

Beschlussvorlage

Bestätigungsbeschluss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 657 vom 13.12.2016

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Energieeffizienz und Verkehr	04.04.2019	Vorberatung
2	Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss	04.04.2019	Vorberatung
3	Bezirksvertretung 3 - Lennep	10.04.2019	Vorberatung
4	Rat	11.04.2019	Entscheidung

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Dringlichkeitsbeschluss / Dringlichkeitsentscheidung

nicht erforderlich

Federführung

0.00 Zentralbereich des Oberbürgermeisters

Beteiligte Stellen

3.00 Fachdezernat Ordnung, Sicherheit und Recht

4.00 Fachdezernat Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung

Beschlussvorschlag

1. Die im Hauptband, Vergleichsband und Verkehrsband der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+ Handel für ein DOC in Remscheid vom 28.02.2019 enthaltenen Angaben, Feststellungen und Prognosen sowie die gutachterliche Bewertung der untersuchungsrelevanten Eingangsparameter der Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines DOC in der Stadt Remscheid des Büros Stadt+Handel aus den Jahren 2015 und 2019 des Büros Junker + Kruse vom 12.03.2019 werden zur Kenntnis genommen.
2. In Kenntnis der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt + Handel für ein DOC Remscheid vom 28.02.2019 und der gutachterlichen Bewertung der untersuchungsrelevanten Eingangsparameter der Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines DOC in der Stadt Remscheid des Büros Stadt+Handel aus den Jahren 2015 und 2019 des Büros Junker + Kruse vom 12.03.2019 bestätigt der Rat der Stadt die von ihm am 13.12.2016 gefassten Beschlüsse zur Drucksache 15/2589.
3. Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wird derzeit nicht durchgeführt.

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

entfällt

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

entfällt

Produkt(e)

Klima-Check

entfällt

Begründung

Die Stadt Wuppertal hat bei dem Oberverwaltungsgericht NRW einen Normenkontrollantrag zum Bebauungsplan Nr. 657 der Stadt Remscheid gestellt. In der vorliegenden Antragsbegründung wird dabei von der Stadt Wuppertal u.a. behauptet, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 657 vom Investor im November 2016 veröffentlichte Geschäftszahlen für das DOC in Ochtrup von der Stadt Remscheid nicht beachtet worden seien und insofern ein Abwägungsmangel bei dem Satzungsbeschluss vorliege.

Die Stadt Remscheid vertritt hierzu eine vollständig gegenteilige Auffassung und wird dies im Rahmen ihrer Erwiderung zum Normenkontrollantrag dem OVG NRW auch entsprechend begründen. Alleine aus Gründen der Rechtssicherheit hat die Stadt Remscheid zudem bei dem seinerzeitigen Gutachter Stadt+Handel eine erneute Prüfung der Auswirkungen des geplanten DOC Remscheid beauftragt.

Der Gutachter sollte überprüfen, ob die dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 vom 13.12.2016 zugrunde liegenden Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Oktober 2015 weiterhin zutreffen oder ob er aufgrund zwischenzeitlich eingetretener bzw. aktuell erkennbarer Veränderungen ggf. zu anderen Erkenntnissen kommt. Gleichzeitig sollte der Gutachter dabei aus Gründen der Rechtssicherheit auch noch weitere in den Normenkontrollanträgen in Zusammenhang mit der städtebaulichen Verträglichkeit des DOC Remscheid vorgetragene Aspekte mit aufgreifen und einbeziehen.

Die neue Verträglichkeitsanalyse für das DOC Remscheid des Gutachters Stadt+Handel vom 28.02.2019 liegt nunmehr vor und ist als Anlage 1 – Hauptband – beigefügt. In seiner Schlussbewertung kommt der Gutachter Stadt+Handel unter Ziffer 8 auf den Seiten 105 und 106 zu den Ergebnissen, dass

- sich das DOC Remscheid als kongruent zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Remscheid darstellt,
- vom DOC Remscheid keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgehen

und

- das DOC kongruent zu den Zielen der Landesplanung ist.

