

Mannheim, den 03.11.2023  
Az.: 023 03

**N i e d e r s c h r i f t** über die öffentliche 69. Sitzung des Planungsausschusses am 29.09.2023 in 69181 Leimen-St. Ilgen, Pestalozzistr. 5 - 7, Aegidius-Halle.

Anwesende: siehe Anwesenheitsliste

Sitzungsbeginn: 14:00 Uhr

Urkundspersonen: Manfred Schwarz und Jürgen Schmitt

Der Vorsitzende Dr. Ralf Göck begrüßt die Mitglieder des Planungsausschusses und eröffnet die Sitzung.

Tagesordnungspunkt 1: Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar  
hier: Sachstandsbericht, Beschlüsse zum weiteren Vorgehen

Frau Schelkmann erläutert die Sachlage und stellt die Beschlussvorschläge vor. Weiter berichtet sie von der ersten durchgeführten verwaltungsinternen Informationsveranstaltung, die am 18.09.2023 in Landau für die Südliche Weinstraße stattgefunden hat.

Hauptthema vor Ort war der Umgang mit den „Historischen Kulturlandschaften“ der Stufe 3 (LaHiKula) in Rheinland-Pfalz. Gemäß Z 163 d Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) Kap. Erneuerbare Energien nach der dritten Teilfortschreibung ist die Windenergienutzung „in den landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (...) auf den Flächen der Bewertungsstufen 1 und 2 ausgeschlossen“, nicht aber in der Bewertungsstufe 3. Für die Stufe 3 gilt auch zukünftig, dass über das „ob“ und den „Umfang“ von Ausschlüssen in der Stufe 3 die Träger der Regionalplanung entscheiden. Stufe 3 betreffe des „Hügelland der Haardt“ (9.2.2) und die „Nördliche Weinstraße“ (9.2.3), d.h. die Pufferzone um den Haardtrand. Der Haardtrand selber bleibe weiter Ausschluss gemäß LEP IV. Frau Schelkmann erläutert, dass es angesichts des noch unklaren abschließenden regionalen Teilflächenziels für den rheinland-pfälzischen Teilraum und vor dem Hintergrund der intraregionalen Verteilungsgerechtigkeit aus Sicht der Verwaltung aktuell nicht möglich ist, an dem Ausschluss weiter festzuhalten, ohne die Erreichung des Flächenziels zu gefährden. Es sei nicht davon auszugehen, dass die Stufe 3 im Rahmen der landesweiten Potenzialstudie als Ausschluss gewertet würde. Entsprechende Signale habe man erhalten. Vielmehr gehe es aktuell darum, den Spielraum auszuschöpfen und mit möglichst viel „Potenzialflächen“ (d.h. möglichen zukünftigen Vorranggebieten), in die 1. Offenlage zu gehen. Nur so könne man sicherstellen, dass die

vorgegebenen Flächenbeitragswerte am Ende erreicht und die Möglichkeit der aktiven Steuerung erhalten bleibt.

Zum weiteren Vorgehen informiert Frau Schelkmann, dass weitere Flächenwünsche zum jetzigen Arbeitsstand angesichts des ambitionierten Zeitplans nur noch in gut begründbaren Einzelfällen aufgenommen werden können. Neue Flächenmeldungen können somit erst wieder im Zuge der ersten Offenlage berücksichtigt werden.

Herr Dr. Göck eröffnet die Diskussion

Herr Ihlenfeld zeigt sich für die CDU-Fraktion mit dem Kriterienkatalog und der Suchraumkulisse grundsätzlich einverstanden. Die Erreichung des Flächenbeitragswertes dürfe nicht gefährdet werden. Angesichts der nunmehr restriktionsfrei gestellten neuen Potenzialflächen für die Windenergie entlang der Weinstraße und der hohen Bedeutung des Landschaftsbildes für den örtlichen Tourismus, sieht er eine erhöhte Kommunikationsnotwendigkeit vor Ort. Er bittet für die Fraktion der CDU darum, dies vor Ort entsprechend zu kommunizieren und wo nötig, vertiefende Gespräche zu führen.

Frau Schelkmann veranschaulicht anhand einer Karte die Vergrößerung der Suchraumkulisse durch den Wegfall der Stufe 3 der Historischen Kulturlandschaften als Ausschluss und sichert die entsprechende Kommunikation vor Ort zu.

Herr Ihlenfeld kritisiert für die CDU-Fraktion die Regelung im Landeswindenergiegebiete-gesetz Rheinland-Pfalz (LWindGG), wonach die zukünftig ausgewiesenen regionalen Vorranggebiete auf der Gemarkung der Stadt Worms ausschließlich der Zielerreichung des Flächenbeitragswertes der regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe angerechnet werden sollen. Die CDU-Fraktion sieht hier eine Benachteiligung der Metropolregion, die zudem kaum vereinbar sei mit dem Staatsvertrag. Herr Ihlenfeld plädiert in diesem Sinn für eine klare Positionierung des Planungsausschusses.

Frau Schelkmann visualisiert die Situation anhand einer Karte und zeigt das große Potenzial an weitestgehend konfliktfreiem Suchraum auf der Gemarkung der Stadt Worms auf. Sie erläutert, dass gemäß Entwurf des Landeswindenergiegebietegesetzes Rheinland-Pfalz (LWindGG) bei Nichterreichen des Teilflächenziels die Möglichkeit vorgesehen sei, sich Flächen bei anderen regionalen Planungsgemeinschaften befristet „auszuleihen“. Dies gelte allerdings nicht für das – noch nicht bekannte – abschließend zu erbringende Teilflächenziel für den rheinland-pfälzischen Teilraum. Eine Erklärung für diese Regelung könne sein, dass das Land davon ausgeht, dass das nach Entwurf des LWindGG bis Ende 2026 (31.12.2026 Beschlussfassung) zu erreichende Teilflächenziel in Höhe von 1,4 Prozent im rheinland-pfälzischen Teilraum des VRRN verfehlt werde und man daher diese Option vorgesehen habe.

Herr Baaß: Herr Baaß stellt für die SPD-Fraktion klar, dass Worms gemäß Staatsvertrag mit allen Rechten und Pflichten Teil des Verbandsgebietes sei. Dazu zähle auch der Beitrag zur Zielerreichung des Teilflächenziels Windenergie. Er betont weiter die Notwendigkeit, Flächen für die Windenergienutzung bereit zu stellen und die Flächenziele aus eigener Kraft zu erreichen. Für die SPD-Fraktion erklärt er sich mit der Vorgehensweise einverstanden.

Herr Werner stellt für die CDU-Fraktion den Antrag, den Pufferabstand um Natura 2000 Gebiete nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Er begründet dies mit noch bestehenden Unsicherheiten zur Erreichung der Flächenziele und der damit einhergehenden Erweiterung der Suchraumkulisse.

Frau Schelkmann stellt daraufhin eine Karte vor, welche die Auswirkungen der Ausnahme des Natura 2000 Schutzstreifens auf den Suchraum zeigt. Sie merkt an, dass diese Pufferzonen dennoch nicht restriktionsfrei wären und verweist auf das Erfordernis von FFH-

Verträglichkeitsprüfungen. Dabei verweist sie darauf, dass die FFH-Verträglichkeitsprüfung von Vorhabenträger bzw. dem Flächeneigentümer beizubringen sei und dies zum Abschluss des Verfahrens, d.h. bis zum Satzungsbeschluss positiv geprüft sein müssen. Sonst könne man solche Flächen nicht weiter verfolgen.

Herr Baaß zeigt sich für die SPD-Fraktion einverstanden.

Herr Weisbrod trifft für die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen einige grundsätzliche Ausführungen im Hinblick auf die Bekämpfung des Klimawandels und kritisiert zudem den Umfang der Sitzungsunterlagen. Er verweist dabei u.a. auf frühere Einlässe seinerseits und macht deutlich, dass Sitzungsunterlagen mit einem solchen Umfang zukünftig früher als die vorgesehen 14 Tage im Voraus versendet werden müssen. Zur Vorlage äußert er sich dahingehend kritisch, dass das Vorgehen aus Sicht der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen eine Verhinderungsplanung darstelle. Er begründet dies mit einem ausführlichen Antrag auf Anpassung des Katalogs (siehe Anlage). Seine Fraktion könne dem Beschlussvorschlag erst zustimmen, wenn der Kriterienkatalog gemäß seinem Antrag angepasst ist.

Herr Schmitt bekräftigt für die Fraktion der Freien Wähler, dass die Flächenziele erreicht werden müssen. Dabei kritisiert er allerdings die Reduzierung des Mindestabstandes zur Wohnbebauung und stellt die Eignung des regionalplanerischen Kriteriums der Mindestgröße für die zukünftige Vorranggebietsausweisung in Frage. Dies habe möglicherweise de facto dazu geführt, dass einige Flächen des Nachbarschaftsverbandes nicht aufgenommen wurden. Er bittet um entsprechende Erläuterung.

Herr Weigel (Freie Wähler) äußert sich kritisch zur Öffnung der LaHiKula Stufe 3 und verweigert sein Einverständnis hierzu. Er verweist hierzu auf zu führende Gespräche mit dem Land Rheinland-Pfalz und bittet um Prüfung, ob die Flächenziele nicht auch anders erreicht werden können. Vor dem Hintergrund der Anlagenentwicklung und der damit verbundenen zukünftig weiter abnehmenden Bedeutung der Windhöffigkeit äußert er große Bedenken auch hinsichtlich der Akzeptanz vor Ort.

Frau Schelkmann erwidert zur Einlassung von Herrn OB Weigel bzgl. der LaHiKuLa 3-Thematik, dass das Land hier alle Option ermögliche und diese Entscheidung letztlich dem Träger der Regionalplanung obliege. Es sei am Ende die Frage, ob man es sich leisten könne, auf diese Potenzialflächen zu verzichten. Da man davon ausgehen könne, dass das Land LaHiKuLa 3 im Rahmen der in Erarbeitung befindlichen landesweiten Potenzialstudie nicht als Ausschluss werten wird und der finale regionale Flächenbeitragswert für den rheinland-pfälzischen Teilraum letztlich daraus resultiere, sei man gut beraten, dies analog nicht zu tun. Unter Verweis auf die gezeigte Karte verwies Frau Schelkmann zudem darauf, dass der Bereich um Neustadt von der Diskussion nur am Rande betroffen sein. Die LaHiKula 3-Debatte betreffe in weit höherem Maße die südliche Weinstraße.

Herr Unterforsthuber macht für die AFD-Fraktion deutlich, dass man die Planungen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus ablehne. Energiesicherheit sei durch Windenergie nicht gegeben und eine intakte Umwelt und Windenergie seien grundsätzlich nicht miteinander vereinbar. Zudem sei die Windenergie betriebswirtschaftlich nicht abbildbar und vor dem Hintergrund des Schutzgut „Mensch“ wird der Abstand von 300m zu Schulen und Kindergärten hinterfragt sowie die Frage der Standsicherheit der Anlagen in Frage gestellt.

Es folgt eine Nachfrage zur Verschiebung der „Überlagerungszonen von Landschaftsschutzgebieten mit Natura 2000-Gebieten“ von der Kategorie „Konfliktkriterien“ in die Kategorie „Ausschluss“.

Frau Schelkmann stellt klar, dass dies nach § 26 BNatSchG“ zunächst grundsätzlich als Ausschluss zu betrachten sei, man allerdings analog zu Fußnote 5 „Artenschutzräume

Schwerpunktorkommen der Kategorie A“ verfahren könne. D.h. nach Vorliegen der entsprechenden Befreiungen und einer positiven FFH-Verträglichkeitsprüfung können entsprechende Flächen im Einzelfall im zukünftigen Teilregionalplan als regionalbedeutsamen Vorranggebiete ausgewiesen werden. Allerdings müsse dies bis zum Satzungsbeschluss abschließend geklärt und positiv beschieden sein. Zudem brauche man sachliche Gründe für die Abwägung im Rahmen der ersten Offenlage, die es zulassen, solche Flächen im Verfahren weiter mitzuführen.

Herr Schlusche: fasst die erfolgten Antragstellungen zusammen

- Antrag der Fraktion der CDU auf Herausnahme des 300m-Abstandspuffers zu Natura2000 Gebieten
- Antrag der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen auf umfassende Änderung der Kriterien (siehe Anlage)
- redaktionelle Anpassung der Darstellung der Überlagerungen von Natura 2000-Gebieten und LSG im Kriterienkatalog analog zum Vorgehen bei Natura 2000 wie erläutert

und fragt, ob auch die Fraktion der FWV konkrete Anträge stellen will.

Herr Weigel stellt für die Fraktion der Freien Wähler noch einmal klar, dass sie der Öffnung der LAHIKULA Stufe 3 nicht zustimmt. Ergänzend stellt Herr Weigel für die Fraktion der Freien Wähler den Antrag auf Reduzierung der Flächenmindestgröße auf unter 20 ha (mindestens 2 Anlagen) sowie auf Erhöhung des Siedlungsabstandes in BaWü auf 900m.

Herr Baaß hebt für die Fraktion der SPD hervor, dass im Verfahren selbst noch weitere Aspekte geklärt werden können und regt an, über den Antrag von Bündnis 90/Die Grünen auf Grund des Umfangs in Gänze abstimmen zu wollen.

Herr Weisbrod signalisiert für die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen Zustimmung zum vorgeschlagenen Vorgehen.

Herr Ihlenfeld macht für die Fraktion der CDU noch einmal deutlich, dass sie dem Wegfall der Stufe 3 bei den Historischen Kulturlandschaften zustimmen, aber darum bitten, zum gegebenen Zeitpunkt die Notwendigkeit noch einmal zu prüfen.

Frau Schelkmann macht deutlich, dass der Zeitplan äußerst ambitioniert sei und man jetzt von Seiten der Verbandsverwaltung einen klaren Kriterienkatalog als Arbeitsgrundlage benötige. Weitere Änderungen am Kriterienkatalog oder die Aufnahme weiterer Flächen könne es zum jetzigen Zeitpunkt nicht geben; dafür sei die erste Offenlage der geeignete Rahmen.

#### **Abstimmung über die Anträge der Fraktionen:**

**Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Änderung des Kriterienkataloges (siehe Anlage) wird mit großer Mehrheit (bei 2 Gegenstimmen) abgelehnt.**

**Der Antrag der CDU-Fraktion auf Öffnung des Schutzabstandes zu Natura 2000 Gebieten wird mit großer Mehrheit (bei 2 Gegenstimmen) angenommen**

**Der Antrag der Fraktion der Freien Wähler auf Ausschluss der LaHiKuLa 3 wird mit großer Mehrheit (bei 6 Gegenstimmen) abgelehnt**

**Der Antrag der Fraktion der Freien Wähler auf Rückkehr zum 900m Siedlungsabstand in Baden-Württemberg wird mit großer Mehrheit abgelehnt**

Der Antrag der Fraktion der Freien Wähler auf Reduzierung der Flächengröße auf unter 20 ha (mindestens 2 Anlagen) wird mit großer Mehrheit (bei 4 Gegenstimmen) abgelehnt

**Beschluss (mehrheitlich mit sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung):**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zur Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie, zur Finalisierung des Kriterienkatalogs, zu den ermittelten Flächenkulissen und zum weiteren Verfahren zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss beschließt die Anpassung des Kriterienkatalogs zur Ermittlung von Vorranggebieten für die regionalbedeutsame Windenergienutzung unter Berücksichtigung des erfolgreichen Antrages der CDU-Fraktion.

Der Planungsausschuss beschließt die erstellten Suchraumkulissen für die regionalbedeutsame Windenergienutzung und stimmt einer Veröffentlichung auf der Webseite des Verbands Region Rhein-Neckar im Anschluss an die heutige Sitzung des Planungsausschusses zu.

Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, die identifizierten Potenzialflächen im Rahmen der verwaltungsinternen Informationsveranstaltungen vorzustellen.

Tagesordnungspunkt 2: Aufstellung Teilregionalplan Solarenergie zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar  
hier: Sachstandsbericht, Beschlüsse zum weiteren Vorgehen

Frau Schelkmann erklärt das Vorgehen und den Verfahrensstand und erläutert den Suchraum.

Herr Ihlenfeld stimmt für die Fraktion der CDU dem Kriterienkatalog und Suchraumkulisse zu

Herr Baaß stimmt für die Fraktion der SPD ebenfalls zu.

Herr Weisbrod bewertet für die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen die Kriterien als zu restriktiv. Es verweist dabei u.a. auf existierende Modellversuche. Mit dem Kriterienkatalog sei das nicht mehr möglich. Er kritisiert dabei verschiedene Ausschlusskriterien wie u.a. die Ackerzahlen >60, den regionalplanerischen Ausschluss der geschützten Biotope und der Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie die Vorranggebiete für den Grundwasserschutz [*Hinweis: Vorranggebiete für den Grundwasserschutz sind laut Kriterienkatalog kein Ausschluss- sondern ein Konfliktkriterium*] oder die Weinbauflächen.

Herr Weigel stimmt für die Fraktion der Freien Wähler dem Beschluss zu. Es stelle sich aber noch die Frage nach dem Ausschluss der Wasserschutzgebiete der Zone II. Dies betreffe große Teile der Vorschläge der Stadt Neustadt. Eine fachliche Begründung wird erbeten.

Frau Schelkmann erläutert, dass laut Wasserschutzgebietsverordnungen (WSG-Verordnungen) in den Zonen II bauliche Anlagen regelmäßig ausgeschlossen sind und PV-Anlagen bauliche Anlagen darstellen. Zudem besteht ein regionalplanerisch gewollter Ausschluss. Aus regionaler Perspektive wolle man nicht in diese sensiblen Wasserschutzbereiche hineinplanen. Frau Schelkmann verwies weiter darauf, dass es den Kommunen freigestellt sei,

dies im Rahmen ihre kommunalen Planungen zu tun. Von Seiten der Regionalplanung machen man mit den Vorbehaltsgebieten eine reine Angebotsplanung und in den Fällen, wo es keine Privilegierung im Außenbereich gebe, sei eine kommunale Bauleitplanung sowieso erforderlich.

Herr Unterforsthuber stimmt dem Beschlussvorschlag für die AfD-Fraktion aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zu und begründet dies insbesondere mit dem Nutzungskonflikt in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen. Weiter werde die Umzäunung der PV-Anlagen für die Bejagung als problematisch gewertet.

Herr Gockel (Landwirtschaftskammer RLP) erläutert, dass dies i.d.R. Agri PV-Anlagen beträfe, diese jedoch nicht eingezäunt seien. Weiter kritisierte er die aus Sicht der Landwirtschaftskammer hohe Grenze bei den Ackerzahlen von Ausschluss über 60 und verwies auf das LEP IV Rheinland-Pfalz. Hier läge die Ausschlussempfehlung bei Ackerzahlen über 35. Er plädierte für eine Absenkung des Wertes auf unter 60 und erbat eine Fußnote, welche besagt, dass besondere Böden mit niedrigen Ackerzahlen auch als Ausschluss gewertet werden können (Sandige Böden mit Bewässerung etc.).

Herr Dr. Göck fasst die Diskussion zusammen und fragt in die Runde, ob es Anträge gibt. Es kommen keine Meldungen aus dem Gremium.

#### **Beschluss (mehrheitlich mit 2 Gegenstimmen):**

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zur Aufstellung des Teilregionalplans Solarenergie, zur Überarbeitung des Kriterienkatalogs, zur ermittelten Flächenkulisse und zum weiteren Verfahren zur Kenntnis.**

**Der Planungsausschuss beschließt die Anpassung des Kriterienkatalogs zur Ermittlung von Vorbehaltsgebieten für die regionalbedeutsame Solarenergienutzung.**

**Der Planungsausschuss beschließt die erstellte Suchraumkulisse für die regionalbedeutsame Solarenergienutzung und stimmt einer Veröffentlichung auf der Webseite des Verbands Region Rhein-Neckar im Anschluss an die heutige Sitzung des Planungsausschusses zu.**

**Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, die identifizierten Potenzialflächen im Rahmen der verwaltungsinternen Informationsveranstaltungen vorzustellen.**

Tagesordnungspunkt 3: Entwurf "Landeswindenergiegesetz" Rheinland-Pfalz (LWindGG)  
hier: Beschluss einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Herr Schlusche stellt die Stellungnahme der Verbandsverwaltung zum Entwurf des Landeswindenergiegebietegesetzes Rheinland-Pfalz (LWindGG) vor. Die Stellungnahme sei unter Vorbehalt des Gremienbeschlusses abgegeben worden, darum werde das Thema nun noch einmal in den PLA gebracht.

Herr Ihlenfeld fragt für die Fraktion der CDU nach, ob es einen organisierten Prozess für den laut Gesetzesentwurf angedachten Flächentausch gibt und spricht sich klar für eine hälftige Anrechnung der Flächenbeitragswerte auf Gemarkung Worms und damit für eine Schärfung der Stellungnahme aus.

Herr Baaß bekräftigt dies für die Fraktion der SPD unter Verweis auf den Staatsvertrag.

Herr Schlusche erläutert noch einmal die planerische Sondersituation der Stadt Worms im Vergleich zur hessischen Regelung betreffend den Kreis Bergstraße.  
Für Worms gebe es keine Kollisionsvorschrift zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar und der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Frau Schelkmann verneint bzgl. der Frage nach dem „organisierten Prozess“ den Sachverhalt. Ihr sei aktuell keine Vorlage bekannt. Dies sei dann mit dem Ministerium zu klären. Sie könne sich vorstellen, dass bei Anmeldung eines Bedarfs sicher eine Art Vorlage (Template) zur Verfügung gestellt werde.

Herr Ihlenfeld bekräftigt den Wunsch der CDU-Fraktion, ein klares politisches Signal zu setzen.

Herr Baaß schlägt für die Fraktion der SPD gemeinsam mit der Fraktion der CDU vor, zu beschließen, dass die Verbandsverwaltung aufgefordert wird, entsprechend des Votums des Planungsausschusses eine verschärfte Stellungnahme zum Gesetzentwurf des LWindGG Rheinland-Pfalz abzugeben. Aus der Stellungnahme soll hervorgehen, dass die Anrechenbarkeit der regionalplanerischen Vorranggebiete zur Windenergie auf der Gemarkung der Stadt Worms hälftig dem VRRN zugeschlagen wird und somit einen Beitrag zur Zielerreichung des vorläufigen und abschließenden Teilflächenziels des VRRN im rheinland-pfälzischen (einstimmig Teilraum gemäß LWindGG beiträgt.

**Beschluss (einstimmig):**

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zum Entwurf des Gesetzes zur Kenntnis.**

**Der Planungsausschuss stimmt der unter Gremienvorbehalt abgegebenen Stellungnahme der Verbandsverwaltung zum Gesetzesentwurf grundsätzlich zu, beauftragt jedoch die Verwaltung eine Schärfung dahingehend vorzunehmen, dass diese den entsprechenden Modus in Bezug auf Worms noch weiter entwickelt.**

**Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, den weiteren Prozess eng zu begleiten.**

Tagesordnungspunkt 4: Entwurf "Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht" Rheinland-Pfalz (FFPVA)  
hier: Beschluss einer Stellungnahme zum Entwurf des Leitfadens

Frau Schelkmann führt in den Sachverhalt ein und stellt die wesentlichen Inhalte des Leitfadens zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht in Rheinland-Pfalz vor

Herr Weisbrod erklärt für die Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen kein Einverständnis zu Punkt 4 (Zielabweichungsverfahren) und bittet um Klarstellung, ob bei Agri-PV eine Zielabweichung notwendig sei.

Frau Schelkmann informiert, dass von Seiten der Verbandsverwaltung hier kein Erfordernis für ein Zielabweichungsverfahren gesehen wird. Man habe im Rahmen der Stellungnahme diesbzgl. bereits um Konkretisierung und Klarstellung von Seiten des Landes gebeten.

**Beschluss (mehrheitlich bei einer Gegenstimme):**

**Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verbandsverwaltung zum Entwurf des Leitfadens zur Kenntnis.**

**Der Planungsausschuss stimmt der unter Gremienvorbehalt angegebenen Stellungnahme der Verbandsverwaltung zum Entwurf des Leitfadens zu.**

**Der Planungsausschuss beauftragt die Verbandsverwaltung, den weiteren Prozess eng zu begleiten.**

Tagesordnungspunkt 5: 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 "Wohnbauflächen" und 1.5 "Gewerbliche Bauflächen"  
hier: Vorbereitung der Beschlussfassung zum Abschluss der 2. Offenlage

Frau Schelkmann verweist auf die Vorlage zu TOP 5 in der alle wesentlichen Inhalte zum Verfahrensstand sowie zum weiteren Vorgehen dargestellt sind.

Vonseiten der CDU, der SPD, der Freien Wähler sowie der AfD gibt es keine Wortbeiträge zu dem Tagesordnungspunkt.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sehen ungleiche Bewertungsmaßstäbe zwischen dem Verfahren zur Siedlungsentwicklung und denen für Erneuerbare Energien (Wind & Solar). Es sei eine Strategie zur Minimierung des Flächenverbrauchs im Rahmen der 1. Änderung des ERP nicht erkennbar. Damit sei auch das Flächensparziel des Bundes und der Länder in der Region nicht erreichbar. Man solle vielmehr die bestehenden Flächenpotenziale stärker berücksichtigen als bisher. Daher wird dem Beschlussvorschlag nicht zugestimmt.

Herr Hebich äußert Zweifel an einer sachgerechten Abwägung im Kontext der Fläche FT/RP01. Er sieht durch die Reduzierung der für Gewerbe vorgesehenen Entwicklungsfläche weder den Bedarf für die Gemeinden der VG Lamsheim-Heßheim noch für die Stadt Frankenthal ausreichend berücksichtigt. Auch kritisiert er, dass das Potenzial der Fa. BASF (Am Römig) als regional bedeutsame Fläche der Stadt Frankenthal angerechnet werde.

**Beschluss (bei 6 Gegenstimmen und 1 Enthaltung)**

**Der Planungsausschuss nimmt den Entwurf der Synopse der Abwägungsvorschläge der Verbandsverwaltung zur 2. Offenlage der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ zur Kenntnis und stimmt diesem grundsätzlich zu.**

**Er beauftragt die Verbandsverwaltung, auf dieser Grundlage den Planentwurf (Plansätze mit Begründung, Raumnutzungskarte und Umweltbericht) für die abschließende Vorberatung der Vorlage zur Genehmigung der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar in der Sitzung des Planungsausschusses am 17. November 2023 zu überarbeiten.**

Tagesordnungspunkt 6: Mobilitätspakt Rhein-Neckar  
hier: Sachstandsbericht und Vorstellung Arbeitsprogramm 2024

Frau Schelkmann führt in den Sachverhalt ein und stellt die wesentlichen Inhalte der Vorlage vor.

Vonseiten der Fraktionen gibt es keine Wortbeiträge zu dem Tagesordnungspunkt.

**Beschluss:**

**Der Planungsausschuss nimmt die Informationen zum Mobilitätspakt Rhein-Neckar zur Kenntnis.**

Tagesordnungspunkt 7: Verschiedenes / Mitteilungen

Herr Schlusche antwortet auf Anfrage, dass im nächsten Jahr die Riedbahn einmal für 3 Monate und nach der EM nochmals für 5 Monate gesperrt sein wird. Diese sei aber bereits heute schon vollkommen überlastet. Er stimmt der Besorgnis zu, relativiert aber, dass man hier gemeinsam mit dem VRN gefordert sei. Wenigstens wolle man erreichen, dass Baustellen auf der Straße möglichst vermieden werden.

Frau Schelkmann teilt mit, dass die SGD Süd einem integrierten Zielabweichungsverfahren zum FOC Zweibrücken mit positivem Bescheid zugestimmt habe.

