

**Bund der Selbständigen / Deutscher Gewerbeverband  
Hauptgeschäftsstelle**

BDS / DGV · Postfach 20 06 15 · 80006 München

An die Regierung von Mittelfranken  
Herrn Regierungsrat Rahn  
Postfach 606  
91511 Ansbach

**Bund der Selbständigen**  
Deutscher Gewerbeverband  
Landesverband Bayern e.V.

Hauptgeschäftsstelle  
Schwanthalerstr. 110  
80339 München  
Telefon: 089 / 5 40 56 –0  
Telefax: 089 / 5 02 64 93  
e-Mail: [info@bds-bayern.de](mailto:info@bds-bayern.de)  
Internet: <http://www.bds-bayern.de>

14.04.08, dr

**Factory Outlet Center (FOC) "Carlo Colucci" in der Stadt Herrieden, Landkreis Ansbach**  
**Ihr Zeichen 24-8217.2-48/07 – Unsere Stellungnahme im Rahmen des Raumordnungsverfahrens**  
Vorab per Mail und FAX: 0981/53-5398

Sehr geehrter Herr Rahn,

für die Einbindung in obiges Raumordnungsverfahren und für die Fristverlängerung dürfen wir uns bedanken. Wir kommen zu folgender Stellungnahme:

Die Verkaufsflächen für das Factory-Outlet-Center in Herrieden sind abzulehnen. Die Dimensionen liegen über dem zulässigen landesplanerischen Rahmen von rund 1.400 qm. Es sind keine Synergien für die regionale Entwicklung zu erwarten, die eine Ausnahmegenehmigung durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie durch das Bayerische Staatsministerium des Innern rechtfertigen.

**Begründung:**

Das FOC ist rechtlich wie ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Landesplanung zu beurteilen. Als Unterzentrum kommt die Stadt Herrieden somit grundsätzlich als Standort aus dieser Sicht in Frage.

Aus den vorliegenden Projektunterlagen für die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten ergeben sich zum Vorhaben:

FOC 8.082 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hiervon:

Bekleidung 4.869 m<sup>2</sup>VK  
Sport (inkl. Sportbekleidung) 1.229 m<sup>2</sup>VK  
Hausrat 742 m<sup>2</sup>VK  
Schuhe, Lederwaren 1.152 m<sup>2</sup> VK  
Kosmetik 90 m<sup>2</sup> VK

### **Umsatzerwartung:**

Angesichts der insgesamt zu erwartenden Angebotsattraktivität des Vorhabens sind durchschnittliche Werte bei den zu erwartenden Flächenleistungen anzusetzen, hierbei sind die in den Projektunterlagen angesetzten Werte nachvollziehbar:

Bekleidung 4.869 m<sup>2</sup> x 4.500 € p.a. = 21,9 Mio. € p.a.  
Sport (inkl. Sportbekleidung) 1.229 m<sup>2</sup> x 6.500 € p.a. = 8,0 Mio. € p.a.  
Hausrat 742 m<sup>2</sup> x 4.500 € p.a. = 3,3 Mio. € p.a.  
Schuhe, Lederwaren 1.152 m<sup>2</sup> x 4.500 € p.a. = 5,2 Mio. € p.a.  
Kosmetik 90 m<sup>2</sup> VK x 4.500 € p.a. = 0,4 Mio. € p.a.  
Insgesamt ergibt sich daraus ein zu erwartender Umsatz in Höhe von ca. 38,8 Mio. € p.a.

Legt man den Maßstab des Landesentwicklungsplans an, dass maximal 30 % der Kaufkraft bei innerstadtrelevanten Sortimenten des sog. Sonstigen Bedarfs abgeschöpft werden dürfen, müsste die Stadt Herrieden einen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels von mindestens 200.000 Einwohnern aufweisen. In der Realität ist dieser Verflechtungsbereich jedoch auf den Nahbereich mit rund 8.000 Einwohner beschränkt.

### **Kaufkraftabschöpfung und überörtliche Auswirkungen:**

Laut aktueller Besucherstrukturanalyse des Handelsverbandes BAG zu Factory Outlet-Centern (letzte einbezogene Erhebungszeiträume 14. und 15.12.2007) zeigen sich zwei wesentliche Aspekte der FOC's mit Bedeutung für die umliegenden Einkaufsorte sowie die überörtliche Relevanz:

Erstens: der überwiegende Anteil der Kunden stammt aus der näheren Umgebung der FOC's. Lediglich rund 5 Prozent der Kunden kommen von weiter her als 75 Kilometer.

