

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Bebauungsplan Nr. 657 und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 15.05.2013.

Die Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Bezirksvertretung Lennep am 05.12.2012.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an den Planungen zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 28.02.2014 veröffentlicht.

Hierzu erfolgte der Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 17.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014; darüber hinaus wurden Informationsveranstaltungen am 12.03.2014 und am 13.03.2014 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (frühzeitig) an der Planung zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

Unter gleichem Datum wurde das landesplanerische Anpassungsverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Im Rahmen dieses landesplanerischen Anpassungsverfahrens hat die Bezirksregierung Düsseldorf der Stadt Remscheid mit Schreiben vom 03.06.2014 mitgeteilt, dass gegen das Projekt grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Darüber hinaus liegen ca. 120 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie ca. 60 Stellungnahmen von Behörden bzw. Nachbargemeinden zur Planung vor, die derzeit im Rahmen des Abwägungsprozesses ausgewertet werden.

Diese Auswertung der Stellungnahmen wird von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachgutachtern und unter rechtlicher Beratung durchgeführt.

Ebenso wurden bereits vorliegende Fachgutachten auf Ihre Plausibilität geprüft und ergänzt.

Beispielhaft zu nennen ist hier die der Städtebaulichen Auswirkungsanalyse und die den Verkehrsuntersuchungen zugrunde liegende Kundenherkunftsprognose,

Themenschwerpunkte der vorliegenden Stellungnahmen mit zugehörigen vorläufigen Prüfergebnissen und Handlungsoptionen sind in tabellarischer Übersicht beigefügt.

Die konkrete Abwägung zu jeder einzelnen Stellungnahme wird den zuständigen politischen Gremien im Rahmen der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt.

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Konzeption des Investors

Die im Rahmen der Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen, Hinweise und Fragestellungen wurden auch seitens des Investors und des beauftragten Planungsbüros aufgegriffen und haben ebenso Eingang in die Ende Juli 2014 vorgelegte aktualisierte Projektkonzeption gefunden, wie veränderte Grundstückssituationen und weitergehende Verkehrsuntersuchungen.

Dieser aktualisierte Planstand wird nachfolgend detailliert beschrieben:

Das Funktionsschema als Anlage zum Grundsatzbeschluss vom 12.12.2013 beinhaltete u.a. noch den Mischgebietsbereich Wupperstraße/Mühlenstraße in einer deutlich anderen Dimension als der jetzt vorliegende städtebauliche Entwurf. Die Gebäude Mühlenstraße 25 und 27 sind zwischenzeitlich seitens des Investors eigentumsrechtlich gesichert worden. Diese Veränderung führt jedoch nicht dazu, dass die Gesamtverkaufsfläche von max. 20.000 qm, wie auch im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, sich verändert. Die wesentlichen inneren Wegebeziehungen sind weitestgehend unberührt von der Weiterentwicklung des Konzeptes. Anders jedoch die Ausgestaltung des zentralen Platzes im Innenbereich des DOC. Dieser wurde in enger Zusammenarbeit u.a. auch mit der Denkmalbehörde der Stadt Remscheid in der jetzt vorliegenden Form entwickelt.

Wesentliche Veränderungen im Planungsprozess haben sich auch im Übergangsbereich Spielberggasse ergeben. Wie aus der vorliegenden Entwurfsplanung erkennbar, ist eine breit angelegte Mischverkehrsfläche jetzt Gegenstand der Planung. In diesem Bereich ist zwar weiterhin auch die Durchfahrt des motorisierten Individualverkehrs erlaubt. Durch die geplante Ausgestaltung (Aufpflasterung) wird jedoch der Verkehr so weit beruhigt, dass dieser Verkehrsweg für den motorisierten Individualverkehr mit der Zielrichtung Lennep-Zentrum nur noch wenig attraktiv sein wird und Verlagerungen somit zu erwarten sind.

Diese Beruhigung dient auch u.a. der verkehrssicheren Andienung im Bereich der Touristen-Bushaltestelle, die ebenfalls an der Platzsituation Spielberggasse/Mühlenstraße angedockt ist.

