

Anlage 1: Abwägung zur Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Ergänzung der Ansiedlungsregel 2)

Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Behördenbeteiligung zur Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (Ergänzung der Ansiedlungsregel 2)

Es wurden 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgetragen. Sie sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nachfolgend aufgeführt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken

1. Bezirksregierung Münster (Schreiben vom 23. Januar 2020)

Stellungnahme

„(...)

die Stadt Emsdetten plant eine Ergänzung der Ansiedlungsregel 2 ihres Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes 2014, die eine Zulässigkeit von Fabrikverkaufsläden in städtebaulich nicht-integrierten Lagen unterhalb der Großflächigkeit als Ausnahmeregelung ermöglichen soll. Anlass sind Überlegungen der Firma Emsa zur Ansiedlung eines Outlet- Stores außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Emsdetten am sog. "Salvus-Kreisel" mit einer Verkaufsfläche von 380 qm. Neben dem Verkauf selbst produzierter Waren ist auch der Verkauf von Waren mit Schwerpunkt Retouren sowie von Überbeständen und B-Ware anderer Hersteller der Groupe SEB, zu der auch Emsa gehört, vorgesehen. Die beabsichtigte Ergänzung basiert auf einer gutachterlichen Stellungnahme des Gutachterbüros Junker + Kruse vom Oktober 2019.

Grundlage für die landesplanerische Prüfung sind die Vorgaben des LEP-Ziels 6.5 sowie des Kapitels III.1 des Regionalplans zum großflächigen Einzelhandels. Diese Vorgaben betreffen nur großflächige Einzelhandelsvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Kleinflächige Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von i. d. R. unter 800 qm fallen nicht hierunter, sofern die Ansiedlung nach LEP-Ziel 6.5-8 - Einzelhandelsagglomerationen zu beurteilen ist.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass eine gewisse Öffnung der Ansiedlungsregelungen der Stadt Emsdetten für Fabrikverkaufsläden (Factory Outlets) auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen möglich ist, wenn diese die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten und darüber

Beschlussvorschlag/Abwägung

hinaus weitere Vorgaben im Hinblick auf den Standort und die verkauften Waren einhalten. Aus Sicht der Gutachter ist damit eine Agglomeration von mehreren Betrieben oder gar die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers ausgeschlossen.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ergänzung der Ansiedlungsregelung 2 des Emsdettener Einzelhandelskonzepts, wenn die im Gutachten aufgeführten Ausnahmeregelungen für Fabrikverkaufsläden beschlossen werden.

Im Hinblick auf das LEP-Ziel 6.5-8 sollte darüber hinaus ergänzt werden, dass in nicht integrierten Lagen mit mehreren ansässigen Herstellern durch benachbarte Fabrikverkaufsläden mit zentrenrelevantem Kernsortiment keine Agglomerationslagen entstehen dürfen.

Darüber hinaus wird empfohlen, im ergänzten Einzelhandelskonzept bzw. in den Erläuterungen zur geplanten Änderung des Konzepts die Konsequenzen einer solchen Ansiedlungsöffnung insbesondere auf die bisher verfolgte Strategie der Stärkung der Innenstadt aufzuzeigen.
(...)“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Das Thema Agglomerationen wird in der Ausnahmeregelung bereits aufgegriffen. Dieses wird weiter ausformuliert und ein Verweis auf das Ziel 6.5-8 des LEP NRW wird ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Eine entsprechende Ergänzung wird formuliert. Die Stärkung der Emsdettener Innenstadt genießt weiterhin höchste Priorität. Deshalb ist es aber umso wichtiger auf bestimmte Sonderfälle, die zum Zeitpunkt des politischen Beschlusses des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten noch nicht absehbar waren, zu reagieren und klare Regeln für den zukünftigen Umgang zu formulieren. Die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers oder eines einzelnen Factory Outlets ohne Verbindung eines zu einem produktionsbedingten oder vertriebsbedeutsamen Standort in Emsdetten wird durch Anwendung der Ausnahmekriterien vermieden.