Sitzungsende: 16:20 Uhr

  
.....  
Vorsitzender

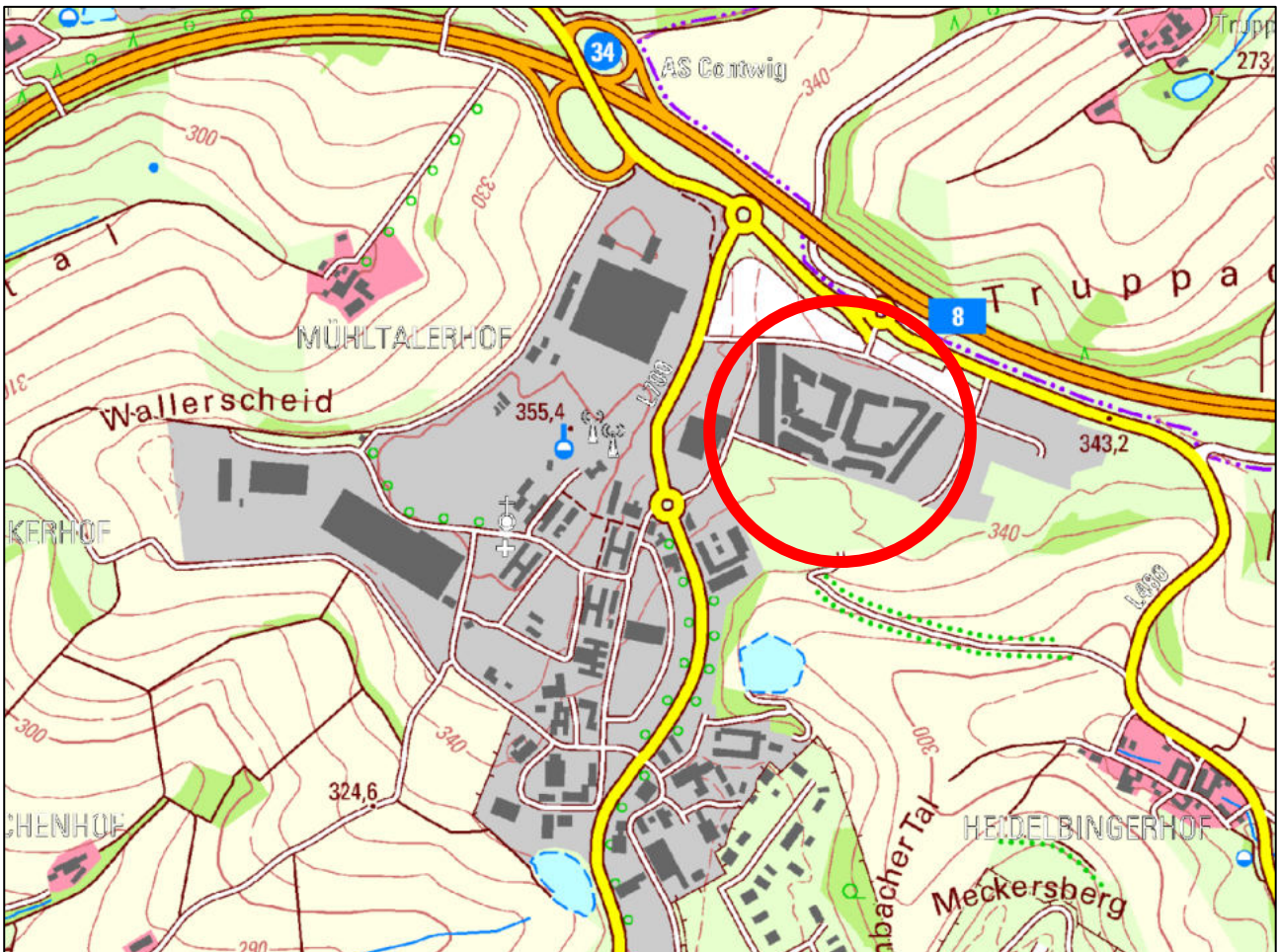
  
.....  
Schriftführer

.....  
Manfred Schwarz  
Urkundsperson

.....  
Jürgen Schmitt  
Urkundsperson

Anlage/n

**Raumordnerischer Entscheid  
mit integriertem Zielabweichungsbescheid  
über die geplante Erweiterung  
des Zweibrücken Fashion Outlet  
in der kreisfreien Stadt Zweibrücken**



August 2023

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>A</b> | <b>Raumordnerischer Entscheid</b> .....             | <b>3</b>   |
| <b>B</b> | <b>Gegenstand des Verfahrens</b> .....              | <b>5</b>   |
| <b>C</b> | <b>Verlauf des Verfahrens</b> .....                 | <b>6</b>   |
| <b>D</b> | <b>Zusammenfassung der Stellungnahmen</b> .....     | <b>12</b>  |
| <b>E</b> | <b>Landesplanerische Einordnung</b> .....           | <b>62</b>  |
| <b>F</b> | <b>Raumordnerische Bewertung und Abwägung</b> ..... | <b>65</b>  |
| <b>G</b> | <b>Abschließende Bemerkungen</b> .....              | <b>106</b> |

## **A Raumordnerischer Entscheid**

Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (verbindlich seit dem 25.11.2008 durch Verkündung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14.10.2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 24.11.2008) und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV Westpfalz) enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP IV Westpfalz ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender

### **raumordnerischer Entscheid:**

**Die Erweiterung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlet der Betreibergesellschaft VIA Outlets ist in Verbindung mit dem Zielabweichungsbescheid vom 31.08.2023 unter den folgenden Maßgaben als raumverträglich einzustufen:**

- 1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 29.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen.**
- 2. In den einzelnen Sortimentsgruppen des Kernsortiments sind die nachfolgenden maximalen Verkaufsflächen wie folgt festzuschreiben:**

|                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bekleidung</i>              | <i>max. 22.000 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Sportbekleidung</i>         | <i>max. 500 m<sup>2</sup></i>    |
| <i>Schuhe &amp; Lederwaren</i> | <i>max. 4.200 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>Sportschuhe</i>             | <i>max. 500 m<sup>2</sup></i>    |
- 3. Die Verkaufsfläche für das beantragte Randsortiment ist auf maximal 2.300 m<sup>2</sup> zu begrenzen, wobei die maximale Verkaufsfläche in den einzelnen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.**
- 4. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken, Stand 2020.**

- 5. Die Definition des Luxussortiments ist im Zuge der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen.**
  
- 6. Die Ergebnisse und Erfordernisse der verkehrstechnischen und naturschutzfachlichen Untersuchungen sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten und umzusetzen.**

## B Gegenstand des Verfahrens

Die Firma VIA Outlets Zweibrücken B.V. beabsichtigt als Betreibergesellschaft das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet zu erweitern. Die momentane Verkaufsfläche (VK) von 21.000 m<sup>2</sup> soll um 8.500 m<sup>2</sup> VK vergrößert werden. Dementsprechend würde sich die Gesamtverkaufsfläche auf 29.500 m<sup>2</sup> erhöhen. Die Erweiterung soll südlich an die Bestandsimmobilie anschließen.

Die Hauptsortimente der geplanten Erweiterungsfläche sind gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2020 größtenteils innenstadtrelevant. Diese teilen sich wie folgt auf (jeweils maximal mögliche Verkaufsflächenkorridore):

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| – (Sport-) Bekleidung                 | max. 6.800 m <sup>2</sup> |
| – (Sport-) Schuhe & Lederwaren        | max. 1.700 m <sup>2</sup> |
| – Sonstige Sortimente                 | max. 1.700 m <sup>2</sup> |
| ○ Nahrungs- und Genussmittel          |                           |
| ○ Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik |                           |
| ○ Glas / Porzellan / Keramik          |                           |
| ○ Haushaltswaren                      |                           |
| ○ Geschenkartikel                     |                           |
| ○ Heimtextilien                       |                           |
| ○ Brillen / Sonnenbrillen             |                           |
| ○ Uhren                               |                           |
| ○ Schmuck                             |                           |
| ○ Spielwaren                          |                           |
| ○ Sportgeräte                         |                           |
| ○ Möbel, Einrichtungsbedarf           |                           |
| ○ Ton- & Bildträger, Software         |                           |
| ○ Bücher                              |                           |
| ○ Sonstige Warengruppe                |                           |

---

max. 8.500 m<sup>2</sup>

## **C      Verlauf des Verfahrens**

Gemäß § 15 Abs. 5 S. 3 ROG ist aufgrund der überörtlichen Bedeutung des Vorhabens, die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Kanzlei Eisenmann, Wahle, Birk & Weidner (EWB) hat als Bevollmächtigte des Zweckverbandes Flugplatz Zweibrücken (ZEF) und der Stadt Zweibrücken am 3. März 2021 die Unterlagen für das Raumordnungsverfahren bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd eingereicht. Mit Schreiben vom 23. März 2021 beauftragte die oberste Landesplanungsbehörde im Ministerium des Innern und für Sport (Mdl) die SGD Süd mit der Durchführung des Raumordnungsverfahrens. Das Planungsbüro Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung (FIRU) mbH reichte bei der SGD Süd die für eine Raumverträglichkeitsprüfung erforderlichen Antragsunterlagen ein. Das Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben vom 15. März 2022 (Versand per E-Mail am 16.03.2022) eingeleitet. In das Raumordnungsverfahren wurde das Zielabweichungsverfahren nach § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) Rheinland-Pfalz i. V. m. § 10 Abs. 6 LPIG zum Ziel Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“ LEP IV integriert. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen für die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde auf den 30. Juni 2022 festgesetzt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 02. April 2022 durch die Stadt Zweibrücken ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung der Verfahrensunterlagen erfolgte zu jedermanns Einsicht vom 11. April 2022 bis zum 31. Mai 2022 bei der Stadt Zweibrücken sowie der SGD Süd. Zusätzlich wurden die Unterlagen in digitaler Form auf der Internetpräsenz der SGD Süd bereitgestellt.

Aufgrund der verzögerten Bereitstellung einer Antragsunterlage, die im Laufe der Beteiligungsphase in das Verfahren noch eingeführt wurde, gewährte die SGD Süd allen TöB eine Fristverlängerung bis zum 15. Juli 2022. In zwölf begründeten Fällen wurde eine weitere Fristverlängerung bis zum 31. Juli 2022 und in einem begründeten Fall bis zum 5. August 2022 gewährt. Durch die verzögerte Bereitstellung der nachträglich eingeführten Antragsunterlage wurde zudem die Durchführung einer zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig. Die Stadt Zweibrücken hat die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit am 18. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung der Verfahrensunterlagen erfolgte zu jedermanns Einsicht vom 27. Juni 2022 bis zum 29. Juli 2022 bei der Stadt Zweibrücken und der SGD Süd. Die digitale Bereitstellung der Antragsunterlagen erfolgte erneut über die Internetpräsenz der SGD Süd.

Als Antragsunterlagen wurden vorgelegt:

- FIRU mbH (Februar 2022), Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“, Kaiserslautern
- FIRU mbH (Februar 2022), Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“ (Kurzfassung), Kaiserslautern
- FIRU mbH (Februar 2022), (frz.) Demande de Mise en oeuvre d'une procédure d'aménagement du territoire avec procédure de déviation intégrée pour le projet «Extension Zweibrücken Fashion Outlet», Kaiserslautern
- Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020), Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken, Dortmund
- Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2020): Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken (2020)
- ecostra (September 2019), Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO), Wiesbaden
- ecostra (Oktober 2020), Fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. "Korridorsperre" zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden
- ecostra (Januar 2021), Fachgutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ZFO in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in der Stadt Zweibrücken, Wiesbaden
- ecostra (Mai 2021), Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des "Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebietes (Zone I), Wiesbaden

- ecostra (Juni 2022), Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, Wiesbaden (nachgereicht)
- BBE Handelsberatung (Februar 2019), Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Köln
- iq Projektgesellschaft (Oktober 2020), Wirtschafts- und Tourismusstudie - Analyse der touristischen Bedeutung des Zweibrücken Fashion Outlet und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb sowie durch die geplante Erweiterung, München
- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (September 2020), Dokumentation über die Erfassungen 2020, Kaiserslautern
- FIRU GfI (Oktober 2020), Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Erweiterung des ZFO Zweibrücken, Kaiserslautern
- VERTEC (Dezember 2021), Verkehrsuntersuchung Erweiterung Fashion Outlet Center in Zweibrücken, Koblenz
- VIA Outlets Zweibrücken B.V. (2021): Papier "Bestandsschutz Bestandscenter", Zweibrücken
- VIA Outlets Zweibrücken B.V. (2020): Papier "Darstellung der Baugenehmigungen", Zweibrücken
- VIA Outlets Zweibrücken B.V. (2020): Papier "Darstellung Mietvertragssystematik", Zweibrücken
- EWB, Prof. Birk (2021): Papier zur Begrenzung der sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes im bestehenden Fabrikverkaufszentrum: Korridorsperre, Stuttgart
- EWB, Prof. Birk (2021): Papier zu Regelungsüberlegungen zur Ansiedlungspflicht von Artikeln des Luxus- und Premiumsegments, Stuttgart

Nach Ablauf der Abgabefrist wurden die Stellungnahmen von der SGD Süd gesichtet und bearbeitet. Dem Antragsteller wurde Gelegenheit gegeben, eine Auswahl der vorgelegten Stellungnahmen einzusehen und sich dazu zu äußern. Per E-Mail vom 22. September 2022 wurden der FIRU mbH als Koordinierungsstelle die entsprechenden Stellungnahmen zugesandt. Die FIRU mbH übersandte der SGD Süd sodann per E-Mail am 31. März 2023 die folgenden Ausarbeitungen:

- Birk und Partner (März 2023): Zweckverband Entwicklungsgebiet Flughafen Zweibrücken - DOZ (2018 f.f.) - Betrifft: Stellungnahme zu den Einwendungen im Raumordnungsverfahren
- ecostra (März 2023): Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken)
- Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (März 2023): Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken - Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (03/2023)

Um die sortimentspezifischen, maximalen Verkaufsflächenkorridore festsetzen zu können, war es zudem notwendig, die Sortimentsgliederung in den Untersuchungen von ecostra aufzulösen und entsprechend der Sortimentsliste im Einzelhandelskonzept neu zu fassen. Die angepasste Sortimentsgliederung wurde der SGD Süd am 17. Juli 2023 vorgelegt. Sie umfasst folgende Unterlagen:

- Birk und Partner (Juli 2023): Zweckverband Entwicklungsgebiet Zweibrücken – DOZ (2018 f.f.) – Betrifft: Raumordnungs- / Zielabweichungsverfahren Zweibrücken Fashion Outlet
- ecostra (Juli 2023): ecostra-Stellungnahme zur Abgrenzung und Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen von Alltagsbekleidung und –schuhen
- Junker + Kruse Stadtforschung und Planung (Juli 2023): Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und -schuhen

Die sonstigen Aussagen und Analysen des Gutachterbüros ecostra bleiben unverändert bestehen.

Für das Beteiligungsverfahren wurden folgende TöB um Stellungnahme gebeten:

|   |   |  |
|---|---|--|
| Autobahn GmbH des Bundes  | Fernstraßen-Bundesamt   | Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz                                       |
| Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz     | Struktur- und Genehmigungsdi- rektion Nord  | Aufsichts- und Dienstleistungsdi- rektion Trier  |
| obere Gewerbeaufsichtsbehörde (Abt. 2 / Ref. 23, SGD Süd)                           | Wasserwirtschaft, Abfallwirt- schaft, Bodenschutz (Abt. 3, SGD Süd)               | Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Abt. 3 / Ref. 32, SGD Süd) |
| obere Naturschutzbehörde (Abt. 4 / Ref. 42, SGD Süd)                                | obere Bauaufsichtsbehörde (Abt. 4 / Ref. 43, SGD Süd)                             | Verband Region Rhein-Neckar  |
| Planungsgemeinschaft Rheinhes- sen-Nahe   | Planungsgemeinschaft Westpfalz  | Kreisverwaltung Alzey-Worms  |
| Kreisverwaltung Bad Dürkheim  | Kreisverwaltung Bernkastel-Witt- lich   | Kreisverwaltung Birkenfeld   |
| Kreisverwaltung Donnersberg- kreis  | Kreisverwaltung Germersheim   | Kreisverwaltung Kaiserslautern   |
| Kreisverwaltung Kusel   | Kreisverwaltung Südliche Wein- straße   | Kreisverwaltung Südwestpfalz   |
| Kreisverwaltung Trier-Saarburg  | Landesbetrieb Mobilität Rhein- land-Pfalz   | Landwirtschaftskammer Rhein- land-Pfalz  |
| Industrie- und Handelskammer für die Pfalz  | Handwerkskammer der Pfalz   | Handelsverband Südwest e.V.  |
| Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Lan- desdenkmalpflege | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Lan- desarchäologie | Stiftung Grüner Wall im Westen   |
| Zweckverband Entwicklungsge- biet Flugplatz Zweibrücken                             | Gemeindeverwaltung Haßloch  | Stadtverwaltung Bad Dürkheim   |
| Stadtverwaltung Grünstadt   | Stadtverwaltung Idar-Oberstein  | Stadtverwaltung Wörth a. Rhein   |
| Stadt Kaiserslautern  | Stadt Landau i. d. Pfalz  | Stadt Neustadt a. d. Weinstraße  |
| Stadt Pirmasens   | Stadt Zweibrücken   | Verbandsgemeinde Alzey-Land  |
| Verbandsgemeinde Annweiler a. Trifels   | Verbandsgemeinde Bad Bergzabern   | Verbandsgemeinde Baumholder  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Verbandsgemeinde Bellheim                              | Verbandsgemeinde Birkenfeld   | Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau                |
| Verbandsgemeinde Dahner Felsenland                     | Verbandsgemeinde Deidesheim   | Verbandsgemeinde Edenkoben                           |
| Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz)                     | Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn                                  | Verbandsgemeinde Göllheim                            |
| Verbandsgemeinde Hauenstein                            | Verbandsgemeinde Hermeskeil   | Verbandsgemeinde Herxheim                            |
| Verbandsgemeinde Jockgrim                              | Verbandsgemeinde Kandel   | Verbandsgemeinde Kirchheimbollen                     |
| Verbandsgemeinde Kusel-Alten glan                      | Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz)                                    | Verbandsgemeinde Landau-Land                         |
| Verbandsgemeinde Landstuhl                             | Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein                                | Verbandsgemeinde Leiningerland                       |
| Verbandsgemeinde Lingenfeld                            | Verbandsgemeinde Maikammer  | Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land                    |
| Verbandsgemeinde Oberes Glantal                        | Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich                               | Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg                 |
| Verbandsgemeinde Pirmasens-Land                        | Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach                                  | Verbandsgemeinde Rodalben                            |
| Verbandsgemeinde Ruwer                                 | Verbandsgemeinde Saarburg-Kell  | Verbandsgemeinde Schweich a. d. römischen Weinstraße |
| Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben            | Verbandsgemeinde Thalfang a. Erbeskopf                                | Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben              |
| Verbandsgemeinde Weilerbach                            | Verbandsgemeinde Winnweiler   | Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land                    |
| Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlands | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr des Saarlands | Oberbergamt des Saarlands                            |
| Industrie- und Handelskammer des Saarlands             | Handelsverband Saarland e. V.   | Stadt Blieskastel                                    |
| Kreisstadt Homburg                                     | Stadt Lebach  | Kreisstadt Merzig                                    |
| Kreisstadt Neunkirchen                                 | Landeshauptstadt Saarbrücken  | Kreisstadt Saarlouis                                 |

|                          |   |                  |
|--------------------------|---|------------------|
| Stadt St. Ingbert        | Kreisstadt St. Wendel                                     | Stadt Völklingen |
| Stadt Wadern             | Regionalverband Saarbrücken                               | Saarpfalz-Kreis  |
| Préfecture de la Moselle | Préfecture du Bas-Rhin, préfecture de la région Grand Est |                  |

## D Zusammenfassung der Stellungnahmen

Aufgrund der Vielzahl und des Umfangs der eingegangenen Stellungnahmen werden diese im nachfolgenden Abschnitt in Bezug zu folgenden Kernaussagen beispielhaft dargestellt:

- Die Begründung für die Zulassung einer Zielabweichung von Z 58 LEP IV wird als unzureichend erachtet.
- Die Kriterien zur Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) seien nicht gegeben.
- Durch eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würde der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zweibrücken maßgeblich überschritten.
- Eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würde einen Zielkonflikt mit Z 60 LEP IV „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ auslösen bzw. es könne durch die vorliegenden Antragsunterlagen keine seriöse Beurteilung dessen erfolgen. In den Antragsunterlagen fehle bspw. eine Gesamtbetrachtung des Zweibrücken Fashion Outlet in Bezug zu den voraussichtlichen Kaufkraftumverteilungen nach der erfolgten Erweiterung. Somit seien keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Auswirkungen des Gesamtkomplexes auf die umgebenden Kommunen möglich.
- Die Sortimentsuntergliederung sei nicht sachgerecht vorgenommen worden.
- Die Umsatzherkunft für das Zweibrücken Fashion Outlet sei nicht nachvollziehbar bzw. belastbar dargelegt worden.
- Die gutachterlich dargelegten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Kommunen im Einzugsbereich des Zweibrücken Fashion Outlet entsprächen nicht den Erfordernissen eines Worst Case.
- Die Flächenleistung (€ / m<sup>2</sup> VK) und damit der Gesamtumsatz des Zweibrücken Fashion Outlets sei zu niedrig angesetzt und nicht ausreichend belegt worden.

- Die Korridorsperre sei als Instrument zur Begrenzung der jeweiligen Sortimente im Erweiterungsbereich ungeeignet.
- Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und dessen Zonierung sei nicht nachvollziehbar.
- Die Auswirkungen auf Kommunen im Einzugsbereich der Zone I seien zu niedrig ausgewiesen worden und würden deutlich höher liegen.
- Die Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten wie sie bspw. durch „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ (ISEK) angestoßen werden sollen, seien nicht ausreichend untersucht worden.
- Im Rahmen der gutachterlich dargelegten Auswirkungen der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets seien Vorschädigungen der Innenstädte und Versorgungsbereiche, durch bspw. das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet, den Online-Handel oder den aufgrund der COVID19-Pandemie veranlassten Lockdown, nicht ausreichend berücksichtigt worden.
- Die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets würde die bisherigen Bemühungen zur Stärkung der Innenstädte und den damit verbundenen Einsatz von Fördermitteln des Bundes und der Länder konterkarieren.
- Die Herausforderungen durch bspw. den Strukturwandel und somit voranschreitendem Funktionsverlust der Innenstädte und Versorgungsbereiche seien nur unzureichend berücksichtigt worden.
- Die zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets und die erhöhten Verkehrsströme würden im Widerspruch zu Klima- und Umweltschutzziele stehen.

Die nachfolgende Zusammenfassung der Stellungnahmen zu den vorgenannten Kernaussagen ist nicht als abschließend zu betrachten. Die vollständigen Stellungnahmen sind dem raumordnerischen Entscheid als **Anlage** beigefügt.

***Kernaussage: Die Begründung für die Zulassung einer Zielabweichung von Z 58 LEP IV wird als unzureichend erachtet.***

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** aus, dass der Antrag nicht begründet sei. Auf S. 76 [*Anmerkung: Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet“, Komplettfassung, 25.02.2022, FIRU mbH*] heiße es nur, die Zielabweichung für die Erweiterung könne sich auf die Argumente des zitierten Schreibens des Mdl vom 12. Juni 1997 stützen. Diese Ausführungen seien auf S. 75 f. [*ebenda*] wiedergegeben. Sie würden sich darauf beschränken, dass nach damaliger Auffassung des zuständigen Ministers „für diesen Ausnahmefall den konversions- und arbeitsmarktpolitischen Gesichtspunkt der Vorrang“ einzuräumen war. Der Antrag meine auf S. 76 [*ebenda*], die genannten „konversions- und insbesondere marktpolitischen Gesichtspunkte gelten weiterhin“.

Dies sei abwegig, weil das Zweibrücken Fashion Outlet damals Teil einer Gesamtkonzeption gewesen wäre, die eine gewerbliche Flugplatzentwicklung, einen Multimedia-Komplex, einen Freizeit- und Erlebnispark sowie ein Factory Outlet Center/Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) umfasste. Im Hinblick auf eine wirkungsvolle regionalwirtschaftliche Entwicklung des Raumes Zweibrücken und der Region Westpfalz sollten diese Konzeptteile im Zusammenhang realisiert werden (Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens (ROV) über die Errichtung eines DOZ der SGD Süd vom 16.06.1997, S. 1 f.). Dieses Konzept sei nach Ansicht der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner längst überholt. Kommerzieller Linienverkehr finde am Flugplatz Zweibrücken nicht mehr statt. Es bestehe nur noch ein Sonderlandeplatz.

Für die Kanzlei Dolde, Mayen & Partner fehle jede Begründung für die Zulassung der beantragten Zielabweichung. Der Antrag enthalte nichts zu den Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG und des § 8 Abs. 3 LPIG. Schon deshalb sei der Antrag auf die Zulassung einer Abweichung vom Plansatz Z 58 LEP IV abzulehnen. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Homburg (Saar), S. 70f.*)

Die **Stadt Pirmasens** führt ergänzend hierzu aus, dass es nicht nachvollziehbar sei, weswegen in Zweibrücken ein Standort, der nachweislich keine integrierte Lage habe, noch weiter ausgebaut werden solle und damit weiterhin gegen raumordnerische Ziele verstoßen dürfe, während Pirmasens als Mittelzentrum im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zentrale Versorgungsbereiche für Einzelhandel in integrierten Lagen sowie

die nicht-integrierten Bestandsstandorte des Einzelhandels räumlich eng begrenzt habe festlegen müssen, um deren räumliche Ausweitung zukünftig zu verhindern.

Die militärische Konversion sei aus heutiger Sicht abgeschlossen, in Zweibrücken auf dem ehemaligen Militärflugplatz sowie in vielen anderen Standorten in der Westpfalz. Die zentralen Orte hingegen hätten insbesondere angesichts der aktuellen bedrohlichen Situation in den Innenstädten durch den drohenden Funktionsverlust ebenfalls arbeitsmarktpolitische Aufgaben. [...]

Insgesamt sei es nicht nachvollziehbar, dass das Zweibrücken Fashion Outlet, das zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Outlets in Europa gehöre (ecostra-Auswirkungsanalyse 2019, S. 33), aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erweitert werden solle. Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet aus profitorientierten Motiven an einem nicht-integrierten Standort auf der „grünen Wiese“ werde die umliegenden zentralen Orte und damit auch das Mittelzentrum Pirmasens schädigen. (*Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 5f.*)

Die **Stadt Kaiserslautern** lehne eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet ab, da das Ziel 58 des LEP IV (Städtebauliches Integrationsgebot) verletzt werde. Der Standort des Zweibrücken Fashion Outlet stelle auf einem ehemaligen Flugplatz keinen städtebaulich integrierten Bereich dar. Er bilde einen monofunktionalen Sonderbereich, der die Grundzüge der Raumordnung und Landesplanung missachtet und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel somit städtebaulich falsch platziere.

Es sei nicht nachvollziehbar, dass in Zweibrücken ein Standort, der nachweislich keine integrierte Lage habe, noch weiter ausgebaut werden solle und damit weiterhin gegen raumordnerische Prinzipien und Ziele verstoßen dürfe, während Kaiserslautern als Oberzentrum im Rahmen der Fortschreibung seines Flächennutzungsplans intensiv auf die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen für Einzelhandel und Dienstleistungen an integrierten Lagen gedrängt worden sei.

Im Übrigen argumentiert die Stadt Kaiserslautern in diesem Punkt ähnlich wie die Stadt Pirmasens. (*Stellungnahme Stadt Kaiserslautern, S. 5*)

***Kernaussage: Die Kriterien zur Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 8 Abs. 3 LPIG seien nicht gegeben.***

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Neunkirchen** aus, dass § 8 Abs. 3 LPIG die Zielabweichung – abweichend von § 6 Abs. 2 ROG – nur zulasse, wenn diese „aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse“ vertretbar sei. Diese über das Bundesrecht hinausgehende Vorgabe gelte fort, weil das Landesplanungsgesetz von Rheinland-Pfalz nach der Neuregelung des § 6 Abs. 2 im Jahre 2008 erlassen worden sei und daher zu diesem Zeitpunkt an Art. 72 Abs. 3 GG zu messen gewesen sei. Diesen Befund habe das Gesetz zur Änderung raumordnungsrechtlicher Vorschriften vom 23.05.2017 nicht modifiziert (Kment, in: Kment, Raumordnungsgesetz, 2019, § 6 Rn. 93; Bäuml, Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz, Stand: April 2021, § 8 Anm. 4.; OVG Rheinland-Pfalz, U. 14.11.2018 – 1 A 10105/18 Rn. 57). [...]

Eine Zielabweichung komme nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG und § 8 Abs. 3 LPIG nur in Betracht, „wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist“. Dies sei nur dann der Fall, wenn die Zielabweichung mit Rücksicht auf den Zweck der Ziel festlegung planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre. Ein durch eine förmliche Raumplanung nicht zu erzielendes Ergebnis könne auch nicht im Wege einer Zielabweichung erreicht werden. Nur solche Gründe könnten eine Zielabweichung als vertretbar rechtfertigen, die nicht bereits bei der Aufstellung des LEP erörtert und nicht bewusst zurückgestellt worden seien. Denn in einem solchen Fall habe der Plangeber eine Aussage gegen die raumordnerische Zulassung der fraglichen Maßnahme getroffen, an die die Raumordnungsbehörde gebunden bleibe (VGH Baden-Württemberg, U. 04.07.2012 – 3 S 351/11 – juris Rn. 54; Schmitz, in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Stand: April 2021, § 6 ROG Rn. 177). Eine Zielabweichung könne nicht auf Belange gestützt werden, die bereits Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens gewesen wären und bewusst keinen Eingang in den Raumordnungsplan und die Zielfestlegungen gefunden hätten (Kment, a.a.O., § 6 Rn. 69).

Danach sei eine Zielabweichung ausgeschlossen. Plansatz Z 58 des LEP IV sei im Jahr 2008 verbindlich geworden (Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14.10.2008, GVBl. S. 285). Bei Inkrafttreten des LEP IV habe das Zweibrücken Fashion Outlet bestanden, für das bereits in der Baugenehmigung vom 17.07.1998 eine

Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> genehmigt worden sei. Der zugrundeliegende Bebauungsplan sei am 21. August 2002 in Kraft getreten (s.o. A. II. 2., 3.). Grundlage sei außerdem die im Raumordnungsverfahren 1997 zugelassene Abweichung vom Integrationsgebot des LEP III gewesen.

In Kenntnis dieser Abweichung habe der Plangeber am Integrationsgebot festgehalten und dieses unverändert als Plansatz Z 58 des LEP IV beibehalten. Der Plangeber habe eine Aussage gegen die raumordnerische Zulassung der fraglichen Maßnahme, nämlich gegen die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet an einem städtebaulich nicht integrierten Standort, getroffen. An diese Entscheidung sei die Raumordnungsbehörde gebunden. Die Abweichung vom Integrationsgebot sei deshalb unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Gemäß den Ausführungen der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner gelte dies umso mehr, als das ursprüngliche Vorhaben, das Gegenstand des Raumordnungsverfahrens 1997 gewesen sei, eine Verkaufsfläche von 38.000 m<sup>2</sup>, sowie fünf Interactive-Stores mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.200 m<sup>2</sup> umfasse, somit insgesamt 48.200 m<sup>2</sup>. Erweiterungspläne und Erweiterungsabsichten wären deshalb bei Aufstellung des LEP IV bekannt gewesen.

Das Zielabweichungsverfahren sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht auf den atypischen Fall ausgerichtet, sondern auf den Härtefall, bei dem die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegenstehe, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheine (BVerwGE 138, 301 Rn. 27). Im Zielabweichungsverfahren sei zu prüfen, ob Besonderheiten mit Blick auf das konkrete Vorhaben vorliegen, die einen Härtefall begründen könnten (BVerwG, B. 02.05.2013 – 4 B 59/12 – juris Rn. 5). Das Bundesverwaltungsgericht habe das Vorgehen des VGH Mannheim gebilligt, der geprüft habe, ob das Ansiedlungsvorhaben in der konkreten Planungssituation einen Härtefall darstelle, der unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls aufgrund raumordnerischer Besonderheiten eine Zielabweichung trotz Verstoßes gegen das Ziel der Raumordnung rechtfertigen würde (a.a.O., Rn. 7).

Für einen Härtefall, der unter Beachtung der konkreten Umstände des Einzelfalls eine Abweichung vom Integrationsgebot rechtfertige, sei nichts ersichtlich und nichts vorgetragen. Der umfangreiche Antrag verhalte sich dazu mit keinem Wort.

Die begehrte Zielabweichung berühre die Grundzüge der Planung, weil sie nicht durch das planerische Wollen gedeckt sei. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Neunkirchen, S. 73 f.f.*)

Die **Landeshauptstadt Saarbrücken** gibt zu bedenken, dass auf der Grundlage des [...] zum Ausdruck gebrachten „planerischen Wollens“ zu prüfen sei, ob einer Abweichung vom Planinhalt für das von der Antragstellerin beabsichtigte städtebauliche Vorhaben keine derartige Bedeutung zukomme, dass die dem Plan zu Grunde gelegte Planungskonzeption („Grundgerüst“) in beachtlicher Weise beeinträchtigt würde. Dies könne nur dann bejaht werden, wenn die Abweichung noch durch das planerische Wollen gedeckt sei. Die Abweichung müsse also noch im Bereich dessen liegen, was der Plangeber gewollt habe oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (So das BVerwG im Urteil vom 16.12.2010, 4 C 8/10, Juris, Rdn. 26). Aus Sicht der Landeshauptstadt Saarbrücken liege auf der Hand, dass eine Abweichung nicht bejaht werden könne.

Das städtebauliche Integrationsgebot stelle ersichtlich einen Grundzug der Landesplanung in Rheinland-Pfalz zur raumplanerischen Steuerung großflächiger Einzelhandelsnutzungen dar. Dieser Grundzug sei durch die Ansiedlung eines FOC mit zukünftig 29.500 m<sup>2</sup> VK in einer nicht integrierten Lage und mit hochgradig zentrenrelevanten Sortimenten auch berührt.

