

Herrn  
Burkhard Mast-Weisz  
Oberbürgermeister  
Rathaus Remscheid  
42873 Remscheid

Der Oberbürgermeister			
04. Nov. 2014			
STADT REMSCHEID			
Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft			
05. NOV. 2014			
ZDL	0.12.1	0.12.2	0.12.3
X	h		
b.R.	DBS	U	WVL:



Bürgerinitiative Lennep e.V.  
c/o Peter Lange  
Rader Straße 110  
42897 Remscheid

Mobil 0175 9119019

E-Mail: buergerinitiative-lennep@web.de

**Haimo Bullmann**

Raumplaner

Echoer Straße 54b

42369 Wuppertal

E-Mail: haimo.bullmann@t-online.de

**Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Entwurf)  
Fragen zum Großflächigen Einzelhandel**

1. November 2014

Sehr geehrter Herr Mast-Weisz!

Nach dem Entwurf des neuen Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf haben alle Gemeinden im Plangebiet die Möglichkeit, ein Factory-Outlet-Center (FOC) oder einen anderen Großflächigen Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen zu planen. Faktisch verzichtet die Bezirksregierung Düsseldorf auf die Lenkung des Großflächigen Einzelhandels.

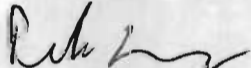
Durch den Entwurf des Regionalplans ist eine neue Situation entstanden. Remscheid muss damit rechnen, dass auch Nachbarstädte großflächige Einzelhandelszentren planen werden und dass der Umsatz im das Outlet-Center Lennep, aber auch im Stadtzentrum von Remscheid, schwinden wird.

Die Unterzeichner stellen fest, dass viele Fragen zum Großflächigen Einzelhandel im neuen der Regionalplan nicht geklärt sind. Wir haben deshalb die Regierungspräsidentin, Frau Anne Lütkes, in einem offenen Brief gebeten, zehn Fragen zu beantworten. Eine Kopie dieses Schreibens fügen wir zu Ihrer Information bei.

Wir sehen eine widersprüchliche Position der Stadt Remscheid zum neuen Regionalplan. Die Stadt fordert das Planungsrecht für ein großflächiges Einzelhandelszentrum. Gleichzeitig ist sie daran interessiert, dass vergleichbare Planungen in Nachbarstädte verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

gezeichnet:  
Haimo Bullmann  
Raumplaner

  
Bürgerinitiative Lennep e.V.

**ANLAGE:** Unser Schreiben an Frau Regierungspräsidentin Lütkes vom 1. November 2014

## ANLAGE

### Fragen an die Bezirksregierung Düsseldorf zum Entwurf des Regionalplans

- (1) Welche Bedeutung haben die Innenstädte als identitätsstiftende Orte und als Orte der Kultur, des Handels und der Dienstleistungen für den Regionalplan?
- (2) Wie beurteilen die benachbarten Planungsbehörden (Bezirksregierung Köln, Regionalverband Ruhr) die generelle Zustimmung zu der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelszentren im Regionalplan Düsseldorf? Gibt es in diesen Planungsbezirken Regionalpläne mit ähnlichen Inhalten oder sind Pläne dieser Art in Vorbereitung?
- (3) Gibt es Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche im Plangebiet der Bezirksregierung Düsseldorf, in denen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelszentren – wie FOC's – mit der Regionalplanung nicht vereinbar ist. Wenn ja: welche?
- (4) Können Baugebiete für den Großflächigen Einzelhandel in Zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen auch dann angesiedelt werden, wenn in Nachbarstädten bereits vergleichbare Zentren bestehen? Wird die Regionalplanungsbehörde Düsseldorf die Agglomeration großflächiger Einzelhandelsbetriebe verhindern? Wenn ja, mit welchen Argumenten?
- (5) Ist es nach dem europäischen Wettbewerbsrecht zulässig, in der Nachbarschaft vorhandener großflächiger Einzelhandelszentren die Ansiedlung weiterer Zentren des großflächigen Einzelhandels aus Gründen des Beeinträchtigungsverbotes (vgl. Landesentwicklungsplan, Großflächiger Einzelhandel und Baugesetzbuch) zu verhindern?
- (6) Wie werden die „Umsatzumverteilungen“ (Umsatzverluste) benachbarter, großflächiger Einzelhandelszentren berechnet, deren Einzugsgebiete sich überlagern? Werden die Umsatzumverteilungen von neuen Zentren isoliert betrachtet oder zu den Auswirkungen vorhandener Zentren addiert?
- (7) Ist die generelle Zustimmung im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf zu der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen rechtlich zulässig und mit dem Urteil des OVG Münster vom 22. 11. 2010 – 7 D 1/09.NE vereinbar? In der Urteilsbegründung zu diesem Urteil wird ausgeführt:

*„Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die **Versorgung eines Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches** mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel-, oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen...“* (hervorgehoben vom Unterzeichner).

