



Bezirksregierung Arnberg

Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324, 2306 od. 2839 Fax.: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	29.03.2007	Vorlage:	12/02/07
Vorberatung in:	PK..... <input checked="" type="checkbox"/>	SK..... <input type="checkbox"/>	VK..... <input type="checkbox"/>
TOP 15:	Regionalplanung im Bereich Nordhessen – Stellungnahme zum geplanten Designer-Outlet-Centrum Diemelstadt („Waldeck Village“) und vergleichbaren FOC-Planungen in Nordhessen		
Berichterstatteerin:	AD´in Ewert		
Bearbeiter:	RBD Palm (federföhrend)		

Beschlussvorschlag:

Der Regionalrat lehnt das unmittelbar an der Landesgrenze geplante Designer-Outlet-Center Diemelstadt und vergleichbare FOC-Projekte in Nordhessen ab.

Das DOC Diemelstadt ist ein Projekt großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels mit großem Einzugsbereich, das weit in den Regierungsbezirk Arnberg bis zum Ruhrgebiet hineinreicht. Das an nicht integrierter Lage und an einem Grundversorgungszentrum vorgesehene Projekt ist mit den Zielen eines stadt- und regionalverträglichen Einzelhandels nicht vereinbar. Es gefährdet zentrale Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte in den Zentren und Innenstädten des Regierungsbezirks Arnberg.

Herstellerdirektverkaufszentren gehören als zentrenrelevanter Einzelhandel nicht auf die „Grüne Wiese“, sondern in die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstädte. Wegen ihrer großen Reichweite gehören sie in Großstädte mit entsprechender Tragfähigkeit und Infrastruktur.

Begründung:

Mit Schreiben vom 15.12.2006 und 23.01.2007 hat die Bezirksregierung Kassel im Vorfeld eines formellen regionalplanerischen Beteiligungsverfahrens Gelegenheit gegeben, zur Planung von Hersteller-Direktvermarktungszentren in Nordhessen Stellung zu nehmen (s. [Anlage](#)).

Der Anfrage des Regierungspräsidiums Kassel lagen verschiedene Anträge zur Ansiedlung von Factory Outlet Centern (FOC) bzw. Designer Outlet Centern (DOC) für Standorte an Autobahn-auffahrten von Kirchheim (10-20.000 qm Verkaufsfläche), Diemelstadt (ca. 10.000 qm Verkaufsfläche) und Knüllwald (ca. 10.000 qm Verkaufsfläche) und auf entsprechende Änderung des Regionalplans Nordhessen bzw. entsprechende Zulassung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens zu Grunde.

Herstellerdirektverkaufszentren (DOC oder FOC) bieten hochwertige Marken- und Designer - Ware für Bekleidung, Schuhe und Sport als Vorjahrskollektionen oder zweite Wahl mit erheblichen Preisnachlässen an. In ihrer Sortimentsausrichtung sind sie deckungsgleich mit innenstadt- und zentrentypischen Angeboten des Facheinzelhandels in Innenstädten und zentralen Versorgungsbereichen.

Großflächige Herstellerdirektverkaufszentren mit mehr als 10.000 qm Verkaufsfläche haben eine außerordentlich große räumliche Ausstrahlung mit einem Einzugsbereich von bis zu 90 Pkw-Minuten.

Der Standort Diemelstadt („Waldeck Village“) liegt unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen (bei Marsberg) und ist in nichtintegrierter Lage an der Autobahnabfahrt Diemelstadt vorgesehen. Die Gemeinde Diemelstadt hat ca. 5.700 Einwohner und besitzt den Status eines Grundzentrums.

Die Gemeinde Diemelstadt – unterstützt von den Nachbargemeinden Bad Arolsen und Volkmarshausen – verspricht sich von der Ansiedlung eines DOC strukturelle Impulse für die Gemeinde und für die Region Nord-Waldeck.