Dafür, dass die begehrte Abweichung vom „planerischen Wollen“ des Plangebers gleichwohl gedeckt sein könne, dass er mithin einen anderen Planinhalt gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte, sei hier nichts ersichtlich. Dass eine Erweiterung des FOC Zweibrücken in nicht integrierter Lage vom planerischen Willen des Plangebers des LEP IV gedeckt sein könnte, könne schon deshalb nicht angenommen werden, weil er bei Erlass des LEP im Jahr 2008 bereits Kenntnis von der zuvor erfolgten Ansiedlung des FOC in Zweibrücken und der von Anfang an bestehenden Absicht, das FOC stufenweise zu realisieren (vgl. hierzu Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens über die Errichtung des Designer Outlet Zweibrücken aus Juni 1997, Seite 2), gehabt habe und dem gleichwohl bei Erlass des LEP und der Normierung des städtebaulichen Integrationsgebotes nicht Rechnung getragen habe. Das Land Rheinland-Pfalz habe sich also in Kenntnis des konkreten Falls der Existenz eines FOC mit Erweiterungsabsichten in nicht integrierter Lage für die Normierung des (strengen) städtebaulichen Integrationsgebotes entschieden.

Nach der Rechtsprechung zum Bauplanungsrecht, die nach der oben dargestellten Entscheidung des BVerwG vom 16.12.2010 Orientierung bei der Anwendung des § 6 Abs. 2 ROG bieten könne, scheide eine Befreiung von einer Festsetzung, die „im Angesicht des Falles“ getroffen worden sei, regelmäßig aus, da ansonsten die Grundzüge der Planung berührt würden. (Vgl. etwa OVG Münster, Beschluss vom 12.12.2017 - 10 A 1953/16 Juris Rn. 11; VGH München, Urteil vom 27.07.2005-26 B 01.1270, Juris Rn. 36; BVerwG Urteil vom 14.07.1972 - IV C 69.70, Juris Rn. 29.)

Schon deshalb komme also auch hier die Annahme, eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot könne noch vom planerischen Wollen des Plangebers des LEP IV gedeckt sein, nicht in Betracht.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken führt weiter aus, dass allerdings auch ansonsten keine Anhaltspunkte dafür sprechen würden, dass das hier in Rede stehende Vorhaben raumplanerisch anders behandelt werden könne als sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Insbesondere sei die angebliche Besonderheit des FOC, nur oder zumindest primär Produkte von hochwertigen Markenherstellern des Luxus-/Premiumsegments anzubieten und damit nicht in unmittelbare Konkurrenz zu einer Vielzahl von Läden in klassischen Innenstädten zu treten, durch die Wirklichkeit bereits widerlegt. Die im bisherigen FOC vorgehaltenen Marken (wie z.B. Adidas, Birkenstock, Betty Barclay, Brax, Calida, Cinque, Diesel, Falke, Gant etc., vgl. die Markenliste auf der Homepage des Zweibrücken Fashion Outlet unter [ZweibrueckenFashionsoutlet.com/Marken](http://ZweibrueckenFashionsoutlet.com/Marken)) würden anschaulich zeigen, dass es sich bei den vorgehaltenen Marken bzw. Produkten um den klassischen Angebotsmix einer typischen Innenstadt eines Mittel- oder Oberzentrums handele.

Schließlich sei festzustellen, dass im Antrag auf Durchführung des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren keinerlei Aspekte genannt würden, die die Schlussfolgerung erlauben würden, die Grundzüge der Raumordnungsplanung seien hier durch die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nicht berührt. Der Antrag beschränke sich vielmehr auf den Hinweis, dass sich die Zielabweichung für die Erweiterung (nach wie vor) auf die Argumente des Schreibens des Mdl vom 12.06.1997 stützen könne. Die konversions- und marktpolitischen Gesichtspunkte würden weiterhin gelten.

Dieser Sichtweise liege nach Auffassung der Landeshauptstadt Saarbrücken aber die rechtlich ersichtlich nicht zutreffende Einschätzung zugrunde, über eine Abweichung von

normierten Zielen der Raumordnung könne im Rahmen eines Abwägungsprozesses entschieden werden. Augenscheinlich gehe die Antragstellerin davon aus, dass es im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich sei, unterschiedliche raumordnungsrechtliche Zielsetzungen zu gewichten und dann im Einzelfall der einen oder anderen Zielsetzung den Vorzug einzuräumen. Ein derartiges Verständnis des § 6 Abs. 2 ROG sei aber mit dem einer Konditionalnorm entsprechenden Prüfprogramm der Vorschrift nicht vereinbar. Die Vorschrift eröffne gerade keinen eigenen Abwägungs- oder Beurteilungsspielraum der für die Zielabweichung zuständigen Behörde. Eine Abwägungsentscheidung über die mit bestimmten Zielen der Raumordnung bewirkten Folgen bzw. die durch sie berührten Belange zu treffen, sei vielmehr ausschließlich Sache des Plangebers. Nur wenn diese Abwägungsentscheidung des Planungsträgers durch eine Zielabweichung nicht unterlaufen werde und die Zielabweichung daher die Grundzüge der Planung nicht berühre, komme die Zulassung einer Abweichung von einem Ziel der Raumordnung im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens in Betracht.

Auch hier könne die Rechtsprechung zur Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB Orientierung hinsichtlich der Voraussetzungen einer Zielabweichung bieten; verwiesen wird auf eine Entscheidung des BVerwG (BVerwG, Beschluss vom 05.03.1999 - 4 B 5.99-, Juris). Genauso verhalte es sich auch im Raumordnungsrecht hinsichtlich des Geltungsanspruchs von Zielen der Raumordnung einerseits und der in § 6 Abs. 2 S. 1 ROG eröffneten Möglichkeit, hiervon Abweichungen zuzulassen, andererseits. Auch der Raumordnungsplan habe Rechtsnormcharakter und zwar im Fall des LEP IV den einer Rechtsverordnung. Die in ihm normierten Ziele der Raumordnung sind für die planenden Gemeinden strikt verbindlich (§ 1 Abs. 4 BauGB) (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.08.2016 - 4 BN 10.16, Rn. 7 und Külpmann, in: Bishopink/Külpmann/Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 425).

Auch hinsichtlich der in einem Raumordnungsplan normierten Ziele der Raumordnung eröffne § 6 Abs. 2 S. 1 ROG lediglich im Interesse der Einzelfallgerechtigkeit und der Wahrung der Verhältnismäßigkeit für Vorhaben, die den Zielen zwar widersprüchen, sich mit den planerischen Vorstellungen aber gleichwohl in Einklang bringen ließen, ein Mindestmaß an Flexibilität (Vgl. BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 - 4 C 8.10, Juris). [...]

Da die Zulassung eines Factory-Outlet-Center mit 29.500 m<sup>2</sup> VK für in höchstem Maße innenstadtrelevante Sortimente in nicht integrierter Lage das städtebauliche Integrationsge-

bot als einen Grundzug der Raumordnungsplanung des LEP IV berühre, könne eine Abweichung hiervon nicht zugelassen werden. (*Stellungnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 7 f.f.*)

**Kernaussage: Durch eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würde der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zweibrücken maßgeblich überschritten.**

Die **Stadt Kaiserslautern** stellt fest, dass Zweibrücken zwar ein Mittelzentrum sei, dennoch stehe das Zentralitätsgebot aus Ziel Z 57 LEP IV dem Vorhaben gegenüber.

Bereits im Abschlussentscheid des Raumordnungsverfahrens (ROV) vom 16.06.1997 über die Errichtung eines Designer Outlets Zweibrücken (DOZ) sei ausgeführt worden, dass die Stadt Zweibrücken im LEP III als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen sei. Gleichzeitig werde allerdings festgestellt, dass es Ziel der Landesplanung sei, dass die Mittelzentren des Grundnetzes über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung verfügen (LEP III, Kap. 2.4.3.6); sie würden als Versorgungsschwerpunkte ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellen. Dies ergebe sich auch aus dem Ziel 39 des LEP IV.

Das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet und die geplante Erweiterung würden über diese Versorgungsebene deutlich hinausgehen und würden erhebliche Kaufkraftabzüge u.a. im Oberzentrum Kaiserslautern schaffen. Somit sei auch das Zentralitätsgebot des LEP IV verletzt. (*Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 3*)

Die **Industrie- und Handelskammer des Saarlandes** (IHK Saarland) stellt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe sich nach raumordnerischen Grundsätzen mit ihrem Angebotsumfang und ihrer Angebotsstruktur sowie der Verkaufsfläche an dem jeweiligen Verflechtungsbereich der Standortkommune orientieren müssten. Der aus der vorgesehenen Verkaufsfläche von 29.500 m<sup>2</sup> resultierende Einzugsbereich orientiere sich in keiner Weise an dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zweibrücken, sondern übertreffe diesen um ein Vielfaches. Zum Vergleich: Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken befänden sich in der Innenstadt 19.300 m<sup>2</sup> VK für den Einzelhandel, allein davon seien 5.700 m<sup>2</sup> leerstehende Ladenlokale, die einer neuen Nutzung zugeführt werden müssten. Zudem übersteige das Zweibrücken Fashion Outlet mit seinem Einzugsgebiet von 250 km die Reichweite eines herkömmlichen Mittelzentrums bei weitem. Dies gehe

auch zu Lasten der Verflechtungsbereiche benachbarter Mittelzentren, die innerhalb dieses Umkreises lägen (sowohl auf rheinland-pfälzischer als auch auf saarländischer Seite).

Nach Ansicht der IHK Saarland widerspreche dies eindeutig den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bezüglich des Systems zentraler Orte. (*Stellungnahme der IHK Saarland, S. 3*)

***Kernaussage: Eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würde einen Zielkonflikt mit Z 60 LEP IV „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ auslösen bzw. es könne durch die vorliegenden Antragsunterlagen keine seriöse Beurteilung dessen erfolgen. In den Antragsunterlagen fehle bspw. eine Gesamtbetrachtung des Zweibrücken Fashion Outlet in Bezug zu den voraussichtlichen Kaufkraftumverteilungen nach der erfolgten Erweiterung. Somit seien keine Rückschlüsse auf die tatsächlichen Auswirkungen des Gesamtkomplexes auf die umgebenden Kommunen möglich.***

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** aus, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Plansatzes Z 60 für alle benachbarten Zentralen Orte, nicht nur für solche, die in Rheinland-Pfalz liegen, gelte. Der länderübergreifende Ansatz des LEP IV werde u.a. in Plansatz Z 39 deutlich, nach dem das Mittelzentrum Zweibrücken „im Zusammenhang mit Homburg“ teilweise oberzentrale Einrichtungen vorhalte. Nach § 7 Abs. 2 ROG seien bei der Aufstellung der Raumordnungspläne die öffentlichen und privaten Belange, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung seien, gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsmaterial ende nicht an der Landesgrenze, sondern erfasse alle Auswirkungen von einigem Gewicht, auch wenn sie außerhalb des Landes Rheinland-Pfalz aufträten. Für die Landesplanung gelte nichts anderes als für die Bauleitplanung: Ziele der Raumordnung könnten – wie Festsetzungen des Bebauungsplans – Rechtspositionen schützen, die Dritte außerhalb des Geltungsbereichs des Planes innehätten (BVerwGE 137, 38; zum Drittschutz für eine Kommune gegen ein auf dem Gebiet der Nachbargemeinde genehmigtes Vorhaben OVG Rheinland-Pfalz, U. 03.11.2011 – 1 A 10270/11 – BauR 2012, 206; zur Schutzwirkung der Vorschriften des Atomrechts für Bürger im Ausland BVerwGE 75, 285, 287 f.f.; zum gebietsüberschreitenden Drittschutz durch Ziele der Raumordnung Dolde, in: Sonderheft zur NVwZ 2001, S. 12 f.f.; überholt und unzutreffend daher OVG Rheinland-Pfalz, U. 25.04.2001 – 8 A 1141/00 – NVwZ-RR 2001, 638 = juris Rn. 99).

Übereinstimmend damit habe die SGD Süd zutreffend auch die im Saarland liegenden Gemeinden im Verfahren beteiligt und die Auswirkungen des DOZ im Abschlussentscheid vom 16. Juni 1997 zum Raumordnungsverfahren über die Errichtung des DOZ erörtert. [...]

Die Kanzlei Dolde, Mayen & Partner stellt weiterhin fest, dass alle Untersuchungen von ecostra nur die Auswirkungen der Erweiterung um 8.500 m<sup>2</sup> VK beurteilen würden. Sie würden nicht die Auswirkung des Gesamtvorhabens nach seiner Erweiterung, sondern die Auswirkungen der beabsichtigten Änderung beurteilen. So heiÙe es in der Auswirkungsanalyse vom 16. September 2019 auf S. 162, für die Analyse der Kaufkraftströme und Umsatzverlagerungen müsse zunächst die Umsatzerwartung des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlet um die bereits heute durch das bestehende Outlet Center getätigten Umsätze bereinigt werden, denn dabei handele es sich um Kaufkraft, die bereits am Standort in Zweibrücken gebunden sei. Eine Marktwirkung i.S.v. Umsatzrückgängen an anderen Standorten und den damit verbundenen Konsequenzen könne von diesem bereits gebundenen Umsatzanteil nicht mehr ausgehen. Anschließend heiÙe es, diese „unabdingbare Vorgehensweise“ bedeute keinesfalls, dass das Vorhaben nicht in seiner Gesamtheit betrachtet und „nur“ eine Teilbewertung z.B. der Erweiterungsfläche vorgenommen werde. Umsatzrückgänge bei bestehenden Betrieben an Konkurrenzstandorten könnten jedoch ausschließlich durch die zusätzlich am Planstandort realisierten Einzelhandelsflächen bzw. – bedingt durch eine verbesserte Marktposition des Gesamtprojekts – durch eine verbesserte Umsatzleistung des Bestandes entstehen, nicht aber durch Umsätze, die durch die bestehenden Betriebe bereits heute getätigt werden.

Damit werde genau das erreicht, was ecostra ablehnt: Es erfolge nur eine Teilbewertung der Auswirkungen, die als Folge der Erweiterung eintreten würden. Die Auswirkungen des Bestandes und damit die Auswirkung des Gesamtvorhabens würden aus der Betrachtung vollständig ausgeblendet.

Dies sei fehlerhaft. Wenn nur die jeweilige Erweiterung beurteilt würde, würden die maßgebenden Ziele der Raumordnung des LEP IV durch sukzessive Erweiterungen des Zweibrücken Fashion Outlet verletzt. Wenn man – wie ecostra – die Erweiterung als ein „selbständiges“ Vorhaben betrachte und nur die Auswirkungen der Erweiterung an den Zielen der Raumordnung des LEP IV messe, könnten mehrere Erweiterungen jeweils von 5.000 m<sup>2</sup> oder 8.000 m<sup>2</sup> VK-Fläche zugelassen werden, weil diese jeweils nicht die von ecostra angenommene Schwelle von 10 % Umsatzumverteilung erreichen würden. Durch

eine solche „Salamitaktik“ würde nach Auffassung der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner das Nichtbeeinträchtigungsgebot umgangen, weil jede Änderung für sich betrachtet knapp unter der angenommenen Schwelle von 10 % Umsatzumverteilung bleibe. [...]

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürften von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Dazu habe das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 12.02.2009 (NVwZ 2009, 779) ausgeführt, in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sei geklärt, dass, wenn eine bauliche Anlage oder ihre Nutzung geändert würden, das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Prüfung sei (BVerwG, NVwZ 1994, 294; 1998, 58; 2000, 1047; 2006, 340). Anhaltspunkte dafür, dass § 34 Abs. 3 BauGB ein anderer Vorhabensbegriff zugrunde liegen könnte, seien laut der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner nicht ersichtlich. Die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes diene, sei mit § 34 Abs. 3 BauGB danach nur dann vereinbar, wenn von dem „Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt, d.h. von dem erweiterten Lebensmittelmarkt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht zu erwarten sind“ (a.a.O., Rn. 5; ebenso Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 4. Aufl. 2022, § 34 Rn. 59.2). Dies schließe nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts im Einzelfall nicht aus, dass sich der Markt auf die vorhandene Situation in der Weise eingestellt habe, dass sich eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines im Übrigen unveränderten Betriebs nicht auf die bestehende Umsatzverteilung auswirke. In einem solchen Fall lasse das Gesamtvorhaben mit seiner geänderten Gestalt schädliche Auswirkungen auf den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nicht erwarten. Diese besondere Fallkonstellation liege hier offenkundig nicht vor. Es gehe nicht um eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche, die sich nicht auf die bestehende Umsatzverteilung auswirke. Die Verkaufsfläche solle um ca. 40% erhöht werden, nämlich von 21.000 m<sup>2</sup> auf 29.500 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen des Zweibrücken Fashion Outlet nach der beabsichtigten Erweiterung, nämlich die Auswirkungen von 29.500 m<sup>2</sup> VK-Fläche, seien im Antrag und in den Untersuchungen von ecostra an keiner Stelle behandelt worden. Der Antrag sowie die Analysen von ecostra würden den rechtlich gebotenen Prüfungsmaßstab verfehlen. Auf der Grundlage dieser Analysen könnten die Gesamtauswirkungen des Zweibrücken Fashion Outlet nach der Erweiterung nicht ermittelt und bewertet werden. Die Analysen von ecostra und

der Antrag seien deshalb für die Prüfung, ob das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Plan-satzes Z 60 LEP IV erfüllt sei, nicht geeignet. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Homburg (Saar), S. 23 f.f.*)

Die **Stadt Kaiserslautern** erklärt, dass die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet mit zusätzlichen 8.500 m<sup>2</sup> VK und weiteren innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, aber auch Spielwaren, Sportgeräte, Ton- / Bildträger, Software und Büchern) im Hinblick auf das raumordnerische Nichtbeeinträchtigungsgebot inakzeptabel sei und abgelehnt werde.

Die Unterlagen zur Darstellung einer Einzelhandelsverträglichkeit würden als nicht zielführend abgelehnt, da mit der angewendeten Methodik, die auf ein „atomisierendes Kleinrechnen“ der Auswirkungen ausgelegt sei, Summeneffekte negiert und somit die Auswirkungen räumlich breit in mehrere Verflechtungsbereiche verteilt würden, könne grundsätzlich immer, wie vielfach aufgezeigt worden sei, eine neue Erweiterungscharge („Salami-Taktik“) jeweils gutachterlich hergeleitet und eine vermeintliche Verträglichkeit - so auch für die mittlerweile 5. Erweiterung/Ausbaustufe - behauptet werden.

Die Einhaltung des Ziels 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) könne nach Auffassung der Stadt Kaiserslautern durch eine entsprechende Verteilung der Kaufkraftverlagerungen bzw. die jeweilige Dimensionierung der Erweiterungscharge beliebig kaschiert werden. Die Methodik der Einzelgutachten werde grundsätzlich als ungeeignet angesehen zur Beurteilung der Einhaltung des Ziels 60.

Mit der beabsichtigten Bevorzugung von Luxus-/Premiumwaren werde zudem ein besonders strenger Konkurrenzettbewerb mit den Mittelzentren und dem Oberzentrum im Umfeld beabsichtigt.

Es könne jedoch mit Sicherheit angenommen werden, dass mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen von derzeit ca. 21.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 29.500 m<sup>2</sup> außerhalb eines gewachsenen Stadtzentrums ein monofunktionales Gebilde weiter wachse, dabei die Größe der Einzelhandelslandschaft der angrenzenden Mittelstädte erreiche beziehungsweise überschreite und auf fast die Größe eines Drittels der Innenstadt von Kaiserslautern heranwachse und hierdurch die gewachsenen urbanen Stadtkerne Kaufkraft- und Funktionsverluste erleiden werden. Kaiserslautern arbeite im Übrigen seit Jahren an der Stärkung seiner Innenstadt durch eine Einzelhandelskonzeption, die Überarbeitung von Be-

bauungsplänen und deren Festsetzungen zur Förderung des Einzelhandels in der Innenstadt und der Regulierung der Sortimente an den vorhandenen Außenlagen. Das Einzelhandelskonzept und die stetige Erfassung des Einzelhandels in der gesamten Stadt, um einen fundierten Überblick zu erhalten und auch die Entwicklungen im „Auge zu behalten“, unterstütze die Stadt dabei, den Bürgerinnen und Bürger einen guten Branchenmix mit einem gefächerten Angebot zu bieten.

Auch mit Blick auf die Förderprogramme von Bund und Land sei eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets kontraproduktiv in der Gesamtbetrachtung. Insbesondere würden seit Jahren mit dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ auch in Kaiserslautern Impulse in die Innenstadt getragen. Durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Zweibrücker Fashion Outlet würden die jahrelang, auch im Sinn des Ziel 58 (Städtebauliche Integration) des LEP IV geleisteten Anstrengungen in Kaiserslautern, den Einzelhandel zu steuern und die Innenstadt als lebendiges und attraktives Einkaufsziel zu stärken, massiv untergraben. Zudem würden die dabei eingesetzten Fördergelder des Landes Rheinland-Pfalz zur Unterstützung der Kaiserslauterer Innenstadt „vernichtet“. Der städtebauliche Gedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung sehe in jeglicher Hinsicht anders aus. *(Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 6 f.)*

Das **Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie des Saarlandes** gibt zu bedenken, dass die durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die mit den Folgen des Ukraine-Krieges verbundenen Kaufkrafteinbußen bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie die grundlegenden strukturellen Veränderungen im Einzelhandel - Stichwort: Onlinehandel - bereits vorgeschädigten Innenstädte und Ortskerne im Saarland durch weitere, teils erhebliche Umsatzverlagerungen „auf die grüne Wiese“ in Zweibrücken nachhaltig in ihrer Funktionsweise beeinträchtigt würden. Für die saarländischen Innenstädte und Ortskerne und die dortigen Händler drohe im Falle einer vollumfänglichen Realisierung der Pläne ein weiterer Rückschlag, der das Aus für zahlreiche Unternehmen, den Verlust von Arbeitsplätzen und eine sinkende Attraktivität der Innenstädte mit sich bringen könnte. Damit verbunden wäre nach Ansicht des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie auch ein Rückgang von Steuereinnahmen, der die Kommunen weiter belasten würde. Insoweit sei davon auszugehen, dass die mit dem laufenden Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren angestrebte Erweiterung des Fashion Outlet Center (FOC) Zweibrücken das Nichtbeeinträchtigungsgebot verletze. *(Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie des Saarlandes, S. 1)*

Der **Regionalverband Saarbrücken** führt aus, dass das Vorhaben in Gänze hinsichtlich seiner Auswirkungen in den Blick zu nehmen sei. Dies umschreibe bereits der im Raum stehende Antrag der ab S.18 ausführt, dass für den Bestands- und künftigen Erweiterungsbereich ein neuer Gesamtbebauungsplan aufgestellt werde, dessen Auswirkungen im Raumordnungsverfahren, Zielabweichungsverfahren und Bebauungsplanverfahren bewertet werden würden. Das beigefügte ecostra-Gutachten prüfe allerdings nur die Auswirkungen der Erweiterung von 8.500 m<sup>2</sup> VK. Die Bewertung eines Teils der zu erwartenden Auswirkungen entspreche nicht dem rechtlichen Prüfungsstandard und sei somit unzureichend.

Auch gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot werde verstoßen. Der Worst Case sei zu betrachten. Bei den Annahmen im ecostra-Gutachten mangle es an aktuellen Zahlen, auch die vorhandene Flächenproduktivität und Kaufkraftbindung des Bestandes müssten offengelegt und die Auswirkungsszenarien sachgerecht und realitätsnah betrachtet werden. Entsprechend der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz seien Annahmen zum Einzugsgebiet des Vorhabens und zu der Umsatzherkunft aus dem Untersuchungsraum zwingend erforderlich, ebenso würden die darin enthaltenen prognostischen Elemente einer plausiblen Begründung bedürfen. Dies könne ohne Betrachtung des tatsächlichen Ist-Zustandes, d.h. der bereits im bestehenden Outlet vorhandenen Umsätze und Kaufkraftabflüsse, nicht gelingen. Ebenso könne keine „Korridorsperre“ festgesetzt werden, um das Nichtbeeinträchtigungsgebot rechtszuverlässig zu beachten, wenn als einzige Grundlage eine ecostra-Prognose dient, die aus Sicht des Regionalverbandes Saarbrücken den Worst Case nicht belastbar beschreibe.

Bereits 2015 habe der Kooperationsrat die „Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken“ (GMA, 09, 2018) beauftragt und darauf basierend die „Kooperative Einzelhandelssteuerung“ als regionales Einzelhandelskonzept am 15. Oktober 2022 beschlossen. Durch Beschluss der jeweiligen kommunalen Parlamente habe dieses die Qualität einer informellen Rahmenplanung erlangt, die Träger der Planungshoheit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten haben. Dieses „überörtliche“ Einzelhandelskonzept sei im Antrag nicht auf Auswirkungen hin untersucht worden. Ebenso ergebe die Zonierung offensichtlich, dass im Regionalverband Saarbrücken sowohl Städte und Gemeinden in der Zone 1 zu liegen kommen (z.B.: OZ Saarbrücken), andere Kommunen liegen in der Zone 2 (z.B.: MZ Völklingen). Dieser Abgrenzung des Einzugsbereiches ohne Begründung und nachvollziehbare gutachterliche Basis werde widersprochen. Eine an-

scheinend ausschließlich auf Fahrzeiten von 30 Minuten, 31-60 Minuten und 61-90 Minuten beruhende und nicht nachgewiesene Erreichbarkeitsisolinie sei nicht ausreichend.  
(*Stellungnahme des Regionalverbands Saarbrücken, S. 3 f.*)

Die **Industrie- und Handelskammer des Saarlands** (IHK Saarland) führt aus, dass infolge der Standortnähe des Zweibrücken Fashion Outlet die Erweiterung der Verkaufsfläche um 8.500 m<sup>2</sup> zusätzliche negative Auswirkungen auf die Innenstädte der betroffenen saarländischen Kommunen verursache. Die den Antragsunterlagen beigefügte Auswirkungsanalyse enthalte hierzu umfängliche Berechnungen, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu dokumentieren. Die Richtigkeit der Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Umsatzumverteilungseffekte für die in der Auswirkungsanalyse aufgeführten saarländischen Innenstädte dürfe jedoch bezweifelt werden. Die Kaufkraftabschöpfung werde nach Einschätzung der IHK Saarland bei weitem unterschätzt. Vor allem scheine die im Gutachten zur Berechnung der Auswirkungen verwendete Flächenproduktivität von rund 6.500 € je m<sup>2</sup> VK als deutlich zu tief angesetzt. Offensichtlich würden die Gutachter mit dieser geringen Flächenproduktivität versuchen die Umsatzumverteilung „schön zu rechnen“. Erkenntnisse von anderen Outlet-Centern würden bestätigen, dass vielmehr eine Flächenproduktivität in einer Bandbreite von 8.000 bis 10.000 € je m<sup>2</sup> VK realistisch und anzuwenden sei. Dies hätte zur Folge, dass die benachbarten zentralen Orte im Saarland gravierend beeinträchtigt würden. Aufgrund des Einzugsgebietes des Zweibrücken Fashion Outlet treffe das nicht nur auf die unmittelbar benachbarten Mittelzentren Homburg, Neunkirchen, Blieskastel und St. Ingbert zu, sondern nahezu auf das gesamte Saarland.

Die in der Auswirkungsanalyse sehr umfangreich durchgeführten Bestandserhebungen saarländischer Kommunen würden zudem bestätigen, dass bereits erhebliche Vorschädigungen (Funktionsverlust der Innenstadt) in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zu erkennen seien. Der üblicherweise zugrunde gelegte Schwellenwert von 10 % zur Bewertung der Verträglichkeit könne daher hier nicht angesetzt werden, sondern müsse vielmehr deutlich, je nach Grad der Vorschädigung, herabgesetzt werden.

Für den ZVB der Innenstadt von St. Wendel werde in der Untersuchung eine untypische Struktur bescheinigt, die durch zahlreiche Ladenleerstände gekennzeichnet sei. In der Zusammenfassung komme der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der ZVB der Innenstadt insgesamt als weitgehend (noch) stabil einzuschätzen sei (siehe S. 39 ecostra Auswirkungsanalyse, Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet - Anlage 2021). Mit Blick auf Neunkirchen bestätige der Gutachter, dass mit der Schließung von Galeria Kaufhof, Adler

etc. im ZVB ein quantitativ deutlicher Angebotsrückgang und Attraktivitätsverlust einhergegangen sei. Die IHK Saarland teilt jedoch nicht die Auffassung, dass es dem anliegenden Saarpark-Center gelungen sei, diverse Geschäftsaufgaben durch entsprechende Neuansiedlungen aufzufangen. Es sei allgemein bekannt, dass insbesondere Shopping-Malls, wie etwa das Saarpark-Center, seit der Corona-Pandemie besonders stark vom dem sich ändernden Verbraucherverhalten betroffen seien. Dies führe zu erheblichen Verwerfungsprozessen. Ebenso müsse die IHK Saarland an dieser Stelle anmerken, dass durch die Ansiedlung des Globus SB Warenhauses nicht - wie vom Gutachter angenommen worden sei - ein Angebotsausbau im Bereich Schuhe, Bekleidung, Sportartikel stattgefunden habe. Dies begründe sich mit der Reduzierung der Verkaufsfläche und des zentrenrelevanten Non-Food-Anteils gegenüber dem sonst üblichen Vertriebsformat von Globus. Wie schwierig sich die aktuelle Situation tatsächlich darstelle, werde aus den Ausführungen des Gutachters deutlich, wonach in der im Zentrum liegenden Hüttenbergstraße bereits 2018 „Trading down“-Tendenzen (u.a. hohe Leerstandsquote) bescheinigt würden und sich dieser Prozess weiter fortgesetzt habe (siehe S. 66 ecostra Auswirkungsanalyse Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet - Anlage 2021). Eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würde damit in Neunkirchen bestehende Problemlagen weiter erheblich verschärfen.

Auch für die naheliegende Stadt Homburg bescheinige der Gutachter in seinem Fazit im Bereich der als Fußgängerzone gestalteten Eisenbahnstraße seit 2018 diverse Geschäftsaufgaben in den projektrelevanten Sortimenten. Dies habe dazu geführt, dass sich die bereits problematische Leerstandssituation nochmals weiter verschärft habe (siehe S. 73 ecostra Auswirkungsanalyse Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet - Anlage 2021).

Die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet widerspreche somit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot, wenn zur Berechnung der Kaufkraftabschöpfung die realistische Flächenproduktivität von ca. 9.000 € pro m<sup>2</sup> VK herangezogen werde und die Aspekte der Vorschädigung bei der Berechnung der Umsatzumverteilung in den jeweils betroffenen Städten angemessen berücksichtigt würden. (*Stellungnahme der IHK Saarland, S. 3 f.f.*)

**Kernaussage: Die Sortimentsuntergliederung sei nicht sachgerecht vorgenommen worden.**

Die **Stadt Kaiserslautern** stellt fest, dass Verkaufsflächen und Umsätze des Bestandes als auch der Erweiterungsfläche von ecostra teilweise branchenspezifisch, teilweise in kumulierter Form ausgewiesen würden. Das sei eine unzureichende Darstellung, wie an der Warengruppe Sport (dazu gehören Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Sportgeräte) deutlich werde. Die Einzelsortimente würden von ecostra verschiedenen Sortimentsgruppen zugeschlagen: Sportbekleidung zu Bekleidung und Sportschuhe zu Schuh- und Lederwaren. Darüber hinaus würden sich Sportartikel und Sportgeräte im Bereich der „sonstigen Sortimente“ (ecostra 2019, S.39) „verstecken“. Typischerweise würden Sportgeschäfte alle diese Einzelsortimente führen. Das Vorgehen von ecostra führe daher zu einer Nivellierung der Auswirkungen im Bereich Sport. Nach Dafürhalten der Stadt Kaiserslautern sollte eine Zusammenfassung der Sortimente „Sportbekleidung“, „Sportschuhe“ und „Sportartikel“ zu einer Warengruppe „Sport“ erfolgen. Sportgeschäften komme im innerstädtischen Handelsbesatz regelmäßig eine Magnetfunktion zu. Ein hierauf abgestimmtes Untersuchungsdesign sei daher unverzichtbar.