Zweitens: Der innerstädtische Einzelhandel im näheren Einzugsgebiet der FOC's kann Besucher-/Frequenzverluste, Umsatzeinbußen und Kaufkraftumlenkungen deutlich spüren. Besonders betroffen ist der innerstädtische Einzelhandel im engeren Umfeld der beiden untersuchten FOC's Zweibrücken und Wertheim, wo nach Bewertung der Studie Geschäftsaufgaben im bestehenden Einzelhandel in starkem Maß auch auf die Auswirkungen der FOC's zurückzuführen sein dürften. Somit sind keine Synergien für die innerstädtische Entwicklung nachweisbar. Diese sind ausdrücklich in den Antragsunterlagen für das FOC in Herrieden als Argument für eine Ansiedlung eines FOC's aufgeführt.

Unter diesen aktuellen Erfahrungen kann der in den Projektunterlagen erfolgte Darstellung einer sich regional deutlich verteilenden Umsatzauswirkung nicht gefolgt werden. Diese zeigt hier erheblich mehr als die Hälfte der erwarteten Umsatzumverteilungen aus den am äußeren Bereich der zu erwartenden Umsatzherkunft gelegenen Zentren Nürnberg, Fürth und Erlangen auf.

Unter diesen Vorgaben besteht im Hinblick auf die überörtlich zu erwartenden Auswirkungen keine stichhaltige Begründung, warum vom vorgesehenen landesplanerischen Berechnungsinstrumentarium der LEP-Abschöpfungsquoten abgewichen werden sollte. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens sich an den in den Projektunterlagen ja bereits aufgezeigten Verkaufsflächen auf Basis der maximalen Abschöpfungsquoten orientieren muss. Hier liegen die in den Projektunterlagen angegebenen Werte an den Obergrenzen.

Diese Sichtweise teilen unsere kommunalen Gewerbeverbände im Landkreis Ansbach mit starker Mehrheit. Lediglich der Gewerbeverband Herrieden tritt, mit Ausnahme des Facheinzelhandels, für die Errichtung des FOC's ein und verweist auf eine zu erwartende Anziehungskraft für die umliegende Region. In einer Diskussions- und Informationsveranstaltung zu dieser Thematik am 9. April in Burgoberbach sind keine neuen Argumente vorgetragen worden, die eine Ausnahmegenehmigung durch die beiden Bayerischen Ministerien für Wirtschaft, Verkehr, Technologie und Infrastruktur sowie des

Innern rechtfertigen würden. Insgesamt waren Vertreter von sieben kommunalen Gewerbeverbänden aus dem Landkreis Ansbach vertreten.

Weiterhin erwarten die Vertreter der kommunalen Verbände, mit Ausnahme von Herrieden, eine weitere Umsatzverteilung im Einzelhandel und damit einen weiteren Faktor für die Gefährdung bestehender Innenstadtversorgungslagen mit den negativen städtebaulichen Folgen durch das FOC. Maßgebend für die Region ist nach Auffassung der Gewerbeverbände im BDS / DGV eine neue wirkliche Wertschöpfung durch die Ansiedlung von Gewerbe, zur Steigerung des Bruttoinlandproduktes in der Region. Eine neue Wertschöpfung findet durch das FOC nicht statt, da insgesamt die Umsätze im Einzelhandel landesweit sinken und es nur zu einer Umverteilung kommt.

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Das Vorhaben des FOC lässt aufgrund neuer empirisch ermittelter Ergebnisse und aufgrund der praktischen Erfahrungen deutliche Zweifel an der vorliegend aufgezeigten Berechnung und insbesondere den daraus abgeleiteten zu erwartenden nicht wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und Ortsmitten aufkommen. Um durch das Vorhaben bedingte Negativauswirkungen zu vermeiden, vertreten wir die Auffassung, das Vorhaben unter Anwendung des landesplanerischen Instrumentariums auf Grundlage des LEP Bayern zu beurteilen. Damit wird eine erhebliche Reduzierung der Verkaufsfläche des Vorhabens unvermeidlich.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung. Mit dem Anliegen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Markus Droth  
Hauptgeschäftsführer