

Zusammenfassende Darstellung der Regelungen zur konzeptgetreuen Umsetzung eines DOC in Sinsheim

I Zielsetzung:

1. Die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung der Auswirkungen und der städtebaulichen Verträglichkeit eines Fabrikverkaufszentrums (im Folgenden: DOC) im konkreten Einzelfall basiert darauf, dass in einem solchen DOC bestimmte Vorgaben für die Struktur der Einzelhandelsbetriebe einerseits und das zulässige Sortiment, das diese Betriebe verkaufen dürfen, andererseits, dauerhaft eingehalten werden müssen.
2. Die DOC zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht das gesamte Spektrum der Waren anbieten, die in Einkaufszentren üblicherweise angeboten werden. Die Besonderheiten des Sortiments eines DOC lassen sich wie folgt stichwortartig beschreiben:
 - a) Es werden ausschließlich Erzeugnisse bestimmter Markenartikelhersteller angeboten, wobei für jeden Markenartikelhersteller ein gesonderter Einzelhandelsbetrieb innerhalb des DOC betrieben wird.
 - b) Im DOC wird nicht das jeweils gesamte Sortiment des Markenartikelherstellers angeboten. Das Sortiment beschränkt sich vielmehr auf Waren zweiter Wahl, Auslaufmodelle, Modelle aus vorhergehenden Saisons, Restposten, Waren für Markttestzwecke oder Überhangproduktion.
 - c) Das DOC setzt sich aus einer Vielzahl kleinerer Verkaufsbetriebe (ca. 100 m² bis 300 m² Verkaufsfläche pro Betrieb) zusammen und wird in der Regel um zwei bis drei größere Betriebe (sogenannte „Ankerbetriebe“), in der Praxis häufig Sportartikelmarkenhersteller, ergänzt, die eine größere Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.500 m² aufweisen können. Die durchschnittliche Größe aller Einzelhandelsbetriebe liegt bei 250 – 300 m² Verkaufsfläche.
 - d) Das zulässigerweise anzubietende Sortiment eines DOC wird im Hinblick auf die durch Marktgutachten festzustellende raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit untersucht und entsprechend beschränkt. Üblich ist der Verkauf von Bekleidung, Bekleidungszubehör, Schuhen und Lederwaren, Sportbekleidung und Sportartikeln, keramischen Erzeug-

nissen, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, sowie Uhren und Schmuck, soweit diese auch von Markenherstellern angeboten werden.

(Die vorstehende Aufzählung hat keinen abschließenden Charakter. Sie soll lediglich die typischerweise üblichen Sortimente beschreiben.)

- e) Die DOC zeichnen sich außerdem überwiegend dadurch aus, dass sie in städtebaulich nicht integrierten Lagen, meist an überörtlichen Hauptverkehrsverbindungen, errichtet werden, weil ein deutlich überregionaler Kundenkreis angesprochen werden soll.
3. Die im Vorfeld durch entsprechende Marktgutachten ermittelten Grenzen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit eines DOC müssen dauerhaft eingehalten werden. Es ist nicht zulässig, die vorstehend beispielhaft beschriebenen Beschränkungen bzgl. der durchschnittlichen Größe der Einzelhandelsbetriebe und/oder bzgl. des zugelassenen Sortiments mit der Folge zu verlassen, dass sich aus einem DOC ein (gegebenenfalls in städtebaulich nicht integrierter Lage) realisiertes Einkaufszentrum entwickelt, das andere raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen haben kann als ein DOC. Aus diesem Grund wird die dauerhafte Einhaltung des vorstehend beschriebenen DOC-Konzepts durch Festsetzungen im Bebauungsplan einerseits und durch sanktionsbewehrte Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag andererseits sichergestellt.

II Bebauungsplanfestsetzungen und Monitoring im städtebaulichen Vertrag für ein DOC:

1. Durch Bebauungsplanfestsetzungen im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO wird zum einen die Art des Einzelhandelsbetriebs (Fabrikverkaufszentrum für Markenartikel) und zum anderen die maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt.

Die besondere Struktur der Einzelhandelsbetriebe (viele kleinere Verkaufsbetriebe, Shops), die unter einem einheitlichen Management im Fabrikverkaufszentrum zusammengefasst werden, wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen durchschnittlichen Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe sowie die höchstzulässige Größe der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zusätzlich geregelt. Auf diese Art und Weise ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass eine Vielzahl kleinerer Einzelhandelsbetriebe unter dem gemeinsamen Management des Fabrikverkaufszentrums realisiert werden muss.

2. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan die Sortimente einschließlich deren höchstzulässiger Verkaufsflächen einerseits und die Besonderheit DOC-typischer Waren andererseits festgesetzt.

3. Weitere Nutzungen (bspw. Vergnügungsstätten, Hotels, Kinos oder sonstiger Einzelhandel sowie Wohnnutzung, Gastronomie) können durch Bebauungsplan zugelassen oder ausgeschlossen werden.
4. Zur Klarstellung wird in der Regel außerdem festgesetzt, dass neben dem DOC herkömmlicher, großflächiger oder nicht großflächiger Einzelhandel, Fachmärkte oder Einkaufszentren ausdrücklich ausgeschlossen sind.
5. Diese Bebauungsplanfestsetzungen werden durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der planenden Kommune und dem Grundstückseigentümer und – soweit bei der Planung schon bekannt – dem Betreiber des DOC weiter konkretisiert und gesichert, weil ein Baurechtsamt die dauerhafte Einhaltung dieser Vorgaben in der Regel nicht selbst überprüfen kann. Üblicherweise enthält der städtebauliche Vertrag dazu folgende Vereinbarungen:
 - a) Die Kommune behält sich vor, die Eröffnung des DOC davon abhängig zu machen, dass bei der Eröffnung durch Marktgutachten nachgewiesen wird, dass das DOC insgesamt und bzgl. der einzelnen Betriebe den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Diese Genehmigung zur Eröffnung des DOC besteht auf vertraglicher Grundlage zusätzlich zu der ebenfalls erforderlichen baurechtlichen Genehmigung.
 - b) Grundstückseigentümer und/oder Betreiber müssen sich vertraglich verpflichten, bei Änderungen gegenüber dem Bestand bei Eröffnung (Änderung eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs, Hinzukommen eines neuen Betriebs etc.) jeweils ein ergänzendes Gutachten für diesen Betrieb einzuholen und dies der Stadt vorzulegen. Die neuen oder zu ändernden Einzelhandelsbetriebe dürfen erst eröffnet werden, wenn die Stadt dies auf der Basis des vom Betreiber vorzulegenden Gutachtens genehmigt.
 - c) In der Regel wird vereinbart, dass die Einhaltung der DOC-typischen Nutzung in den ersten Jahren nach Eröffnung des DOC regelmäßig überprüft wird.
 - d) Nicht sofort beseitigte Verstöße gegen die vorstehenden Vereinbarungen zum dauerhaften Nachweis der DOC-typischen Nutzung sind durch Vertragsstrafen bewehrt. Diese Vertragsstrafen werden bei Feststellung eines Verstoßes durch den Gutachter von der Stadt festgestellt und beim Grundstückseigentümer/Betreiber angefordert. Die Bezahlung der Vertragsstrafen wird dadurch sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer/Betreiber durch Vorla-

ge einer Bürgschaft nachweisen muss, dass er jederzeit in der Lage ist, fällige Vertragsstrafenansprüche zu befriedigen.

- e) Die Regelungen zur Sicherung der konzeptgetreuen Umsetzung des DOC werden außerdem durch Baulasteintragung auf dem DOC-Grundstück zusätzlich abgesichert.

Dieses Regelungsinstrumentarium wurde von uns für das DOZ Zweibrücken und das DOW Wolfsburg entwickelt und in der Praxis umgesetzt; für die geplanten DOC Montabaur und Neumünster sind gleichartige Festsetzungen in die Bebauungspläne aufgenommen und in städtebaulichen Verträgen vereinbart worden. Die Erfahrungen zeigen, dass das vorstehend dargestellte Regelungs- und Sicherungsinstrumentarium geeignet ist, dauerhaft dafür zu sorgen, dass ein DOC aufrechterhalten und betrieben wird, ohne dass die Gefahr besteht, dass es in ein normales Einkaufszentrum umgewandelt werden kann. Die Kommune hat mit diesem Regelungs- und Sicherungsinstrumentarium die Handhabe, die dauerhafte Einhaltung der Regelungen für das DOC effizient durchzusetzen.

Prof. Dr. Birk/Miller