Die sogenannten „sonstigen Sortimente“, die zahlreiche Einzelbranchen wie u.a. Spielwaren, Sportartikel, Haushaltswaren, Körperpflege, Kosmetik, Parfüm, Haus- und Tischwäsche sowie Uhren / Schmuck umfassen, würden ausschließlich in kumulierter Form ausgewiesen. *(Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 8)*

Die **Stadt St. Ingbert** kritisiert ebenfalls, dass Sportbekleidung und „normale“ Kleidung in der Auswirkungsanalyse zusammengefasst würden und dadurch Intransparenzen für die einzelnen Sparten entstünden. *(Stellungnahme der Stadt St. Ingbert, S. 2)*

Die **Landeshauptstadt Saarbrücken** stellt ebenfalls fest, dass in den vorgelegten Gutachten ecostra keine sachgerechte Sortimentsstruktur in der notwendigen Differenzierung zwischen Bekleidung/Schuhe und Sportbekleidung/-schuhe erfolgt sei. Das von der Landeshauptstadt Saarbrücken beauftragte Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“ ergänzt, dass das von ecostra vorgeschlagene Sortimentskonzept Sportbekleidung mit Bekleidung zusammenfasse. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass ein Angebotsschwerpunkt auf Sportbekleidung andere Auswirkungen auslöst als ein Schwerpunkt auf "Straßenbekleidung". Aus Sicht des Gutachterbüros sei eine Zusammenfassung von Sportbekleidung mit sonstiger Bekleidung somit inadäquat: Der Sorti-

mentsbereich Bekleidung und Sportbekleidung sei zwingend analytisch und in der Auswirkungsdarstellung zu trennen. (*Stellungnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken, S. 13; „Anmerkungen zu den ecostra-Untersuchungen im Auftrag der Stadt Saarbrücken“, Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“, S. 6)*

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Neunkirchen** aus, dass auch bei der Ermittlung der Korridorsperre die Zusammenfassung der Sortimente Sport und Bekleidung fehlerhaft sei, weil diese Sortimente in den Innenstädten in unterschiedlichen Betriebstypen angeboten würden. Die möglichen Auswirkungen in benachbarten Städten seien sowohl für die Sortimente Bekleidung und Schuhe als auch für die Sortimentsgruppen Sportbekleidung und Sportschuhe jeweils gesondert zu ermitteln und darzustellen. [...]

Die Sortimentsgruppe Bekleidung werde bei ecostra einschließlich Sportbekleidung verstanden, die Sortimentsgruppe Schuhe und Lederschuhe einschließlich Sportschuhe. Richtig wäre es, die Sortimente Sport, Bekleidung und Schuhe gesondert auszuweisen, legt die Kanzlei Dolde, Mayen & Partner dar. Die grobe Aggregation der Sortimentsgruppen durch ecostra könne dazu führen, dass versteckte Auswirkungen nicht erkennbar seien. Bei Bekleidungs- und Sportsortimenten handele es sich außerdem um Produkte für unterschiedliche Zielgruppen, mit divergierender Preispolitik und verschiedenartigen Umsätzen. [...]

Sportbekleidung und -schuhe würden auf 2.400 m<sup>2</sup> VK angeboten, dies seien 11,4 % der Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> und 13,3 % der tatsächlich belegten Verkaufsfläche von 18.040 m<sup>2</sup>. Dies zeige, dass es verfehlt sei, den erheblichen Anteil der Sportsortimente zum Teil der Sortimentsgruppe Bekleidung und zum Teil der Sortimentsgruppe Schuhe zuzuordnen. Für eine adäquate Darstellung der spezifischen Auswirkungen in den Innenstädten sei es notwendig, das Sortiment Sportbekleidung/-schuhe gesondert zu betrachten. Mit der Aggregation beider Branchen würden die negativen Auswirkungen auf das innerstädtische Angebot im Sportsegment „kaschiert“. Dies führe zu einer falschen Einschätzung der Wirkungen des Vorhabens auf das Sortiment Sportbekleidung/-schuhe. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner, S. 37, 45 f.) [...]*

Es mache einen erheblichen Unterschied, die beispielsweise in der Innenstadt Homburgs eher schwach vertretene Sportbranche mit der ausgeprägten Bekleidungsbranche zusammengefasst oder einzeln zu betrachten. (*angefügtes Gutachten des Büros Markt und Standort, S. 12 f.)*

***Kernaussage: Die Umsatzherkunft für das Zweibrücken Fashion Outlet sei nicht nachvollziehbar bzw. belastbar dargelegt worden.***

Die **Stadt Pirmasens** führt aus, dass die ecostra-Auswirkungsanalysen nicht das Gesamtvorhaben (Bestand des Zweibrücken Fashion Outlet mit Erweiterung) berücksichtigen würden, sondern nur das geplante Erweiterungsvorhaben und die zu erwartenden Auswirkungen zudem klein gerechnet würden, für die Stadt Pirmasens bis hin zur Bagatelle. Summierte Auswirkungen würden somit ausgeblendet und willkürlich auf die räumliche Herkunft der Umsätze verteilt, um die jeweils angenommenen Umsatzumverteilungen bzw. Kaufkraftverlagerungen unterhalb der von der Rechtsprechung herausgebildeten Schwellenwerte zu platzieren und um somit die Einhaltung des Ziels Z 60, Nichtbeeinträchtigungsgesamt, beliebig darzustellen. (*Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 7*)

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** legt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** dar, dass für die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets ecostra Streuumsätze außerhalb der Zonen I bis III von 40 % (S. 162) unterstelle. Für den Bestand gehe ecostra für Streuumsätze außerhalb der Zonen I bis III von 23 % aus (S. 155). Der Anteil der Streuumsätze solle sich nahezu verdoppeln. Dies erscheine ausgeschlossen. Eine nachvollziehbare Begründung finde sich in der Analyse ecostra nicht. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner, S. 42*)

Gemäß den Ausführungen des **Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport** als oberste **Landesplanungsbehörde des Saarlandes** basiere die Ermittlung der Umsatz- und Kundenherkunft auf gutachterlichen Annahmen und nicht auf den sicherlich realitätsnäheren Daten des Zweibrücken Fashion Outlet Bestandsbereiches. Die zum Beleg herangezogenen Vergleichsstandorte (z. B. Outlet Center in Ingolstadt, Soltau, Roermond und Wertheim) würden nicht die konkrete Situation in Zweibrücken berücksichtigen und seien daher nur bedingt tauglich als Herleitung für die Verteilung der Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet. Auffällig werde dies insbesondere bei der Betrachtung der Herkunft der Bestandsumsätze sowie der Umsatzherkunft bei der Erweiterungsplanung. So würden für das Zweibrücken Fashion Outlet Bestandsobjekt die Umsätze nahezu gleich auf die drei Einzugsbereichszonen sowie den Anteil der Streuumsätze verteilt (jeweils zwischen 23 und rund 27 % Umsatzanteil). Für das Erweiterungsvorhaben würden sich die Anteile jedoch von den Zonen I (ca. 7 %) und II (ca. 16 %) hin zur Zone III (ca. 37 %) und zu den Streuumsätzen (ca. 40 %) verschieben. D. h. die prognostizierten Umsatzanteile für das Erweiterungsvorhaben in den Zonen I und II würden sich gegenüber dem Bestandsbereich

halbieren, während sich die nicht zu lokalisierenden Streuumsätze auf 40 % nahezu verdoppeln würden. Eine schlüssige Begründung hierfür fehle. Auch fehle eine sachgerechte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Online-Handels in Bezug auf die für den stationären Einzelhandel verfügbare Kaufkraft. Angaben zu den zonenbezogenen Markt- und Umsatzanteilen sowie letztlich auch zu den Umsatzherkünften würden somit nicht schlüssig nachvollzogen werden können und erschienen fraglich (Auswirkungsanalyse Kap. 4 und 6). (*Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, S. 5*)

***Kernaussage: Die gutachterlich dargelegten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Kommunen im Einzugsbereich des Zweibrücken Fashion Outlet entsprechen nicht den Erfordernissen eines Worst Case.***

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport** als **oberste Landesplanungsbehörde des Saarlandes** führt aus, dass die gutachterlich angenommene Flächenproduktivität des Zweibrücken Fashion Outlet-Bestandsumsatzes nicht nachvollziehbar dargestellt sei, zumal die vorhandenen Leerstände eingerechnet worden seien. Da in den leerstehenden Gebäudeflächen keine Umsätze erzielt würden, müsste die Flächenleistung nach Abzug der Leerstandsflächen insgesamt höher liegen. Auch könne aufgrund der mehrfach betonten Leistungsfähigkeit des Zweibrücken Fashion Outlets gegenüber anderen Outlet-Standorten davon ausgegangen werden, dass die Flächenproduktivität deutlich über der gutachterlich verwendeten liege, die sich gerade an den leistungsschwächeren Outlet-Centern orientiere. Da der Gutachter zudem im Rahmen der Auswirkungsanalyse beim Zweibrücken Fashion Outlet-Erweiterungsvorhaben von einer noch unter dem Bestandsbetrieb liegenden Flächenleistung ausgehe, die nicht begründet sei, spreche vieles dafür, dass die Umsatzerwartung des Zweibrücken Fashion Outlet-Erweiterungsvorhabens deutlich unterschätzt werde. Von einem sachgerechten gutachterlichen Worst Case könne vor diesem Hintergrund nicht ausgegangen werden (Auswirkungsanalyse Kap. 6.2). (*Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, S. 5 f.*)

Die **Stadt Kaiserslautern** merkt an, dass die Auswirkungsanalyse nebst den Ergänzungen aus 2020 und 2021 von ecostra zum Vorhaben der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet deutlichen Bedarf an weiteren Untersuchungen aufzeigen würden. Aufgrund der nicht belegten Annahmen, wie z.B. zur Flächenproduktivität, der fehlenden differenzierten Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten, insbesondere im Bereich Sport, sowie der Verwendung einer veralteten Datenbasis und

unzureichenden Ausführungen zu den Folgen der Pandemie, handele es sich nicht um den rechtlich notwendigen realitätsnahen Worst Case. Die Analyse biete somit kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens und konterkariere die Ziele, die mit den Städtebaufördermaßnahmen bereits erreicht sind bzw. noch erreicht werden könnten. (*Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 13*)

Das von der **Landeshauptstadt Saarbrücken** beauftragte **Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“** erklärt, dass der ecostra-Vorschlag von sortimentsweisen Obergrenzen ("Verkaufsflächenkorridore" entsprechend einem Flexibilisierungsansatz) zu begrüßen sei. Auch die Einbeziehung der zulässigen, aber derzeit nicht genutzten Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> ("strategische Reserve") entspreche einem Worst Case hinsichtlich der Auswirkungen. Allerdings werde bei der Ableitung der Auswirkungen nicht berücksichtigt, dass angesichts der Festsetzungen für den Bestand durch sortimentsbezogene Veränderungen in diesem (z.B. zusätzliche Angebote aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren) weitere Auswirkungen ausgelöst werden könnten. Dieses Problem werde über eine "Korridorsperre" zu lösen versucht.

Es wird weiter ausgeführt, dass zumindest für einen realitätsnahen Worst Case der Anteil des aus Zone I stammenden Umsatzes nach Auffassung des Gutachterbüros deutlich höher hätte angesetzt werden müssen - mit der Folge einer deutlichen Erhöhung der zu erwartenden Umverteilungen.

Zudem erscheine die von ecostra abgeleitete Flächenleistung des Zweibrücken Fashion Outlet im Hinblick auf einen realitätsnahen Worst Case deutlich zu niedrig und hätte mind. 30-40 % höher angesetzt werden müssen, so das Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“ weiter (Kap. 3.1.2). (*„Anmerkungen zu den ecostra-Untersuchungen im Auftrag der Stadt Saarbrücken“, Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“, S. 7, 12, 23*)

***Kernaussage: Die Flächenleistung (€ / m<sup>2</sup> VK) und damit der Gesamtumsatz des Zweibrücken Fashion Outlets sei zu niedrig angesetzt und nicht ausreichend belegt worden.***

Die **Stadt Kaiserslautern** stellt dar, dass die zukünftigen Umsätze des Vorhabens von ecostra mit Hilfe einer sogenannten Marktanteilsberechnung ermittelt würden (ecostra 2019, S. 190). Es handele sich hierbei um einen betriebswirtschaftlich orientierten Ansatz, der allerdings keinen Anspruch auf Objektivität beanspruchen könne. Ecostra ermittle auf

Basis eigener Berechnungen unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im Einzugsgebiet sowie der Flächendimensionierung des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets (ecostra 2019, S. 190) die entsprechenden Eingangsgrößen. Entscheidend sei in diesem Zusammenhang jedoch vor allem die Fragestellung, ob die resultierenden Umsätze anhand der angenommenen Flächenproduktivitäten des Vorhabens als entscheidende Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case angemessen seien.

ecostra ermittele für den Bestand des Vorhabens bei einer Gesamtverkaufsfläche von seinerzeit 20.150 m<sup>2</sup> einen Gesamtumsatz von ca. 134 Mio. €, was eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 6.650 € / m<sup>2</sup> ergebe. Für das Erweiterungsvorhaben ermittele ecostra einen Gesamtumsatz von knapp 191 Mio. € und damit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp 6.500 € / m<sup>2</sup>, was einer Reduktion von 2 % gegenüber der Bestandsflächenproduktivität entspreche.

Dieser Betrag der Flächenproduktivität sei kritisch zu hinterfragen. Derselbe Gutachter schätze die Flächenproduktivität für das FOC in Montabaur bei 7.390 € / m<sup>2</sup>, also um 11 % höher als im Zweibrücken Fashion Outlet ein. Nach der Erweiterung sehe ecostra für Montabaur bei einer Verkaufsfläche von dann 21.800 m<sup>2</sup> - also etwa so groß wie das Zweibrücken Fashion Outlet jetzt - eine Erhöhung des Umsatzes um 2 % vor, so dass hier eine Flächenproduktivität von 7.500 € ermittelt werde - im Zweibrücken Fashion Outlet sollen hingegen nach der Erweiterung nur 6.500 € erreicht werden. Diese Zahlen seien vor dem Hintergrund der bekannten Fakten über das Zweibrücken Fashion Outlet nicht glaubwürdig. Es sei branchenbekannt, dass das Zweibrücken Fashion Outlet ein hervorragend aufgestelltes Outlet mit sehr guten (d.h. weit überdurchschnittlichen) Umsätzen sei.

So sei bspw. berichtet worden, dass „das Zweibrücken Fashion Outlet 2019 erneut sowohl den Umsatz als auch die Besucherzahlen steigern konnte. Das Premium Fashion Outlet profitierte dabei von vielen Neueröffnungen nationaler und internationaler Markenpartner wie SPORTALM, Superdry, Coccinelle, BALR, Birkenstock, Joop, Vaude, Only aber auch einem Starbucks Café. Der Gesamtumsatz der über 120 Markenanbieter des Zweibrücken Fashion Outlet wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 %. Die Besucherzahlen überstiegen erstmals die Vier-Millionen-Marke und erreichten ein Plus von 5,5 %“ (Quelle: DEAL, Das Wirtschaftsmagazin rund um Real Estate, Investment und Finance; Meldung vom 13.02.2020).

Ferner finde sich in den Zahlen von ecostra nicht wieder, dass infolge der ab 2019 umgesetzten Investitionen auf den Bestandsflächen ein „Trading Up“ erfolgt sei, welches das Outlet noch attraktiver gemacht und auch zu höheren Umsätzen geführt habe.

Ein weiterer Punkt, der Anlass zur Nachfrage gebe, sei der Umstand, dass die Erweiterung insgesamt zu einer niedrigeren Flächenproduktivität führen solle. Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche um 30 % werde das Zweibrücken Fashion Outlet insgesamt attraktiver und ziehe - durch die Ausrichtung auf bislang noch nicht präsente, im oberen und obersten Premiumsegment anzusiedelnde Marken - auf neue Kundenschichten. Diese neue Ausrichtung verbunden mit der Ergänzung des Sortiments, z.B. mit bisher nicht geführten Waren aus den sonstigen Sortimenten, spiegele sich jedoch nicht annähernd in den Flächenproduktivitäten von ecostra wider. Der zukünftig maximal erzielbare Umsatz im Zweibrücken Fashion Outlet werde jedenfalls nicht zur Grundlage genommen. Die für das Vorhaben in Ansatz gebrachten Flächenproduktivitäten entsprächen folglich nicht dem rechtlich geforderten, realitätsnahen Worst Case. (*Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 9 f.*)

Die **Industrie- und Handelskammer des Saarlandes** (IHK Saarland) [...] bezweifle die Richtigkeit der Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Umsatzumverteilungseffekte für die in der Auswirkungsanalyse aufgeführten saarländischen Innenstädte. Die Kaufkraftabschöpfung werde nach Einschätzung der IHK Saarland bei weitem unterschätzt. Vor allem scheine die im Gutachten zur Berechnung der Auswirkungen verwendete Flächenproduktivität von rd. 6.500 € je m<sup>2</sup> VK als deutlich zu tief angesetzt. Offensichtlich würden die Gutachter versuchen mit dieser geringen Flächenproduktivität die Umsatzumverteilung „schön zu rechnen“. Erkenntnisse von anderen Outlet-Centern würden bestätigen, dass vielmehr eine Flächenproduktivität in einer Bandbreite von 8.000 bis 10.000 € je m<sup>2</sup> VK realistisch und anzuwenden sei. Dies hätte nach Ansicht der IHK Saarland zur Folge, dass die benachbarten zentralen Orte im Saarland gravierend beeinträchtigt würden. Aufgrund des Einzugsgebietes des Zweibrücken Fashion Outlet treffe das nicht nur auf die unmittelbar benachbarten Mittelzentren Homburg, Neunkirchen, Blieskastel und St. Ingbert zu, sondern nahezu auf das gesamte Saarland. (*Stellungnahme der IHK Saarland, S. 4*)

Das durch die **Stadt Pirmasens** beauftragte Gutachterbüro **Stadt und Handel** führt aus, [...] dass Echtdateien, mit Ausnahme der Daten zur räumlichen Herkunft aus 2017, augenscheinlich weder bzgl. des Bestandsumsatzes noch zur Ermittlung der Umsatzprognose verwendet würden. [...]

Nach Analysen im Gutachten ecostra 2019 (S. 155) belaufe sich der Bestandsumsatz des Zweibrücken Fashion Outlet auf 134,0 Mio. €, was einer Flächenproduktivität von rd. 6.650 € / m<sup>2</sup> VKF entspreche. Nach Einschätzung des Gutachtens ecostra 2019 (S. 155) stelle diese Flächenproduktivität „... im Vergleich zu anderen in Betrieb befindlichen, ähnlich dimensionierten Outlet Centern in Europa einen überdurchschnittlichen Wert dar.“ [...]

Die grundsätzlichen Ausführungen zur Methodik der Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung durch den Bestandsbetrieb seien zunächst nachvollziehbar. Gleichwohl stelle sich grundsätzlich die Frage, warum zwar Echtdateien zur Kundenherkunft (s. hier Kapitel 2.1) angegeben würden, jedoch keine Echtdateien zum Umsatz des bestehenden Outlets. Die Kundenherkunft lasse noch keine Rückschlüsse auf die Höhe der Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus den Zonen des Einzugsgebiets zu. Zudem sei es hierbei auch von grundlegender Bedeutung, welcher Kundenanteil aus Zone I – dem Naheinzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlet – stamme. [...]

Wie im Gutachten ecostra 2019 dargestellt sei (s. hier Kapitel 2.3), würden die Kommunen in Zone I bzgl. des Einzelhandelsbesatzes in den projektrelevanten Sortimenten nur „mangelhafte“ bzw. „sehr problematische“ bis ausreichende bzw. problematische Bestandsstrukturen in ihren Innenstädten (und darüber hinaus) aufweisen. Zudem würden die sechs Mittelzentren Blieskastel, Dahn, Homburg, Landstuhl, Pirmasens und St. Ingbert jeweils über z. T. deutlich weniger Bestandsverkaufsfläche mit größtenteils deutlich geringerer Qualität in den projektrelevanten Sortimenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuhe/Lederwaren verfügen, als das Zweibrücken Fashion Outlet bereits als Bestandsverkaufsfläche in diesen Sortimenten aufweise. Allein diese Befunde würden klar darauf hindeuten, dass die im Gutachten ecostra 2019 „gesetzten“ Marktanteile des Zweibrücken Fashion Outlet in den projektrelevanten Sortimenten in Zone I als (deutlich) zu gering anzusehen seien. [...]

Die Echtzahlen der Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus dem Jahr 2016 würden verdeutlichen, dass die im Gutachten ecostra 2019 abgeleitete Flächenproduktivität i. H. v. rd. 6.650 € / m<sup>2</sup> VKF deutlich zu niedrig angesetzt sei. Zumal sich in den letzten Jahren nochmals eine deutliche Steigerung der Leistungsfähigkeit des Zweibrücken Fashion Outlets laut dem Gutachten ecostra 2019 ergeben habe (s. Kapitel 2.1 sowie Gutachten ecostra 2019 u. a. S. 33, 35). Somit sei die Umsatzleistung des Zweibrücken Fashion Outlet im Vergleich zu den hier beispielhaft angeführten Zahlen des DOC Ochtrup 2016 als

viel zu niedrig zu bewerten. Durch eine valide und belastbare Annahme zur Marktdurchdringung des Zweibrücken Fashion Outlet dürfte die reale Flächenproduktivität des Zweibrücken Fashion Outlet im Bestand deutlich höher liegen (insbesondere auch die Marktdurchdringung in Zone I und II) als im Gutachten ecostra 2019 angegeben, führt das Gutachterbüro Stadt und Handel weiter aus.

In diesem Kontext sei zudem auf die vielfachen Aussagen im Gutachten ecostra 2019 zur Leistungsfähigkeit und sehr guten Marktposition des Zweibrücken Fashion Outlet (auch im europäischen Vergleich) zu verweisen (z. B. S. 150 oder 154) – auch dies seien Hinweise für (deutlich) höhere Marktdurchdringungsquoten des Zweibrücken Fashion Outlet in allen Zonen des Einzugsgebiets. Infolgedessen sei von höheren Flächenproduktivitäten und einem (deutlich) höheren Bestandsumsatz des Zweibrücken Fashion Outlets auszugehen als im Gutachten ecostra 2019 dargestellt.

Eine valide und belastbare Annahme zur Marktdurchdringung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets in den Zonen des Einzugsgebiets würde zu einer realitätsnahen und deutlich höheren Umsatzleistung und damit auch einer deutlich höheren Flächenproduktivität des Bestandsbetriebs führen. Dies würde einem realitätsnahen Worst Case entsprechen. Demnach sei die Umsatzangabe für das Zweibrücken Fashion Outlet im Bestand im Gutachten ecostra 2019 weder valide noch belastbar.

Bereits die Bestandsannahme entspreche nicht einem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case: „... bei einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung zu berücksichtigen ist, dass die für die Beurteilung von Kaufkraftverlusten relevanten Wettbewerbsumfelder nicht statisch sind, sondern Veränderungen unterliegen, und in Rechnung zu stellen ist, dass die Ansiedlung eines neuen großen Einzelhandelsbetriebes zu einer nicht unwesentlichen Lichtung der Wettbewerbsdichte führen kann.“ (OVG NRW - Urteil vom 28.09.2016 – 7 D 96/14.NE.). In Bezug auf Zone I und die darin verorteten Mittelzentren habe die nicht unwesentliche Lichtung der Wettbewerbsdichte durch das Zweibrücken Fashion Outlet bereits stattgefunden – das hätte im Gutachten ecostra 2019 sowohl für den Bestand wie auch die Prognose gewürdigt werden müssen. (*Gutachterliche Stellungnahme von Stadt und Handel im Auftrag der Stadt Pirmasens, S. 11 f.f.*)

***Kernaussage: Die Korridorsperre sei als Instrument zur Begrenzung der jeweiligen Sortimente im Erweiterungsbereich ungeeignet.***

Die **Stadt Kaiserslautern** formuliert in ihrer Stellungnahme, der Implementierung einer Korridorsperre bedürfe es nicht, wenn sich der Vorhabenträger verpflichte, bei Neuabschluss eines Mietvertrages die Sortimente, die vom Mieter angeboten werden dürfen, im Mietvertrag festzuschreiben. Offensichtlich liege dem Vorhabenträger mehr an dem Ausnutzen seines Bestandsschutzes aus den bestehenden Genehmigungen als an einem zeitnahen Schutz der Nachbarkommunen vor den Folgen, die sich aus der Erweiterung ergeben würden. Dieses Verzögern sollte laut der Stadt Kaiserslautern nicht akzeptiert werden.

Da nach den Ausführungen des Vorhabenträgers die Mietlaufzeiten nicht länger als zehn Jahre betragen würden, wäre die mietvertragliche Aufnahme die schnellste Umsetzung der künftigen Sortimentsfestsetzungen, deren Aufteilung aber selbstverständlich deutlich differenzierter als dargestellt erfolgen müsse. Erst bei der Vornahme einer solchen Differenzierung der Sortimente ließen sich Umsatzumverteilungen mit städtebaulichen Auswirkungen unterlegen. Folgendes Beispiel zur Veranschaulichung:

Im Bestand seien nach Ausführungen von ecostra (2020, S. 15) aktuell mit den Sortimenten (Sport-) Schuhe & Lederwaren und (Sport-)Bekleidung insgesamt 18.700 m<sup>2</sup> belegt. Zulässig wären bei Berücksichtigung der Korridorsperre - die die bisherige Sortimentsaufgliederung übernimmt - in diesen beiden Sortimenten eine Gesamtverkaufsfläche von 27.200 m<sup>2</sup>. Für den Outletbetreiber bestehe also die Möglichkeit, weitere 8.500 m<sup>2</sup> (!) mit Sportsortiment zu füllen. Dieses Beispiel zeige, wie beliebig die von ecostra ermittelten Umverteilungsquoten einzuschätzen seien: Werde im Zweibrücken Fashion Outlet das Sportangebot in der Erweiterung noch stärker ausgebaut, würden vermutlich viele Sportgeschäfte im Einzugsgebiet nicht weiterbestehen können. (*Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 10 f.*)

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** legt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Neunkirchen** dar, [...] dass die Korridorsperre Grundlage der Auswirkungsprognose ecostra sei. Diese Auswirkungsprognose solle Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans sein. Die Änderung dieser Bauleitpläne sei gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Anpassung

werde nur dann erreicht, wenn durch die vorgesehene Festsetzung die Ziele der Raumordnung erfüllt würden, d.h. wenn die vorgesehene Festsetzung die Erfüllung des Nichtbeeinträchtigungsgebots nach Plansatz Z 60 des LEP IV gewährleistet.

Daran fehle es aus mehreren Gründen:

Nach § 9 Abs. 2 BauGB könne im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig seien. Danach sei es möglich, eine aufschiebend bedingte Festsetzung zu treffen. Dies setze „besondere Fälle“ voraus. Ob hier ein besonderer Fall vorliege, könne offenbleiben. Die beabsichtigte Festsetzung scheitere jedenfalls daran, dass sie nicht hinreichend bestimmt sei. Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung müsse den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Festsetzungen des Bebauungsplans genügen. Es müsse sicher feststellbar sein, wann die Bedingung eingetreten sei. Die in den Bebauungsplan aufzunehmende aufschiebende Bedingung müsse deshalb möglichst exakt umschrieben werden (Kuschnerus, ZfBR 2005, 125, 127). Der Eintritt des bedingten Inkrafttretens der Festsetzung müsse nach verfassungsrechtlichen Grundsätzen für jedermann erkennbar sein, nicht nur für die an der Rechtslage als Betroffene Interessierten (Schrödter/Möller, in: Schrödter, BGB, 9. Aufl. 2019, §9 Rn. 252; Berkemann/Halama, Erstkommentierungen zum BauGB 2004, 2005, § 9 Rn. 63 f.f.). Der Bebauungsplan müsse für den Normadressaten die Rechtslage eindeutig bestimmen. Diese müsse aus Text und Zeichnung in objektiver Weise für jedermann ablesbar sein.

Diesen Anforderungen genüge die beabsichtigte Festsetzung nicht. Für Dritte sei nicht erkennbar, wann die Bedingung eingetreten sei, nämlich wann für alle Einzelhandelsflächen aller Sortimente im Bereich SO-B Baugenehmigungen auf der Basis des neuen Bebauungsplans mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erteilt seien.

Die Festsetzung der „Korridorsperre“ sei nicht geeignet, die Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes zuverlässig auszuschließen. Nach dem Festsetzungskonzept werde die Erweiterung eines Sortiments im SO-E bis zum Eintritt der aufschiebenden Bedingung nur insoweit ausgeschlossen, als ecostra für den Bestand eine Erweiterung der Verkaufsfläche für dieses Sortiment als wahrscheinlich prognostiziert habe. Im SO-E werde die maximale Verkaufsfläche für das betroffene Sortiment nur um die prognostisch als erwartbar

mögliche Erweiterung im Bestand SO-B vermindert (S. 24 des Antrags). Gehe die Erweiterung im SO-B über die prognostizierte Erweiterung hinaus, erfolge keine Verringerung der Verkaufsfläche für das betroffene Sortiment im SO-E.

Die Erweiterung des Sortiments im SO-B über die Prognose von ecostra hinaus sei nach dem Antrag rechtlich ohne weiteres möglich und genehmigungsfrei. Sie könne deshalb nicht verhindert werden. Wenn die Verkaufsfläche des betroffenen Sortiments im SO-B über die Prognose ecostra hinaus erweitert werde, führe dies dazu, dass die Summe der Verkaufsflächen für dieses Sortiment im SO-B und im SO- E größer sei als die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsfläche. Grundlage der Prognose ecostra sei nur die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche. Soweit die Verkaufsfläche im SO-B die Prognose von ecostra überschreite, sei die Gesamtverkaufsfläche des Sortiments größer als im Bebauungsplan für SO-B und SO-E insgesamt festgesetzt. Die Wirkungen dieser „überschießenden“ Verkaufsfläche habe ecostra nicht untersucht. [...]

Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans schließe darüberhinausgehende Verkaufsflächen für die genannten Sortimente nicht aus. Die Verkaufsflächen können überschritten werden, wenn im Bestand die Verkaufsflächen für die Sortimente größer würden als von ecostra prognostiziert. Die Grundlage der Prognose ecostra sei deshalb nicht gesichert. Auch auf der Basis der Analysen von ecostra sei deshalb die Erfüllung von § 1 Abs. 4 BauGB, nämlich die Erfüllung des Nichtbeeinträchtigungsgebots des Plansatzes Z 60 des LEP IV, nicht gewährleistet. *(Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Neunkirchen, S. 31 f.f.)*

***Kernaussage: Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und dessen Zonierung sei nicht nachvollziehbar.***

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** legt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** dar, dass jede nachvollziehbare empirische Basis für die vorgenommene Abgrenzung des Einzugsbereichs fehle. Es würden keinerlei nachvollziehbare und nachprüf-bare Daten mitgeteilt. Auf S. 42 der Analyse ecostra vom September 2016 werde Bezug genommen auf vorliegende Informationen zur räumlichen Besucherherkunft des Zweibrücken Fashion Outlets, die sich aus kontinuierlichen Besucherbefragungen und einer Pkw-Kennzeichenerfassung ergeben sollen. Nachvollziehbare Zahlen dazu würden nicht mitgeteilt. Auf S. 37 würden zwar prozentuale Angaben zur Kundenherkunft aufgeführt. Nach der Anmerkung handele es sich dabei um Angaben des Betreibers. Die Zahlen seien in

keiner Weise nachprüfbar. Es würden jegliche Angaben dazu fehlen, wer, wann, wie, welche Daten erhoben habe. Die Zahlen seien durch nichts belegt.

Die Zonierung des Einzugsbereichs werde nicht begründet, so die Kanzlei Dolde, Mayen & Partner weiter. Sie basiere ausschließlich auf den unterstellten Fahrzeiten von 30 Minuten, 31-60 Minuten und 61-90 Minuten. Allein die Fahrzeiten seien kein ausreichendes Kriterium für die Abgrenzung des Einzugsbereichs. Empirische Belege für die Annahmen der Fahrtzeiten würden fehlen.

Die aufgrund der Wettbewerber in Talange und Roppenheim vorgenommene „Stauchung“ des Einzugsbereichs erscheine willkürlich. Sie wirke sich entgegen aller fachlichen Erwartungen nicht auf die Zonierung aus. [...]

Für die Zonierung des Einzugsbereichs stelle ecostra ausschließlich auf die Distanz ab. Dies sei für die Zonierung des Einzugsbereichs verfehlt. Verbraucherentscheidungen würden sich nicht nur am Distanzaufwand orientieren, sondern auch an attraktiven Wettbewerbern in der Nähe. Es sei deshalb verfehlt, wenn ecostra davon ausgehe, die Wettbewerbsstandorte Talange und Roppenheim hätten auf die Zonierung keinen Einfluss.

Die Ausdehnung und die Zonierung des Einzugsbereichs des Bestandsobjekts könne durch die Erfassung der Kennzeichen auf dem Parkplatz des Zweibrücken Fashion Outlets evaluiert werden. Dazu habe Markt und Standort am Freitag, 13.05.2022 und an einem Spitzentag (Freitag, 22.05.2022, einem Brückentag) eine Erfassung der Kfz-Kennzeichen auf den Parkplätzen des Zweibrücken Fashion Outlets vorgenommen. Am 13.05.2022 sei ein Rundgang um 12.30 Uhr über alle Parkplätze des Zweibrücken Fashion Outlets gestartet worden. Insgesamt seien 819 Kennzeichen erfasst worden. Die Erhebung am 27.05.2022 startete um 15 Uhr. Es seien 2.177 Kfz-Kennzeichen erfasst worden.

Das Ergebnis dieser Kennzeichenerhebung sei in der Stellungnahme Markt und Standort unter 3.3 auf S. 7 bis 11 dargestellt. Danach ergebe sich: Die Dominanz der Kundenherkunft aus dem Saarland und Rheinland-Pfalz sei unübersehbar. An Durchschnittstagen kämen 71 % der Kunden direkt aus der näheren Umgebung. An Spitzentagen, die ecostra offenbar als den Durchschnitt zugrunde lege, kommen 56 % aus der näheren Umgebung. Aufgrund der Nähe zum Standort würden die Kunden aus Frankreich eine wichtige Rolle spielen, insbesondere an „Hochfrequenztagen“ (Brückentagen und verkaufsoffenen Sonntagen).

Die von ecostra genannten Daten zur Kundenherkunft würden den Eindruck erwecken, dass es sich um Angaben für einen Durchschnittstag handele. Dies sei nicht der Fall. Die Kfz-Kennzeichen-Erfassung belege, dass es sich bei den ecostra-Angaben um das Kundenverhalten an Spitzentagen handele, dies seien 25 bis 30 Tage pro Jahr. Dies führe dazu, dass ecostra den Umsatzbeitrag aus den zum Zweibrücken Fashion Outlet nahegelegenen Gebieten erheblich unterschätze. Die Kundenerhebung zeige, dass die Gebietskörperschaften in der Zone I des ecostra-Einzugsbereichs am stärksten betroffen seien. Dies habe Konsequenzen für die Definition der Kundenherkunft und vor allem für die Umverteilung der Umsätze zu Lasten der Mittelzentren in der Zone I. *(Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Homburg (Saar), S. 41 f.f.)*

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport als oberste Landesplanungsbehörde des Saarlandes** kritisiert die fehlende Nachvollziehbarkeit des Vorhabeneinzugsbereichs und dessen Zonierung. Insbesondere würden Belege für die Annahme der Fahrzeiten (30 min - Zone I; 60 min - Zone II; 90 min - Zone III) fehlen. Zudem lasse die gutachterliche Kennzeichenerhebung auf eine andere Zonierung schließen (u. a. Kap. 4 und 6 der Auswirkungsanalyse; ecostra, Wiesbaden; Stand 16.09.2019). *(Stellungnahme des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, S. 5)*

***Kernaussage: Die Auswirkungen auf Kommunen im Einzugsbereich der Zone I seien zu niedrig ausgewiesen worden und würden deutlich höher liegen.***

Das von der **Landeshauptstadt Saarbrücken** beauftragte **Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“** stellt fest, dass ecostra explizit auf die Möglichkeit eines FOC im Raum Mainz - Darmstadt - Mannheim hinweise, welches das Zweibrücken Fashion Outlet von wichtigen bevölkerungsreichen Räumen abschneiden würde (ecostra 2019, S. 41). Sollte das der Fall sein, würde die von ecostra unterstellte erhebliche Ausdehnung der Ausstrahlungskraft, wie sie in den zuvor dargestellten Umsatzanteilen deutlich werde, nicht realisiert werden können - mit der Folge eines höheren Anteils der Zone I [...] - was ecostra allerdings für unwahrscheinlich halte (ecostra 2021a). Warum die Neuansiedlung eines bislang noch nicht im Zweibrücken Fashion Outlet vorhandenen Anbieters die Einkaufsorientierung auf das Zweibrücken Fashion Outlet speziell in Zweibrücken (Vgl. z.B. ecostra 2019, S. 181), aber auch in der Zone I insgesamt (Vgl. auch ecostra 2021a, S. 2) nicht deutlich stärker beeinflussen sollte, so das Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“ weiter, werde

nicht weiter begründet. Zwar würden *"keine neuen ... Warenbereiche in das Angebot des Centers aufgenommen"* (ecostra 2019, S. 181), aber zusätzliche Marken würden - wie die bereits zitierte Pressemeldung [...] - durchaus attraktivitätssteigernd wirken. [...] Zumindest für einen realitätsnahen Worst Case hätte der Anteil des aus Zone I stammenden Umsatzes nach Auffassung des Gutachterbüros „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“ deutlich höher angesetzt werden müssen - mit der Folge einer deutlichen Erhöhung der zu erwartenden Umverteilungen. (*„Anmerkungen zu den ecostra-Untersuchungen im Auftrag der Stadt Saarbrücken“, Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“, S. 11 f.)*)

***Kernaussage: Die Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten wie sie bspw. durch „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte“ (ISEK) angestoßen werden sollen, seien nicht ausreichend untersucht worden.***

Die **Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier (ADD)** führt in ihrer ersten Stellungnahme vom **27. Juli 2022** aus, dass im Rahmen der Antragskonferenz zu diesem Antrag seitens der ADD u.a. bemängelt wurde, dass in der durch den Antragsteller bis dahin durchgeführten Auswirkungsanalyse für dieses Vorhaben die Beeinträchtigung von Entwicklungszielsetzungen in städtebaulich integrierten Bereichen der betroffenen Kommunen nicht untersucht worden sei. Insbesondere die Stadt Pirmasens könne ihre mittelzentrale Funktion aufgrund struktureller Veränderungen derzeit nicht mehr hinreichend erfüllen und strebe daher mit dem Einsatz von Mitteln der städtebaulichen Erneuerung an, diese wieder zu erweitern. Gleiche Tendenzen würden sich auch im Zentrum von Zweibrücken zeigen. (*Stellungnahme der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vom 27.07.2022, S. 6*)

In einer weiteren Stellungnahme vom **21. September 2022** erläutert die **ADD**, dass letztlich ausschlaggebend sei, ob das Vorhaben dazu geeignet sei, die Erreichung der mit dem Mitteleinsatz verbundenen Zielsetzungen [bspw. eines ISEK] erheblich zu beeinträchtigen oder gar vollständig zu verhindern. Die Ziele würden dabei über den reinen Erhalt der bestehenden Strukturen von zentralen Versorgungsbereichen hinausgehen. Vielmehr werde auch auf eine Verbesserung von Funktion und Qualitäten, die im Bestand so noch nicht vorhanden seien, abgezielt. Daher sei auch abzuschätzen, inwieweit eine angestoßene, zukünftige Entwicklung erschwert oder verhindert werde.

Bei der erneuten Bewertung sei der Fokus daher rein auf die durch die ADD zu vertretenden Belange, insbesondere unter Einbeziehung der fachgutachterlichen Stellungnahme

von ecostra (Juni 2022) zu den „Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn“, gelegt worden. Belange, die originär dem Zuständigkeitsbereich der verfahrensführenden Behörde zuzurechnen seien, würden nicht thematisiert.

Im Hinblick auf die Methodik merkt die ADD in ihrer Stellungnahme vom 21. September 2022 vorab an, dass für die Aufgabenstellung keine normierte Methodik existiere. Der Gutachter analysiere zunächst die vorliegenden Datengrundlagen und Konzepte im Zusammenhang mit den Themen Einzelhandel und Innenstadtentwicklung, insb. auch die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) der einzelnen Programmgemeinden und gleiche diese mit dem Untersuchungsgebiet der Auswirkungsanalyse von 2019 ab. In der Regel handele es sich dabei um die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB).

Die projektrelevanten Auswirkungen würden darauf aufbauend, jeweils bezogen auf die Gesamtstadt und den zentralen Versorgungsbereich insgesamt und nach Sortimenten getrennt, dargestellt und bewertet. Dabei würden sowohl der Umsatzabzug als absolute Größe, als auch die Umsatzumverteilungsquote ermittelt. Die Umsatzumverteilungsquote werde in Relation zum anerkannten Schwellenwert (i.d.R. 10 %) gesetzt, ab dem mögliche negative städtebauliche Auswirkungen angenommen werden. Das jeweilige Integrierte Stadtentwicklungskonzept werde hinsichtlich der Entwicklungsziele ausgewertet und deren Umsetzungsstand bewertet. Abschließend erfolge eine verbal-argumentative Einschätzung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Erweiterung des Fashion Outlet Zweibrücken auf bereits erreichte oder zukünftige Entwicklungsziele der jeweiligen Städtebaufördermaßnahme. Die Vorgehensweise sei aus Sicht der ADD nachvollziehbar. (*Stellungnahme der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion vom 21.09.2022, S. 2*)

Die **Stadt Kaiserslautern** bemängelt, dass in der Formulierung des Fazits [der nachgereichten Antragsunterlage] (ecostra 2022, S. 30) deutlich werde, dass es dem Gutachter tatsächlich nicht um eine Einschätzung der möglichen Auswirkungen der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf die Entwicklungsziele von Städtebaufördermaßnahmen gegangen sei, sondern um die Rechtfertigung dieses Vorhabens.

Anders lasse sich nicht erklären, dass zwar die Kriterien für die Notwendigkeit von Fördermaßnahmen beispielhaft durch ecostra benannt würden (ecostra 2022, S. 6), darunter

- „Trading Down“ gewachsener Einzelhandelsstandorte,
- Veränderung des Stadtbildes,
- Häufung von Geschäftsschließungen und Leerständen,

jedoch diese Aspekte in der Beurteilung keine Rolle spielen und nicht einmal mehr erwähnt würden, obwohl ecostra sowohl zunehmenden Leerstand als auch Trading-Down Tendenzen in der Innenstadt von Kaiserslautern festgestellt (siehe vorstehende Ausführungen zu Auswirkungen des Vorhabens) und im Grunde eine vorgeschädigte Innenstadt beschrieben habe.

Gleichfalls sei der Einsatz von Fördermitteln in zweistelliger Millionenhöhe seit 2008 genannt, allein aus dem Programm „Lebendige Zentren“ seien zuletzt Mittel in Höhe von ca. 13 Mio. € geflossen.

Nichtsdestotrotz werde von ecostra nur das pauschale Statement abgegeben, dass *„jeder Kaufkraftabfluss - unabhängig davon, wodurch dieser Umsatzrückgang ausgelöst wurde und in welcher Größenordnung sich dieser bewegt - jedenfalls die mit den Fördermaßnahmen verbundenen Zielsetzungen nicht positiv unterstützt“*, und ecostra beschränke sich in der Ausarbeitung auf die Wiederholung der Ergebnisse aus der unzureichenden Ermittlung der Verträglichkeitsprüfung. Als Ergebnis werde die Schlussfolgerung präsentiert, dass in Städten, in denen keine schädlichen Auswirkungen bestünden, Entwicklungsmöglichkeiten bestehen müssten, die Fördermittel rechtfertigen würden.

Mit diesem Schluss habe sich die ergänzende Prüfung selbst jeder Legitimation beraubt, weil die Punkte, die als förderfähig definiert worden seien, in keiner Weise durch den Gutachter eine gesonderte Bewertung erführen.

Dem entgegen sei festzustellen, dass unstreitig Kaufkraftabfluss in erheblichem Umfange durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets in Kaiserslautern erfolgen und dadurch der Erfolg der mit den Fördermitteln verfolgten Ziele beeinträchtigt bzw. verhindert werde. (*Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 12 f.*)

Die **Stadt Pirmasens** legt dar, dass seit der Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts im Jahr 2003 eine klare Strategie für die Entwicklung der Innenstadt verfolgt werde. Ausgehend von einem flächendeckenden städtebaulichen Handlungsbedarf werde gestuft

und priorisierend vorgegangen. Ausgangspunkt seien die beiden großen Entwicklungsachsen mit den „Leuchttürmen“ und Impulsprojekten: die West-Ost-Achse für die touristische Entwicklung (Bahnhof - Forum Alte Post – Dynamikum – Jugendherberge – Exerzierplatz - Messe) sowie die Nord-Süd-Achse für die wirtschaftliche Entwicklung (Konversionsgebiet Husterhöhe – Technopole/Hochschule - Zweibrücker Tor – Exerzierplatz – Fußgängerzone - Landauer Tor).

Zum Innenstadtentwicklungskonzept seien fachliche Konzepte für die Entwicklung des Einzelhandels und des Tourismus ergänzt worden. Diese bisherigen Konzepte hätten jeweils verbleibende Entwicklungspotentiale insbesondere für den Einzelhandel aufgezeigt. Erst 2021 sei das Modell der Innenstadtentwicklung mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt fortgeschrieben worden. Die Umsetzung der Ziele aus den Konzepten würden insbesondere die „Kümmerer“ der Wirtschaftsförderung und des Stadtmarketings besorgen, zudem sei eine City-Managerin installiert worden. [...]

Die bisherigen konzeptionellen Ansätze hätten u.a. konkrete Einzelhandelsprojekte hervorgebracht. So sei seit 2011 die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums geplant worden, die sogenannte „Stadtgalerie“, welches Ende 2016 jedoch gescheitert sei. Dies stünde durchaus in Verbindung mit den Angebotsstrukturen des Zweibrücken Fashion Outlets, da in diesem spätestens ab 2010 nahezu alle potenziellen Ankermieter für die Stadtgalerie ansässig gewesen seien. Zudem hätte das Zweibrücken Fashion Outlet stark begrenzend auf das Einzugsgebiet der Stadtgalerie gewirkt.

Ein weiteres Projekt an zentraler Stelle in der Pirmasenser Innenstadt sei bzw. war die sogenannte „Schuhstadt“ mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> geplanten Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig für Schuhe und Lederwaren. Das „Schuhstadt“-Projekt habe sich ab 2018 in einem limitierten Umfeld entwickelt, da im Zweibrücken Fashion Outlet oder auch in der Schuhmeile Hauenstein ansässige Unternehmen und Marken nicht für das Projekt hätten gewonnen werden konnten. Trotzdem hätten sich potenzielle Mieter gefunden, auch aus dem Kreis von namhaften Schuhmode-Unternehmen, die noch nicht im Zweibrücken Fashion Outlet oder in Hauenstein gewesen seien. Durch die dann folgenden pandemiebedingten Beschränkungen für den Einzelhandel sei insbesondere der Schuhhandel besonders hart getroffen worden, so dass viele Firmen zunächst einmal abwarten würden, wie sich der stationäre Schuheinzelhandel weiterentwickle und wie schnell er sich erholen könne. Dadurch habe auch das „Schuhstadt“-Projekt nicht wie geplant begonnen werden können; die Entwickler

hätten sich zunächst auf den ersten Bauabschnitt beschränken müssen, für den die Bauarbeiten im Mai 2022 begannen.

Allerdings habe sich die Stadt Pirmasens im Frühjahr 2021 und im Mai 2022 weitere Grundstücksflächen im unmittelbaren Projektumfeld sichern können, so dass jetzt eine sehr viel größere zusammenhängende Fläche für die zukünftige Entwicklung verfügbar sei. Es sei konkret vorgesehen, ein Gesamtkonzept für alle Flächen zu erstellen und einen neuen Anlauf für das „Schuhstadt“-Projekt zu nehmen.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung seien die negativen Auswirkungen des Zweibrücken Fashion Outlets auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Pirmasens und die konkreten Einzelhandelsprojekte eindeutig belegbar. Sowohl das Scheitern der „Stadtgalerie“ als auch die zögerliche Entwicklung der „Schuhstadt“ und deren aktuelle Ausrichtung auf die Nahversorgung dürfte u.a. „maßgeblich auf fehlende Ankermieter insbesondere aus dem Bekleidungs- und Schuhhandel und damit ursächlich auf den entsprechenden Besatz und den Wettbewerb mit dem Zweibrücken Fashion Outlets zurückzuführen sein.“ (Stadt + Handel 2022, S. 31).

Darüber hinaus werde sich die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets grundlegend negativ auf die städtebaulichen Entwicklungsziele bzw. die Entwicklungsbereiche nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017 und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Pirmasens 2021 auswirken, was in der Analyse von Stadt + Handel detailliert ausgeführt würde (Stadt + Handel 2022, S. 33 f.f.). (*Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 15 f.*)

***Kernaussage: Im Rahmen der gutachterlich dargelegten Auswirkungen der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets seien Vorschädigungen der Innenstädte und Versorgungsbereiche, durch bspw. das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet, den Online-Handel oder den aufgrund der COVID19-Pandemie veranlassten Lock-down, nicht ausreichend berücksichtigt worden.***

Die **Stadt Pirmasens** führt aus, dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens aus 2017 die oben beschriebene Entwicklung [Anm.: Verweis auf Ausführungen in der vollständigen Stellungnahme] für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVB Hauptzentrum) bereits festgestellt worden sei. Für den Einzelhandel in diesem Bereich seien strukturelle und funktionale Schwächen mit teilweise erheblichen Trading-Down-Effekten zu verzeichnen gewesen, worunter auch die bestehenden Magnetbetriebe im zentralen

Versorgungsbereich leiden würden. Eine deutliche Vorschädigung durch überregionale Einzelhandelsgroßprojekte, wie das Outlet Zweibrücken, sei ableitbar (EHK 2017, S. 86).

Aufgrund der vorgenannten Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs seien im Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens 2017 sogenannte Abwägungsschwellenwerte für Umsatzzumlenkungen bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben definiert worden. Begründet werde der Abwägungsschwellenwert mit dem Bestandsschutz und der Bestandspflege der bestehenden Einzelhandelsbetriebe, der Vermeidung von ruinösem Wettbewerb und den damit verbundenen Leerständen sowie der Verhinderung von weiteren Trading-Down-Signalen.

Die städtebaulichen Abwägungsschwellenwerte bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Pirmasens, dem Einzugsgebiet und regional bedeutsamen Großprojekten, wie die jetzt beantragte Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, seien für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit maximal 6 % bis 8 % definiert (EHK PS 2017, S. 86) worden, also deutlich unterhalb der von der Rechtsprechung herausgebildeten Regelvermutung für wesentliche Beeinträchtigungen von 10 %. Dies berücksichtige, dass der zentrale Versorgungsbereich durch andere Betriebe vorgeschädigt sei und die Schädigung durch den neu hinzutretenden Einzelhandelsbetrieb, in diesem Fall die massive Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, verstärkt werde.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sei zu verhindern, dass durch die Zulassung der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet die Vorschädigung im zentralen Versorgungsbereich noch verstärkt und dessen Erholung erschwert oder unmöglich gemacht werde. Jedenfalls würden die bisherigen vielfältigen Anstrengungen der Stadt Pirmasens zur Aufwertung der Innenstadt konterkariert (hierzu: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Pirmasens, September 2021). (*Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 14 f.*)

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** aus, dass - selbst wenn man nur auf die Umsatzzumlenkung durch die Erweiterung abstellt - bei deren rechtlicher Bewertung die Vorschädigung der Innenstadt von Homburg durch das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet mit 21.000 m<sup>2</sup> VK zu berücksichtigen sei. Die Schwelle der städtebaulich und raumordnerisch unvertretbaren Wirkungen, mit Blick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot, hänge von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Innenstadt ab. Diese sei durch das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet mit 21.000 m<sup>2</sup> VK-Fläche bereits erheblich beeinträchtigt. Die schädlichen Wirkungen einer

Umsatzumlenkung seien für eine vorgeschädigte Innenstadt deutlich größer als für eine nicht vorgeschädigte. Bei einer Vorschädigung hätten bereits geringere Umsatzumlenkungen nachteilige städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen, die zu einer Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes führen. Dies gelte insbesondere für eine „Vorschädigung“ durch einen vorhandenen Magnetbetrieb wie das Zweibrücken Fashion Outlet (VGH Baden-Württemberg, U. 20.10.2020 – 3 S 559/19 – juris Rn. 73). [...]

Aus der beschriebenen nachvollziehbaren Schilderung der innenstädtischen Vorschädigungen in Homburg würden von ecostra jedoch keine Konsequenzen gezogen. Insbesondere fehle es an einer Auseinandersetzung mit der von ecostra zugrunde gelegten Abwägungsschwelle für Umsatzverluste der Innenstadt, die ecostra für alle untersuchten Städte bei 10 % belasse. Verbal würden mögliche Vorschädigungen beschrieben. Dies führe jedoch zu keinerlei Konsequenzen in der Beurteilung der ermittelten Umsatzverluste.

ecostra rechne die Umsatzumlenkungsquoten für Homburg wie auch für die anderen Städte im Einzugsbereich so niedrig, dass sie in keinem Fall an eine eventuell herabgesetzte Abwägungsschwelle heranreichen könnten. Die höchste Umlegungsquote, die in allen Berechnungen im Bekleidungssektor für die Zone I ermittelt worden sei, liege bei nur 3,3 % für die Innenstadt von Zweibrücken. Ansonsten werde im Bekleidungssektor die Quote von 1,3 % in den Städten der Zone I nicht überstiegen. Durch die Beschränkung der Untersuchung auf die durch die Erweiterung verursachten zusätzlichen Umsatzumlenkungen und auf der Grundlage der verfehlten Abschätzungen würden die Auswirkungen so minimalisiert, dass sie selbst bei vorgeschädigten städtebaulichen Strukturen keine Wirkungen zeigen würden. In der Modellrechnung vom 11. Januar 2021 für die Zone I erhöhe ecostra den Umsatzanteil aus der Zone I von 19 % auf 25 %. Auch unter diesem – nach Auffassung der Kanzlei unzureichenden – Umsatzanteil ermittle ecostra für den Bekleidungssektor in der Innenstadt von Zweibrücken nur eine Umsatzumverteilungsquote von 6,3 %, für Pirmasens von 2,4 %, Saarbrücken 2,6 %, Homburg 2,6 % (S. 5 f.). [...]

Die Aktualisierung der Bestandsdaten durch ecostra im Jahr 2021 habe vor allem in der Fußgängerzone der Eisenbahnstraße eine zusätzliche Verschärfung der Leerstandssituation festgestellt. ecostra habe daraus keine Schlussfolgerungen gezogen.

Unter Berücksichtigung der Vorschädigung werde dadurch das Nichtbeeinträchtigungsgebot verletzt. [...] ecostra orientiere sich kritiklos an einem Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung, obwohl auf S. 8 in Fn. 2 der Analyse vom 16. September 2019 unter Bezugnahme auf die dort erwähnte Rechtsprechung zutreffend darauf hingewiesen werde,

dass dieser Schwellenwert nicht gesetzlich vorgegeben sei. Das 10 %-Kriterium biete nicht mehr als einen Anhaltspunkt. Es müsse im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden. Es sei nur ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde. Bleibe der Kaufkraftabfluss dahinter zurück, könne gleichwohl die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche so gestört sein, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen könne. Dazu gehöre insbesondere auch eine Vorschädigung der betroffenen Innenstadt durch einen vorhandenen Magnetbetrieb (VGH Mannheim, U. 20.10.2020 – 3 S 559/15 – juris Rn. 73).

Der Anhaltswert von 10 % sei nie fachlich nachvollziehbar abgeleitet worden. Er sei zudem überholt. Das renommierte Gutachterbüro Junker und Kruse sei im Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für die Umsiedlung und Erweiterung des Hugo-Boss-Outlets in Metzingen davon ausgegangen, dass die Schwelle von 10 % überholt sei und dass heute eine Schwelle von 6 % bis 8 % zugrunde gelegt werden sollte. Im Hinblick auf die seither veränderte und erschwerte Situation des innerstädtischen Einzelhandels und die Vorschädigung der Innenstadt in Homburg durch das Zweibrücken Fashion Outlet liege die Schwelle zur Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebots im Hinblick auf die Stadt Homburg weit unter 10 %. In der Stellungnahme BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren „Erweiterung des Zweibrücken Fashionoutlet (ZFO) unverhältnismäßig und regionalplanerisch unverträglich“ vom 12.01.2022 werde die Schwelle bei 5 % Umsatzumverteilung gesehen. Diese Schwelle sei im Hinblick auf die unterschiedliche Empfindlichkeit der einzelnen Sortimente und das unterschiedliche Ausmaß der Vorschädigung branchenspezifisch festzulegen, nicht für die gesamte Innenstadt.

Bei einer Auswirkungsanalyse, die

- mit nachvollziehbaren Annahmen rechne,
- möglichst umfangreiche empirische Nachweise erarbeite
- die Vorschädigung der Innenstädte berücksichtige und nicht nur als theoretische Möglichkeit behandle,
- Abwägungsschwellenwerte städteindividuell und sortimentsspezifisch festlege,
- mehr städtebaulich als absatzwirtschaftlich argumentiere,

werde diese Schwelle überschritten mit der Folge, dass das Nichtbeeinträchtigungsgebot verletzt sei. (*Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Homburg (Saar), S. 64 f.f., 68 f.f.*)

Das von der **Landeshauptstadt Saarbrücken** beauftragte **Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“** erklärt, dass nicht nur bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, sondern auch bei deren Erweiterung bei der Bewertung der Umverteilungswirkungen eine eventuell bestehende Vorschädigung in den betroffenen Städten und Innenstädten zu berücksichtigen sei. Eine Vorschädigung könne sich allerdings auch auf die zentralörtliche Funktion beziehen, die durch konkurrierende Ansiedlungen entstanden sei. Durch die ursprüngliche Errichtung des DOZ könne das Angebot an einem Einzelhandelsstandort derart reduziert worden sein, dass aktuell gar keine nachweisbaren Umverteilungen (vgl. dazu Kap. 4.2.1) mehr abgeleitet werden könnten bzw. die raumordnerische Funktion bereits gemindert worden sei. In diesem Fall stelle sich die Frage, ob die ausgelösten Umverteilungen überhaupt der adäquate Maßstab für eine evtl. wesentliche städtebauliche und raumordnerische Beeinträchtigung seien. Vielmehr könnte es sein, dass die Erweiterung des Vorhabens eine ansonsten mögliche Erholung des vorgeschädigten Standorts unmöglich mache - was als Beeinträchtigung anzusehen wäre.

Auf eine evtl. Vorschädigung gehe ecostra nicht systematisch ein; eine solche werde lediglich bei Pirmasens erwähnt (ecostra 2019, S. 175). Wenn in diesem Zusammenhang ausgeführt werde, die "*Investitionsbereitschaft eines regionalen Unternehmers zeigt - trotz des bereits in Betrieb befindlichen ZFO - die Möglichkeiten zur Stadtentwicklung in der Pirmasenser Innenstadt*" (ebd.; vgl. auch ecostra 2021b, S. 78), so bleibe unbeachtet, ob diese Investitionsbereitschaft nach Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets weiterhin gegeben sein werde. Dabei hätten die im Gefolge der Corona-Pandemie durchgeführten Vergleichserhebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Neunkirchen, Homburg, Pirmasens und Blieskastel (ecostra 2021b, Vorbemerkung (S. 2)) durchaus Anlass geben können (oder müssen), eine eventuelle Vorschädigung zu thematisieren. Es fiel nämlich auf, dass in Neunkirchen und Homburg jeweils in erheblichem Umfang Geschäfte mit projektrelevanten Angeboten geschlossen hätten:

- In Neunkirchen seien 2018 "*ca. 88 Betriebe*" (ecostra 2021b, S. 65) mit projektrelevantem Angebot erfasst worden. Davon seien "*etwa 15 projektrelevante Betriebe*" (Ecostra 2021b, S. 65) geschlossen worden.

Exakt 15 Betriebe entsprächen rd. 17 % (!) der ursprünglich vorhandenen Betriebe. Unter Berücksichtigung der "*ca. 8 Neuansiedlungen von projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben*" (ecostra 2021b, S. 65) reduziere sich der saldierte Rückgang zwar auf 7 Betriebe (sofern exakt 15 Betriebe entfallen sind und exakt 8 Betriebe neu eröffnet wurden) - aber dies entspreche immer noch rd. 8 % der ursprünglich vorhandenen Betriebe.

- In Homburg hätten von den ursprünglich 68 Betrieben (Vgl. hierzu und zum Folgenden ecostra 2021b, S. 65) 11 geschlossen (rd. 16 %); unter Berücksichtigung der - zwar nicht angegebenen, sich aber aus dem Fließtext ergebenden - 5 Neueröffnungen (ecostra 2021b, S. 71) ergebe sich per Saldo ein Rückgang um 6 Betriebe (rd. 9 %).