Die aktualisierte Planung "Übergang Spielberggasse/Mühlenstraße" berücksichtigt sowohl die Belange des Denkmalschutzes als auch die Aspekte des Immissionsschutzes für die angrenzenden Wohngebäude.

Die Entwicklung der vergangenen Monate zeigt auch positive Ergebnisse hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Fassaden und der Auseinandersetzung mit Blickbeziehungen zur Altstadt. Dies kommt u.a. zum Ausdruck in der Verwendung "traditioneller bergischer Materialien", ohne dass dies zu einer historisierenden Architektursprache führt.

Als Bindeglied und zugleich um den DOC-Besucher für die Altstadt zu interessieren, ist der geplante "Aussichtsturm" im Übergangsbereich zwischen Mall und Spielberggasse/Altstadt Lennep vorgesehen, der zugleich auch eine von mehreren Kompensationsmaßnahmen bezüglich Unterbrechung der Sichtbeziehung aus Richtung Rader Straße auf die Ev. Stadtkirche durch die Verbindungsbrücke zwischen Parkhaus und Designer-Outlet-Center darstellt.

Den bewusst offenen Charakter des DOC zur Umgebung unterstreichen auch die beiden betonten Zugangsbereiche Einmündung Wupperstraße/Am Stadion und Einmündung Franz-Heinrich-Straße/Am Stadion. Diese signifikanten Veränderungen sind auch in den beigegeführten aktualisierten Planunterlagen enthalten.

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Neben den Fortentwicklungen auf dem geplanten Gelände des DOC selbst hat sich in den vergangenen Monaten auch eine signifikante Veränderung der Planungen zum ruhenden Verkehr im Bereich "Kirmesplatz" ergeben. Die jetzige Planung geht davon aus, dass nach wie vor im Bereich der Tiefgarage unterhalb des geplanten DOC 800 Stellplätze untergebracht werden. Im geplanten Parkhaus auf dem jetzigen Kirmesplatz werden jedoch nur noch maximal 1.500 Stellplätze untergebracht. Dies führt dazu, dass eine Höhenreduzierung des Parkhauses erfolgt und somit den Einwendungen und Bedenken der Anlieger entgegen gekommen wird.

Die nunmehr erreichte Höhe des Parkhauses liegt unter den Gebäudehöhen der angrenzenden Wohngebäude entlang der Brehmstraße respektive Röntgenstraße. Zum einen bewirkt diese Höhenreduzierung eine bessere Einfügung in den städtebaulichen Gesamtkontext. Zum anderen reduzieren sich in Folge der verminderten Stellplatzanzahl auch Schall- und Immissionsproblematik in diesem Bereich.

Diese Höhenreduzierung soll ermöglicht werden durch die Verlagerung von Stellplätzen an andere Stellen.

Vorgesehen ist:

Der Verkauf der Lagerfläche der TBR im Bereich Talsperrenweg. Das knapp 6.000 qm große Grundstück wird seitens des Investors von der Stadt Remscheid erworben und bietet Raum für ca. 150 - 180 Stellplätze. Diese Stellplätze werden den Angestellten und Mitarbeitern des geplanten DOC vorbehalten. Da hier nur eine sehr geringe Fluktuation der Nutzer zu erwarten ist, stellen diese Stellplätze auch nur ein geringes Konfliktpotential zur Anwohnerschaft im Einmündungsbereich Talsperrenweg/Ringstraße dar. Die Verkehrssituation an dieser Stelle wird im Rahmen der derzeitigen erweiterten Verkehrsuntersuchung geprüft und einer Lösung zugeführt.

An besucherstarken Samstagen und an den verkaufsoffenen Sonntagen beabsichtigt der Investor weitere mindestens 200 Stellplätze ortsnah in der Projektumgebung bereitzuhalten. Die Andienung an das DOC wird über die Fußläufigkeit hinaus durch einen Shuttleservice sichergestellt. Diesbezügliche Gespräche bzw. Verhandlungen werden zur Zeit vom Investor geführt.