Die Planung eines FOC in Diemelstadt zielt nicht nur auf Nordhessen als Einzugsgebiet. Mit seiner Grenzlage, strategischer Autobahnlage und über 2/3 potentieller Kunden im Einzugsgebiet zielt es hauptsächlich auf NRW. Sein Einzugsgebiet reicht weit in den Regierungsbezirk Arnsberg bis in das Ruhrgebiet hinein. Im näheren Einzugsbereich ist neben Ostwestfalen hauptsächlich Südwestfalen mit dem Hochsauerlandkreis und dem Kreis Soest betroffen. Die Industrie- und Handelskammer Arnsberg geht von Umsatzeinbußen im näheren Kerneinzugsgebiet in der Größenordnung zwischen 5% und 8% aus.

Nähere Informationen zum jetzigen Stand der Planung lassen sich aus den Internetpräsentationen der Standortgemeinde Diemelstadt (www.diemelstadt.de) und der IHK Arnsberg (www.ihk-arnsberg.de) entnehmen. Sie beinhalten Vortragsfolien aus Info-Veranstaltungen der IHK Arnsberg in Marsberg am 22.01.2007 und der Gemeinde Diemelstadt am 31.01.2007 in Diemelstadt-Rhoden.

Ergänzend wird auf die Dokumentation der FOC-Anhörung des damaligen Bezirksplanungsrates Arnsberg vom 27.01.1999 hingewiesen (www.bezreg-arnsberg.nrw.de/dieBezirksregierung/aufbau/abteilungen/abteilung6/dezernat61/linksDownloads/foc_gesamt/foc.pdf) die in ihren wesentlichen Aussagen auch heute noch aktuell ist.

Bewertung

Durch ein Herstellerdirektverkaufszentrum (DOC oder FOC) auf „Grüner Wiese“ und in einem kleinen Grundversorgungszentrum werden erhebliche Kaufkraftabflüsse, Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sowie Funktionsverluste und gravierende Beeinträchtigungen für Zentren und zentrale Handelsstandorte im Regierungsbezirk Arnsberg befürchtet.

Der Standort außerhalb städtebaulich integrierter, zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb von größeren Zentren mit oberzentralen Versorgungsfunktionen widerspricht nicht nur den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP Hessen) und des Regionalplans Nordhessen, sondern auch bestehenden und in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung in NRW. Danach sind Factory Outlet Center als großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten auszusehen und als solche nur in Zentren und Versorgungsbereichen hoher Zentralität mit entsprechender Tragfähigkeit zulässig.

Der aktuelle Gesetzentwurf der NRW-Landesregierung 2007 hat diese Zielsetzung ausdrücklich bestätigt und konkretisiert. Demnach sind FOC mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in zentralen Versorgungsbereichen und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern zulässig. Hinter diesen Zielsetzungen steht die Leitlinie des Landes NRW, Zentren und hnenstädte in ihrer Funktion als Handelsstandorte zu schützen und zu stärken.

NRW, wie auch Hessen orientieren sich hiermit an Beschlüssen und Empfehlungen der Ministerkonferenz für Raumordnung, wonach FOC als großflächiger Einzelhandel anzusehen sind und nur in Oberzentren oder Großstädten an integrierten Standorten in stadtverträglicher Größenordnung zulässig sind.

Von ihrer Größe und ihrem Einzugsbereich (bis zu 90 Pkw-Minuten) gehören großflächige FOC in größere Zentren mit oberzentralen Versorgungsaufgaben und entsprechender Tragfähigkeit. Die Infrastrukturen für derartige Großvorhaben sind in der Regel vorhanden. Vor und Nachteile,

Chancen und Risiken dieser Betriebsform können durch diese Zuordnung besser oder überhaupt erst realisiert bzw. aufgefangen werden.

Strukturpolitische Erwägungen, so verständlich sie auch sein mögen, können keine Ausnahme von landesplanerischen und städtebaulichen Zielen zur innenstadt- und zentrenverträglichen Steuerung des Einzelhandels rechtfertigen. Denn begrenzte strukturpolitische Vorteile, wie beispielsweise Umsatzgewinne und Kaufkraftzuflüsse, Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen und externe gastronomische und touristische Effekte werden mit Kaufkrafteinbußen, Arbeitsplatzverlusten und städtebaulichen Funktionsverlusten wie Leerständen und Entwertungen öffentlicher Infrastrukturinvestitionen in Innenstädten erkaufte.