Die formulierten Bedingungen (hier auch die Ergänzung der flächenmäßig und umsatzmäßig deutlichen Unterordnung) stellen eine Ergänzung des Handwerkerprivilegs dar, welche - nach Aussage des Gutachterbüros - nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt führt.

2. Handelsverband Nordrhein-Westfalen (Schreiben vom 24. Januar 2020)

Stellungnahme

„(...) Zu den beabsichtigten Ergänzung der Ansiedlungsregel 2 im Einzelhandelskonzept nehme ich wie folgt Stellung:

Ich kann die Intention verstehen, der für Emsdetten nicht unbedeutenden Firma Emsa

Beschlussvorschlag/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

die Möglichkeit, den beabsichtigten Werksverkauf / FOC zu installieren, nicht verwehren. Gleichwohl habe ich große Bedenken, die mit Bedacht gewählte Ansiedlungsregel 2 im Einzelhandelskonzept von 2014 wie vorgeschlagen zu ändern.

Ziel sollte sein, den Handel auch und gerade in der Innenstadt Emsdettens zu schützen und zu stärken. Ein Werksverkauf der angestrebten Größe dürfte sicher für Kunden von großem Interesse sein; das Angebot ist sicher attraktiv. Inwieweit man tatsächlich dann in solch einem FOC / Werksverkauf Waren 2. Wahl, aus Retouren, Vorhaltekollektionen, etc. findet, ist schon bei Textilien schwierig, bei Haushaltswaren dürfte das eher schwieriger sein. Es ist nach diesseitiger Auffassung der Firma Emsa zuzumuten, den Verkauf in einem regulären Ladenlokal durchzuführen.

Bedenken bestehen auch insoweit, als hier gültige Ansiedlungsregeln zugunsten eines Unternehmens geändert werden sollen. Damit macht sich die Stadt Emsdetten unglaubwürdig und aus hiesiger Sicht angreifbar. Wenn auf „Zuruf“ die vereinbarten Regeln geändert werden, braucht man sie nicht mehr. Die Firma Emsa hat eine Verkaufsmöglichkeit über das Handwerkerprivileg. Darüber hinaus sollte es bei den beschlossenen Grundsätzen bleiben.

(...)“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stärkung der Emsdettener Innenstadt genießt weiterhin höchste Priorität. Deshalb ist es aber umso wichtiger auf bestimmte Sonderfälle, die zum Zeitpunkt des politischen Beschlusses des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten noch nicht absehbar waren, zu reagieren und klare Regeln für den zukünftigen Umgang zu formulieren. Die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers oder eines einzelnen Factory Outlets ohne Verbindung zu einem produktionsbedingten oder vertriebsbedeutsamen Standort in Emsdetten wird durch Anwendung der Ausnahmekriterien vermieden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Firma Emsa stellt einen bedeutenden und gewachsenen Betrieb innerhalb des Stadtgebiets von Emsdetten dar. Durch die Beauftragung des Gutachterbüros Junker + Kruse sollte gutachterlich geprüft werden, ob die Ansiedlung eines Factory Outlets an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig und städtebaulich verträglich ist. Das Gutachterbüro hat nach Prüfung dieses neuen und im aktuellen Einzelhandelskonzept bislang nicht geregelten Betriebstyps des Factory Outlets festgestellt, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches vorliegt, wenn die Bedingungen dieser ergänzten Ansiedlungsregel eingehalten werden. Es handelt sich um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung, welche in jedem Fall durch eine Einzelfallprüfung auf Basis (im Vergleich zu ursprünglichen Stellungnahme des Gutachterbüros) noch enger gefassten Kriterien durchgeführt werden soll. Über ein regelmäßiges Monitoring, wie es in den klassischen Factory Outlet Centern üblich ist, kann die Einhaltung der Ausnahmekriterien überprüft werden. Ein Hinweis dazu wird entsprechend ergänzt.

3. Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 24. Januar 2020)

Stellungnahme

„(...)

es mag sein, dass das angestrebte Emsa-Outlet von Art und Umfang her mit Blick auf das Ziel, in Emsdetten ausgewogene Versorgungsstrukturen zu schaffen, unbedenklich ist - oder mit Blick auf die Gesamtwohlfahrt der Stadt zumindest hinnehmbar.

Was uns gleichwohl Sorgen macht, ist vor allem, dass das Vorhaben über eine Regel zulässig gemacht werden soll, die letzten Endes entsprechende Outlet-Stores im gesamten Stadtgebiet bis zur Grenze der Großflächigkeit ermöglichen würde.

Die Ausnahmeregel im städtischen Konzept müsste nach unserer Auffassung in drei Punkten restriktiver gefasst werden, um akzeptabel zu sein:

Art der Nutzung

Bei den Merkmalen, die aufgeführt werden, um den (ausnahmsweise zulässigen) Betriebstypen des Factory Outlet zu charakterisieren, lassen einige bei uns die Vermutung aufkommen, dass sie nicht dafür sprechen, dass die Besonderheiten dieses Betriebstypen bewirken, dass von solchen Anbietern aus einer Gewerbegebietslage heraus geringere Kaufkraftentzüge auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen als vom Standardeinzelhandel. Beim Merkmal „Waren für Markttestzwecke“ kann man wohl eher vom Gegenteil ausgehen. Wenn der Konsument davon ausgehen kann, dass in einem solchen Laden eben nicht nur Restposten oder Mängelware veräußert wird, sondern die mögliche Ware von morgen, dürfte das die Anziehungskraft erheblich steigern.

Wir können auch nicht ganz nachvollziehen, warum die Erfüllung lediglich eines der genannten Kriterien, bereits dazu führen soll, die Definition des Betriebstyps Factory-Outlet zu erfüllen.

Umfang der Nutzung

Weder findet sich - wie etwa bei der Annexregel bzw. Handwerker-klausel - die Anforderung, dass sich die Handelsnutzung, dem Hauptbetrieb in Relation quantitativ unterordnen sollte, noch ist die Verkaufsfläche absolut gesehen nach oben gedeckelt. Stattdessen wäre grundsätzlich bis zur Grenze der Großflächigkeit alles denkbar. Das wäre für sich genommen in einer Stadt wie Emsdetten schon viel zu viel, in einer

Beschlussvorschlag/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um „klassische“ Kriterien, die Bebauungsplänen / städtebaulichen Verträgen für Factory Outlet Center entnommen wurden. Diese sind auch bereits gerichtlich im Hinblick auf ihre Bestimmtheit überprüft wurden.

Das Kriterium „Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden)“ wird gestrichen.

Der Stellungnahme wird z. T. gefolgt.

Das Thema Agglomerationen wird in der Ausnahmeregelung bereits aufgegriffen. Dieses wird weiter ausformuliert und ein Verweis auf das Ziel 6.5-8 des LEP NRW wird ergänzt.

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ist in Gewerbegebieten nicht zulässig. Somit wurde das Kriterium der

Agglomeration wären die möglichen Schäden gar nicht auszudenken. Natürlich ist uns klar, dass auch bei Gewerbegebieten mit Annexregel, Flächenbeschränkungen in letzter Zeit „aus der Mode“ gekommen sind und dass daran auch die jüngere Rechtsprechung in diesen Fragen schuld ist. Wir plädieren dennoch dafür, zumindest den Versuch einer mengenmäßigen Beschränkung zu unternehmen, weil mögliche Ausnahmen von 799 qm VKF einfach aus städtebaulicher Sicht nicht hinnehmbar sind. Wir regen an, den Gutachter mit der Aufgabe zu betrauen - vor dem Hintergrund der jüngeren Rechtsprechung - nach Begründungen für eine umfangmäßige Beschränkung der FO - Ausnahme (am besten auch der Annexausnahmen) zu suchen.

