

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

**Geplantes Designer Outlet Center (DOC) in  
Sinsheim  
-Stellungnahme der Stadt Heidelberg zum  
Antrag auf Zielabweichung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Gemeinderat	16.05.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 01 beiliegende Stellungnahme der Stadt Heidelberg zum Zielabweichungsverfahren eines geplanten Designer Outlet Centers in Sinsheim.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 01	Stellungnahme der Stadt Heidelberg zum Antrag der Stadt Sinsheim auf Zulassung von Abweichungen von Zielen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg und des Teilregionalplans „Einzelhandel“ des Verbandes Region Rhein-Neckar im Bereich Sinsheim für ein Fabrikverkaufszentrum
	<b>Die Anlagen 02 bis 18 stehen auf Grund ihres Umfangs ausschließlich digital in den Informationssystemen zur Verfügung!</b>
A 02	Antrag der Stadt Sinsheim auf ein Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz vom 02.01.2012, Rechtsanwälte Eisenmann, Wahle, Birk
A 03	Lageplan Flst. 87/87 (Messe, Hallen 1 bis 4) und Flst. 8793 (Parkplätze)
A 04	Bebauungsplanfestsetzungen DOC Zweibrücken
A 05	Bebauungsplanfestsetzungen DOC Wolfsburg
A 06	Bebauungsplanfestsetzungen DOC Neumünster
A 07	Bebauungsplanfestsetzungen DOC Montabaur
A 08	Ecostra, Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines Factory-Outlet-Centers in der Großen Kreisstadt Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis), 11.11.2010
A 09	Vertragsmuster 1: Sicherstellung der DOC-Nutzung
A 10	Vertragsmuster 2: Sicherstellung der DOC-Nutzung
A 11	ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH: DOC-Tourismuskonzept Sinsheim, 17.12.2010
A 12	LROP Niedersachsen v. 21.01.2008, Ziff. 2.3.03 Satz 10 ff
A 13	Schreiben Ecostra vom 15.12.2011
A 14	Werbeprospekt für FOC Roppenheim (F)
A 15	Landesplanerische Feststellung; Raumordnungsverfahren (ROV) mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (HDV) in Soltau. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung vom 02.02.2009
A 16	Auszug aus der „Augsburger Allgemeine“ vom 21.12.2011
A 17	Lageplan mit Entfernungen zwischen den genannten Einrichtungen und zum Autobahnanschluss
A 18	Vorläufige verkehrliche Einschätzung und Überlegungen zur Realisierung eines Designer-Outlet-Center (DOC) auf dem Gelände der Messe Sinsheim, Koehler & Leutwein, Januar 2011

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
AB5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur
RK2	+	<b>Ziel/e:</b> Abstimmung in wirtschafts-, wohnungs-, verkehrspolitischer, infrastruktureller, ökologischer, sozialer und kultureller Hinsicht verbessern <b>Begründung:</b> Um die genannte Ziele nicht zu gefährden, muss einem DOC in Sinsheim auf dem Messegelände entschieden widersprochen werden. Genau dies ist Inhalt der Vorlage.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)

## B. Begründung:

### 1. Projektbeschreibung

Die Stadt Sinsheim beabsichtigt, die bauplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fabrikverkaufszentrums (Designer Outlet Center – DOC) mit einer Größe von vorläufig 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen als Nachnutzung von freigewordenen Messehallen zu schaffen. Dort sollen Bekleidung inklusive Sportartikel auf bis zu 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schuhe und Lederwaren auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sonstige Sortimente (Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Uhren/Schmuck/Sonnenbrillen, Haushaltswaren, Kosmetik und Körperpflegemittel) auf bis zu 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten werden, in der Summe maximal 10.000 m<sup>2</sup>.

Der vorgeschlagene Standort des geplanten FOC liegt in einem gemischt genutzten Industrie- und Gewerbegebiet im Südosten von Sinsheim unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A6 und der Bahnlinie im Norden mit einem S-Bahn-Anschluss.