Auch lässt sich eine u.a. demografiebedingte strukturelle „Sondersituation“ von Nordhessen bzw. Nordwaldeck nicht erkennen, die eine Ausnahme von Regeln der Innenstadtverträglichkeit und eine Gefährdung vielerorts strukturell fragiler und bedrohter Innenstadtstandorte rechtfertigen könnte.

Es besteht ferner ein hohes Risiko, dass Markenprofil und Premiumqualität eines FOC nicht auf Dauer erhalten bleiben können, woraus sich Auswirkungen auf die räumliche Ausstrahlung ergeben. Das Einzugsgebiet eines solchen „Discount“-FOC würde auf den Nahbereich schrumpfen und dort zu erhöhten Kaufkraftverlusten bzw. Umsatzumverteilungen bei benachbarten Stadtzentren und Einzelhandelsstandorten mit den damit verbundenen städtebaulichen Nachteilen führen.



Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 59817 Arnsberg
Regierungspräsidium Kassel
34112 Kassel

Dienstgebäude
S1
Auskunft erteilt
RBD Werner Palm
Telefon
02931/82-2328
Telefax
02931/82-8240566
E-Mail

Mein Zeichen (bitte stets angeben)
61.7.1
Datum
13. Februar 2007

Ihre Umfrage zur Ansiedlung von Factory Outlet Centern in Nordhessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit den Schreiben vom 15.12.2006 und 23.01.2007 haben Sie mir Gelegenheit gegeben, im Vorfeld eines formellen regionalplanerischen Beteiligungsverfahrens zur Planung von Direktvermarktungszentren in Nordhessen Stellung zu nehmen.

Ihrer Anfrage liegen verschiedene Anträge zur Ansiedlung von Factory Outlet Center (FOC) bzw. Designer Outlet Center (DOC) für Standorte an Autobahnauffahrten von Kirchheim (10-20.000 qm Verkaufsfläche), Diemelstadt (ca. 10.000 qm Verkaufsfläche) und Knüllwald (ca. 10.000 qm Verkaufsfläche) und entsprechender Änderung des Regionalplans Nordhessen zu Grunde.

Zur Planung gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Planung von großflächigen Direktvermarktungszentren (DOC bzw. FOC) mit mindestens 10.000 qm Verkaufsfläche an dezentralen Autobahnauffahrten an nicht integrierten Standorten und in Gemeinden mit (nur) grundzentraler Versorgungsfunktion bestehen erhebliche Bedenken.

Eine derartige Planung verstößt gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan Hessen (LEP 2000) und Regionalplan Nordhes-

1/5

sen 2000, sowie gegen die Zielsetzungen des Regionalplanentwurf 2006.

Sie verstößt auch gegen vergleichbare bestehende und in Aufstellung befindliche Zielsetzungen des Landes NRW.

Die Bedenken richten sich gegen eine mögliche Änderung dieser landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie gegen eine landes- bzw. regionalplanerische Zulassung solcher Vorhaben im Rahmen. von Zielabweichungsverfahren.

Abgelehnt wird alleine schon die Ansiedlung bzw. Zulassung eines einzelnen FOC's, erst recht gelten sie der Errichtung mehrerer benachbarter FOC's mit überlagernder und kumulierender Wirkung.

Begründung:

Durch ein Herstellerdirektverkaufszentrum (DOC oder FOC) auf „Grüner Wiese“ und in einem „Grundzentrum“ bzw. „Unterzentrum“ werden erhebliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sowie Funktionsverluste und erhebliche Beeinträchtigungen für Zentren und zentrale Handelsstandorte im Regierungsbezirk Arnsberg befürchtet.

Dieser Betriebstyp bietet hochwertige innenstadt- bzw. zentrentypische Sortimente im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport an und besitzt mit bis zu 90 Pkw-Minuten Einzugsbereich eine außerordentlich große räumliche Ausstrahlung mit entsprechender Kaufkraftbindung, die weit in den Regierungsbezirk Arnsberg hineinreicht. Mit über 2/3 des Einwohnerpotentials im Einzugsgebiet, zielen die grenznahen nordhessischen FOC-Planungen hauptsächlich auf NRW.