Das dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 zugrundeliegende Abwägungsergebnis wird durch die Neuberechnung bestätigt. Hinsichtlich der einzelnen inhaltlichen Angaben und Aussagen des Gutachters zu Ausgangssituation und Zielsetzung, Untersuchungsumfang und Methodik, Grundlagen und allgemeinen Trends zur Vertriebsform Outlet-Center, Beschreibung des Planvorhabens, Markt- und Standortanalyse, Umsatzprognose und Auswirkungsanalyse wird auf die entsprechenden Passagen der Verträglichkeitsanalyse – Hauptband – verwiesen.

In der Anlage 2 – Vergleichsband – werden vom Gutachter Stadt+Handel die aktuellen Untersuchungsergebnisse mit den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahre 2015 verglichen und bewertet. Auch wird von ihm darin dargelegt und begründet, warum die der aktuellen Verträglichkeitsanalyse zugrunde gelegten Eingangsparameter „Untersuchungsraum und untersuchungsrelevante Standorte“, „Umsatzprognose des Planvorhabens“ und „umverteilungsrelevanter Umsatzanteil im Untersuchungsraum“ gegenüber der Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahre 2015 angepasst und aktualisiert wurden.

Schließlich hat der Gutachter Stadt+Handel überprüft, ob und inwieweit die aktuell von ihm ermittelten Daten der Verträglichkeitsanalyse Auswirkungen auf das seinerzeit prognostizierte Besucheraufkommen im Zusammenhang mit dem DOC Remscheid haben. Gegenüber der Untersuchung aus 2014 ergeben sich hierbei Änderungen aufgrund der Aktualisierungen der Umsatzprognose und dem durchschnittlichem Umsatz je Kunde. Im Ergebnis geht der Gutachter von einem gleichbleibenden Besucheraufkommen wie von ihm in 2014 prognostiziert aus. Die entsprechenden Angaben und Folgerungen ergeben sich aus der beigefügten Anlage 3 – Verkehrsband. Damit ist die Grundlage für die Verkehrsuntersuchung zum DOC Remscheid weiter aktuell.

Im Ergebnis stellt der Gutachter Stadt+Handel fest, dass die von ihm in der Verträglichkeitsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 657 im Jahre 2015 getroffenen Aussagen, wonach vom DOC Remscheid keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet ausgehen, trotz der zwischenzeitlich eingetretenen bzw. heute erkennbaren Veränderungen nach wie vor Gültigkeit besitzen.

Die städtebauliche Verträglichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als (eine) Voraussetzung für die am 13.12.2016 vom Rat der Stadt Remscheid zu Drucksache 15/2589 gefassten Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 657 ist auch weiterhin gegeben. Ein planergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 657 nach § 214 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planungsbüro Junker+Kruse Stadtforschung Planung (Junker + Kruse) hat anschließend im Auftrag der Stadt Remscheid eine fachliche Überprüfung der neuen Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel vorgenommen und die dabei festgestellten Ergebnisse in seiner gutachterlichen Bewertung der untersuchungsrelevanten Eingangsparameter der Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines DOC in der Stadt Remscheid des Büros Stadt+Handel aus den Jahren 2015 und 2019 vom 12.03.2019 – Anlage 4 – dokumentiert. Das Büro Junker+Kruse kommt darin in seiner Schlussbewertung zu der Einschätzung, dass auf Basis der geprüften und plausibilisierten relevanten Parameter in der Neuberechnung von Stadt+Handel insgesamt gesehen mit der neuen Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel eine belastbare Abwägungsgrundlage vorliegt, die das Abwägungsergebnis des Satzungsbeschlusses bestätigt. Mit der gutachterlichen Bewertung durch das Büro Junker+Kruse wird somit objektiv gesichert, dass die neue Verträglichkeitsanalyse des Gutachter Stadt+Handel fachlich korrekt erstellt wurde und belastbare Ergebnisse enthält.

