

Mitteilung – zur Kenntnisnahme –

**Keine Factory-Outlet-Center (FOC) an
nicht integrierten Standorten
(früher: Keine Erweiterung des
Factory-Outlet-Center (FOC) in Wustermark)**

Drs 15/4242 und 15/4849

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung
- / A 10 -
Tel.: 9025 - 1323

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Mitteilung

- zur Kenntnisnahme -

über

Keine Factory-Outlet-Center (FOC) an nicht integrierten Standorten
(früher: **Keine Erweiterung des Factory-Outlet-Center (FOC) in Wustermark**)

- Drucksachen Nr. **15/4242** und **15/4849**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung am 23. März 2006 folgendes beschlossen:

"Der Senat wird aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass es künftig keine neuen Factory-Outlet-Center (FOC) an nicht integrierten Standorten in Berlin und dem engeren Verflechtungsraum mehr geben wird und solche FOC nicht erweitert werden"

Hierzu wird berichtet:

Der Senat verfolgt seit langem das Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren an nicht integrierten Standorten, d.h. außerhalb der ausgewiesenen Zentren, zu verhindern. Dies gehört auch zu einer der vornehmlichen Aufgaben der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg.

Vor allem in den neunziger Jahren strebten private Investoren die Ansiedlung von Factory-Outlet-Centern (FOC) „auf der grünen Wiese“ im engeren Verflechtungsraum um Berlin an,

da es zum Konzept der Betreiber gehört, das unmittelbare Nebeneinander mit dem Facheinzelhandel in größeren Städten zu meiden. In Factory-Outlet-Centern werden Ladengeschäfte in einer einheitlichen baulichen Anlage zusammengefasst, in der unterschiedliche Hersteller oder deren Konzessionäre ihre Markenwaren direkt an den Endverbraucher verkaufen. Die Produkte werden zu einem wesentlich geringeren Preis als im Facheinzelhandel angeboten. Das Angebot konzentriert sich vor allem auf Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Accessoires bekannter Markenfabrikate, also ausschließlich sogenannte zentrenrelevante Sortimente. FOC sind Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, die sich negativ auf raumordnerische Ziele und die städtebauliche Entwicklung (auch von Nachbargemeinden) auswirken können.

Neben einem zentralen Ort wählten Investoren auch die (nicht integrierten) Standorte Elstal (Gemeinde Wustermark) und Eichstädt (Gemeinde Oberkrämer) für ihre Ansiedlungsvorhaben aus. Die Gemeinden versprachen sich von den Projekten Vorteile für ihre wirtschaftliche Situation und erarbeiteten an den raumordnerischen Vorgaben vorbei entsprechende Planungsgrundlagen.

Daraufhin beschritt der Senat Ende der neunziger Jahre den Rechtsweg gegen beide FOC-Projekte.

FOC Wustermark

Unmittelbar nach Bekanntwerden der Baugenehmigung für das „Designer Outlet Center B 5“ (FOC Wustermark) legte die zuständige Senatsverwaltung in Abstimmung mit den betroffenen Bezirken Spandau und Reinickendorf hiergegen Widerspruch ein und beantragte zugleich einstweiligen Rechtsschutz. Weitere Rechtsbehelfe richteten sich gegen die Erweiterungsvorhaben.

Ursprünglich hatte das FOC Wustermark eine Verkaufsfläche von ca. 10.000 qm, die in den letzten Jahren noch um rund 3000 qm gewachsen ist. Die zunächst beabsichtigte weitere Ausdehnung um 9000 qm konnte am 23.12.2005 durch eine außergerichtliche Einigung zwischen Berlin, dem Landkreis Havelland, der Gemeinde Wustermark und den maßgeblichen Unternehmen abgewendet werden. Auf den Baufeldern des FOC wurde eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 16.500 qm rechtsverbindlich festgeschrieben. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Wustermark verpflichtet, keinen weiteren großflächigen Einzelhandel auch in angrenzenden Bereichen zuzulassen. Der Investor hat für die von ihm zu erwerbenden und im benachbarten Gewerbegebiet gelegenen Grundstücke eine entsprechende Erklärung abgegeben.

Durch die kooperative Vorgehensweise ist nun auch erreicht worden, dass die Gemeinde Wustermark und der neue Eigentümer bei geplanten Veränderungen am FOC-Standort eine enge nachbargemeindliche Abstimmung mit Berlin suchen und eine frühzeitige Unterrichtung erfolgt.

Sobald entsprechende dingliche Sicherungen zur Umsetzung der außergerichtlichen Einigung eingetragen sind, werden die Rechtsstreitigkeiten einvernehmlich beendet. Dies schließt ein Klagerecht für den Fall vertragswidrigen Verhaltens der Beteiligten nicht aus.

FOC Eichstädt

Gegen das geplante FOC Eichstädt hat der Senat im August 1999 rechtliche Maßnahmen eingeleitet und dadurch dazu beigetragen, dass die Pläne des damaligen Vorhabenträgers nicht weiter verfolgt wurden. Gegen den einer Neubelebung des Projekts zugrundeliegenden Bebauungsplan stellte der Senat beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Brandenburg einen Normenkontrollantrag. Das inzwischen vereinte OVG Berlin-Brandenburg hat diesem Antrag

am 12. Mai 2006 stattgegeben und den Bebauungsplan für nichtig erklärt (OVG 12 A 28/05). Das Urteil ist rechtskräftig.

Der nun vorliegenden schriftlichen Urteilsbegründung zufolge verstößt die FOC-Planung in Eichstädt gegen das verbindliche Raumordnungsziel des § 16 Abs. 6 des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms (LEPro). Dessen als Ziel verbindliche Kernaussage lautet: „Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen in Orten ohne zentralörtliche Funktion nicht zugelassen werden.“ Das Gericht bestätigt somit die Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe in solchen Orten. Darauf kann sich Berlin als Nachbargemeinde berufen. Mit dieser Entscheidung sind künftig FOC, aber auch andere großflächige Einzelhandelsvorhaben mit vergleichbaren Fallkonstellationen an nicht integrierten Standorten so gut wie ausgeschlossen.

Ich bitte, den Beschluss damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 14. August 2006

Ingeborg Junge-Reyer

.....
Senatorin für Stadtentwicklung