

## Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 657 und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep**

**1. Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 3 - Lennep	05.12.2012	Vorberatung
1	Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2012	Entscheidung
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	15.01.2013	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 2 - Süd	16.01.2013	Kenntnisnahme
1	Bezirksvertretung 4 - Lüttringhausen	23.01.2013	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

### Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

---

### Beteiligte Stellen

0.10 Verwaltungssteuerung

0.11 Personal und Organisation

---

## Beschlussvorschlag

### 1. Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB)

---

Zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – werden die Aufstellungsbeschlüsse gefasst.

Die räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan.

Ziel dieser Bauleitplanverfahren ist die Entwicklung eines Standortes für ein großflächiges Designer Outlet Center mit einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – sind ortsüblich bekannt zu machen.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

---

Zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. Ziffer 4.2 der Richtlinien der Stadt Remscheid über die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durch Bürgerversammlung und Planaushang.

Wegen der besonderen Bedeutung dieser Planungen findet eine Bürgerversammlung für den Stadtbezirk Lennep sowie eine gemeinsame Bürgerversammlung für die Stadtbezirke Alt-Remscheid, Süd und Lüttringhausen statt.

## Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt Remscheid (Einnahmen und Ausgaben) werden zurzeit ermittelt und den politischen Gremien rechtzeitig vor den weiteren Verfahrensschritten bzw. Entscheidungen vorgelegt.

## Produkt(e)

keine Produktrelevanz

## Begründung

Die McArthurGlen Group beabsichtigt in Remscheid ein Designer Outlet Center zu realisieren. An einem bisher favorisierten Standort kann dieses Vorhaben wegen entgegen stehender Ziele der Landesplanung nicht realisiert werden. Daher hat sich der genannte Investor entschieden, die Vorhabensentwicklung nunmehr im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betreiben.

Für das Plangebiet gelten derzeit die folgend genannten planungsrechtlichen Bindungen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Angrenzend ist die Trasse der L 58 (ehemals B 51) nördlich des Verkehrsknotens Ring-/Rader Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remscheid stellt die Teilfläche Kirmesplatz als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung und die Teilfläche Röntgen-Stadion einschließlich des Übungssportplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der nordwestlich der Wupperstraße gelegene Jahnplatz ist entsprechend den Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes, hier Entwicklungspotenzial für die Nahversorgung zu verorten, als Sondergebiet mit der konkretisierende Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Die nördlich an den Jahnplatz bzw. die Wupperstraße angrenzende Bebauung an der Mühlenstraße ist einschließlich des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr als Mischgebiet und das westlich anschließende Gelände der Katholischen Grundschule Am Stadion als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die Mühlenstraße und die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Ringstraße (Knotenbereich Ring/Rader Straße) und die Wupperstraße stellt der Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche dar.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht. Lediglich für den Kirmesplatz liegt ein Fluchtlinienplan vor. Für die Teilfläche Kirmesplatz wurde am 09.02.2012 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 648 und zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Diese Verfahren werden parallel zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingestellt. Weitere Bauleitplanverfahren wurden nicht eingeleitet.

Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe wie das geplante Designer Outlet Center nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen somit dem geplanten Vorhaben entgegen. Es besteht daher ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens Designer Outlet Center und der ihm zugeordneten sonstigen Einrichtungen wie z.B. Stellplatzanlagen zu schaffen.

Als weitere rechtliche Bindungen sind die Beschlüsse des Rates über die Veräußerung von Teilen der im Plangebiet liegenden städtischen Grundstücke im Rahmen der Haushaltssanierung zu nennen. Während der Rat in seiner Sitzung am 14.07.2011 die Einstellung der Vorbereitungen zur Veräußerung des Röntgen-Stadions beschlossen hat, gilt dies nicht für den Kirmesplatz. In diesem Kontext findet derzeit ein Bürgerbegehren statt, das die Erhaltung des Kirmesplatzes in seiner jetzigen Form zum Ziel hat.

Aktuell wird das Röntgen-Stadion als Sportstätte, der Kirmesplatz als Veranstaltungsplatz und der Jahnplatz als Parkplatz genutzt. Nach Abstimmung mit den Nutzern dieser Einrichtungen sollen Alternativ-/Ersatzstandorte gefunden werden. Soweit ein planungsrechtliches Erfordernis besteht, werden für die Entwicklung dieser Standorte weitere Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Am 21.06.2012 hatte der Haupt- und Finanzausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Remscheid beschlossen. In der Zeit vom 09.07.2012 bis zum 27.07.2012 wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der relevanten Behörden durchgeführt. Der entsprechend den Ergebnissen dieser Schritte zu überarbeitende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss nunmehr an die geänderten Ziele zur Ansiedlung eines Designer Outlet Centers angepasst werden.

Für das beabsichtigte Vorhaben von überörtlicher Bedeutung ist die regionale und stadträumliche Verträglichkeit, eine ausreichende Dimensionierung der Verkehrsanbindung, die Integration immissionsschutzrechtlicher Belange und die Eignung der Teilstandorte nachzuweisen. Als Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplanung sind daher zunächst bereits vorhandene Untersuchungen (Wirkungsanalyse zur Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens, Verkehrsstudie, Altlastenuntersuchungen) bezüglich der neuen Gegebenheiten fortzuschreiben.

Im weiteren Verfahren müssen diese Gutachten um zusätzlich gewonnene Aspekte vervollständigt und ergänzt werden. Weitere Einzelgutachten (z.B. Entwässerungsstudie, Umweltbericht) werden ggf. entsprechend den Konzepterfordernissen eingeholt. Eine rechtliche Beratung ist ebenfalls im Planverfahren vorgesehen.

Mit der Beschlussfassung über die Aufstellung der Bauleitpläne ist gleichzeitig die Aufnahme in die Aufgabenliste verbunden.

Der Beschluss zu Ziffer 1 ist vom Haupt- und Finanzausschuss zu fassen; der Beschluss zu Ziffer 2 ist von der Bezirksvertretung Lennep zu fassen; die übrigen Bezirksvertretungen nehmen Kenntnis.

In Vertretung

Dr. Henkelmann  
Beigeordneter

Kenntnis genommen:  
In Vertretung

Mast-Weisz  
Stadtdirektor

### **Anlage(n)**

Gebietsabgrenzung Bebauungsplan Nr. 657 und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes