

**Redaktion:**

Herr Reink, der HDE vertritt in seiner Position zum Thema „Radiusklauseln der Factory Outlet Center (FOC)“ u.a. folgende Standpunkte:

1. Die vermutete Streuwirkung infolge der großen Einzugsbereiche wird durch die mittlerweile vorliegenden Erfahrungswerte negiert.

2. Die großen Einzugsbereiche zeigen, dass diese Vertriebsform durch den Bedeutungsüberschuss, den diese Factory Outlet Center für die jeweiligen Standortgemeinden auslösen, nur in Oberzentren angesiedelt werden dürfen.

3. Die Ansiedlungsziele von DOC / FOC-Betreibern widersprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gibt es Daten und Fakten, aus denen man entnehmen kann, dass die vermutete Streuwirkung negiert wird?

**Reink:**

Das Designer Outlet Center Wolfsburg (DOW) ist durch das Land Niedersachsen verpflichtet worden, eine mehrjährige Evaluation durchzuführen. Erste Erkenntnisse dieser Evaluation liegen vor. Demnach ist festgestellt worden, dass die Wirkungen des DOW in Wolfenbüttel stärker sind, als im näher gelegenen Braunschweig. Dies wird u.a. darauf zurückgeführt, dass das „Zentrum Wolfenbüttel“ schwächer ist als das Zentrum von Braunschweig. Sprich: Die Auswirkungen im Raum sind nicht gleichmäßig verteilt. Umso schwächer ein Zentrum ist, umso deutlicher werden die Auswirkungen des DOW. Demnach ist die Streuwirkung nur insofern gegeben, als dass das Einzugsgebiet wirklich viele Kommunen negativ betrifft. Die Wirkung für einzelne (schwache) Zentren kann dabei jedoch wesentlich stärker sein, als man es im Zuge der „Streuwirkung“ vermuten würde.

**Redaktion:**

Zurzeit gibt es Planungen, ein FOC in Remscheid-Lennep anzusiedeln, das laut städtischen Einzelhandelskonzept im Gegensatz zum „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Remscheid“ als „zentraler Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Lennep“ definiert ist. Im Regionalen Einzelhandelskonzept wird der Stadtteil Lennep als „Nebenzentrum Lennep“ eingestuft.

Wie kann die Anforderung, dass DOC's / FOC's nur in Oberzentren angesiedelt werden dürfen, weiter untermauert werden?

**Reink:**

Ja, da sind wir wieder bei der „Kommunalen Selbstverwaltung“. Remscheid ist laut Landesentwicklungsplan ein Oberzentrum. Wo in diesem „Oberzentrum“ eine Ansiedlung stattfindet, ist Aufgabe der Gemeinde (auch wenn es in einem ausgewiesenen Nebenzentrum der Stadt ist). Wie Remscheid nun diesen Standort vor sich selber rechtfertigen möchte, zeigt der hohe finanzielle Mitteleinsatz zur Aufwertung der eigentlichen Fußgängerzone. Faktisch besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung des FOC das „Nebenzentrum“ zum eigentlichen „Zentrum“ der Stadt wird. Die Landesplanung wird jedoch hauptsächlich die Ansiedlung im Oberzentrum Remscheid interessieren.

Die Feststellung, dass ein FOC nur in einem Oberzentrum angesiedelt werden darf, hängt mit dem Bedeutungsüberschuss (großer Einzugsbereich) eines FOC zusammen. Eine derartig große Bedeutung darf entsprechend des deutschen Städtesystems nur ein

Oberzentrum besitzen. Ansonsten würde das Netz der unterschiedlichen großen Städte zusammenbrechen.

Sie können das auch Ableiten aus den gleichwertigen Lebensbedingungen:

Artikel 72 a Grundgesetz:

Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet

(Anmerkung: wird erwirkt über gute Verteilung der unterschiedlich großen bedeutenden Städte im gesamten Bundesgebiet)

Raumordnungsgesetz § 1 Abs. 2 und 3 ROG:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

(3) Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Baugesetzbuch § 1 Abs. 4 BauGB:

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Spruch: Die Kommunen müssen ihre Planung dem „Rahmen“ der Landesplanung (Raumordnung) anpassen. Die Raumordnung ist wiederum verpflichtet, die Pläne nach den Regeln des Grundgesetzes (gleichwertige Lebensbedingungen) aufzustellen. Die Raumordnung „plant“ aber nur in sehr abstrakten Vorstellungen wie z.B. die zentralörtliche Bedeutung einer Gemeinde (Oberste Kategorie: Oberzentrum). Die parzellenscharfe Planung (wo liegt das FOC im Gemeindegebiet) obliegt jedoch der kommunalen Planung.