Urteile mit vergleichbaren Begründungen fällt auch das OVG Lüneburg.

- (8) Wie das Beispiel FOC Lennep in Remscheid zeigt, kann Großflächiger Einzelhandel eine enorme Zunahme des Individualverkehrs verursachen. Ist diese erhöhte Verkehrsbelastung, die Investitionen im Straßenbau und Emissionen in Wohngebieten verursacht, mit den Grundsätzen der Raumordnung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar?
- (9) Nach den Planungen des Investors soll im Siedlungsbereich Remscheid-Lennep eine abgeschlossene „Händlerstadt“ auf einer Fläche von rd. 70.000 qm gebaut werden. Wie Beispiele in den östlichen Bundesländern zeigen, sind großflächige Zentren des Einzelhandels keine nachhaltige städtebauliche Nutzung. Was geschieht mit großflächigen Zentren, wenn Investoren oder Betreiber die geschäftliche Nutzung aufgeben und die Zentren leer stehen?
- (10) Investoren und Betreiber von Zentren des Großflächigen Einzelhandels sind in den meisten Fällen international tätige Konzerne. Diese schöpfen Kaufkraft in erheblichem Ausmaß ab, bezahlen aber an ihre Standortgemeinden keine oder nur eine geringe Steuer. Im besonderem Maße sind Nachbargemeinden betroffen, denen durch die „Umsatzumverteilung“ Steuer entzogen wird und die Leerstände in ihren Zentren befürchten müssen. Auch das Land hat verminderten Steuereinnahmen zu erwarten weil bisherige Steuerzahler ausfallen und die Gewinne von internationalen Konzernen zumeist nicht im Inland versteuert werden. Ist die Reduzierung des Steueraufkommens in Gemeinden und beim Land ein Ziel der Regionalplanung?

## Begründung

Unser Anliegen ist es, die zentralörtliche Bedeutung unserer gewachsenen Innenstädte zu erhalten. Hierzu gehört auch der zentrenrelevante Einzelhandel, der durch Internetverkäufe und die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gefährdet ist oder gefährdet werden könnte.

Nach dem Entwurf des neuen Regionalplans haben faktisch alle Gemeinden die Möglichkeit, zumindest ein Baugebiet für den Großflächigen Einzelhandel zu planen. Dies ergibt sich aus der Beikarte 3 B „Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche (ZbASB) in Verbindung mit den verbalen Zielen und Grundsätzen auf S. 72 ff. des Regionalplans.

Der neue Regionalplan unterscheidet sich wesentlich bei den Zielen für den Großflächigen Einzelhandel von dem „alten Regionalplan“, dem Gebietsentwicklungsplan '99 (GEP '99) wesentlich. Ziel 4 des Gebietsentwicklungsplans auf S. 11 enthält folgende Vorschrift:

*„Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet.“*

Diese Vorschrift, oder eine vergleichbare Einschränkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, enthält der neue Regionalplan nicht. Die Gemeinden können daher in Zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen Baugebiete für den Großflächigen Einzelhandel festsetzen und zwar auch dann, wenn abzusehen ist, dass der anzusiedelnde Einzelhandel im großen Umfang Kaufkraft aus benachbarten Zentren und aus der Region abschöpfen wird.

Im Falle des Factory-Outlet-Centers Lennep in Remscheid, (FOC Lennep), das von dem Investor „Designer-Outlet-Center“ (DOC) genannt wird, hat die Bezirksregierung Düsseldorf der Stadt Remscheid mit Verfügung vom 3. Juni 2014 mitgeteilt, dass die Bauleitplanung für das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das landesplanerische Verfahren für Remscheid wurde offensichtlich nach den Zielen und Grundsätzen des neuen Regionalplans durchgeführt und beurteilt. Remscheid ist daher ein Präzedenzfall für die Beurteilung des Großflächigen Einzelhandels nach den Vorschriften des neuen Regionalplans.

Im Entwurf des neuen Regionalplans wird auf die Lenkung des Großflächigen Einzelhandels faktisch verzichtet. Es ist zu fragen, ob dieser Verzicht mit dem Raumordnungsgesetz, dem Landesentwicklungsplan und dem Baugesetzbuch vereinbar ist. Soll diese zentrale Frage der Raumordnung in jedem Einzelfall durch Gerichte entschieden werden?

Gezeichnet:  
Haimo Bullmann

  
Peter Lange