Die letzte entscheidende Fortentwicklung des Konzeptes beinhaltet die architektonische Ausgestaltung der Verbindungsbrücke über die Mühlenstraße zwischen dem geplanten Parkhaus und der eigentlichen Verkaufsfläche.

Die jetzige Planung greift die Thematik Stadttor auf und transportiert sie in eine zeitgemäße Architekturform.

Die vorgeschilderten wesentlichen Änderungen der vergangenen Monate sind in dem beigefügten Anlagenpaket detailliert dargestellt und haben Auswirkungen auf den Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 657 und den Abgrenzungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die vorgeschilderten Änderungen erfordern aber auch die entsprechende Anpassung der Verkehrsplanung und darauf wiederum basierend die Anpassung des Gutachtens zu Schall und Schadstoffen.

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Die Anpassung der Gutachten zu den vorgenannten Themenfeldern wird derzeit durchgeführt.

Die Ergebnisse werden ebenso wie das Endergebnis des Abwägungsprozesses zur Öffentlichkeitsbeteiligung in den kommenden Wochen fertiggestellt und in einer der nächsten Sitzungen des Rates der Stadt Remscheid parallel zum Beschluss zur Offenlage ebenfalls zum Beschluss vorgelegt.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird auch der notwendige städtebauliche Vertrag zwischen Investor und Stadt Remscheid in seinem Entwurf soweit verhandelt sein, dass er den Gremien ebenfalls zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Abgrenzung des Plangebietes

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Remscheid hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 die Aufstellungsbeschlüsse zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dieser Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt der Stadt Remscheid am 15.05.2013.

Durch die oben beschriebene Fortführung der Bauleitplanverfahren sowie die fortentwickelte Konzeption des Investors wird sich die Abgrenzung des Plangebietes verändern.

Die aktualisierten Abgrenzungen zum Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Beratungen über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

Grundstückskaufvertrag

Der vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12.12.2013 beschlossene, aufschiebend bedingte Grundstückskaufvertrag wurde am 07.03.2014 notariell beurkundet.

Die Verpflichtungen zum Kauf bzw. Verkauf der Grundstücke stehen unter der aufschiebenden Bedingung der Bestandskraft des Bebauungsplanes Nr. 657 sowie der Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung des Designer-Outlet-Centers.

Die in diesem Grundstückskaufvertrag ohne aufschiebende Bedingungen enthaltenen Regelungen finden zur Zeit Anwendung, insbesondere die Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren (Finanzierung Fachgutachten und Dienstleistungen bzw. deren Kostenerstattung).

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zwischen der Stadt Remscheid und dem Investor ein Städtebaulicher und Erschließungsvertrag abgeschlossen.

In diesem Vertrag sollen u. a. die folgenden Themenschwerpunkte geregelt werden:

- Detailregelungen betreffend die Verwirklichung des Bauvorhabens
- Städtebaulich-gestalterische Anforderungen, und die Nutzung des Vorhabens zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele. Beispielhaft zu nennen sind hier
 - Regelungen zu Verkaufsfläche, Sortimenten, Art und Beschaffenheit der angebotenen Waren
 - Gastronomieflächen
 - Touristeninformationsbüro
 - Kostenregelungen zur Erarbeitung von notwendigen Fachgutachten
 - Regelung zu Parkgebühren
 - Kontrollmechanismen zur Einhaltung der vertraglichen Regelungen
- Innere und äußere Erschließung des Projektes einschließlich Kostenregelungen
- Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen einschließlich Kostenregelungen
- Umsetzung der Anforderungen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Remscheid einschließlich Kostenregelungen
- Detailregelungen zu Altlasten und Sanierungskosten
- Festlegung, Sicherung und Durchführung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen

Zeitlicher Ausblick

Nach derzeitigem Sachstand beabsichtigt die Verwaltung die Versendung der vorerwähnten erforderlichen Beratungsunterlagen im Herbst 2014, beinhaltend:

- die Anpassung der Aufstellungsbeschlüsse,
- die Ergebnisberichte zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Abwägung),
- Ergebnisberichte zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (Abwägung),
- angepasster Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung,
- Anpassung des Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 657 mit Begründung,
- angepasste weiterentwickelte Fachgutachten,
- ausverhandelter Entwurf des städtebaulichen Vertrages.