Unter einem Hersteller-Direktverkaufszentrum (z.B. Factory-Outlet-Center (FOC) oder Designer-Outlet-Center (DOC)) wird ein großflächiger Zusammenschluss vieler Hersteller mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehreren Tausend Quadratmetern in einem einheitlichen Gebäudekomplex bzw. in mehreren eng beieinander liegenden Gebäuden, bei dem die Hersteller eigene Ladeneinheiten anmieten und selbst betreiben, verstanden. Die Hersteller vertreiben ihre Ware unter Umgehung des Groß- und Einzelhandels direkt an die Endverbraucher. In Hersteller-Direktverkaufszentren werden typischerweise innenstadtrelevante Sortimente, schwerpunktmäßig Bekleidungsartikel, angeboten.

Dabei handelt es sich überwiegend um Fabrikware, also Zweite-Wahl-Produkte, Restposten oder Auslaufmodelle, Modelle des Vorjahres bzw. der vorherigen Saison, Artikel aus Überschussproduktion und Waren zu Markttestzwecken, die zwischen 25% und 50% unter dem herkömmlichen Ladenpreis verkauft werden. Die Koordination, Organisation und das Marketing erfolgt durch ein einheitliches Center-Management.

## **2. Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung**

Das beschriebene Vorhaben (siehe hierzu Antrag Zielabweichungsverfahren, Rechtsanwälte Eisenmann, Wahle, Birk; S. 3-5) steht zu folgenden Zielen der Raumordnung in Widerspruch:

- Konzentrationsgebot, Plansatz 3.3.7 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP):  
*„Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind grundsätzlich nur in Oberzentren zulässig“.*

Nach der Begründung zum LEP (B37) sind „bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> auch Standorte in Mittelzentren möglich. Die im Einzelfall zu erwartenden Auswirkungen sind in der Regel in einem Raumordnungsverfahren zu prüfen.“

- Kongruenzgebot, Plansatz 3.3.7.1 LEP:  
*„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“*
- Integrationsgebot, Plansatz 3.3.7.2 LEP:  
*„Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*
- Regionalplanerische Standortfestlegungen für regional bedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte, Plansatz 2.2.5.3 „Teilregionalplan Einzelhandel des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald“ (Verband Region Rhein-Neckar):  
*„Regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellten zentralörtlichen Standortbereichen anzusiedeln.“*  
*„Die Ansiedlung und Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralörtlichen Standortbereiche und Ergänzungsbereiche ist ausgeschlossen.“*

Die Stadt Sinsheim hat deshalb beim Regierungspräsidium Karlsruhe einen Antrag zur Abweichung von den vorgenannten Zielen gestellt, weil sie die Auffassung vertritt, dass das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht negativ berührt und es sich um einen atypischen Fall handelt, der eine Ausnahmegenehmigung rechtfertigt. Im Zuge dieses Zielabweichungsverfahrens wurde die Stadt Heidelberg vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 7. Februar 2012 aufgefordert, Stellung bis zum 10. April 2012 zu nehmen. Um auch dem Gemeinderat die Möglichkeit zu geben, über diese Stellungnahme zu befinden, wurde Fristverlängerung bis Ende Mai 2012 beantragt. Dies wurde vom Regierungspräsidium bewilligt. Eine Vorberatung im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss ist deshalb aus zeitlichen Gründen ausnahmsweise nicht möglich.

### **3. Bewertung**

Das geplante Vorhaben verletzt grundlegende Ziele der Landesplanung und der Raumordnung. Es ist damit nicht raumverträglich. Bei dem Projekt handelt es sich auch nicht um einen atypischen Fall. Es werden gravierende Nachteile für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung von Heidelberg erwartet.

Die Stellungnahme der Stadt Heidelberg ist der Anlage 01 zu entnehmen. Auch der Verband Region Rhein-Neckar hat zwischenzeitlich eine ablehnende Position dem Planungsausschuss vorgelegt.

*Da die Antragsunterlagen der Stadt Sinsheim (Anlage 02 bis 18) sehr umfangreich sind, können sie nur elektronisch im Gremieninformationssystem zur Verfügung gestellt werden.*

gezeichnet

Bernd Stadel