Bis vor einiger Zeit lag die übliche Beschränkung für Annexhandel in Emsdetten bei 200 qm VKF (übrigens auch für den Werksverkauf am in Rede stehenden Emsa-Standort). Die Begründung lag nach unsrer Kenntnis in der Tatsache, dass die durchschnittliche Größe eines „typischen Emsdettener Ladens“ im Ortszentrum bei dieser Größe angenommen wurde. Es sollte verhindert werden, dass diesen Innenstadtläden aus dezentralen Lagen heraus Konkurrenz erwächst, die in dem Sinne unfair ist, dass neben anderen Vorteilen von peripheren Lagen (Parkplätze etc.) auch noch Größenvorteile hinsichtlich der Verkaufsfläche hinzukommen. Wenn man diese Absicht geschickt darstellt oder möglicherweise noch weitere individuellere oder stärker auf reale Betriebstypen bezogene Argumente heranziehen kann, müsste es nach unsrer Auffassung möglich sein, eine umfangmäßige Beschränkung von FOs oder auch Annexhandel hinzubekommen, die auch vor Gericht standhielte. Einen Versuch wäre es allemal wert.

Gutachten

In die Auflistung der Bedingungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Factory Outlets sollte ausdrücklich die städtebauliche Verträglichkeitsprüfung durch einen Gutachter aufgenommen werden. Eine solche Begutachtung fehlt uns übrigens auch im konkreten Fall des B-Planes 17A „Industriegebiet Süd“. Die Bedeutung von Fallgutachten ist umso größer, je weniger es gelingt, Risiken über restriktive grundsätzliche Ansiedlungsregeln hinreichend zu mildern, wie sie oben angeregt wurden.

Wir hoffen die Anregungen bringen Sie weiter. Bei Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

(...)“

flächenmäßig und umsatzmäßig deutlichen Unterordnung in der Ausnahmeregelung ergänzt.

Der Stellungnahme wird z. T. gefolgt.

Eine städtebauliche Prüfung ist sinnvoll und sollte in Abhängigkeit von der geplanten Größenordnung und Sortimentsstruktur erfolgen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine städtebauliche „Vor-Prüfung“ (Einzelfallprüfung) auf der Basis der relevanten Kriterien der Ausnahmeregelung durchzuführen. Diese Anforderung wird in der Ausnahmeregelung ergänzt.

4. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 24. Januar 2020)

Stellungnahme

„(...) die Stadt beabsichtigt ihr Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Ansiedlungsregeln zu ergänzen. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung bzw. Erweiterung einer Verkaufsstelle des Unternehmens Emsa im Industriegebiet Süd. Die bisherigen Regelungen zum Annex-Handel im Einzelhandelskonzept wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan greifen für das Vorhaben nicht, da es sich nicht um einen Werksverkauf im Sinne des Annex-handels, sondern um ein Factory-Outlet handelt. Das beauftragte Gutachterbüro Büro Junker + Kruse empfiehlt daher eine Ergänzung der Ansiedlungsregeln für diese Einzelhandelsform. Unsere Stellungnahme zur Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes steht im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zur 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A "Industriegebiet Süd" (unser Zeichen: 115640; unser Schreiben vom 24.01.2020).

Um Entwicklungsräume für Industrie und Gewerbe zu sichern, fordert die IHK regelmäßig, Gewerbe- und Industriegebiete von Einzelhandelsangeboten freizuhalten und ausschließlich einer typisch gewerblich-industriellen Nutzung vorzuhalten. Eine Sonderregelung hiervon kann der klassische Werksverkauf im Sinne des Annex-Handels darstellen. Hierbei geht es um den Verkauf vor Ort selbst hergestellter Produkte (u.a. Waren zweiter Wahl o.ä.). Der Werksverkauf steht dabei im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb. Durch den räumlichen Zusammenhang erfordert der klassische Werkverkauf eine Lage innerhalb eines Gewerbe- oder Industriegebiets.

Ein Factory-Outlet erfordert nicht diesen räumlichen Zusammenhang. Es kommen auch Standortlagen z.B. innerhalb von Innenstädten in Betracht. Zudem werden - wie im vorliegenden Fall - auch „werksfremde“ Produkte und Zukaufsortimente angeboten, wenngleich das Warenangebot weiterhin begrenzt ist bzw. Besonderheiten aufweist. Die Grenzen zum klassischen, innerstädtischen Einzelhandel sind dennoch fließend.