Diese Entwicklungen könnten ein Hinweis darauf sein, dass der Einzelhandel in diesen Städten anfälliger für äußere Einwirkungen sei. Diese erhöhte Anfälligkeit könnte auf frühere Schwächungen (= Vorschädigungen) zurückgeführt werden - und dieser Frage hätte nach Auffassung des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH nachgegangen werden müssen.

Problematisch an der Art der Vergleichserhebung - "*qualitatives Update*" "*in Form einer qualifizierten Vor-Ort-Begehung*" (ecostra 2021b, Vorbemerkung (S. 2)) - sei die Quantifizierung der Veränderungen ausschließlich auf der Ebene der projektrelevanten Betriebszahl: ecostra lege nicht dar,

- wie sich in der Folge Verkaufsflächen und Umsätze in den projektrelevanten Sortimentsbereichen verändert haben und
- wie die Veränderungen sich auf die drei Teilbereiche verteilen.

Deshalb sei auch nicht abzuschätzen, ob sich insgesamt merkliche Veränderungen der Ist-Situation ergeben haben. Dies wäre erforderlich gewesen, um die Frage einer möglichen Vorschädigung klären zu können.

Schließlich bleibe angesichts des festgestellten Ausmaßes der Veränderungen unklar, warum solche Vergleichserhebungen nicht auch in anderen Städten, z.B. der Standortgemeinde Zweibrücken und der relativ stark betroffenen Landeshauptstadt Saarbrücken, durchgeführt wurden. Eine mögliche Vorschädigung hätte nach Auffassung des Gutachter-

büros untersucht werden müssen. *(Anmerkungen zu den ecostra-Untersuchungen im Auftrag der Stadt Saarbrücken“, Gutachterbüro „Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH“, S. 18 f.f.)*

***Kernaussage: Die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets würde die bisherigen Bemühungen zur Stärkung der Innenstädte und den damit verbundenen Einsatz von Fördermitteln des Bundes und der Länder konterkarieren.***

Für die **Industrie- und Handelskammer des Saarlands** komme erschwerend hinzu, dass die Innenstädte schon jetzt unter einem enormen Wettbewerbsdruck stünden. Ursächlich dafür seien der demografische Wandel, das sich verändernde Konsumentenverhalten und daraus resultierende steigende Marktanteile des Onlinehandels. Zudem wirke die Corona-Pandemie wie ein Brandbeschleuniger auf diese Entwicklung. Dies stelle den Einzelhandel als wesentlicher Frequenzbringer in den Innenstädten vor essentielle Herausforderungen. Zur Revitalisierung der Innenstädte und zur Stärkung des lokalen Handels seien seitens der Politik bereits vielfach umfangreiche Förderprogramme aufgelegt worden. So habe ganz aktuell die rheinland-pfälzische Landesregierung ihr Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“ auf Mittelzentren ausgeweitet und für 2022 mit 5 Mio. € dotiert. Ziel sei die Entwicklung und Durchführung individueller Maßnahmen zur Förderung der Innenstädte in Folge des Strukturwandels und des Lockdowns. Dem Ansinnen einer Stärkung der Innenstädte und des innerstädtischen Handels stehe die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets diametral entgegen. Bereits in seiner heutigen Dimension entfalte das Zweibrücken Fashion Outlet bei den Verbrauchern eine große Magnetwirkung und führe zu erheblichen Umsatzverlagerungen in der Region.

Alles in allem würde die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets um weitere 8.500 m<sup>2</sup> VK mit innenstadtrelevanten Sortimenten die drohende Abwärtsspirale nochmals deutlich beschleunigen und die umfangreichen Bemühungen und Investitionen zur Revitalisierung der Innenstädte, als Zentren urbanen Lebens, konterkarieren. *(Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer des Saarlandes, S. 6)*

Die **Stadt Kaiserslautern** führt aus, dass auch mit Blick auf die Förderprogramme von Bund und Land eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets kontraproduktiv in der Gesamtbetrachtung sei. Insbesondere würden seit Jahren mit dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ auch in Kaiserslautern Impulse in die Innenstadt getragen. Durch eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Zweibrücker Fashion Outlet würden die jahrelang, auch im Sinn des Ziel 58 (Städtebauliche Integration) des LEP IV geleisteten

Anstrengungen in Kaiserslautern, den Einzelhandel zu steuern und die Innenstadt als lebendiges und attraktives Einkaufsziel zu stärken, massiv untergraben. Zudem würden die dabei eingesetzten Fördergelder des Landes Rheinland-Pfalz zur Unterstützung der Kaiserslauterer Innenstadt mit Städtebauförderungsprogrammen „vernichtet“. Der städtebauliche Gedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung sehe in jeglicher Hinsicht anders aus. *(Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 7)*

Die **Stadt Pirmasens** führt aus, dass die Kommune seit Anfang der 2000er Jahre ein Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) habe und seither eine klare Strategie der Innenentwicklung und des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs verfolge. Hierzu seien weitere fachliche Konzepte für die Entwicklung des Einzelhandels und des Tourismus erstellt worden. Parallel dazu seien alle nicht-integrierten Einzelhandelslagen und alle Gewerbegebiete überplant und Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung und zu den zulässigen Sortimenten aufgestellt worden, mit dem Ziel, zur Stärkung der Innenstadt und zur Förderung des Einzelhandels in der Innenstadt beizutragen. Diese aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zielkonforme Strategie sei mit der Aufnahme der Stadt Pirmasens in verschiedene Förderprogramme von Bund und Land honoriert worden. Auch dies werde durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet massiv unterkariert.

In Pirmasens sei mit der Einbindung des Bundespilotprojekts Stadtumbau West (STUW) in den Innenstadt- und Stadtentwicklungsprozess und den für die Innenstadtentwicklung ganz entscheidenden umgesetzten Impulsprojekten der Stadtumbauprozess mit Hilfe der Städtebauförderung erfolgreich begonnen worden. Weitere Impulsprojekte und Maßnahmen mit privaten Investitionen seien diesen Beispielen gefolgt. Aktuell könnten mit dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ weitere wesentliche Impulse in die Innenstadt getragen werden. Die dabei eingesetzten Fördergelder des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz würden durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets förmlich verbrannt, die Bemühungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Pirmasens würden unterlaufen. Zudem wurden und werden eigene Einzelhandelsentwicklungen im zentralen Versorgungsbereich, wie zuletzt das „Schuhstadt“-Projekt, gefährdet und bei der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zukunft nahezu unmöglich gemacht, führt die Stadt Pirmasens weiter aus. *(Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 7 f.)*

Der **Saarpfalz-Kreis** erwarte, dass sich die geplante Erweiterung negativ auf den Einzelhandel in den Städten des Landkreises auswirke. Eine negative Entwicklung der Einzelhandelsstruktur und der Innenstädte im Allgemeinen werde gesehen. Die gesamten Bemühungen zur Entwicklung der Innenstädte, auch im Rahmen der durch Steuergelder finanzierten Städtebauförderung, würden konterkariert. (*Stellungnahme des Saarpfalz-Kreises, S. 1*)

Die **Stadt Blieskastel** führt aus, dass die Stadtverwaltung den vorhandenen Nutzungsmix in Blieskastel mit Maßnahmen der Städtebauförderung zur Umfeldgestaltung im öffentlichen Bereich unterstütze, kofinanziert mit Mitteln vom Land und Bund (Steuergelder). Nunmehr seit 2008 bemühe sich die Stadt Blieskastel mit der Durchführung einer weiteren städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Altstadt von Blieskastel, das Mittelzentrum Blieskastel in seiner zentralörtlichen Funktion zu stärken.

Die geplante Erweiterung führe zu einer Attraktivitätssteigerung des Zweibrücken Fashion Outlets und konterkariere die (auch investiven) Bemühungen auf Seiten der Kommune, des Landes und des Bundes im Rahmen der Städtebauförderung, die gewachsenen Stadtzentren funktional zu erhalten und zu beleben. Die per E-Mail vom 09.06.2022 nachgereichte „gutachterliche Analyse zur Untersuchung der Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die Entwicklungszielsetzungen der Städtebaufördermaßnahmen“ beschränke sich auf die rheinland-pfälzischen Kommunen Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn. Es erfolge diesbezüglich keine Betrachtung saarländischer Kommunen wie der Stadt Blieskastel, die bereits seit mehr als 40 Jahren Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung erhalte. Die Analyse sei entsprechend auf die betroffenen saarländischen Kommunen auszuweiten. (*Stellungnahme der Stadt Blieskastel, S. 2*)

Die **Stadt St. Ingbert** stellt fest, dass bereits vor der Corona-Pandemie der lokale Einzelhandel u.a. durch den zunehmenden Onlinehandel unter Druck gestanden habe. Der generelle Strukturwandel im stationären Einzelhandel werde durch die Corona-Pandemie noch beschleunigt. Unter großer Anstrengung und unter dem Einsatz öffentlicher Gelder würden Kommunen daher versuchen, den Tendenzen entgegenzuwirken und ihre Innenstädte als Erlebnisraum zu stärken. Hierzu würden insbesondere Attraktivitätssteigerungen der Handels- und Serviceangebote durch Stadt- und Citymarketinginitiativen zählen.

Die bereits fünfte Flächenerweiterung des Fashion-Outlet-Centers in Zweibrücken konterkariere diese kommunalen Bemühungen zur Stärkung der Innenstädte und betreffe insbe-

sondere die eigentümergeführten Einzelhändler, die es in den Zentren zu halten gelte. Jeder Abfluss von Kaufkraft durch Planungen in nicht integrierten Lagen sollte daher vermieden werden.

Das Fashion-Outlet-Center sei mit seinem aktuellen Angebot bereits jetzt das Abbild einer Innenstadt auf der "Grünen Wiese". Es sei in seiner jetzigen Form sicherlich gut aufgestellt und wirtschaftlich erfolgreich. Das ROV und das ZAV würden aus Gewinnmaximierungsabsichten und zur Sicherung der Marktposition des Fashion-Outlet-Centers erfolgen, ein öffentliches Interesse sei aus Sicht der Stadt St. Ingbert nicht erkennbar. (*Stellungnahme der Stadt St. Ingbert, S. 1 f.*)

Die **Stadt Völklingen** führt aus, dass die zentrale Innenstadt seit mehr als 20 Jahren an einem massiven Attraktivitätsverlust leide. Geschäftsaufgaben von inhabergeführten Läden, die Schließung des Großkaufhauses Galeria Kaufhof und Umstrukturierungen im Handel hätten die Zahl der Ladenleerstände stetig anwachsen lassen. Die zu Zeiten der Prosperität aufgebauten Strukturen würden anhaltend den heutigen und zukünftigen Bedarf an Handelsfläche in der Innenstadt überfordern. Deshalb sei es bereits in der Vergangenheit immer Ziel der Innenstadtentwicklung gewesen, Überkapazitäten zurückzufahren und neue Nutzungen zu initiieren sowie zu fördern (ExWoSt Stadtumbau West Rückbau von Großimmobilien, Förderzuschüsse für Neugründungen etc.).

Auf diesem Weg seien erkennbar Erfolge erzielt worden. Die öffentlichen Investitionen zur Attraktivierung des Stadtraums hätten bei privaten Investoren Vertrauen geschaffen und mutige Projekte entstehen lassen. Hierzu würden zwei innerstädtische Ärztezentren sowie die Inwertsetzung und Neuvermietung einer Häuserzeile in der Haupteinkaufsstraße als Geschäfts- und Bürohaus durch die städtische Stadtentwicklungsgesellschaft zählen.

Die bedeutsamste Entwicklung für die Innenstadt sei aber mit Abstand das Projekt Modepark Röther wegen der damit verbundenen Magnetwirkung für die City. [...] Diese Schlüsselansiedlung zu erreichen, sei für die Stadt Völklingen mit großen Anstrengungen verbunden gewesen, z. B. um die notwendige vorbereitende Bodenordnung zu schaffen. Die private Neubaumaßnahme werde begleitet durch eine umfangreiche Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes im Umfeld des Projektes (Platzgestaltung und Verkehrsführung). Der innerstädtische Einkaufsstandort Völklingen entwickle sich damit eher untypisch und entgegen dem allgemeinen Trend positiv und trotz damit einer Verlagerung der Kaufkraft in den Online-Handel und dem Einkauf "auf der grünen Wiese".

Diese Chance aus dem Kunden- / Besucherzuwachs wolle die Stadt proaktiv nutzen und neue Anreize setzen, damit der ansässige Einzelhandel, die Gastronomie sowie Dienstleister wahrgenommen und genutzt würden. Hierzu habe die Stadt Völklingen im Rahmen des Bundesprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" einen Förderantrag zur Installation eines Citymanagements für die Jahre 2022-2025 beantragt. Insbesondere sollen mit diesem Ansatz für die noch immer große Anzahl leerstehender Ladenlokale (z. Zt. 50 Einheiten) in der Innenstadt neue Nutzungsüberlegungen angestellt werden.

Festzustellen sei, dass die Funktionalität der Innenstadt weiterhin in großen Teilen auf einem attraktiven Einzelhandelsmix beruht. Diesen zu schaffen und zu sichern, erfordere in hohem Maße den Einsatz öffentlicher Finanzmittel. Es bestehe somit ein öffentliches Interesse daran, dass die Bemühungen der Stadt Völklingen nicht dadurch konterkariert würden, dass steuerbare Fehlentwicklungen an anderer Stelle den städtebaulich erwünschten innerstädtischen Einzelhandelsbesatz in existentieller Weise gefährden. (*Stellungnahme der Stadt Völklingen, S. 1 f.*)

***Kernaussage: Die Herausforderungen durch bspw. den Strukturwandel und somit voranschreitendem Funktionsverlust der Innenstädte und Versorgungsbereiche seien nur unzureichend berücksichtigt worden.***

Die **Kanzlei Dolde, Mayen & Partner** führt namens und im Auftrag der **Kreisstadt Homburg (Saar)** aus, dass Markt und Standort unter 7.2.2 (S. 32 f.f.) die in der Innenstadt von Homburg und im Zweibrücken Fashion Outlet geführten Marken im Rahmen einer „Markenanalyse“ vergleiche. Grundlage sei ein Markenpool von den in Cities gängigen Marken. Alle Marken, die im Zweibrücken Fashion Outlet geführt würden, seien in diesem Pool enthalten. Das Zweibrücken Fashion Outlet biete 101 Marken an, dies entspreche 44 % aller Marken des Markenpools. In der Innenstadt von Homburg würden 49 Marken des Markenpools angeboten, dies entspreche einem Anteil von 22 %. Das Zweibrücken Fashion Outlet biete somit doppelt so viele Marken an wie der Handel in der Innenstadt von Homburg. Dies belege die harte Konkurrenz zwischen der Innenstadt von Homburg und dem Zweibrücken Fashion Outlet. In Bezug auf die Markenpräsenz sei die Innenstadt von Homburg der Markenübermacht des Zweibrücken Fashion Outlets deutlich unterlegen. Die deutlich höhere Markenpräsenz im Zweibrücken Fashion Outlet beschränke die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt in Homburg. Von den 49 Marken, die in der Innenstadt von Homburg präsent seien, fänden sich 13 Marken, dies entspreche 27 %, auch im Zweibrücken Fashion Outlet. Somit stehe ca. 1/4 der in Homburg präsenten Marken unter besonderem

Konkurrenzdruck des Zweibrücken Fashion Outlets. Mit der beabsichtigten Etablierung weiterer 40 bis 50 neuer Markenshops im Zweibrücken Fashion Outlet werde das Ausmaß der Überschneidungen mit innerstädtischen Marken steigen und der Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt von Homburg werde deutlich erhöht.

Die Innenstadt von Homburg sei städtebaulich schwierig und in ihrer Bebauungsstruktur nicht einheitlich. Es gebe moderne und attraktive Quartiere ebenso wie marode und heruntergekommene Standortbereiche. Es gebe graue Tristesse und Ansätze von Altstadt-Feeling. Der Betriebsbesatz im Einzelhandel zeige eine gute Mischung zwischen Groß und Klein, zwischen Filialisten und örtlichem Fachhandel, zwischen Billigangeboten und höherwertigen Sortimenten.

Nachhaltig problematisch sei eine Vielzahl heruntergekommener Objekte, auch in bester Lage. Insbesondere im Saar-Pfalz-Center und in den Tal-Passagen zeige sich ein erheblicher Investitionsmangel, der sich seit Jahrzehnten etabliert habe. Die von der Stadt beabsichtigte Investition auf dem Enklerplatz sei endgültig gescheitert. Die Entwicklung des Vauban Carres gehe seit Jahren nicht voran. Die mangelnde Bereitschaft, in die Optimierung der Innenstadtstrukturen zu investieren, belege die Vorschädigung der Innenstadt, die starkem Wettbewerb ausgesetzt sei. Die Dichte der Mittelzentren, die in der Praxis zu erheblichen Überschneidungen der angestammten Einzugsbereiche führe, erzeuge erhebliche Konkurrenzwirkungen (s. dazu oben A. I. 1. c)).

Es werde der Innenstadt von Homburg schwerfallen, das Innenstadtangebot zu vervollständigen und ein adäquates, einem Mittelzentrum angemessenes Angebot an Sportbekleidung, -schuhen und -artikeln zu akquirieren. Angesichts des erheblichen Flächenwettbewerbs in den benachbarten Städten und des Markenwettbewerbs mit dem Zweibrücken Fashion Outlet werden sich kaum Investoren für den Standort Innenstadt Homburg finden lassen. Ursache dafür sei auch das Zweibrücken Fashion Outlet. Die geplante Erweiterung werde dieses Problem verschärfen.

Unter 7.2.5 auf S. 35 f. beschreibe Markt und Standort „Konkurrenzwirkungen“. Die Wirkungen des Zweibrücken Fashion Outlets über die letzten 20 Jahre ließen sich nicht alleine an der Anzahl geschlossener Geschäfte festmachen. Die überaus vielfältigen und aufwendigen Aktivitäten der Stadt Homburg, die unter A.I.4. skizziert worden seien, würden belegen, dass die Stadt den Kampf gegen die Folgen des Zweibrücken Fashion Outlets intensiv führe. Bei der Darstellung der Konkurrenzwirkungen gehe es deshalb eher darum, die durch das Zweibrücken Fashion Outlet blockierten Chancen deutlich zu machen.

Die repräsentative Haushaltsbefragung in Homburg habe gezeigt, dass der überwiegende Teil der Homburger Verbraucher regelmäßig im Zweibrücken Fashion Outlet einkaufe. Das Zweibrücken Fashion Outlet wirke auf die Verbraucher wie ein oberzentrales Innenstadtangebot direkt vor ihrer Haustür. Ein solches Angebot habe für die Innenstadt von Homburg erhebliche Folgen. Aus den Befragungsergebnissen lasse sich eine mittlere Zahl von Besuchern pro Jahr ermitteln. Rund 58.000 Besucher des Zweibrücken Fashion Outlets in einem Jahr würden aus Homburg stammen. Bei entsprechenden Ausgabenbeträgen ergebe sich ein erheblicher Umsatz, der in das Zweibrücken Fashion Outlet fließe und der dem innenstädtischen Handel in Homburg nicht zur Verfügung stehe. Der dauerhafte Umsatzabzug durch das Zweibrücken Fashion Outlet trage wesentlich zur dauerhaften Schädigung der Innenstadt bei.

Wie dargelegt werde diese Umsatzumverteilung wesentlich größer sein als von ecostra angenommen. Sie werde zu einer erheblichen und dauerhaften Schädigung der Innenstadt von Homburg führen. *(Stellungnahme der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner namens und im Auftrag der Kreisstadt Homburg (Saar), S. 66 f.f.)*

Die **Stadt Kaiserslautern** führt aus, dass durch die geplante Erweiterung des Outlets in einem Mittelzentrum die Erweiterung eines Standorts an der Peripherie auf der Basis gewinnmotivierter Aspekte zum Schaden der umliegenden Orte und letztendlich auch dem Oberzentrum Kaiserslautern möglich gemacht werden solle.

Eine nochmalige Herleitung des Ausnahmefalls für das Outlet und die darauf aufbauende Argumentation (Antrag, Komplettfassung, S. 76), dass das Mdl doch im Jahr 1997, also vor 25 Jahren, eine Zielabweichung mit dem Hinweis auf konversions- und arbeitsmarktpolitische Ziele zugelassen habe, könne heute vor dem Hintergrund, dass sich die damals angeführten konversions- und arbeitsmarktpolitischen Ziele (Vermarktung der Konversionsfläche und Schaffung von Arbeitsplätzen) durch die Ansiedlung des Outlets-Centers sowie dessen spätere Erweiterungen mit mittlerweile ca. 1.250 Arbeitsplätzen doch maßgeblich gegenüber der Ausgangslage von vor 25 Jahren geändert habe, nicht greifen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der bedrohlichen Situation in den Stadtkernen der umliegenden Gemeinden und einem drohenden Funktionsverlust in den Innenstädten mit ihren ebenfalls arbeitsplatzpolitischen Aufgaben, könne eine solche Argumentation nicht akzeptiert werden. *(Stellungnahme der Stadt Kaiserslautern, S. 5)*

Für die **Stadt Pirmasens** werde sich auch die Leerstandssituation in den Zentren und zentralen Versorgungsbereichen verschärfen, was weitere negative städtebauliche Folgen

durch fehlende Einnahmen und ausbleibende Investitionen in den Immobilienbestand habe. Für die weitere Entwicklung der Innenstädte bestünden ohnehin große Unsicherheiten aufgrund der Folgen von pandemiebedingten Einschränkungen und des boomenden Online-Handels. Insgesamt sei es nicht nachvollziehbar, dass das Zweibrücken Fashion Outlet, das zu den wirtschaftlich erfolgreichsten Outlets in Europa gehöre (ecostra-Auswirkungsanalyse 2019, S.33), aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erweitert werden solle. Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet aus profitorientierten Motiven an einem nicht-integrierten Standort auf der „grünen Wiese“ werde die umliegenden zentralen Orte und damit auch das Mittelzentrum Pirmasens schädigen. (*Stellungnahme der Stadt Pirmasens, S. 6*)

***Kernaussage: Die zusätzliche Versiegelung durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets und die erhöhten Verkehrsströme würden im Widerspruch zu Klima- und Umweltschutzziele stehen.***

Die **Industrie- und Handelskammer des Saarlandes** sieht das Geschäftsmodell des Zweibrücken Fashion Outlets als nicht mehr zeitgemäß mit Blick auf Umwelt- und Klimaschutz an. Zentrales Geschäftsmodell des Zweibrücken Fashion Outlets sei es, nahezu ausschließlich Kunden des sogenannten motorisierten Individualverkehrs aus einem Umkreis von bis zu 250 km anzuziehen. Mit Blick auf Klimawandel und Ökobilanz sei dies nicht nachhaltig. Bereits heute würden sich regelmäßig lange Staus auf den Zufahrtswegen bilden. Darüber hinaus solle die Anzahl an Stellplätzen noch weiter auf 4.000 ausgebaut werden. Demgegenüber befänden sich in den Städten und Gemeinden alternative Verkehrskonzepte im Sinne der Stärkung des Klima- und Umweltschutzes in der Umsetzung. Für den innerstädtischen Einzelhandel bedeute dies vielfach eine komplette Neuausrichtung seines Geschäftsmodells und zusätzliche finanzielle Belastungen, um die Erreichbarkeit für seine Kunden weiterhin zu sichern.

Die Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr als primäres Geschäftsmodell schaffe dem Zweibrücken Fashion Outlet weitere Wettbewerbsvorteile gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel und gehe zudem zu Lasten des Klima- und Umweltschutzes. (*Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer des Saarlands, S. 6 f.*)

## **E Landesplanerische Einordnung**

Die dynamische Entwicklung und permanente Veränderung, die den Einzelhandel kennzeichnen, stellen die Raumordnung und Landesplanung bei der Sicherung der Innenstädte durch die überörtliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels vor große Herausforderungen. In einer sich über Jahrhunderte erstreckenden Entwicklung entstand die europäische Stadt mit ihrer gemischten Kultur, die die Innenstädte so attraktiv macht. Die Mischung aus Handel, Gastronomie und kulturellen sowie öffentlichen Einrichtungen lässt Innenstädte und Ortszentren prosperieren. Tragende Funktion hat dabei der Einzelhandel, der Anziehungspunkt ist für die Bewohner der Stadt sowie des Umlands. Dessen Vielfalt, reichhaltiges Angebot und Attraktivität beleben ein kommunales Zentrum. Fehlen diese Eigenschaften, ist eine Verödung der Innenstädte die Folge. Eine Gefährdung für die Innenstadt stellen insbesondere (großflächige) Einzelhandelsansiedlungen an der Peripherie, der „grünen Wiese“, dar. Gleichmaßen stellen die fortschreitende Digitalisierung und der wachsende Onlinehandel zusätzliche Herausforderungen für die Innenstädte und Versorgungszentren dar. In einigen Warengruppen fließt bereits ein Großteil der sortimentspezifischen Kaufkraft in den Onlinehandel und kann durch den stationären Einzelhandel nicht mehr gebunden werden.

Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Durch die städtebauliche Integration des Einzelhandels sollen Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermieden werden. Ein planvolles Vorgehen der Kommune setzt voraus, dass einerseits genaue Informationen über die Bestandssituation des örtlichen Einzelhandels vorliegen, die Entscheidungsträger aber auch wissen, in welche Richtung sie die Entwicklung ihres Einzelhandels steuern wollen. Deshalb misst das LEP IV kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten großes Gewicht bei. So ist die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche, sogenannte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB, in derartigen Konzepten zu begründen. Auch Ergänzungsstandorte, mit denen die Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden soll, sind aus solchen Konzepten abzuleiten. Nicht nur für den Bereich der einzelnen Kommune verweist das LEP IV auf die Notwendigkeit von Einzelhandelskonzepten. Es empfiehlt den Kommunen, interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum (bspw. auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen, wobei besonders dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Es ist wichtige Aufgabe der Raumordnung, im Bereich des Einzelhandels, aber auch in anderen raumordnungsrelevanten Feldern, Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Dazu sind in das LEP IV wie auch den ROP Westpfalz IV die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, an denen diese Steuerung sich zu orientieren hat, aufgenommen worden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zentralen Orten vorbehalten. Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln. Außerdem dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe benachbarte zentrale Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Ziel Z 39 LEP IV weist die Stadt Zweibrücken als Mittelzentrum aus. Im Zusammenhang mit Homburg hält Zweibrücken teilweise oberzentrale Einrichtungen vor. Als übergeordnete Handlungsziele für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung nennt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken (*Junker + Kruse, März 2020, S. 90 f.f.*) u.a. die Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Zweibrücken sowie die landesplanerische Versorgungsfunktion als Mittelzentrum.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020 gibt es in Zweibrücken 341 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 113.200 m<sup>2</sup>. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt ca. 3,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Das bundesdeutsche Mittel liegt bei etwa 1,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Der Durchschnittswert aller Kommunen mit einer Einwohnerzahl zwischen 25.000 bis 50.000 Personen beträgt ca. 2,0 m<sup>2</sup>. Die Stadt Zweibrücken weist somit im bundesdeutschen wie auch kommunalen Vergleich eine deutlich überdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung auf (*Junker + Kruse, März 2020, S. 39 f.*).

Unter anderem bedingt durch das Einrichtungshaus Möbel Martin, weist die Warengruppe des überwiegend langfristigen Bedarfs den größten prozentualen und absoluten Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf (47,6 % bzw. 53.900 m<sup>2</sup>). Gefolgt vom überwiegend mittelfristigen Bedarf mit knapp 32.700 m<sup>2</sup> VK (28,9 %) (*Junker + Kruse, März 2020, S. 40*). Dies ist vor allem durch das Zweibrücken Fashion Outlet mit den Hauptsortimenten Bekleidung, Schuhe und Lederwaren bedingt.

Am Sonderstandort „Fashion Outlet Zweibrücken“ sind mit 21.000 m<sup>2</sup> rund 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bekleidungssegment, das knapp 70 % der Gesamtverkaufsfläche des Zweibrücken Fashion Outlets belegt. Das gesamte Angebot wird fast ausschließlich durch innenstadtrelevante Sortimente gebildet (*vgl. Junker + Kruse, März 2020, S. 64 f.f.*).

Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Standort des Zweibrücken Fashion Outlets als „Sondergebiet Designer Outlet Center“ ausgewiesen (*Junker + Kruse, März 2020, S. 145*). Bei einer Weiterentwicklung ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung geschieht. Eine Erweiterung darf sich zum einen nicht zu Lasten der städtebaulich schützenswerten Bereiche, zum anderen nicht negativ auf die wohnungsnahе Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirken (*Junker + Kruse, März 2020, S. 109*).

Die Zweibrücker Einzelhandelsstruktur wird insbesondere, neben der eher kleinteilig strukturierten Innenstadt, durch autokundenorientierte Standorte geprägt. Im Vergleich zum vorhergehenden Einzelhandelskonzept (Anmerkung: aus dem Jahr 2008) hat sich die Angebotsverteilung zwischen integrierten und nicht integrierten Standorten nicht wesentlich verändert. Hinsichtlich der Verteilung der Verkaufsflächenanteile dominieren weiterhin die Sonder- bzw. Ergänzungsstandorte in Zweibrücken (*Junker + Kruse, März 2020, S. 50*).

## **F Raumordnerische Bewertung und Abwägung**

Der raumordnerischen Bewertung und Abwägung des vorliegenden Erweiterungsvorhabens sind mehrere allgemeine Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen und Stellungnahmen voranzustellen.

In den folgenden Abwägungsprozess sind alle vorgelegten Unterlagen und Stellungnahmen eingeflossen. Da mehrere Verfahrensbeteiligte eigene Gutachter für eine Gegendarstellung beauftragt haben, wird auf diese Gutachten im Zuge der Abwägung ein besonderer Fokus gelegt.

Das LEP IV Rheinland-Pfalz und der ROP Westpfalz IV beinhalten diverse Zielsetzungen des Plangebers zur Steuerung der Ansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Die nachfolgenden Ausführungen legen dar, inwieweit die vorliegenden Erweiterungsabsichten den Zielen des LEP IV und des ROP Westpfalz IV entsprechen.

Das Ziel **Z 57 „Zentralitätsgebot“** des LEP IV gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Die Stadt Zweibrücken ist gemäß Z 39 LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und hält im Verbund mit dem saarländischen Mittelzentrum Homburg teilweise oberzentrale Einrichtungen vor.

Einige Verfahrensbeteiligte kritisieren, dass bereits durch die derzeitige Größe, jedenfalls nach der möglichen Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets, ein Verstoß gegen Ziel Z 57 LEP IV vorliege bzw. das Zentrale-Orte-Konzept konterkariert werde. Eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Gesamtverkaufsfläche gehe deutlich über den zugewiesenen Versorgungsauftrag und den mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Zweibrücken hinaus und führe auch in den Oberzentren zu erheblichen Kaufkraftabflüssen, erklärt die Stadt Kaiserslautern in ihrer Stellungnahme. Die IHK Pfalz äußert sich in ähnlicher Weise zu einem möglichen Verstoß gegen Ziel Z 57 LEP IV. Nach Auffassung der IHK Pfalz würde das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet bereits den zugewiesenen, mittelzentralen Versorgungsauftrag deutlich überschreiten und somit einen Zielkonflikt auslösen.

