

Geographisches Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms Universität Bonn  
**Steuerung von Factory-Outlet-Centern durch die Landesplanung.**

**Vergleichende Fallstudien.**

Exposé der Bachelorarbeit

Kirsten-D. Marwede

04.03.2010

### **Problemstellung**

In den letzten Jahren hat sich die Struktur der Einzelhandelsbetriebe in Deutschland in Richtung der Ausbildung immer größer werdenden Betriebsformen verändert, wie sie beispielsweise Verbrauchermärkte oder Factory-Outlet-Center (FOC) darstellen.

Insbesondere bei den Factory-Outlet-Centern kommt es zu sehr dynamischen Entwicklungen in ganz Deutschland. In den letzten Jahren werden immer mehr Standorte geplant und die Flächenansprüche von Factory-Outlet-Centern nehmen zu. Factory-Outlet-Center sind eine Betriebsform des großflächigen Einzelhandels, bei dem es zu einer Konzentration von verschiedenen Markenherstellern innerhalb eines gemeinsamen Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage kommt, die ihre Produkte durch Umgehung von Zwischenhändlern direkt vom Produzenten an die Endkunden verbilligt anbieten. Eine Besonderheit von Factory-Outlet-Centern ist, dass sie zumeist zentrenrelevante Sortimente an nicht städtebaulich integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anbieten („grüne Wiese“), während die Raumordnung ihre Ansiedlung nur in zentralen Orten für raumverträglich hält. Viele Landesentwicklungspläne beschränken die Standortwahl von Factory-Outlet-Centern explizit auf Oberzentren.

Werden Factory-Outlet-Center außerhalb von zentralen Orten realisiert, kann ein Bedeutungsverlust von Innenstädten auftreten, weil Kaufkraftströme umgelenkt werden. Aber auch im direkten Umfeld von Factory-Outlet-Centern werden negative Effekte für die Nachbargemeinden bewirkt. So sind die betroffenen Gemeinden meist nicht auf das starke Verkehrsaufkommen ausgerichtet und ihr ansässiger Einzelhandel wird durch die starke Konkurrenz mit den Factory-Outlet-Centern in Mitleidenschaft gezogen. Die Versorgungsfunktion, die durch das auf Innenstädte ausgerichtete hierarchische Zentrale-Orte-Konzept gesichert werden soll, wird durch Factory-Outlet-Center negativ beeinträchtigt. In den letzten Jahren ist die Ausrichtung der Standortwahl von Factory-Outlet-Center an den Vorgaben des Zentral-Örtlichen-Systems kontrovers diskutiert worden. Strittig ist, in wie weit

die Standortentscheidungen von Factory-Outlet-Centern an den Wünschen von Ansiedlungsgemeinden und Investoren orientiert werden dürfen und in wie weit die Landesplanung regulierend die Standortwahl beeinflussen darf und an zentralörtliche Statusfestlegungen binden kann.

Die Landesplanung versucht in den meisten Bundesländern in ihren Landesentwicklungsplänen durch Festlegungen von Zielen der Raumordnung, die Standortwahl von Factory-Outlet-Centern zu lenken.

In unterschiedlicher Form und Restriktivität beziehen sich die Ziele der Raumordnung in den unterschiedlichen Landesentwicklungsplänen auf:

- Zentralitätsgebot (d.h. Zulässigkeit von Factory-Outlet-Center nur in ausgewiesenen Zentralen Orten),
- Integrationsgebot (d.h. Zulässigkeit von Factory-Outlet-Center nur in städtebauliche integrierten Standorten, bzw. in baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet),
- Kongruenzgebot (d.h. Factory-Outlet-Center müssen dem zentralörtlichen Grad, der Bevölkerungsanzahl und der Kaufkraft entsprechen und die Einzugsbereiche sollten die Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte nicht überschreiten),
- Beeinträchtungsverbot (d.h. Zulässigkeit von Factory-Outlet-Center, wenn die An siedlung des großflächigen Einzelhandels die Funktionsfähigkeit der Standortgemeinde oder der Nachbargemeinden nicht beeinträchtigt).

Aufgrund des Standortwahlverhaltens bei Factory-Outlet-Centern kommt es verstärkt zu Konflikten mit den Zielen der Raumordnung, da besonders Standorte außerhalb zentraler Orte oder in Orten mit niedriger Zentralitätsstufe gewählt werden, die häufig städtebaulich nicht integrierte Standorte betreffen. In der Konsequenz hat dies zu einer größeren Anzahl an Gerichtsverfahren und Zielabweichungsverfahren geführt.

### **Zielsetzung der Bachelorarbeit**

In der Bachelorarbeit sollen die aktuellen Konzepte der Steuerung von Factory-Outlet-Centern in zwei ausgewählten Bundesländern betrachtet werden. Geplant sind zwei Fallstudien zu kritischen Planungsvorhaben von Factory-Outlet-Centern in Soltau (Niedersachsen) und Ochtrup (Nordrhein-Westfalen). Die forschungsleitenden Fragen sind:

- Wie steuern die Festsetzungen der Landesplanung in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Standortwahl von Factory-Outlet-Centern?
- Welche Konflikte mit den Festsetzungen der Landesplanung haben in Ochtrup und Soltau eine Rolle gespielt?

- Welche Probleme ergeben sich in Soltau und Ochtrup mit der Bindung an das Zentrale-Orte-Konzept, bzw. welche Vorteile und Nachteile ergeben sich daraus?
- Wie könnte die Steuerung von Factory-Outlet-Centern durch die Raumordnung in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen künftig verbessert werden?

### **Methodik**

Grundlage für die Bachelorarbeit ist eine durch das Referat I.1 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung bundesweit durchgeführte Umfrage aller Träger der Landes- und Regionalplanung. Mit Hilfe der Umfrage soll ein Überblick zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels durch die Raumordnung allgemein, und von Factory-Outlet-Centern im Besonderen, gegeben werden.

In einem weiteren Schritt sollen mit Hilfe von Experteninterviews in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen die Planungskonzepte zur Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern und der Umgang mit dem Zentral-Örtlichen-System bewertet werden. Insbesondere sollen dabei im Rahmen zweier Fallstudien die Konflikte bei der Planung von Factory-Outlet-Centern mit den Zielen der Raumordnung in Soltau und Ochtrup näher betrachtet werden, die zu Verwaltungs- bzw. Verfassungsgerichtsklagen geführt haben.