Vor diesem Hintergrund trägt die IHK die bisherigen Regelungen zum Werksverkauf unter der Maßgabe der engen Kriterien eines solchen Werksverkaufs mit. Die nunmehr erweiterten Regelungen zum Factory-Outlet mit einer breiteren, auch werksfremden Produktpalette wer-

Beschlussvorschlag/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um eine Ausnahmeregelung, die strikte Kriterien für Factory Outlets formuliert. Dabei ist insbesondere der „Ortsbezug“ als gewichtiges Krite-

den indes kritisch gesehen.

Mit der neuen Regelung wird nicht nur die Erweiterung des Fabrikverkaufs bei Emsa konzeptionell abgesichert, sondern zeitgleich auch die Ansiedlung weiterer Outlet-Stores jeweils bis zur Grenze der Großflächigkeit im gesamten Stadtgebiet ermöglicht, sofern die hier formulierten Kriterien eingehalten werden. Hierdurch können die bisherigen Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes (Stärkung der Innenstadt, Komplettausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten) konterkariert werden.

Neben dem Freihalten der Gewerbe- und Industriegebiete von Einzelhandelsangeboten setzt sich die IHK für eine Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren durch Steuerung des Einzelhandels auf integrierte Lagen ein. Durch „Fehler“ bei der Standortwahl und / oder Vorhabendimensionierung können unmittelbar negative Auswirkungen auf die zentralen Einkaufslagen hervorgerufen werden. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen im Einzelhandel sowie begrenzter Entwicklungspotenziale ist eine konsequente Ausrichtung einzelhandelsrelevanter Entwicklungen auf die Innenstadt erforderlich. Nur hierdurch kann die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden, die bereits Grundlage für vergangene Entwicklungen in der Innenstadt gewesen ist bzw. für künftige Entwicklungen sein kann. Die Stadt Emsdetten hat dies in der Vergangenheit sehr erfolgreich verfolgt. Ein zumindest partielles Abrücken hiervon ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Die IHK empfiehlt daher weiterhin die Ansiedlung auch solcher Outlet- Stores ausschließlich innerhalb integrierter Lagen wie zentrale Versorgungsbereiche.

Die Kriterien in der Ausnahmeregel 2 versuchen die Besonderheiten des Emsa Fabrikverkaufs aufzugreifen und letztlich für andere Vorhaben zu „operationalisieren“. Hierzu ist nachfolgendes anzumerken:

- Zunächst müssen die Sortimente nur eine der definierten Besonderheiten aufweisen.

rium zu beachten. Ein Factory Outlet ist demnach nur an einem produktionsbezogenen oder vertriebsbedeutsamen Standort eines Herstellers möglich und muss diesem räumlich zugeordnet sein. Die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts werden bei Einhaltung dieser Kriterien inkl. der Modifizierungen infolge des Beteiligungsverfahrens nicht konterkariert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stärkung der Emsdettener Innenstadt genießt weiterhin höchste Priorität. Deshalb ist es aber umso wichtiger auf bestimmte Sonderfälle, die zum Zeitpunkt des politischen Beschlusses des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten noch nicht absehbar waren, zu reagieren und klare Regeln für den zukünftigen Umgang zu formulieren. Die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers oder eines einzelnen Factory Outlets ohne Verbindung zu einem produktionsbedingten oder vertriebsbedeutsamen Standort in Emsdetten wird durch Anwendung der Ausnahmekriterien vermieden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Erfüllung dieser Ausnahmeregelung müssen alle formulierten Bedingungen (produktionsbezogener Standort im Stadtgebiet, räumliche Zuordnung, deutlich untergeordnete Verkaufsfläche und keine Überschreitung der Großflächigkeitsschwellengrenze) eingehalten werden. Zum eindeutigen Verständnis wurde diese Aufzählung nach der vorletzten Bedingung um das Wort „und“ ergänzt. Für die beabsichtigten Sortimente werden weitere Bedingungen aufgeführt.

