

# ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur Überprüfung eines geplanten Emsa-Outlets im Rahmen des bestehenden  
Bebauungsplans Nr. 17 A in Emsdetten

unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme im Auftrag der Stadt Emsdetten

Jana Fieseler-Smolana

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de); [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Februar 2020

### **Hinweise**

*Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.*

*Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.*

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung erforderlich.*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### **Kontaktdaten der Verantwortlichen**

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

## Vorbemerkungen

Am Standort Emsa – ein Unternehmen der Groupe SEB – am Grevener Damm in Emsdetten bestehen Überlegungen zur Ansiedlung eines Outlet-Stores. Die ursprünglichen Überlegungen zur Etablierung eines „klassischen“ Werksverkaufs wurden ruhend gestellt. Der Bauantrag wurde dahingehend geändert, dass es sich um ein Outlet-Konzept handeln soll, in dessen Rahmen nicht nur Produkte der vor Ort ansässigen Firma Emsa angeboten werden sollen, sondern auch Waren mit Schwerpunkt Retouren, Überbestände und B-Ware von anderen Herstellern der Groupe SEB, zu der die Firma Emsa seit einigen Jahren gehört. Dabei handelt es sich in der Regel um elektronische Klein- und / oder Haushaltsgeräte (u.a. Fa. Moulinex, Tefal, Krupps) sowie weitere Haushalts- oder auch Schneidwaren (z.B. Fa. WMF). Rund 60 % der geplanten Verkaufsfläche soll auf Emsa-Produkte entfallen. Das Sortiment soll aus maximal 80% werksfremden Produkten (Marken aus der Groupe SEB) bestehen. Die in diesem Zusammenhang geplante Verkaufsfläche wird bei knapp unterhalb von 400 m<sup>2</sup> liegen. Der gegenwärtig bestehende Werksverkauf mit rund 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll geschlossen werden.

Der derzeit rechtskräftige und erst im Oktober 2017 diesbezüglich geänderte Bebauungsplan lässt Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise nach dem sogenannten „Handwerkerprivileg“ zu. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Kriterien genannt, die diese Einzelhandelsbetriebe erfüllen müssen. Eine mögliche Verkaufsflächenbegrenzung wird dabei nicht ausgeführt.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Emsdetten das Büro Junker + Kruse mit einer Überprüfung beauftragt, ob eine Genehmigung dieses Vorhabens im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 14. Änderung möglich ist und ob eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem politisch beschlossenen Emsdettener Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts gegeben ist. Eine entsprechende Stellungnahme wurde im Oktober 2019 vorgelegt<sup>1</sup>.

Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen dem planerischen Willen gemäß Bebauungsplan Nr. 17 A, 14. Änderung zuwider läuft, da es sich bei dem Vorhaben nachweislich um den Betriebstyp Factory Outlet handelt, der mit den derzeitigen Festsetzungen nicht vereinbar ist. Auch ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Emsdetten (2014) nicht kompatibel, da es für diesen Betriebstyp bislang keine Regelungen enthält.

Um sowohl für den vorliegenden Fall, aber auch für andere Ansiedlungsanfragen die derzeitige Regelungslücke im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Emsdetten zu schließen, wurde gutachterlicherseits eine Ausnahmeregelung für die Ansiedlungsregel 2 formuliert. Der gutachterlichen Empfehlung folgend ergänzte die Stadt Emsdetten diese Ausnahmeregelung für Factory Outlets im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept und ändert auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Stadt Emsdetten Stellungnahmen zum Vorhaben eingegangen, die Bezug auf die gutachterliche Stellungnahme und Empfehlung des Büros Junker + Kruse nehmen. Als Ergebnis erfolgt in Teilen eine Modifizierung der Ausnahmeregel für Factory Outlets.

<sup>1</sup> Junker + Kruse (2019): Gutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung eines geplanten Emsa-Outlets im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 17 A in Emsdetten. Dortmund.

Sofern die Kriterien dieser Ausnahmeregelung eingehalten werden, ergeben sich keine Konsequenzen auf die bisherige Zielsetzung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Emsdetten. 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.

## **Modifizierte Ausnahmeregelung im Rahmen der Ansiedlungsregel 2**

*Ausnahme: Factory Outlets (Fabrikverkaufsläden) können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z.B. GE- und / oder GI-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn...*

- *innerhalb des Emsdettener Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder auch vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht;*
- *die räumliche Zuordnung zum Standort des Herstellers gegeben ist;*
- *die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und*
- *die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird;*
- *die vorgehaltenen / beabsichtigten Sortimente ausschließlich aus Teilen des Markenartikel-Sortiments von Herstellern unterhalb der üblichen Preise für diese Waren im Facheinzelhandel verkauft werden und die mindestens eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:*
  - *Waren zweiter Wahl (Waren mit kleinen Fehlern);*
  - *Auslaufmodelle (Produkte, die nicht länger produziert werden oder deren Produktion ausläuft);*
  - *Modelle vergangener Saisons (Waren, die nicht mehr der aktuellen Katalogkollektion des Herstellers entsprechen);*
  - *Restposten (Waren, die vom Einzelhandel zurückgegeben, an diesen nicht ausgeliefert oder von diesem nicht abgenommen wurden);*
  - *Überhangproduktion (Waren, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Marktentwicklung produziert wurden).*

*Hersteller ist, wer die Markenrechte innehält oder nutzen darf und die Ware entweder selbst herstellt oder für sich zum Vertrieb unter dem Markennamen herstellen lässt.*

*Grundsätzlich ist in jedem Fall eine städtebauliche „Vor-Prüfung“ (Einzelfallprüfung) auf der Basis der o.g. Kriterien durchzuführen.*

*Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Einzelstandorte und / oder -betriebe. Eine Agglomeration im Sinne einer räumlichen Konzentration von mehreren selbstständigen Betrieben oder gar die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen (vgl. dazu „6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen“ im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen).*

*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.*