Als Erwiderung wird in dem Gutachten Birk 2023 darauf abgestellt, dass die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Kritikpunkte vornehmlich auf das sogenannte „Kongruenzgebot“ (*Anmerkung: bspw. im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014*

(ERP 2014) ausgewiesen)<sup>1</sup> abheben würden. Eine solche Regelung bzw. Zielsetzung gebe es im LEP IV jedoch nicht, weshalb dies einer möglichen Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets nicht entgegengehalten werden könne. Ebenfalls könne man aus den Formulierungen zu den Zielen Z 39 und Z 57 LEP IV derartige Restriktionen für das vorliegende Erweiterungsvorhaben nicht ableiten (Birk 2023, S. 7 f.f.).

Der Argumentation im Gutachten Birk 2023 kann gefolgt werden. Weder die Ausführungen noch die Begründung zum Ziel Z 57 LEP IV enthalten einen Anhaltspunkt, der die Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes auf den jeweiligen Verflechtungs- bzw. Versorgungsbereich der betreffenden Kommune beschränken würde. Dem Grunde nach trifft Ziel Z 57 LEP IV, abgesehen vom formulierten Ausnahmetatbestand, nur eine Unterscheidung gemäß der Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zwischen Grund- und Mittel-/Oberzentren. So dürfen Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> oder mehr nur in Mittel- oder Oberzentren errichtet werden. Im vorliegenden Fall soll das Zweibrücken Fashion Outlet auf eine Gesamtverkaufsfläche von 29.500 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Die Stadt Zweibrücken ist gemäß Ziel Z 39 LEP IV als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Funktionen ausgewiesen. Das Planvorhaben verstößt nach Auffassung der SGD Süd daher nicht gegen Ziel Z 57 LEP IV.

Auch lassen sich aus Ziel Z 39 LEP IV, auf das die Stadt Kaiserslautern in diesem Zusammenhang ebenfalls Bezug nimmt, keine weitergehenden Restriktionen oder Hemmnisse ableiten, die der Ansiedlung oder Erweiterung eines Outlet-Centers im Mittelzentrum Zweibrücken entgegenstünden.

### **Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets entspricht dem Ziel Z 57 des LEP IV.**

Das Ziel **Z 58 „städtebauliches Integrationsgebot“** des LEP IV und das nachrichtlich in den ROP Westpfalz IV übernommene Ziel **Z<sub>N</sub> 12** erlaubt die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne

---

<sup>1</sup> ERP 2014, Kapitel 1.7.2.3, S. 36 f.: „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“

des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Die Stadt Zweibrücken hat in ihrem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020 zwei Versorgungsbereiche („Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken“ und „Hilgard Center“) ausgewiesen.

Bei der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets um 8.500 m<sup>2</sup> VK handelt es sich um ein Einzelhandelsprojekt an einem nicht integrierten Standort („Sonderstandort Fashion Outlet Zweibrücken und Umfeld DOZ“) mit einem innenstadtrelevanten Kernsortiment.

### **Die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets widerspricht dem Ziel Z 58 des LEP IV.**

Aufgrund des beschriebenen Zielkonfliktes hat die Stadt Zweibrücken mit Schreiben vom 21. Februar 2022 für die 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zweibrücken einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung bei der SGD Süd gestellt. Das Verfahren wurde gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPlG von der SGD Süd am 16. März 2022 eingeleitet. Mit Bescheid vom 31. August 2023 wurde das Zielabweichungsverfahren abgeschlossen. Der integrierte Zielabweichungsbescheid ist diesem Entscheid als Anlage beigefügt. Der Bescheid hat folgendes Ergebnis:

Für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken zur Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ i. V. m. der Aufstellung des Bebauungsplans „Fabrikverkaufszentrum Zweibrücken“ wird die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV i. V. m. Ziel Z<sub>N</sub> 12 des Regionalen Raumordnungsplans (RRÖP) Westpfalz IV unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 29.500 m<sup>2</sup> zu begrenzen.
2. In den einzelnen Sortimentsgruppen des Kernsortiments sind die nachfolgenden maximalen Verkaufsflächen festzuschreiben:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Bekleidung          | max. 22.000 m <sup>2</sup> |
| Sportbekleidung     | max. 500 m <sup>2</sup>    |
| Schuhe / Lederwaren | max. 4.200 m <sup>2</sup>  |
| Sportschuhe         | max. 500 m <sup>2</sup>    |

3. Die Verkaufsfläche für das beantragte Randsortiment ist auf maximal 2.300 m<sup>2</sup> zu begrenzen, wobei die maximale Verkaufsfläche in den einzelnen innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
4. Die Zuordnung von Warensortimenten zum innenstadtrelevanten bzw. nicht innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der gültigen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken, Stand 2020.
5. Die Definition des Luxussortiments ist im Zuge der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Es wird auf den integrierten Zielabweichungsbescheid vom 31. August 2023 verwiesen.

Da das Zweibrücken Fashion Outlet im Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2020 als Sondergebiet ausgewiesen wurde, ist das Ziel **Z 59 „Ergänzungsstandorte“** des LEP IV und das nachrichtlich in den ROP Westpfalz IV übernommene Ziel **Z<sub>N</sub> 13** vorliegend unbeachtlich.

Das Ziel **Z 60 „Nichtbeeinträchtigungsgebot“** des LEP IV fordert, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Auf der Erweiterungsfläche sollen nahezu ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden. Somit ist im vorliegend Fall ein besonderer Fokus auf die möglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen der Standort- und Nachbarkommunen zu legen. Der überwiegende Anteil der Verfahrensbeteiligten ist dem Grunde nach der Auffassung, dass durch die Erweiterung das Nichtbeeinträchtigungsgebot verletzt wird bzw. die vorgelegten Antragsunterlagen nicht geeignet sind, die Verträglichkeit des Vorhabens belastbar nachzuweisen.

Die „städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken“ vom 16. September 2019 des Gutachterbüros ecostra (nachfolgend: ecostra 2019) weist im Ergebnis für das Planvorhaben eine Verträglichkeit mit den zentralen Versor-

gungsbereichen in den Untersuchungsgebieten nach. Durch die ausgelösten Umsatzumlenkungen des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets seien in allen Fällen keine erheblichen, negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten (*ecostra 2019, S. 201*).

Aufgrund kritischer Anmerkungen der Einwender bzgl. eines möglicherweise zu niedrig angenommenen Anteils an Kunden aus dem Naheinzugsgebiet für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet bezogen auf den Gesamtumsatz, wurde von ecostra die „Fachgutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Zweibrücken Fashion Outlet in der Stadt Zweibrücken“ vom 11. Januar 2021 (nachfolgend: *ecostra 01/2021*) als Anlage zu *ecostra 2019* nachgereicht. Auch in *ecostra 01/2021* kommt der Gutachter, unter Annahme eines modellhaften Umsatzanteils von 25 % mit Kunden aus dem Naheinzugsgebiet, zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen aus fachgutachterlicher Sicht als städtebaulich, raumordnerisch und wirtschaftsstrukturell verträglich einzustufen seien (*ecostra 01/2021, S. 10*).

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Lockdowns, wurde eine erneute Prüfung und Bewertung diverser Städte und Gemeinden des Naheinzugsgebietes durchgeführt. Die „Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I)“ vom 26. Mai 2021 (nachfolgend: *ecostra 05/2021*) wurde durch das Gutachterbüro ecostra erarbeitet und der SGD Süd vorgelegt.

In *ecostra 2019* (S. 44) ist das unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte abgegrenzte Einzugsgebiet des Zweibrücken Fashion Outlets kartografisch dargestellt. Der Gutachter hat hierbei zwischen der Zone I (Naheinzugsgebiet), Zone II (mittleres Einzugsgebiet) und Zone III (Ferneinzugsgebiet) unterschieden. Als Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wurde die Wettbewerbssituation im Naheinzugsgebiet sowie in ausgewählten Kommunen des mittleren Einzugsgebiets qualifiziert erfasst und in den Gutachten *ecostra 2019* und *ecostra 05/2021* aufbereitet. Zur Ermittlung der Angebotssituation in den untersuchten Städten und Gemeinden sei auf ei-

genständige Ortsbegehungen und sekundärstatistische Unterlagen zurückgegriffen worden (*ecostra 2019, S. 52*). Das Gutachterbüro *ecostra* gibt an, dass die Innenstadt Saarbrückens innerhalb des Naheinzugsbereichs mit Abstand die größte Wettbewerbsrelevanz in den projektrelevanten Sortimentsbereichen aufweise. Im überregionalen Wettbewerb stehe das Zweibrücken Fashion Outlet vor allem mit den Oberzentren Kaiserslautern und Mannheim sowie mit umliegenden Outlet-Centern in Roppenheim oder Talange (*ecostra 2019, S. 150 f.*).

Die Auswirkungsanalyse *ecostra 2019* erwartet durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets um 8.500 m<sup>2</sup> VK zusätzliche Kaufkraftzuflüsse i. H. v. ca. 56,9 Mio. €. Die Umsatzsteigerung würde sich zu ca. 7 % aus dem Naheinzugsgebiet (ca. 4,1 Mio. €), zu ca. 16 % aus dem mittleren Einzugsgebiet (ca. 9,1 Mio. €), zu ca. 37 % aus dem Ferneinzugsgebiet (ca. 21,1 Mio. €) und zu ca. 40 % aus Streuumsätzen generieren (*ecostra 2019, S. 162*). Durch die geplante Erweiterungsfläche des Zweibrücken Fashion Outlets würden, gemäß den Ausführungen des Gutachterbüros *ecostra*, keine Umsatzumverteilungseffekte induziert, die schädliche Auswirkungen in den untersuchten Städten und Gemeinden befürchten ließen.

Das Gesamtumsatzpotenzial würde auf ca. 190,9 Mio. € ansteigen. Dieses generiere sich zu 76 % aus dem Sortimentsbereich Bekleidung & Sportbekleidung, zu 14 % aus dem Verkauf von Schuhen & Lederwaren und die restlichen 10 % würden durch die sonstigen Sortimente umgesetzt. Gemäß *ecostra* würde sich die Umsatzerwartung aus den nachstehenden Kundengruppen zusammensetzen: ca. 19 % Naheinzugsgebiet (ca. 36,3 Mio. €), ca. 23 % mittleres Einzugsgebiet (ca. 43,9 Mio. €), ca. 30 % Ferneinzugsgebiet (57,3 Mio. €) und ca. 28 % Streuumsätze (ca. 53,4 Mio. €) (*ecostra 2019, S. 157 f.*).

In der Verträglichkeitsanalyse werden die spezifischen Auswirkungen auf die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche für die Erweiterungsfläche (8.500 m<sup>2</sup> VK) ausgewiesen. Für das bereits vorhandene Zweibrücken Fashion Outlet mit 21.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und den erweiterten Gesamtkomplex mit 29.500 m<sup>2</sup> VK erfolgt eine allgemeine Darstellung auf die verschiedenen Einzugsgebiete bezogen (*ecostra 2019, S. 155 f., 157 f., 162 f.*).

## *Verträglichkeit*

Ein Großteil der Verfahrensbeteiligten hat insbesondere die fachgutachterlich dargelegte Verträglichkeit der Erweiterung kritisiert. Aufgrund dessen forderte die SGD Süd den Antragsteller auf, Stellung zu den vorgebrachten Kritikpunkten und Gegengutachten zu beziehen. Daraufhin wurden der SGD Süd die Ausarbeitungen Birk 2023 und ecostra 2023 als Erwiderung vorgelegt. Die Stadt Zweibrücken hat zudem das Büro Junker und Kruse beauftragt, die Auswirkungsanalyse ecostra 2023 auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen („Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken - Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra [03/2023]“) (nachfolgend: Kruse 2023).

Mehrere verfahrensbeteiligte Fachstellen und Kommunen, u.a. das Referat 43 (*vgl. Stellungnahme S. 7*), die Stadt Pirmasens (*vgl. Stellungnahme S. 7*), die Kreisstadt Homburg (*vgl. Stellungnahme S. 23 f.f.*) oder das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlands (*vgl. Stellungnahme S. 3*), bemängeln, dass in dem Gutachten ecostra 2019 nur die voraussichtlichen Auswirkungen der Erweiterung beurteilt würden, nicht jedoch die Wirkungen des Bestands- bzw. Gesamtobjekts. Es fehle die Betrachtung der individuellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den jeweiligen Kommunen, die durch den Bestandsbetrieb sowie den erweiterten Gesamtkomplex ausgelöst würden. Eine dedizierte Betrachtung, wie sie für den Erweiterungsbereich erfolge, finde diesbezüglich nicht statt, wodurch keine valide Bewertung der Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgen könne. Die Auswirkungen würden so nivelliert werden und es wäre kein Rückschluss auf die tatsächliche Belastung der zentralen Versorgungsbereiche möglich. In einigen Fällen wurden eigene Gutachten beauftragt und den Stellungnahmen beigelegt.

Im Gutachten ecostra 2023 (*S. 101 f.*) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Unterlage ecostra 2019 (*S. 154 f.f.*) die Auswirkungen des Bestandskomplexes und des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets untersucht habe.

Die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten zielen nach Ansicht der SGD Süd jedoch nicht darauf ab, dass eine Betrachtung dieser Aspekte gänzlich nicht vorgenommen worden sei. Vielmehr richtet sich die Kritik gegen die Darstellung der Auswirkungen: So könnten durch das Gutachten ecostra 2019 keine Rückschlüsse gezogen werden, in welcher Weise das Zweibrücken Fashion Outlet mit seiner derzeitigen Verkaufsflächenausstattung und das erweiterte Objekt mit der zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von 29.500 m<sup>2</sup> Umsatzumverteilungseffekte in den einzelnen Kommunen induzieren. Die Kaufkraftzuflüsse

würden nur für die jeweiligen Einzugsgebiete und die Streuumsätze ausgewiesen. Inwiefern bspw. die Stadt Pirmasens bereits durch den Status-Quo bzw. das erweiterte Gesamtobjekt belastet werde, sei so nicht ersichtlich (vgl. *Stellungnahme Stadt Pirmasens*, S. 7).

Zu diesen Ausführungen wird im Gutachten Birk 2023 (*Kapitel V, S. 27 f.f.*) festgestellt, dass die vorgelegten Gutachten ecostra 2019 und 2023 die Qualitätsanforderungen und Vorgaben der Rechtsprechung erfüllen, die an qualifizierte Auswirkungsanalysen gestellt werden, wie sie insbesondere vom OVG Rheinland-Pfalz aufgestellt und für das Outlet Montabaur verdeutlicht wurden (vgl. Urteil vom 15. November 2010 – 1 C 10320/09.OVG – juris, Rdn. 81 f.f.; zitiert in: Urteil vom 14. November 2018 – 1 A 10105/18 –, Rn. 68, juris).

Das Gutachten Birk 2023 führt weiter aus, dass die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verlange, dass einerseits eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen des erweiterten Einzelhandelsbetriebes erforderlich sei. Andererseits zu überprüfen sei, ob im Einzelfall davon ausgegangen werden müsse, dass die Erweiterung zu keinen über die eigentliche Erweiterung hinausgehenden negativen Auswirkungen führen könne. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung müsse nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG (17.06.1993) – 4 C 17/91 –, juris Rn. 16) die Prognose die Auswirkungen des dann vergrößerten Einkaufszentrums für Fabrikverkäufe, das heißt nicht nur die eigentliche Erweiterung, mitberücksichtigen, sondern zusätzlich, ob die vergrößerte Einzelhandelseinrichtung Beeinträchtigungen auslöst, die über die eigentliche Vergrößerung hinausgingen.

Mit dieser Fragestellung habe sich die CentrO-Entscheidung des OVG Münster (06.06.2005), – 10 D 145/04. NE – (juris, Rn. 169), ausführlich auseinandergesetzt. Der Gegenstand des Verfahrens sei die Erweiterung des CentrO in Oberhausen um weitere 30.000 m<sup>2</sup> VK auf eine Gesamtverkaufsfläche von 100.000 m<sup>2</sup> gewesen. Hierbei sei streitig gewesen, ob die Umsatzumverteilungen der Gesamtverkaufsfläche von 100.000 m<sup>2</sup> oder (nur) der Erweiterungsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> zu berechnen seien.

Im vorgenannten Urteil des OVG Münster werde u.a. ausgeführt: „Das Gutachten prognostiziert zu Recht nur die durch die geplante CentrO-Erweiterung bewirkten Umsatzumverteilungen. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar und plausibel. Die angegriffene dritte Planänderung des Bebauungsplans Nr. 275 A ermöglicht nicht etwa die erstmalige Errichtung eines Einkaufszentrums, sondern die Erweiterung eines im Bestand mit knapp 70.000 m<sup>2</sup> VK seit

Herbst 1996 am Markt befindlichen Vorhabens. [...]. Der Markt in P. und in der Region hat sich seit dem Markteintritt des CentrO auf das Einkaufszentrum eingestellt. Das CentrO ist am Markt etabliert und genauso wie jeder andere Einzelhandelsbetrieb in B. Bestandteil des Einzelhandelsangebots der Region. Anhaltspunkte dafür, dass allein durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung – etwa durch eine damit verbundene Attraktivitätssteigerung des gesamten Einzelhandelskomplexes – die Flächenproduktivität der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe spürbar steigen und zu zusätzlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten benachbarter Kommunen führen wird, sind nicht ersichtlich.“ (*Birk 2023*, S. 30 f.)

Diese Entscheidung sei vom Bundesverwaltungsgericht mit der Zurückweisung der Revisionszulassungsbeschwerde bestätigt worden, BVerwG (28.12.2005), - 4 BN 40/05 -, juris Rn. 17 (*Birk 2023*, S. 31). Den Ausführungen im Gutachten Birk 2023 kann seitens der SGD Süd gefolgt werden.

#### *Einzugsgebiet / Kundenherkunft*

Ein weiterer Kritikpunkt, der an die vorangegangenen Ausführungen anschließt, ist die Abgrenzung der Einzugsgebiete bzw. die Kundenherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet. Viele Verfahrensbeteiligte erachten die in *ecostra 2019* (S. 42 f.f.) vorgenommene Zonierung als nicht ausreichend begründet. So kritisiert bspw. die Kreisstadt Homburg, dass eine nachvollziehbare empirische Basis für die von *ecostra* abgegrenzten Einzugsbereiche fehle. Es würden zwar prozentuale Angaben zur Kundenherkunft angeführt (*ecostra 2019*, S. 37), jedoch seien die Angaben nicht verifizierbar, da als Datenquelle lediglich auf die Angaben des Betreibers verwiesen werde. Ebenfalls würde die Zonierung nicht näher begründet und basiere scheinbar ausschließlich auf den Annahmen zu Fahrzeiten, derer es an empirischen Belegen fehle. Dies könne kein ausreichendes Kriterium für die Abgrenzung der Einzugsbereiche darstellen. Zudem sei für die Erweiterung nicht evident dargelegt worden, weshalb die Streuumsätze von ca. 23 % Umsatzanteil gegenüber dem Bestand für den Erweiterungsbereich auf ca. 40 % ansteigen sollen. Auch hierfür fehle eine nachvollziehbare Begründung (*vgl. Stellungnahme Homburg*, S. 41 f.). Die vorgetragene Kritik stützt sich u. a. auf eine Stellungnahme zum Gutachten *ecostra 2019*, welche das Gutachterbüro Markt und Standort im Auftrag der Kreisstadt Homburg erarbeitet hat (Stellungnahme zum Gutachten: „Städtebaulich und raumordnerische orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Londoner Bogen 10 - 90“, vom 17. Juli 2022) (nachfolgend:

M+S HOM). Um die Angaben zur Kundenherkunft in ecostra 2019 zu überprüfen, sei durch das Büro Markt und Standort eine Kfz-Kennzeichenerfassung auf den Kundenparkplätzen des Zweibrücken Fashion Outlets am Freitag, 13.05.2022 (Durchschnittstag, Start: 12:30 Uhr, 819 Kennzeichenerfassungen) sowie an einem Spitzentag (Freitag, 27.05.2022, Brückentag, Start: 15:00 Uhr, 2.177 Kennzeichenerfassungen) durchgeführt worden. Das Gutachten M+S HOM kam zu dem Ergebnis, dass die Dominanz der Kundenherkunft aus dem Saarland und Rheinland-Pfalz unübersehbar sei. (*M+S HOM, S. 7 f.f.*). Die Erhebung im Gutachten M+S HOM zeige, dass die Städte und Gemeinden im Naheinzugsgebiet stärker betroffen seien als von ecostra angenommen. Für einen Durchschnittstag habe ecostra das Einzugsgebiet zu großzügig abgegrenzt, da der Osten und Norden des Naheinzugsbereich an diesen Tagen kaum erschlossen würden. Somit seien insbesondere an diesen Tagen die Auswirkungen im Naheinzugsgebiet deutlich größer als ecostra annehme (*vgl. Stellungnahme Homburg, S. 42 f.*).

Auf die vorstehende Kritik wird im Gutachten ecostra 2023 Bezug genommen. Das Gutachterbüro ecostra weist die Kritik als falsch zurück. Die Abgrenzung der Einzugsbereiche basiere auf allgemeinen Erkenntnissen zur räumlichen Ausstrahlung von Outlet Center und detaillierten empirischen Daten zur Kundenherkunft auf Grundlage von PKW-Fahrzeiten von sechs verschiedenen Outlet Centern (u.a. Zweibrücken). Ebenfalls seien empirische Daten zur Anzahl der Besucher im Zeitverlauf von 2008 bis 2017 entsprechend der Herkunft nach (Bundes-)Ländern aufbereitet worden (*ecostra 2023, S. 4; ecostra 2019, S. 15 f., 37*). Die Kritik seitens des Gutachtens M+S HOM, die Abgrenzung der Einzugsgebiete würde nur auf den PKW-Fahrzeiten beruhen, gehe daher fehl. Das Gutachterbüro ecostra habe bereits zu Beginn des entsprechenden Kapitels (*ecostra 2023, S. 4; ecostra 2019, S. 42 f.f.*) darauf hingewiesen, dass für die Zonierung der Einzugsbereiche mehrere Kriterien als Grundlage dienten. Zudem seien sehr wohl die Wettbewerbsverflechtungen mit den Outlet-Standorten Roppenheim und Talange berücksichtigt, textlich begründet und kartographisch aufbereitet worden (*ecostra 2019, S. 44 f.f.*).

Die Einschätzung, dass ein Großteil des Umsatzes eines Outlet-Centers aus den Einzugsbereichen und vorliegend insbesondere aus dem Naheinzugsgebiet kommen müsse, sei fachlich nicht haltbar. Es gäbe im Gegenteil diverse Beispiele mit empirisch gut belegten Daten, die den Aussagen des Gutachtens M+S HOM entgegenstünden. ecostra führt hierzu eine Reihe anderer Outlet-Center an. Zusammenfassend stünden in diesem Punkt die relevante Fachliteratur und bewährte methodische Standards den Aussagen und Angaben im Gutachten M+S HOM entgegen (*ecostra 2023, S.4 f.*).

In ecostra 2023 werden dem Gutachten M+S HOM ähnliche grundlegende methodische und fachliche Defizite hinsichtlich der vorgenommenen Kfz-Kennzeichenerfassung unterstellt. Es ergäben sich erhebliche Zweifel an der Validität und Aussagekraft der durch das Büro Markt und Standort erhobenen Daten. Das Gutachterbüro Markt und Standort sei zwar bemüht, statistische Ungenauigkeiten (bspw. Kennzeichenmitnahme bei Umzug, Dienstwagen) bei den Berechnungen zu beachten und zu bereinigen, dennoch werde nicht deutlich, inwieweit sich dies dann in den Daten und der Bewertung niedergeschlagen habe. Gravierender sei jedoch, dass das Büro Markt und Standort versäumt habe, die PKW-Daten um jene Anteile zu bereinigen, die auf PKW des zugehörigen Zweibrücken Fashion Outlet-Personals entfielen (ca. 1.180 Personen). Ein überwiegender Teil der Angestellten käme mit dem PKW aus der näheren Umgebung. Aufgrund des gewählten Erhebungszeitpunkts könne das Gutachten M+S HOM daher keine Unterscheidung zwischen Besuchern und Personal treffen, was die Berechnungen verzerre. Ebenso seien die bundesweiten Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie erst Ende März 2022 ausgelaufen, weswegen weder die Kundenfrequenz noch die Besucherherkunft, insbesondere die Anteile aus weiter entfernten Räumen, bereits wieder annähernd Vor-Corona-Niveau erreicht hätten. Dies sei auch in anderen Outlet-Centern festzustellen gewesen. Die vorliegenden Daten des Gutachtens M+S HOM seien aufgrund der genannten Mängel daher nicht sinnvoll zu verwenden (*ecostra 2023, S. 5 f.*).

Die SGD Süd kann der Kritik von ecostra zu den Ausführungen im Gutachten M+S HOM nur eingeschränkt folgen.

Der SGD Süd ist bekannt, dass eine klare Trennung zwischen Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen besteht. Eine fälschliche Erfassung der PKW-Kennzeichen ist aus Sicht der SGD Süd somit eher unwahrscheinlich. Es bleibe aber nicht auszuschließen, dass vereinzelt auch Mitarbeiter die Besucherparkplätze nutzen und somit im Gutachten M+S HOM erfasst wurden. Dies dürfte jedoch keinen derart signifikanten Einfluss auf das Ergebnis, wie im Gutachten von ecostra 2023 dargestellt, haben. Die SGD Süd kann der Aussage folgen, dass derartige PKW-Erhebungen nur als erstes Indiz der Kundenherkunft gewertet werden können. Eine belastbare Datengrundlage muss durch weitere Analysen verifiziert werden.

Dennoch hätte der Kritik in den Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten vorgebeugt werden können, wenn in das Gutachten ecostra 2019 aktuelle und nach Kfz-Kennzeichen aufgeschlüsselte Besucherzahlen Eingang gefunden hätten.

Die Zonierung und Abgrenzung der Einzugsgebiete in ecostra 2019, die Erwiderung bzgl. der vorgelegten Stellungnahmen in ecostra 2023 sowie die im Gutachten M+S HOM durchgeführte Kfz-Kennzeichenerfassung wurde in Kruse 2023 auf ihre Plausibilität überprüft. Die Prüfung ergab, dass die Ausführungen von ecostra zu dieser Thematik sachgerecht und nachvollziehbar seien. Zudem seien PKW-Kennzeichenerfassungen nur ein sehr bedingt probates Instrument, die räumliche Herkunft von Besuchern belastbar nachzuweisen. So könne in keiner Weise von einer empirisch belastbaren Grundlage gesprochen werden (*Kruse 2023, S. 3*).

Im Gutachten Kruse 2023 wird weiter ausgeführt, dass es fachlich üblich und sachgerecht sei, bei derartigen Untersuchungen das Einzugsgebiet in verschiedene Zonen einzuteilen. In einem ersten Schritt erfolge die Abgrenzung anhand von Fahrzeitisochronen bzw. PKW-Fahrminuten. Anschließend würden u.a. aufgrund regionaler / überregionaler Wettbewerbssituationen weitere Modifizierungen vorgenommen. Dieses Verfahren sei von ecostra sachgerecht angewendet worden (*Kruse 2023, S. 3*). Den Ausführungen im Gutachten Kruse 2023 kann seitens der SGD Süd gefolgt werden.

### *Umsatzherkunft*

Hieran anschließend kritisieren mehrere Verfahrensbeteiligte die räumliche Umsatzherkunft und die Ausweisung bzw. Darstellung durch ecostra. So führt das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes an, dass die Ermittlung dieser Kennzahlen auf gutachterlichen Annahmen und nicht auf realitätsnäheren Daten des Bestandsbereichs basiere. Die zum Beleg herangezogenen Vergleichsstandorte (z. B. Outlet Center in Ingolstadt, Soltau, Roermond und Wertheim) würden nicht die konkrete Situation in Zweibrücken berücksichtigen und seien daher nur bedingt tauglich als Herleitung für die Verteilung der Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlet (*vgl. Stellungnahme Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, S. 5*). Ähnlich äußern sich die Kreisstadt Homburg und das beauftragte Gutachterbüro Markt und Standort. So unterstelle ecostra für den Erweiterungsbereich des Zweibrücken Fashion Outlets Streuumsätze von ca. 40 %, für den Bestand werden ca. 23 % Streuumsätze angegeben (*ecostra 2019, S. 162 u. 155*). Dies erscheine ausgeschlossen (*vgl. Stellungnahme Homburg, S. 42*). Es sei völlig unplausibel, dass die Umsatzanteile für die Zonen I, II, III und die Streuumsätze praktisch identisch seien. Im Hinblick auf die sehr unterschiedlichen Gegebenheiten an den zum Beleg herangezogenen Vergleichsstandorten seien die verwendeten Werte untauglich. Sie würden nicht die konkreten Umfeldbedingungen im Raum Zweibrücken berücksichtigen. Es gebe deshalb

keinen belastbaren Beleg für die Verteilung der Umsatzherkunft auf die Marktgebietszonen (vgl. *Stellungnahme Homburg*, S. 47). Die dargestellte Umsatzherkunft sei weder nachvollziehbar noch glaubhaft belegt. Es würden zudem Angaben zu den Einkaufsbeträgen, der Einkaufshäufigkeit und den Sortimentseinkäufen fehlen. Ebenso müsse der Einfluss der Distanz auf diese Faktoren erläutert werden (*M+S HOM*, S. 15).

Die Stadt Pirmasens und das beauftragte Gutachten des Büros Stadt und Handel („Stellungnahme im Kontext der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, 07/2022) (nachfolgend: S+H) bemängeln ebenfalls, dass die Marktabschöpfungsquoten insbesondere in Zone I und II (deutlich) zu niedrig ausfielen (*S+H*, S. 19).

Insgesamt kritisieren die Verfahrensbeteiligten, dass die von ecostra angenommenen Umsatzanteile für die jeweiligen Zonen und die Streuumsätze nicht ausreichend begründet und nachvollziehbar seien. Insbesondere der Anteil der Umsatzherkunft aus Gebieten mit mehr als 60 Minuten Fahrzeit sei viel zu hoch angesetzt und im Gegenzug der Umsatzanteil aus dem Naheinzugsgebiet (deutlich) zu gering ausgewiesen, woraus sich eine größere Betroffenheit der Kommunen im Naheinzugsgebiet ergebe. Zudem haben die beauftragten Gutachterbüros bemängelt, dass die durch den Onlinehandel abfließende Kaufkraft nicht ordnungsgemäß Eingang in die ecostra-Gutachten gefunden habe. Aufgrund der Konkurrenzwirkung des Online-Handles zum stationären Einzelhandel würden so die relativen Umverteilungswirkungen weiter ansteigen (vgl. *Acocella*, S. 5 f.; *S+H*, 8 f.; *M+S HOM*, S. 31 f.).