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Nach Versand der Unterlagen soll sowohl eine Informationsveranstaltung für alle im Rat der Stadt Remscheid vertretenen Gruppierungen stattfinden als auch eine weitere Bürgerinformation vor Ort (Forum Hackenberg) durchgeführt werden, so dass sowohl den Gremien als auch der Öffentlichkeit ausreichend Zeit zur Vorbereitung gegeben ist. Entsprechende Beschlussfassungen werden von Seiten der Verwaltung für Dezember 2014 angestrebt.

Die Offenlagen sowie die Behördenbeteiligungen und das Verfahren zur landesplanerischen Anpassung erfolgen im Anschluss.

Voraussetzung für die Einhaltung dieser Zeitplanung ist die fristgerechte Zuarbeit der beauftragten Planungsbüros und Fachgutachter.

Bisherige und weitere Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren

Vor Beginn der offiziellen Verfahrensschritte hat am 18.07.2013 eine Informationsveranstaltung zum Projekt und den damit in Zusammenhang stehenden Ersatzmaßnahmen stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach den Vorschriften des Baugesetzbuches) zu den Bauleitplanverfahren erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 17.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014.

Darüber hinaus wurden Informationsveranstaltungen am 12.03.2014 und 13.03.2014 durchgeführt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hatte am 07.11.2013 entschieden, diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zusätzlich durch einen externen Dialoggestalter begleiten zu lassen; eine entsprechende Beauftragung ist erfolgt.

Die von dem beauftragten Dialoggestalter erarbeiteten Unterlagen

- Bericht zur Interessenanalyse
- Dokumentation zur Informationsveranstaltung vom 12.03.2014
- Dokumentation zur Informationsveranstaltung vom 13.03.2014

sind als Anlage beigefügt und finden ebenso wie alle einzelnen von Bürgerinnen und Bürgern eingereichten Stellungnahmen Eingang in den weiteren Planungsprozess (Ergebnisberichte zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).

Zusätzlich und ergänzend zu den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren wird im Oktober 2014 in Remscheid-Lennep, in unmittelbarer Nähe zum geplanten Projekt, ein "Baubüro" eröffnet.

Hier sollen in den kommenden Monaten Gespräche mit den betroffenen Vereinen, Vertretern der Schule und der Feuerwehr zu Fragen der weiteren Detailplanung der Verlagerungen sowie Gespräche mit unterschiedlichen Interessenvertretern zu speziellen Themenbereichen wie Tourismus, Denkmalschutz etc. stattfinden.

Designer-Outlet-Center in Remscheid



Hauptprojekt

Ansiedlung eines DOC im Bereich Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz

Anlagen

- Themenschwerpunkte mit Prüfergebnissen und Handlungsoptionen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (ISR – Stadt und Raum)
- Planunterlagen des Investors (McArthurGlen/Kroh & Partner)
Hinweis:
Die beigefügte Plankonzeption stellt den Bearbeitungsstand Juli 2014 dar; bei der Planung handelt sich um einen dynamischen Prozess, der ständige Weiterentwicklungen und Fortschreibungen beinhaltet. Die abschließende Konzeption wird zur Beratung über die Offenlagebeschlüsse vorliegen.
- Bericht zur Interessenanalyse (IKU – Die Dialoggestalter)
Hinweis:
Die Namen der Gesprächspartner werden aus Gründen des Datenschutzes an dieser Stelle nicht veröffentlicht.
- Dokumentation zur Informationsveranstaltung am 12.03.2014 (IKU – Die Dialoggestalter)
- Dokumentation zur Informationsveranstaltung am 13.03.2014 (IKU – Die Dialoggestalter)