Der Standort außerhalb städtebaulich integrierter, zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb von größeren Zentren mit oberzentralen Versorgungsaufgaben widerspricht nicht nur den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP Hessen) und des Regionalplans Nordhessen sondern auch bestehenden und in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung in NRW:

Danach sind Factory Outlet-Center als großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten anzusehen und als solche nur in Zentren und Versorgungsbereichen hoher Zentralität mit entsprechender Tragfähigkeit zulässig.

Der aktuelle Gesetzentwurf der NRW-Landesregierung 2007 hat diese Zielsetzung ausdrücklich bestätigt und konkretisiert. Demnach sind Factory Outlet Center (FOC) mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in zentralen Versorgungsbereichen und Gemeinden mit mehr

als 100.000 Einwohnern zulässig. Leitlinie des Landes NRW ist es, Zentren und Innenstädte in ihrer Funktion als Handelsstandorte zu schützen und zu stärken.

NRW wie auch Hessen orientieren sich hiermit an Beschlüssen und Empfehlungen der Ministerkonferenz für Raumordnung aus den Jahren 1997 und 2006, wonach FOC als großflächiger Einzelhandel anzusehen sind und nur in Oberzentren/Großstädten an integrierten Standorten in stadtverträglicher Größenordnung zulässig sind.

Von ihrer Größe und ihrem Einzugsbereich (bis zu 90 Pkw-Minuten oder bis zu 200 km Entfernung) gehören großflächige FOC in größere Zentren mit oberzentralen Versorgungsaufgaben und entsprechender Tragfähigkeit.

Die Infrastrukturen für derartige Großvorhaben sind i.d.R. in solchen Zentren vorhanden. Vor- und Nachteile dieser Betriebsform können hier besser abgedeckt werden. Auch können Synergien und Kopplungskäufe hier eher realisiert werden und damit der Gesamtregion zu gute kommen.

Es besteht zwar Verständnis dafür, dass strukturschwache Regionen wie beispielsweise Diemelstadt/Nord-Waldeck strukturpolitische Vorteile (Investitionen, Arbeitsplätze, Steuerkraft, Synergien, Kopplungskäufe) durch ein DOC auf einem autobahnnahen Standort in strategischer Ausgangslage zu Hessen, NRW und Niedersachsen realisieren möchten. Entsprechend den Planungsunterlagen im Rahmen des „Stadtumbau Nordwaldeck“ zielt das Vorhaben mit einem Einzugsbereich bis zu 90 Pkw-Minuten auf einen Einzugsbereich von insgesamt 5,7 Mio. Einwohnern. Hauptzielgebiet und auch hauptbetroffen ist hierbei NRW mit einem Einwohneranteil von 4,3 Mio. oder 75% potentieller Kunden im Einzugsbereich.

Allerdings muss dieser Rechnung entgegengehalten werden, dass möglichen wirtschaftlichen Vorteilen und Chancen auch erhebliche wirtschaftliche Risiken und Nachteile gegenüberstehen: Hierzu zählen insbesondere Kaufkraftabflüsse und dadurch bewirkte Schwächungen und Funktionsverluste bei den zentralen Handelsstandorten, insbesondere bei solchen Zentren mit besonderer Ausstattung für Bekleidung, Schuhe und Sportartikeln, die zu Umsatzeinbußen, Arbeitsplatzverlusten, möglichen Leerständen und Entwertung von Zentreninfrastrukturen führen und die in der Summe die möglichen wirtschaftlichen Vorteile ausgleichen wenn nicht sogar deutlich überwiegen.

Hierbei wird nicht verkannt, dass bei dem großen Einzugsbereich des DOC mögliche Kaufkraftabschöpfungen und Umsatzverluste sehr stark verteilt und nivelliert werden können.

Allerdings hängt die Reichweite, Fern- und Nahwirkung eines DOC von (dauerhaft zu gewährleistender) Premiumqualität und Markenpositionierung seines Angebotes ab.

