertrages öffentlich zugänglich gemacht werden.

Der Städtebauliche Vertrag trifft Regelungen zu folgenden Themen:

Das Vorhaben wird sowohl konzeptionell als auch baulich definiert und der Investor zur Einhaltung dieser Vereinbarungen verpflichtet. So ist geregelt, dass ein Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel (Designer Outlet Center) mit großflächigen und nicht großflächigen unselbständigen Verkaufsstätten als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von bis zu 20.000 m<sup>2</sup> entstehen darf. Hierbei werden sowohl die Verkaufsflächen und sonstigen Flächen als auch die Sortimente bestimmt, die innerhalb des Vorhabens entstehen dürfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hierbei maßgeblich.

Zur regelmäßigen Überprüfung und Einhaltung des Warenangebotes innerhalb des DOC werden Vereinbarungen zur konzeptgetreuen Umsetzung und Kontrolle getroffen.

Ein zentraler Bestandteil des Vertrages sind Vereinbarungen und Verpflichtungen über die städtebaulichen und gestalterischen Fragen. Dies betrifft das Vorhaben selbst sowie den öffentlichen Raum des stadträumlichen Übergangsbereichs an der Spielberggasse (Platz am Wassertor).

Der Investor verpflichtet sich, das DOC, das Parkhaus sowie die das DOC und das Parkhaus verbindende Brücke gemäß **Anlage 1** herzustellen.

Der öffentlich zugängliche Bereich an der Spielberggasse ist als Ergebnis der Zukunftswerkstatt auf Grundlage des Gestaltungsplanes (**Anlage 2**) entsprechend anzulegen.

Es besteht die Verpflichtung, das DOC in dem in **Anlage 3** bezeichneten Bereich auch außerhalb der Betriebszeiten des DOC für die Öffentlichkeit begehbar zu halten.

Der Investor ist ebenfalls verpflichtet, ein Wegeführungskonzept gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln und die Kosten der Beschilderung, einschließlich Konzeptionierung, Herstellung und Montage zu tragen. Das Wegeführungskonzept umfasst die Ausweisung der Wege vom DOC in die Altstadt von Lennep durch Hinweisschilder innerhalb und außerhalb des DOC.

Im Kontext des Stadt- und Regionalmarketings wird der Stadt Remscheid im Bereich des Platzes Am Wassertor und innerhalb des DOC ein Touristeninformationsbüro von ca. 30 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt, in dem z.B. Informationsmaterial der Stadt ausgelegt wird und Personal der Stadt bzw. ihrer Partner für Fragen sowie beratend für den Stadttourismus zur Verfügung steht. Der Investor verpflichtet sich auch, ein 3D-Stadtmodell der Altstadt und des DOC zu erstellen und entsprechend dem Plankonzept der Zukunftswerkstatt auf der Platzfläche im Übergangsbereich zu der Altstadt von Lennep an der im Gestaltungsplan (**Anlage 2**) gekennzeichneten Stelle zu positionieren und dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin werden Informations-Stelen für das Standortmarketing der Stadt aufgestellt. Der Investor sagt auch zu, aktiv mit lokalen, kommunalen und regionalen Marketing- und Tourismusinitiativen zusammenzuarbeiten.

Der Investor verpflichtet sich, den Stadtnamen „Remscheid“ in die Bezeichnung des DOC aufzunehmen. Das DOC wird folgende Bezeichnung erhalten: „**Designer Outlet Remscheid**“ oder „**Remscheid Designer Outlet**“.

Der Investor verpflichtet sich, ca. 2.500 Stellplätze, davon ca. 2.300 innerhalb des Plangebiets, im Übrigen außerhalb des Plangebiets, bis zur Inbetriebnahme des DOC nachzuweisen. Er beabsichtigt, sämtliche Stellplätze auf dem Kaufgrundbesitz sowie auf den Flächen gemäß anliegendem Lageplan für Kunden unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplätze des DOC werden außerhalb der Öffnungstage des DOC an maximal fünf Tagen im Kalenderjahr in Abstimmung mit dem Investor für einzelne Veranstaltungen in der Stadt (z.B. Röntgenlauf), soweit öffentlich-rechtlich zulässig, unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Im Zuge des städtebaulichen Projekts DOC sind umfangreiche Anpassungen der verkehrlichen Infrastruktur erforderlich. Die jeweiligen Anpassungsmaßnahmen sind in **Anlage 4** dargestellt.

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 657 bedingten Kosten der Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur trägt der Investor. Entsprechende Regelungen hierzu sind ebenfalls im Städtebaulichen Vertrag verankert sowie die Koordinierung der einzelnen Maßnahmen vereinbart. Hierdurch soll eine möglichst kurze Bauzeit erreicht und Behinderungen vermieden werden. Zur reibungslosen und zeitoptimierten Abwicklung der Erschließungs- und Anpassungsmaßnahmen und der Baumaßnahmen für das Bauvorhaben werden die Stadt und der Investor gemeinsam eine übergeordnete externe Projektsteuerung beauftragen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind unterschiedliche Maßnahmen des passiven und aktiven Lärmschutzes vorgesehen und bereits durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft den lärmtechnisch optimiertem Fahrbahnbelag und die Lärmschutzwand an der Ringstraße sowie den passiven Schallschutz an Gebäuden.

Auch im Bereich des Klimaschutzes werden Vereinbarungen beispielsweise zur CO<sub>2</sub>-Kompensation getroffen.

Die im Bebauungsplan verankerten ökologischen Ausgleichsregelungen werden durch den Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich Ihrer Umsetzung und Finanzierung gesichert. Dies betrifft Maßnahmen der Grünordnung, des Artenschutzes sowie externe Kompensationsmaßnahmen.

Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet auch erschließungsrelevante Regelungen, die sich durch die teilweise Einziehung der Wupperstraße ergeben. Damit wird die Zugänglichkeit des Druckereibetriebs an der Wupperstraße jederzeit gesichert.

Der Städtebauliche Vertrag bedarf der Zustimmung des Rates.

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister

#### **Anlage(n)**

- 1 - Planunterlagen - straßenseitige Ansichten und Grundrisse
- 2 - Gestaltungsplan des öffentlich zugänglichen Platzes
- 3 - Abgrenzung des öffentlich zugänglichen Bereiches außerhalb der Betriebszeiten
- 4 - Ausbauplanung Knotenpunkte