- Das Kriterium „Modelle vergangener Saison“ ist bei Haushaltswaren im Vergleich z.B. zur Mode deutlich weniger relevant, da diese Produkte eher „zeitlos“ sind. Zudem ist nicht klar definiert, was „Saison“ heißt. Dies kann sich zeitlich auch nur auf ein Quartal beziehen. Damit kann es zu einer zeitlichen Überschneidung mit den Produkten, die noch im klassischen Einzelhandel angeboten werden, kommen.
- Mit „Waren für Markttestzwecke“ wird ein Signal ausgesendet, dass eben nicht nur Restposten veräußert werden. Vielmehr werden dann auch Neuwaren angeboten, die zudem den besonderen Reiz haben, dass diese nur hier und eben nicht im klassischen Einzelhandel angeboten werden.
- Bei dem Kriterium „Überhangproduktion“ werden de facto auch Neuwaren veräußert.
- Der Begriff „Hersteller“ wird eher weit gefasst, da dieser auch denjenigen umfasst, der die Markenrechte nutzen darf und für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.
- Ein Kriterium zur „Unterordnung“ findet sich in der Ansiedlungsregel nicht wieder.
- Vielmehr ist ein Einzelhandelsbetrieb bis zur Grenze der Großflächigkeitsschwelle innerhalb nicht integrierter Lagen konzeptionell abgedeckt. Empfehlenswert ist die notwendige Unterordnung durch eine absolute oder relative Beschränkung der Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle. Hierdurch wird verhindert, dass sich die Verkaufsstelle zu einem

Es handelt sich um „klassische“ Kriterien, die Bebauungsplänen / städtebaulichen Verträgen für Factory Outlet Center entnommen wurden. Diese sind auch bereits gerichtlich im Hinblick auf ihre Bestimmtheit überprüft wurden. Auf Grundlage der Behördenbeteiligung zu dieser Ergänzung der Ansiedlungsregel 2 sowie der damit verbundenen 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ wurden diese Kriterien noch enger gefasst, sodass für eine Ansiedlung von Factory Outlets weitere Bedingungen erfüllt werden müssen.

Der Stellungnahme wird z. T. gefolgt.

Es wird ergänzt, dass es sich um Waren, die nicht mehr der aktuellen Katalogkollektion des Herstellers entsprechen, handeln muss.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Kriterium „Waren für Markttestzwecke (Waren, die noch keiner an den Einzelhandel ausgelieferten Kollektion entsprechen und dazu dienen, hinsichtlich ihrer Akzeptanz getestet zu werden)“ wird gestrichen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei Überhangprodukten handelt es sich zwar um Neuwaren, diese wurden aber aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert und entsprechen nicht der aktuellen Kollektion.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Begriff Hersteller ist eindeutig definiert und durch die erforderliche räumliche Zuordnung sowie die ergänzte flächenmäßig deutliche Unterordnung strikt geregelt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Kriterium der flächenmäßig und umsatzmäßig deutlichen Unterordnung wird in der Ausnahmeregelung ergänzt.

Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt.

- Das Kriterium „vertriebsbedeutsam“ greift zu kurz, da es sich auch auf kleine Verwaltungseinheiten beziehen kann, die jedoch für die „innere Organisation“ bedeutsam sind. Auch hier können dann Märkte an der Grenze der Großflächigkeit entstehen.
- Im Falle von Emsa begrenzt sich das Angebot auf Haushalts- und Elektrowaren. Andere potenzielle Anbieter können aber ein erweitertes Angebot führen. Das Kriterium „Produkte des Konzerns“ greift zu kurz, da es die Fallkonstellationen geben kann, in dem nicht nur Sortimente einer Warengruppe, sondern mehrerer Warengruppen angeboten werden. Es besteht zumindest die theoretische Gefahr der Entwicklung vielfältiger Angebote bis hin zu Kleinkaufhäusern in Gewerbegebieten.

