

9. Zusammenfassung

Zu 1.:

Ein Factory Outlet Center ist eine aus den USA stammende Betriebsform, bei der sich mehrere Hersteller über einen Betreiber unter einem Dach zusammenschließen, um von ihnen produzierte Randwaren direkt an den Letztverbraucher zu erheblich reduzierten Preisen zu verkaufen. Der Vertrieb in einem Factory Outlet Center ist als Einzelhandel zu qualifizieren.

Zu 2. und 3.:

Auch wenn in einem klassischen Einkaufszentrum regelmäßig ein vielschichtigeres Warensortiment angeboten wird als in einem Factory Outlet Center, so fällt dieses – nicht zuletzt wegen der koordinierenden Funktion des Betreibers als Vermieter und Verwalter des Komplexes – unter den baunutzungsrechtlichen Begriff des Einkaufszentrums.

In Planungsgebieten ist ein Factory Outlet Center danach gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausschließlich in Kern- und Sondergebieten zulässig, es sei denn es handelt sich bei der zur Ansiedlung in Frage kommenden Fläche um ein altes Plangebiet, auf das eine der jeweils vor 1977 erlassenen Baunutzungsverordnungen Anwendung findet.

Um die Zulässigkeit eines Factory Outlet Centers im unbeplanten Innenbereich begründen zu können, muß im Einzelfall ein faktisches Kern- bzw. Sondergebiet „Einkaufszentrum/Factory Outlet Center“ gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 bzw. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vorliegen oder sich das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei in diesem Zusammenhang keine planerische Konfliktbewältigung seitens der Gemeinde zu erfolgen hat.

Die Zulässigkeit eines Factory Outlet Centers im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entfällt regelmäßig wegen der aufgrund seiner vielschichtigen Auswirkungen entstehenden Beeinträchtigungen.

Zu 4.:

Im Rahmen der positiven Bauleitplanung bietet sich für ein Großobjekt wie ein Factory Outlet Center das Institut des sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB besonders an, da hier die Einbindung des pri-

vaten Betreibers, auf dessen Initiative hin eine konkrete Projektplanung dieser Größenordnung grundsätzlich erfolgt, besonders gut möglich ist.

Zu 5.:

Es stellt keinen Verstoß gegen den bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Erforderlichkeit dar, wenn die Planaufstellung für ein Factory Outlet Center auf die konkrete Anregung eines Betreibers zurückzuführen ist. In Anlehnung an § 2 Abs. 3 BauGB steht diesem aber kein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu.

Es gibt kein Ziel der Raumordnung, das ein Factory Outlet Center ausschließlich dem Bereich der Oberzentren zuordnen würde. Ein solches wäre auch im Hinblick auf die von Art. 12 GG gewährleistete Berufs- und Wettbewerbsfreiheit verfassungswidrig und im übrigen nicht sachgerecht, da sich das Einkaufsverhalten im Hinblick auf die gestiegene Mobilität in der Gesellschaft verändert hat.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplan über die Errichtung eines Factory Outlet Centers, dem regelmäßig eine größere Geschosfläche als 5000 m² zugrundeliegt, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG i.V.m. Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG zwingende Voraussetzung und stellt damit eine zusätzliche Hürde für die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers dar.

Eine wettbewerbliche Beeinträchtigung des Einzelhandels ist kein abwägungsrelevanter Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsrechtlich neutral und dient nicht dem Konkurrenzschutz.

Auch im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sind durch die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers begründete wirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinde grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Nach der Rechtsprechung besteht ein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB erst dann, wenn die Grenze des Zumutbaren für die betroffene Nachbargemeinde überschritten ist, was dann der Fall wäre, wenn die Funktionsfähigkeit der benachbarten Innenstadt in Frage gestellt werden würde.

Aufgrund seines hohen Flächenbedarfs kann es bei der Planung eines Factory Outlet Centers zu naturschutzrechtlichen Eingriffen im Sinne des § 8 BauGB kommen, die im Rahmen des § 1 Abs. 6 BauGB im Wege der Vermeidung bzw. des Ausgleichs ihre Berücksichtigung finden müssen.

Zu 6.:

Um eine bestmögliche Verträglichkeit von Factory Outlet Centern zu gewährleisten, sollte bei der Bauplanung ein umfassendes Paket geschnürt werden, in dem im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen über die Zulässigkeit und den Ausschluß einzelner Sortimente getroffen, zusätzlich städtebauliche Verträge zwischen Betreiber und Gemeinde abgeschlossen und grundstücksbezogene Sicherheiten geschaffen werden.

Zu 7.:

Bauordnungs- und gewerberechtlich bestehen bei der Ansiedlung und dem Betrieb eines Factory Outlet Centers keine Besonderheiten zu anderen Großprojekten, in denen an Endverbraucher Waren veräußert werden. So sind diesbezüglich insbesondere die Anforderungen an die notwendigen Stellplätze sowie die Ladenöffnungszeiten einzuhalten.

Zu 8.:

Es stellt für sich genommen keinen Verstoß gegen § 1 UWG dar, wenn der Hersteller selbst Waren an den Endverbraucher verkauft und damit in direkte Konkurrenz zu dem Einzelhandel tritt. Erst durch das Hinzutreten unlauterer Momente in Form gezielter Behinderung oder Marktverdrängung kann ein diesbezüglicher wettbewerbsrechtlicher Verstoß vorliegen.

Zivilrechtlich bestehen gesteigerte Treuepflichten auf der Seite eines direktverkaufenden Herstellers, wenn er intensive Verkaufsbeziehungen zu Zwischen- und Einzelhändlern unterhält. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich von ihm eingeschalteter kaufmännischer Hilfspersonen wie Handelsvertretern und Vertragshändlern. Bei Nichtbeachtung dieser Treuepflichten können Schadensersatzansprüche aus c. i. c., pVV bzw. deliktischer Haftung entstehen. Wegen der vorliegenden Produktverschiedenheit der im Factory Outlet Center vertriebenen Herstellerware zu der im Einzelhandel erhältlichen aktuellen Saisonware wird dies regelmäßig jedoch nicht der Fall sein.

Im Rahmen der Untersuchung, unter welchen Voraussetzungen ein Factory Outlet Center mit einer irreführenden Werbung i. S. des § 3 UWG beworben wird, sind insbesondere die jeweiligen Vorstellungen der Verbraucherkreise hinsichtlich des Vertriebswegs, der Preisbemessung und bezüglich der Voraussetzungen, die an ein Center geknüpft sind, zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß keine Anzeichen dafür vorliegen, daß es im Betrieb eines Factory Outlet Centers in vermehrter Form sanktio-

nierbare Verstöße gegen das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, das Rabattgesetz, die Preisangabenverordnung oder das Ladenschlußgesetz geben wird als beim herkömmlichen Verkauf durch den Einzelhandel.

Der zwischen dem Betreiber und Hersteller bestehende Gewerberaummietvertrag weist die Besonderheit auf, daß regelmäßig Reglementierungen des Herstellers (= Mieter) seitens des Betreibers (= Vermieter) hinsichtlich der Warensortimente, Geschäftsausstattungen, Ladenöffnungszeiten sowie der Eingliederung in eine Werbegemeinschaft erfolgen. Aufgrund dieser Beschränkungen ist es gerechtfertigt, entgegen der höchstrichterlichen Rechtsprechung, auch ohne eigens hierfür erfolgte vertragliche Zusicherungen oder Festsetzungen, Umsatzeinbußen, die auf ein nicht vollausgelastetes Zentrum zurückzuführen sind, dem Verantwortungsbereich des Betreibers zuzuordnen.