Um dem erkennenden Senat des Oberverwaltungsgerichtes NRW in den rechtshängigen Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 657 bereits im Rahmen der Antragserwiderung mitteilen zu können, dass der Rat der Stadt seinen am 13.12.2016 unter Tagesordnungspunkt 11.2.2 zu Drucksache 15/2589 mehrheitlich gefassten Beschluss (s.u.) inhaltlich identisch gefasst hätte, wenn die in der Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt+Handel für das DOC Remscheid vom 28.02.2019 enthaltenen Angaben, Daten, Prognosen und Feststellungen ihm bereits zum damaligen Zeitpunkt bekannt gewesen wären und ihm bei seiner Abwägung im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 657 vorgelegen hätten, wird um einen Bestätigungsbeschluss gemäß Beschlussentwurf gebeten.

Nachstehend wird der o.g. vom Rat der Stadt am 13.12.2016 unter Tagesordnungspunkt 11.2.2 zu Drucksache 15/2589 gefasste Beschluss der Übersichtlichkeit und dem Verständnis halber noch einmal vollständig wiedergegeben:

„Bebauungsplan Nr. 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep

- 1. Entscheidung über die zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)**
- 2. Entscheidung über die zur erneuten Beteiligung der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) eingegangenen Stellungnahmen (§ 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)**
- 3. Entscheidung über die zur erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)**
- 4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW)**

Vorlage: 15/2589

Beschluss:

- 1. Entscheidung über die zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)**

Über die zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Nr. 657 eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend dem als Anlage 1.1 beigefügten Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) entschieden.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 657 werden in diese Entscheidung einbezogen:

- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 17.12.2015 beschlossene Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 2.1).
- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 26.03.2015 beschlossene Ergebnisbericht (Abwägungstabelle mit eingegangenen Stellungnahmen) zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3.1).

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

2. Entscheidung über die zur erneuten Beteiligung der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) eingegangenen Stellungnahmen (§ 2 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)

Über die zur erneuten Beteiligung der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) zu dem Bebauungsplan Nr. 657 eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend dem als Anlage 1.2 beigefügten Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) entschieden.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 657 werden in diese Entscheidung einbezogen:

- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 17.12.2015 beschlossene Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) zur Beteiligung der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 2.2).
- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 26.03.2015 beschlossene Ergebnisbericht (Abwägungstabelle mit eingegangenen Stellungnahmen) zur frühzeitigen Beteiligung der kommunalen Körperschaften (Gemeinden/Kreise) zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 3.2).

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

3. Entscheidung über die zur erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB / § 4 a Abs. 3 BauGB)

Über die zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 657 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird entsprechend dem als Anlage 1.3 - unter Berücksichtigung der gemäß Drucksache 15/2950 ausgetauschten Seiten 13 – 13 f - beigefügten Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) entschieden.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 657 werden in diese Entscheidung einbezogen:

- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 17.12.2015 beschlossene Ergebnisbericht (Abwägungsvorgänge mit eingegangenen Stellungnahmen) über die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 657 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Anlage 2.3).
- Der vom Haupt-, Finanz- und Beteiligungsausschuss am 26.03.2015 beschlossenen Ergebnisberichte (Abwägungstabellen mit eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen im Rahmen der Erörterungen) zur frühzeitigen Beteiligung Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan Nr. 657 und zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlagen 3.3 und 3.4).

Die Betroffenen sind zu unterrichten.

4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW)

Der Bebauungsplan Nr. 657 – Gebiet Röntgen-Stadion, Jahnplatz und Kirmesplatz in Remscheid-Lennep – wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW als Satzung beschlossen (Anlage 4).

Dem Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt (Anlage 5).

Die dem Bebauungsplan bzw. der Begründung beigelegten Fachgutachten und sonstigen Anlagen sind in der Anlage 6 enthalten und werden in die Entscheidung einbezogen.

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigelegt (Anlage 7).

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 657 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. “

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

- Anlage 1 - Hauptband zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 1.1 - Hauptband Anhang Teil 1 zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 1.2 - Hauptband Anhang Teil 2 zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 1.3 - Hauptband Anhang Teil 3 zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 2 - Vergleichsband zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 3 - Verkehrsband zur Verträglichkeitsanalyse Stadt+Handel vom 28.02.2019
- Anlage 4 - Gutachterliche Bewertung Junker+Kruse vom 12.03.2019