Nach Aussagen des Büros ecostra im Rahmen der Informationsveranstaltungen zum DOC Diemelstadt in Marsberg und Diemelstadt sind „nur wenige Betreiber in der Lage ein konzepttreues FOC zu realisieren“ und „zeigen FOC wie alle Betriebstypen des Einzelhandels eine ständige Veränderung und Anpassung der Angebotsstrukturen“. Es muss daher bei der planerischen Entscheidung und Abwägung auch eine – realistisch mögliche - Entwicklung in Richtung geringerer A-Markenpräsenz und Premiumqualität berücksichtigt werden. Dies hätte eine geringere Fernattraktivität und wesentlich größere Konkurrenzeffekte und Nahwirkungen und letztlich größere Beeinträchtigungen für Versorgungszentren im engeren und weiteren „Nahbereich“ (30 – 40 Pkw-Minuten) zur Folge. Besonders betroffen wären hier mittelzentrale und oberzentrale Versorgungszentren entlang der Verkehrsachsen A 44 (Lippstadt, Hamm, Soest, Werl, Unna, Dortmund) und B7/B480/A46 (Marsberg, Brilon, Meschede, Warstein, Arnsberg, Menden, Iserlohn.)

Nach den Ausführungen sowohl des Büros ecostra wie auch des Instituts für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik (isg) ist auch die tatsächliche Bindung möglicher Synergien im Tourismus, Gastronomie und bei Kopplungskäufen in den benachbarten Zentren nur außerordentlich schwierig zu realisieren und dürfte die Standortgemeinde Diemelstadt und auch die kooperierenden Gemeinden in Nord-Waldeck vor nur schwer zu bewältigende Herausforderungen stellen.

Dies ist, wie oben ausgeführt, in großen Versorgungszentren mit entsprechend vorhandenen attraktivem Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot sehr viel eher zu bewältigen und insofern überhaupt erst auch für die Gesamtregion zu nutzen.

Im Rahmen der Informationsveranstaltungen in Marsberg und Diemelstadt wurde von dem Gutachterbüro ecostra dargestellt, dass nach aktuellen Untersuchungen einiger FOC die befürchteten Kaufkraftabflüsse und Beeinträchtigungen der Innenstädte nicht nachzuweisen seien.

Selbst wenn man unterstellt, dass diese Feststellungen auch für die nordhessischen Projekte zuträfen und auch für die Zukunft realistischerweise ausgeschlossen werden könnten, bestünden erhebliche ordnungs- und raumordnungspolitische Bedenken:

Wie könnten gegenüber dem konventionellen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten Ausnahmen vom Verbot für 'kosten- und verkehrsgünstigere' Standorte außerhalb der

Stadtzentren auf der „Grünen Wiese“ und vom Gebot für städtebaulich integrierte Zentren-Standorte überzeugend gerechtfertigt werden?

Wie könnte im Falle eines Scheiterns eines DOC eine „konventionelle“ Nutzung etwa durch ein Textil – Schuhe - Sport – Shopping-Center verhindert werden?

Das rechtliche Instrumentarium zur Einzelhandelsentwicklung und Regionalentwicklung muss daher auch für FOC-Großprojekte konsequent Anwendung finden.

Diese Auffassung wird nicht nur von der Landes- und Regionalplanung vertreten.

Sie ist auch Gegenstand interkommunaler und regionaler Zielsetzungen von Kommunen, Einzelhandelsverbänden und Industrie- und Handelskammern im Rahmen des 'Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet' und angrenzende Räume, um im Interesse der Gesamtregion Attraktivität und Versorgungsfunktionen der Stadtzentren gemeinsam zu erhalten und zu stärken.

Im Auftrag



(Palm)

zu TOP 15: Regionalplanung im Bereich Nordhessen

- **Stellungnahme zum geplanten Designer-Outlet-Centrum Diemelstadt („Waldeck Village“) und vergleichbaren FOC-Planungen in Nordhessen**

Vorlage 12/02/07

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Nordhessen hat sich der negativen Vorlage der Verwaltung des Regionalpräsidiums Nordhessen angeschlossen. Voraussichtlich wird sich die Regionalversammlung, die am 24.04.2007 tagt, gegen das Vorhaben entscheiden. Das Verfahren wird somit eingestellt.

Eine Beschlussfassung durch den Regionalrat erübrigt sich.