Letztlich wird mit den Regeln nicht deutlich, wie der Entstehung einer Agglomeration entgegengewirkt werden kann, wenn mehrere „Hersteller“ innerhalb eines Gewerbegebiets hiervon Gebrauch machen. Wenngleich dies am Standort Emsa eher nicht zu erwarten ist, gelten die Ansiedlungsregeln auch für alle anderen Standortlagen im Emsdetten. Durch die Ansiedlung weiterer Outlet Stores auch in mehreren Einzellagen wird der Druck in der Summe auf die Innenstadt weiter erhöht mit der Gefahr von Fehlentwicklungen wie weiteren Leerständen oder Mindernutzungen. Die Entwicklungsmöglichkeiten schützenswerter Standortbereiche können hierdurch zusätzlich eingeschränkt werden.

Wir empfehlen daher dringend sowie in Anlehnung an unseren Gesprächstermin vom 03.07.2019 die Ansiedlung solcher Outlet-Stores ausschließlich innerhalb integrierter Lagen wie der Innenstadt und ansonsten die Beibehaltung der bisherigen Regel zum Annex- Handel. Sofern die Stadt an ihren Planungen festhalten sollte, weisen wir dringend darauf hin, die obigen Ausnahmekriterien aufgrund obiger Anmerkungen zu modifizieren, um den Ausnahmecharakter noch stärker einzugrenzen.
(...)“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Kriterium der flächenmäßig und umsatzmäßig deutlichen Unterordnung wird in der Ausnahmeregelung ergänzt, so dass bei „kleinen“ vertriebsbedeutsamen Standorten auch lediglich geringe Verkaufsflächen möglich wären.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auch die theoretische Gefahr der Entwicklung vielfältiger Angebote bis hin zu Kleinkaufhäusern wird durch die Ergänzung dieser Ausnahmeregelung nicht gesehen. Die formulierten Bedingungen (hier auch die Ergänzung der flächenmäßig und umsatzmäßig deutlichen Unterordnung) stellen eine Ergänzung des Handwerkerprivilegs dar, welche nicht zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt führt.

Der Einwendung wird gefolgt.

Das Thema Agglomerationen wird in der Ausnahmeregelung bereits aufgegriffen. Diese wird weiter ausformuliert und ein Verweis auf das Ziel 6.5-8 des LEP NRW wird ergänzt.

Der Einwendung wird z. T. gefolgt.

Die Stadt Emsdetten hält an den Planungen der Ergänzung der Ansiedlungsregel 2 fest. Die Kriterien der Ausnahmeregelung werden modifiziert und noch enger gefasst.

Über ein regelmäßiges Monitoring, wie es in den klassischen Factory Outlet Centern üblich ist, kann die Einhaltung der Ausnahmekriterien überprüft werden. Ein Hinweis dazu wird entsprechend ergänzt.

Gegenüber dem Entwurf zur Änderung der Ansiedlungsregel 2 wurden nach der Behördenbeteiligung folgende inhaltlichen Änderungen vorgenommen:

- Das Kriterium „*die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist*“ wurde ergänzt.
- Bei dem Kriterium „*Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Katalogkollektion des Herstellers entsprechen)*“ wurde „*Katalog...*“ ergänzt.
- Das Kriterium „*Waren für Markentestzwecke (...)*“ wurde entfernt.
- Ergänzt wurde zudem: „*Grundsätzlich ist in jedem Fall eine städtebauliche „Vorprüfung“ (Einzelfallprüfung) auf der Basis der o.g. Kriterien durchzuführen.*“
- Das Thema Agglomeration war bereits enthalten und wurde ergänzt.
- Abschließend wurde die Empfehlung eines Monitorings ergänzt: „*Ein regelmäßiges Monitoring (z. B. alle zwei Jahre) soll sicherstellen, dass der Betriebscharakter im Sinne einer konzeptgetreuen Umsetzung gewahrt wird. Hierbei wird der Betrieb hinsichtlich der Einhaltung der o.g. Kriterien von einem unabhängigen Gutachter geprüft.*“