Die Einzelhandelskonzepte wiederum werden von den Kommunen aufgestellt, diese haben jedoch eher deskriptiven Charakter, so dass eine juristische Berufung auf diese Festlegungen schwierig ist.

**Redaktion:**

*Die Bezirksregierung Düsseldorf ist der Auffassung, dass das DOC den Zielender Raumordnung entspricht.*

*Dies steht im Gegensatz zur Position des HDE. Haben Sie hierzu nähere Informationen?*

**Reink:**

Es ist immer entscheidend, welche Frage in einer Stellungnahme beantwortet werden soll. Die landesplanerische Definition der Stadt Remscheid als Oberzentrum gewährt der Stadt zunächst einen hohen Bedeutungsüberschuss, so dass eine Ansiedlung eines FOC durchaus aus Landessicht sinnvoll erscheinen kann. Entscheidend sind jedoch die Auswirkungen in den außergewöhnlich großen Einzugsbereichen der FOC's. Diese Einzugsbereiche werden oft als Begründung für die weit gestreuten und somit punktuell an einzelnen Handelsstandorten kaum nachzuweisenden Auswirkungen herangezogen. Das dies nicht so sein muss, habe ich anfangs dargestellt.

Neben der Landesplanung muss sich Remscheid fragen, welche Auswirkungen sich im Handlungsgefüge innerhalb der Stadt ergeben werden. Offensichtlich ist der Stadt ebenfalls klar, dass es Verschiebungen geben wird. Ansonsten sind die geplanten

Investitionen der Stadt im Kernbereich nicht zu erklären. Dies ist meines Erachtens ein Ausdruck des „schlechten Gewissens“. Wieso sind diese Maßnahmen nicht auch ohne Aussicht auf eine FOC-Ansiedlung längst umgesetzt worden? Bisher ist mir kein Standort bekannt, in dem ein echter Austausch zwischen einem FOC und einer Innenstadt stattfindet, wenn nicht das FOC direkt im Kern angesiedelt wurde. Das einzige FOC in einer Innenstadt ist das DOW Wolfsburg. Hier funktionieren die Austauschbeziehungen.

Die landesplanerische Beurteilung wird vor dem Hintergrund der jüngst veröffentlichten FOC-Planung in der Nachbarstadt Wuppertal noch einmal zu hinterfragen sein. Inwiefern sich das Ruhrgebiet eine Verdichtung von FOC's leisten möchte, wird die Zukunft zeigen. Eine gesunde Skepsis ist wohl angebracht.

Die intensiven Bemühungen der FOC-Betreiber unterschiedliche Standorte mit sich überlagernden Einzugsbereichen zu entwickeln widerlegt anschaulich eine weitere, viel zitierte These: Geht es nur nach dem Willen der FOC-Betreiber, würden in Deutschland mehr als die als Maximum definierten 20 FOC-Standorte entwickelt werden. Es ist mittlerweile eine Mär zu glauben, dass sich diese Standorte ideal im Raum verteilen, da „der Markt dann gesättigt ist“. Die Beispiele Remscheid-Wuppertal, Wertheim-Montabaur zeigen, dass interessante Märkte (Einzugsgebiete) perspektivisch durchaus doppelt besetzt werden. Hier geht es um Wettbewerb und Marktabschöpfung zwischen den FOC-Standorten ohne Rücksicht auf bestehende (innerstädtische) Handelslagen. Die sogenannte „Streuwirkung“ wird endgültig zur Farce.

**Redaktion:**

*Inwiefern entsprechen die Ansiedlungsziele der FOC-Betreiber den Zielen der Raumordnung und Landesplanung?*

**Reink:**

Die Ziele der FOC-Betreiber und der Raumordnung und Landesplanung müssen nicht deckungsgleich sein, da die dahinterliegenden Interessen grundsätzlich verschieden sind. Während die Raumordnung und Landesplanung ein Interesse an einer guten Entwicklung aller Teilräume im jeweiligen Verantwortungsraum hat (dies schließt insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit ein), stellen die FOC-Betreiber andere Standortkriterien in den Vordergrund.

Hierbei werden Stichworte wie gute verkehrliche Erreichbarkeit (häufig übersetzt mit „Autobahnanschluss) oder auch eine ausreichende Entfernung zu Innenstadtkernen, in denen die Mieter der FOC's (meist Hersteller) die Waren über den (Fach-) Einzelhandel bzw. in eigenen Stores verkaufen. D.h., die direkte Nähe zu den Kernbereichen der Städte wird eher gemieden. Dies entspricht jedoch in keinem Fall den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Ohne dies werten zu wollen, aber die Ziele sind aufgrund der divergierenden Interessen nicht deckungsgleich.