Das Büro ecostra erwidert in Bezug auf das Gutachten M+S HOM, die Umsatzermittlung sei anhand des Marktanteilskonzepts erfolgt. Neben den spezifischen Standort- und Marktbedingungen seien u.a. auch die Rückmeldungen einer Vielzahl von Mietern des Zweibrücken Fashion Outlets über mehrere Jahre berücksichtigt worden. Diese würden im Rahmen des seit 2008 von ecostra jährlich durchgeführten „Outlet Center Performance Report Europe“ zu ihrer Umsatztätigkeit in den einzelnen Centern befragt werden. Das Marktanteilskonzept stelle ein bereits seit Jahrzehnten in der betrieblichen Standortplanung des Einzelhandels verwendetes Instrumentarium dar.

Die hier geforderten Belege zur Kundenherkunft seien bei der Anwendung des Marktanteilskonzepts nicht erforderlich. Ansonsten wäre die Analyse und sachgerechte Beurteilung der Umsatzerwartung von geplanten Einzelhandelsobjekten in vielen Fällen gar nicht möglich. Es seien zudem Kundenherkunftsdaten für den gegenständlichen Untersuchungsfall vorgelegt und im Berichtsband auch dargestellt worden.

Bei der Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten sei es bei nahezu sämtlichen Einzelhandelsgutachtern Deutschlands gängige Praxis u.a. Vergleichswerte wie Leistungs- und Ausstattungskennziffern anderer Städte heranzuziehen und hieraus eine Einordnung der Situation und Position der untersuchten Kommune vorzunehmen. Dabei sei all diesen Gutachtern bekannt, dass es wohl keine einzige Stadt oder Gemeinde in dieser Republik gebe, welche völlig identische Standort- und Marktbedingungen zeige und insofern unmittelbar vergleichbar sei. Die analytische Leistung des Gutachters bestehe darin, in Kenntnis der mehr oder weniger unterschiedlichen Bedingungen anhand der Vergleichsstädte oder -objekte eine solche Einordnung vorzunehmen und so diese Vergleichswerte wie Navigationselemente bei einer Standortbestimmung zu verwenden. Dasselbe gelte auch für die im ecostra-Berichtsband aufgeführten Besucherherkunftsdaten für die Outlet Standorte Ingolstadt, Roermond, Wertheim, Wolfsburg und Soltau (*ecostra 2023, 12 f.*).

Auf die vorgetragene Kritik der Stadt Saarbrücken und des Gutachters Acocella entgegnet das Gutachterbüro ecostra, dass eine ähnliche Kritik an der räumlichen Umsatzherkunft des Zweibrücken Fashion Outlets und insbesondere des Umsatzanteils aus der Zone I (bis 30 PKW-Fahrminuten) bereits von Markt und Standort vorgetragen wurde und als wenig realitätsnah zurückzuweisen sei (vgl. Kap. 2.3). Der Gutachter Acocella versuche seine Argumentation mit Werten aus Untersuchungen in Wolfsburg zu untermauern, welche aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen nicht vergleichbar und zudem veraltet seien. Auch sei das DOC Wolfsburg zum Zeitpunkt der ersten Acocella-Untersuchung im Jahr 2009 kaum zwei Jahre in Betrieb gewesen und hätte zudem aufgrund der Innenstadtlage Probleme, eine vergleichbar gute überörtliche Erreichbarkeit und Ausstrahlung wie das Zweibrücken Fashion Outlet herzustellen. Dies sei eher ein Beleg für (bei zunehmender Betriebszeit) stark steigende Umsatzanteile mit Kunden aus weiter entfernten Bereichen. Im Acocella-Ergebnis aus dem Jahr 2012 habe sich der Umsatzanteil mit Kunden aus der Zone I in knapp fünf Jahren Betriebszeit nahezu halbiert (*ecostra 2023, S. 51*).

Seitens der SGD Süd ist festzustellen, dass bei ecostra (vgl. *ecostra 2019, S. 15 f. u. 154 f.; ecostra 2023, S. 12 f.*) der Vergleich mit anderen Outlet-Centern, wie ebenso im Gutachten Acocella, ein Kriterium zur Ermittlung der Umsatzanteile aus den verschiedenen Zonen darstellt: „Hinsichtlich der Marktabschöpfung in den Zonen des Einzugsgebietes kann auf vorhandene Daten zu der Kundenherkunft und Umsatzzusammensetzung des Zweibrücken Fashion Outlet sowie von Outlet Centern in Europa im Allgemeinen zurückgegriffen werden.“ (*ecostra 2019, S. 154*). Gemeint ist hier u.a. die Auflistung ver-

schiedener Outlet-Center in Tabelle 2 im Hinblick auf die räumliche Besucherzusammensetzung in ecostra 2019 (S. 16). Beide Gutachten haben somit diesbezüglich gewisse Schwächen.

Im Gutachten Kruse 2023 wurden die Aussagen von ecostra zur räumlichen Umsatzherkunft auf ihre Plausibilität hin überprüft. Danach ist die Erwiderung von ecostra sachgerecht und nachvollziehbar. Von einzelnen Einwendern würden Vergleichszahlen von anderen FOC-Standorten zu Umsatzanteilen aus der jeweiligen Zone I angeführt. Diese würden allerdings belegen, dass zum einen eine unmittelbare Vergleichbarkeit der verschiedenen FOC-Standorte aufgrund der Streubreite der vorgetragenen Umsatzanteile (die auf den z.T. sehr unterschiedlichen siedlungsräumlichen, verkehrlichen und demographischen Rahmenbedingungen beruhen würden) nicht möglich sei und zum anderen offensichtlich bei zunehmender Marktetablierung der Anteil des Umsatzes aus den Zonen II und III signifikant zunehme. Da ein Gutachten im Rahmen eines Worst Case die endgültige Marktdurchdringung (die schließlich erst nach mehreren Jahren erfolge) prognostisch zu betrachten habe, müsse es auch Annahmen für die maximale Ausschöpfung zugrunde legen, die langfristig wirken würden. Dies sei von ecostra in dieser Form so erfolgt.

Weiterhin werde der zu geringe Prozentsatz des Umsatzanteils aus der Zone I kritisiert. Dies vorausschauend habe ecostra in einer ergänzenden Stellungnahme den Anteil von rd. 19 % auf rd. 25 % erhöht mit der plausiblen und nachvollziehbaren Erkenntnis, dass es zwar zu erhöhten wettbewerblichen Auswirkungen kommen werde, diese jedoch nicht Größenordnungen erreichen würden, die ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen erwarten ließen (*Kruse 2023, S. 3 f.*). Diesen Ausführungen kann aus Sicht der SGD Süd gefolgt werden.

### *Sortimentsgliederung*

Unter anderem die Stadt Kaiserslautern (*vgl. Stellungnahme Kaiserslautern, S. 8*), die Landeshauptstadt Saarbrücken (*vgl. Stellungnahme Saarbrücken, S. 13*) und die Kreisstadt Neunkirchen (*vgl. Stellungnahme Neunkirchen, S. 37, 45 f.*) bemängeln die nicht sachgerechte Sortimentsgliederung in ecostra 2019 (*u.a. S. 39*). Die Kritik richtet sich hierbei vor allem gegen die zusammenfassende Darstellung der Sortimente „Bekleidung (inkl. Sportbekleidung“ und „Schuhe & Lederwaren (inkl. Sportschuhe)“. Die Stadt Neunkirchen hat das Büro Markt und Standort (Stellungnahme zum Gutachten: „Städtebaulich und raumordnerische orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken, Londoner Bogen 10 -

90“, vom 17. Juli 2022) (nachfolgend: M+S NK) und die Stadt Saarbrücken den Gutachter Acocella beauftragt, um die jeweilige Argumentationsstruktur zu stützen.

Die Stadt Kaiserslautern führt aus, dass die Sortimente teilweise branchenspezifisch, teilweise in zusammenfassender Form ausgewiesen würden. Das sei eine unzureichende Darstellung, wie an der Warengruppe Sport (dazu gehören Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Sportgeräte) deutlich werde. Die Einzelsortimente würden von dem Gutachterbüro ecostra verschiedenen Sortimentsgruppen zugeschlagen: Sportbekleidung zu Bekleidung und Sportschuhe zu Schuh- und Lederwaren. Darüber hinaus würden sich Sportartikel und Sportgeräte im Bereich der „sonstigen Sortimente“ (ecostra 2019, S. 39) „verstecken“. Nach Dafürhalten der Stadt Kaiserslautern sollte eine Zusammenfassung der Sortimente „Sportbekleidung“, „Sportschuhe“ und „Sportartikel“ zu einer Warengruppe „Sport“ erfolgen. Sportgeschäften komme im innerstädtischen Handelsbesatz regelmäßig eine Magnetfunktion zu. Ein hierauf abgestimmtes Untersuchungsdesign sei daher unverzichtbar (vgl. *Stellungnahme Kaiserslautern*, S. 8). In ähnlicher Weise äußern sich weitere Verfahrensbeteiligte, die darauf abstellen, dass in den vorgelegten Gutachten keine sachgerechte Differenzierung der Sortimente erfolgt sei (vgl. *Stellungnahme Saarbrücken*, S. 6) bzw. die grobe Aggregation der Sortimentsgruppen durch ecostra dazu führen könne, dass versteckte Auswirkungen nicht erkennbar seien, gar „kaschiert“ würden (vgl. *Stellungnahme Neunkirchen*, S. 45 f.). Bei Bekleidungs- und Sportsortimenten handele es sich außerdem um Produkte für unterschiedliche Zielgruppen, mit unterschiedlicher Preispolitik und verschiedenartigen Umsätzen. Deshalb sei es erforderlich, die Sortimente Sportkleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportschuhe jeweils gesondert zu betrachten (vgl. *Stellungnahme Neunkirchen*, S. 45). Es sei weiterhin zu berücksichtigen, dass ein Angebotschwerpunkt „Sportbekleidung“ andere Auswirkungen habe als ein Schwerpunkt „Straßenbekleidung“, somit sei eine Zusammenfassung beider Sortimente inadäquat und die Sortimentsbereiche Bekleidung und Sportbekleidung zwingend analytisch zu trennen. Das Gutachterbüro ecostra habe für den Bestandsbereich eine solche Differenzierung sogar ausgewiesen (bspw. ecostra 2019, S. 56, 66). Nach Ansicht von Acocella stelle sich die Frage, ob auf der Ebene des B-Plans nicht eine solche Unterscheidung sinnvoll bzw. sogar zwingend wäre, auch um zu vermeiden, dass der Bereich Bekleidung & Sportbekleidung in eine weit überlegene Belegung mit Sportbekleidung kippe (Acocella, S. 6 f).

Das Gutachten ecostra 2023 erwidert auf die Kritik der Stadt Neunkirchen und den gutachterlichen Ausführungen in M+S NK, dass es jedem Institut freistehe, eine eigene sinn-

volle Warengruppensystematik zu finden. Es habe sich gezeigt, dass eine derartige Trennung der Sortimente nicht mehr dem Stand der handelswissenschaftlichen Forschung entspreche und in der Praxis überhaupt nicht mehr handhabbar sei. Eine fachlich „saubere“ Trennung von Bekleidung und Sportbekleidung sei nicht mehr möglich, da diese Sortimente sowohl bezüglich der Wahrnehmung durch die Konsumenten als auch bezüglich der Imagebildung seitens der Unternehmen als Lifestyle-Marke (z.B. Nike, Puma, Adidas) in den letzten Jahren mit dem Bekleidungssegment (und hier v.a. die Freizeitbekleidung) verschmolzen seien (*ecostra 2023, S. 7*). Das Gutachten *ecostra 2023* führt hierzu noch diverse Praxisbeispiele und Vergleiche mit anderen Outlet-Centern an. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen (*ecostra 2023, S. 7 f.f.*).

Eines der Praxisbeispiele ist seitens der SGD Süd näher zu analysieren. So gibt das Gutachterbüro *ecostra* an, dass in der Mainzer Sortimentsliste aus dem Jahr 2016 zwischen nicht-zentrenrelevanten Sportgeräten, Funktionsartikeln und Funktionsbekleidung und zentrenrelevanten Sportbekleidungs- und Sportschuhsortimenten unterschieden werde (*ecostra 2023, S. 8 f.*). Eine Überprüfung der SGD Süd ergab, dass diese Darstellung soweit korrekt ist, dennoch unterscheidet auch die Stadt Mainz zwischen den Sortimenten „Bekleidung, Lederwaren, Schuhe“ und „Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Badebekleidung“ (*vgl. Landeshauptstadt Mainz, „Zentrenkonzept Einzelhandel“, August 2021, S. 6 f.*). Die Stadt Mainz orientiert sich hinsichtlich der Sortimentsliste somit an den Vorgaben des LEP IV (*vgl. Begründung zu Z 58, S. 98*) und der Warengruppensystematik des Statistischen Bundesamts aus dem Jahr 2008 (*vgl. „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt 2008, S. 114 f.f.*). Eine ähnliche Differenzierung wird auch in der Zweibrücker Sortimentsliste vorgenommen. Die ortsspezifische Sortimentsliste ist unter Beteiligung der SGD Süd und der Planungsgemeinschaft Westpfalz als Trägerin der Regionalplanung abgestimmt. Es wird zwischen Bekleidung, Schuhen, Sportartikel/-kleingeräte, Sportbekleidung/-schuhen und Sportgroßgeräten unterschieden (*Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken 2020, S. 126*). Insofern sind die Aussagen im Gutachten *ecostra 2023* nicht nachvollziehbar.

Seitens des Gutachterbüros *ecostra* wird die Kritik der Stadt Saarbrücken und Acocella bezüglich der vorgenommenen Sortimentsgliederung in *ecostra 2023* zurückgewiesen (*ecostra 2023, S. 45 f.*).

Das Gutachterbüro *ecostra* halte es nicht für realistisch, dass es zu dem von Acocella beschriebenen Szenario kommen könnte, in welchem die Sortimentsgruppe „Bekleidung &

Sportbekleidung“ in eine überwiegende Belegung mit dem Sortiment „Sportbekleidung“ umkippe. Aufgrund der fehlenden Festsetzungen im Bestandsbebauungsplan für Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Sortimentsgruppen sei ein solches „Kippen“ jederzeit seit Eröffnung des Zweibrücken Fashion Outlets möglich gewesen, aber nicht einmal in Ansätzen erfolgt. Dagegen sprächen nicht nur der seitens des Centermanagements gesteuerte Branchenmix im Rahmen der Vermietungsaktivitäten, welcher eine solche extreme Schwerpunktbildung allein bereits aus Gründen der Angebotsvielfalt und der erforderlichen Durchmischung von Branchen vermeiden würde, sondern auch die Tatsache, dass bereits heute nahezu sämtliche relevanten Sportanbieter im Zweibrücken Fashion Outlet vertreten seien und sich trotzdem keine einseitige Angebotsausrichtung ergeben habe. Dies zeige auch der Vergleich mit anderen Outlet-Centern in Europa, derer sich aktuell ca. 198 in Betrieb befänden. Nach Kenntnis von ecostra zeige kein einziges der Outlet-Center, trotz meist liberaler B-Plan-Festsetzungen, eine derartige Schwerpunktbildung wie sie Acocella befürchte. Die Begrenzung ergebe sich aus dem Markt (*ecostra 2023, S. 45*).

Bezüglich der Aussagen bzw. Kritikpunkte der Stadt Kaiserslautern, verweist der Gutachter ecostra auf die vorstehenden Ausführungen zu den Gutachten M+S NK und Acocella (*ecostra 2023, S. 107*).

Das Gutachten Kruse 2023 kommt im Rahmen der Plausibilitätsprüfung zu dem Ergebnis, dass die von den Verfahrensbeteiligten kritisierte Zusammenfassung der Sortimente und die vorgetragene Argumente im Wesentlichen geteilt würden. Es gebe ohne Zweifel „Graubereiche“. Beispielsweise im Schuhbereich seien Sneaker mittlerweile auch dem Alltagsbereich zuzuordnen. Tatsächlich ließen sich mit Blick auf die jeweiligen (Sport-)Funktionen nach wie vor sowohl im Bekleidungs- als auch im Schuhbereich entsprechende Differenzierungen/Zuordnungen vornehmen. Hierfür spreche auch die nach wie vor gängige Praxis im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten, die Sortimente Sportbekleidung/Sportschuhe separat (tlw. auch subsumiert unter Sportartikel) als zentrenrelevant einzuordnen. In Kruse 2023 wird weiter ausgeführt, dass durch die vorgenommene Zusammenfassung eine Nivellierung der Auswirkungen im Bereich Sportbekleidung und Sportschuhe in einzelnen betroffenen Kommunen nicht auszuschließen sei (*Kruse 2023, S. 5 f.*). Den Ausführungen im Gutachten Kruse 2023 kann gefolgt werden.

Um die Auswirkungen in den vorstehenden Sortimentsbereichen zu begrenzen, haben die Gutachter ecostra und Junker und Kruse eine Definition der Sortimente Sportbekleidung

und Sportschuhe erarbeitet. Diese bildet sogleich die Abgrenzung zu den Warensortimenten Bekleidung und Schuhe. Für die Sortimente Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportgeräte / Sportartikel wurden maximale Verkaufsflächengrößen festgesetzt, die geringfügig zwischen den Gutachterbüros ecostra und Junker und Kruse differieren.

In der Ausarbeitung „ecostra-Stellungnahme zur Abgrenzung und Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen von Alltagsbekleidung und –schuhen“ (nachfolgend: ecostra 07/2023) grenzt das Gutachterbüro ecostra die Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe wie folgt ab: Es zählen solche Waren hinzu, die zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag nicht verwendet werden. Ist eine eindeutige Zuordnung zu diesen Warengruppen nicht zweifelsfrei möglich, werde das betreffende Produkt als Sortiment Bekleidung oder Schuhe kategorisiert. Von den vorstehenden Sortimenten seien weiterhin die Warengruppen Sportgeräte (bspw. Fahrrad, Surfbrett) und Sportartikel (Fußbälle, Helme) abzugrenzen.

Das Gutachterbüro ecostra hat anhand dieser Definition auf Grundlage der aktuellen Shopliste des Zweibrücken Fashion Outlet (Mieter, Branche, Verkaufsfläche) eine entsprechende Einschätzung zu den Verkaufsflächenanteilen vorgenommen. Gemäß dem Gutachterbüro ecostra sind für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet die Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe auf jeweils maximal 400 m<sup>2</sup> und Sportgeräte / Sportartikel auf maximal 200 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächengrößen festzusetzen (*ecostra 07/2023, S. 2 f.*).

Aufgrund des derzeitigen Besatzes an Sportmarken seien diese Verkaufsflächenkorridore bereits nahezu ausgeschöpft und es stünde nur noch ein vergleichsweise überschaubarer Anteil an Fläche für die Erweiterung zur Verfügung. Nach Abschätzung des Gutachterbüros ecostra stünden für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet somit nur noch etwa 400 – 500 m<sup>2</sup> VK für die genannten Sortimente zur Verfügung. In Anbetracht der weiträumigen Ausstrahlung des Zweibrücken Fashion Outlet könnten negative Auswirkungen auf den umliegenden Sporthandel ausgeschlossen werden. Die möglichen Umsatzumverteilungseffekte lägen unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsschwelle (*ecostra 07/2023, S. 4 f.*).

Das Gutachterbüro Junker und Kruse legt in der Ausarbeitung „Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und –schuhen“ (nachfolgend: Kruse 07/2023) denselben definitorischen Ansatz zur Abgrenzung der Sortimente wie das Büro ecostra zugrunde. Das Gutachten Kruse 07/2023 kommt zu dem Schluss,

dass mit Blick auf zukünftige Veränderungs-/Entwicklungsperspektiven für die Sortimente Sportbekleidung und Sportschuhe größere Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden sollten. Für beide Sortimente wird eine Obergrenze von jeweils 500 m<sup>2</sup> VK ausgewiesen. Das Sortiment Sportartikel wird auch im Gutachten Kruse 07/2023 auf 200 m<sup>2</sup> VK begrenzt (*Kruse 07/2023, S. 1 f.*).

Beide Gutachterbüros weisen für die jeweiligen Festsetzungsvorschläge eine Verträglichkeit mit dem umliegenden Sparteinzelhandel aus.

Der vorgenommenen Sortimentsgliederung und den ausgewiesenen Verkaufsflächenobergrenzen kann gefolgt werden. Für die Festsetzung der jeweiligen Sortimentsobergrenzen wird sich an dem Vorschlag des Gutachterbüros Junker und Kruse orientiert.

### *Flächenproduktivität*

In einem Großteil der vorgelegten Stellungnahmen wird zudem die Flächenleistung (€ / m<sup>2</sup> VK) kritisiert. Die Umsätze des Bestandsbetriebs, der Erweiterung und des möglichen Gesamtkomplexes seien zu niedrig angenommen und nicht ausreichend belegt. Da sich eine Vielzahl der Verfahrensbeteiligten sehr intensiv und umfassend mit dieser Thematik auseinandergesetzt haben, werden im Rahmen der Abwägung nur die wichtigsten Kernpunkte hierzu aufgeführt.

Die Flächenleistung stellt eine der „Stellschrauben“ im Rahmen der Erstellung von Gutachten bzw. Verträglichkeitsanalysen dar. Die Stadt Kaiserslautern bringt bspw. vor, dass ecostra für den Bestandsbereich des Zweibrücken Fashion Outlets eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 6.650 € / m<sup>2</sup> und für den erweiterten Gesamtkomplex rund 6.500 € / m<sup>2</sup> annehme. Für die Erweiterung des FOC Montabaur hingegen nehme derselbe Gutachter für den Bestand eine Flächenproduktivität von etwa 7.390 € / m<sup>2</sup>, welche sich für den erweiterten Gesamtkomplex (ca. 21.800 m<sup>2</sup> VK) gar auf 7.500 € / m<sup>2</sup> erhöhe. Diese Zahlen seien vor dem Hintergrund der bekannten Fakten über das Zweibrücken Fashion Outlet nicht glaubwürdig. Es sei branchenbekannt, dass das Zweibrücken Fashion Outlet ein hervorragend aufgestelltes Outlet mit sehr guten (d.h. weit überdurchschnittlichen) Umsätzen sei (*vgl. Stellungnahme Kaiserslautern, S. 9*).

Die IHK Saarland äußert sich ähnlich. Die Kaufkraftabschöpfung werde nach Einschätzung der IHK Saarland bei weitem unterschätzt. Vor allem scheine die im Gutachten zur Berechnung der Auswirkungen verwendete Flächenproduktivität von rd. 6.500 € je m<sup>2</sup> VK

als deutlich zu tief angesetzt. Erkenntnisse von anderen Outlet-Centern würden bestätigen, dass vielmehr eine Flächenproduktivität in einer Bandbreite von 8.000 bis 10.000 € je m<sup>2</sup> VK realistisch sei. Dies hätte nach Ansicht der IHK Saarland zur Folge, dass die benachbarten zentralen Orte im Saarland gravierend beeinträchtigt würden (*vgl. Stellungnahme IHK Saarland, S. 4*).

Die von einigen Städten eingesetzten Gutachter bescheinigen den ecostra-Gutachten ebenfalls, die Flächenproduktivität zu niedrig angesetzt zu haben. Es werde kein belastbarer Nachweis geführt, weswegen die ecostra-Angaben plausibel seien. Alle Gutachter gehen von teils deutlich höheren Flächenproduktivitäten aus. Infolgedessen sei von höheren Flächenproduktivitäten und einem (deutlich) höheren Bestandsumsatz des Zweibrücken Fashion Outlets auszugehen (*u.a. S+H, S. 13 f.*).

Das Gutachten Acocella beispielsweise führt diverse Aspekte und Vergleichswerte an. So sei einer Pressemitteilung der Betreiberin VIA zu entnehmen, dass das große Wachstum im Jahr 2019 der Zugkraft neuer Marken zu verdanken sei. Zudem werde ein Umsatzwachstum von 4,5 % gegenüber dem Jahr 2018 angegeben. Weiterhin habe ecostra für ein geplantes FOC in Sinsheim eine Flächenleistung von 7.360 € / m<sup>2</sup> und für ein FOC in Duisburg 7.140 € / m<sup>2</sup> abgeleitet. Für eine Erweiterung des FOC Ochtrup habe Junker und Kruse mit einer Flächenleistung von 7.500 € / m<sup>2</sup> kalkuliert. Darüber hinaus habe der Betreiber McArthurGlen im Jahr 2016 verkündet, europaweit eine durchschnittliche Flächenleistung von etwa 7.000 € / m<sup>2</sup> Mietfläche zu erzielen. Umgerechnet auf die Verkaufsfläche entspreche dies einer Flächenleistung des Zweibrücker Outlets von etwa 9.335 € / m<sup>2</sup> VK. Dementsprechend würde der Umsatz für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet um ca. 45 % bis 70 % höher ausfallen und in der Folge die Umsatzumverteilung um ca. 55 % bis 85 % steigen (*Acocella, S. 8 f.*).

Im Gutachten M+S HOM werden bzgl. der Flächenproduktivitäten ebenfalls eigene Berechnungen angestellt. Das Gutachterbüro Markt und Standort argumentiert, dass ecostra die Flächenproduktivität des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets aus der Umsatzerwartung von 134 Mio. € und der genehmigten Gesamtverkaufsfläche (21.000 m<sup>2</sup>) berechne. Es sei nicht eingängig, weshalb bei der Berechnung der Flächenleistung die „strategische Reserve“ abgezogen würde, die Leerstände aber unberücksichtigt blieben. Aus Sicht von Markt und Standort sei diese Vorgehensweise nicht ganz korrekt, da der aktuelle Umsatz nur auf den belegten Verkaufsflächen entstehen könne. Leerstände und „strategi-

sche Reserven“ produzierten keinen Umsatz. Diese Flächen seien somit nicht in die Flächenproduktivitätsberechnung einzubeziehen. Gemäß der gutachterlichen Darstellung in M+S HOM ergebe sich so ein Bestandsumsatz für das Zweibrücken Fashion Outlet von ca. 144 Mio. € (*M+S HOM, S. 15*).

Das Gutachten M+S HOM führt zudem aus, dass die Relation zwischen der Anzahl der Besucher (3,9 Mio. im Jahr 2017) und dem von ecostra unterstellten Umsatz ein weiterer Punkt sei, der Zweifel an der Umsatzannahme begründe. Nach Berechnungen von Markt und Standort ergäbe sich hierdurch ein mittlerer Einkaufsbetrag von 34,36 €. Dieser erscheine deutlich zu niedrig. Veröffentlichungen und Untersuchungen sprächen von mittleren Einkaufsbeträgen von 65 € bis 75 €. Eine Studie der DWIF Consulting aus dem Jahr 2013 habe Ausgaben pro Besucher und Tag im Outlet Metzingen in Höhe von 202,50 €, bei 4,2 Mio. Besucher pro Jahr und einen Jahresumsatz von rund 850 Mio. €, ermittelt. Die Spanne der Ausgabenbeträge in Outlet Centern scheine groß, wobei auffällig sei, dass im ecostra-Gutachten von den niedrigsten Werten ausgegangen werde.

Es sei festzuhalten, dass der vorgegebene Umsatz von 134 Mio. € einen mittleren Einkaufsbetrag zugrunde lege, der eindeutig nicht dem typischen Einkaufsverhalten im Zweibrücken Fashion Outlet entspreche. Die große Leistungsfähigkeit des Zweibrücken Fashion Outlets werde mehrfach betont, der Outlet Center Performance Report von 2018 bescheinige dem Zweibrücken Fashion Outlet mit Platz 11 von 120 Outlet Centern in Europa eine hervorragende Leistungsfähigkeit (*M+S HOM, S. 15 f.*).

In Bezug auf den erweiterten Gesamtkomplex des Zweibrücken Fashion Outlets äußert sich das Büro Stadt und Handel in einem ähnlichen Tenor (*S+H, S. 17*).

Aus Sicht der SGD Süd ist festzustellen, dass alle beauftragten Gutachter die von ecostra ausgewiesene Flächenleistung für das Zweibrücken Fashion Outlet als zu gering bewerten. Die abschließende Einordnung der SGD Süd zu diesen Ausführungen erfolgt im Anschluss an die nachfolgenden Ausführungen zum Worst Case.

### *Worst Case*

Im Rahmen der kritischen Auseinandersetzung mit den angenommenen Flächenproduktivitäten in den ecostra-Untersuchungen wurde durch viele Verfahrensbeteiligte bemängelt, dass der von ecostra ausgewiesene Worst Case nicht den allgemeinen Anforderungen entspreche.

Die IHK Pfalz kritisiert die methodische Vorgehensweise des Gutachters und vor allem den dargestellten Worst Case. Aus Sicht der IHK Pfalz würden die dargestellten Zahlen kaum die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, gerade vor dem Hintergrund der Folgen der Corona-Krise für den Einzelhandel und des stark boomenden Online-Handels berücksichtigen. Von daher würden die Prognosen des Gutachters als zu positiv eingeschätzt (vgl. *Stellungnahme IHK Pfalz, S. 2*).

Die Stadt Kaiserslautern bringt u.a. vor, dass ecostra selbst ermittele, es gebe lediglich 13 Geschäfte mit Schwerpunkt Sportbekleidung. Hier hätte eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Betriebe und ihrer Bedeutung für den städtischen Einzelhandel bei Zugrundelegung des Ausbaus des Sportsortiments im Zuge der Erweiterung unter Worst-Case-Bedingungen erfolgen müssen. Zudem handele es sich laut der Stadt Kaiserslautern aufgrund der nicht belegten Annahmen, wie z. B. zur Flächenproduktivität, der fehlenden differenzierten Betrachtung der städtebaulichen Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten, insbesondere im Bereich Sport, sowie der Verwendung einer veralteten Datenbasis und unzureichenden Ausführungen zu den Folgen der Pandemie, nicht um den rechtlich notwendigen realitätsnahen Worst Case (vgl. *Stellungnahme Kaiserslautern, S. 11 f. u. 13*).

Ein unzureichender Worst Case wird auch von den beauftragten Gegengutachtern kritisch angemerkt. Acocella bezieht diese Kritik nicht nur auf die aus gutachterlicher Sicht zu geringe Flächenleistung, die mindestens 30 % bis 40 % höher hätte angesetzt werden müssen, sondern sieht dies auch im Zusammenhang mit der durch ecostra angenommenen Umsatzumverteilung aus den diversen Einzugsgebieten. Nach Acocella hätte für einen realitätsnahen Worst Case der Anteil des aus Zone I stammenden Umsatzes deutlich höher angesetzt werden müssen - mit der Folge einer deutlichen Erhöhung der zu erwartenden Umverteilungen (Acocella, S. 12 u. 23).

Das Büro Stadt und Handel sieht einen realitätsnahen Worst Case auch insofern nicht gegeben, als durch die weiterhin verfolgte „Nicht-Steuerung“ der Sortimente der Bestandsverkaufsflächen von grundsätzlich höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den beiden projektrelevanten Sortimenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) und Schuhe / Lederwaren für die Kommunen im Untersuchungsraum auszugehen sei, als im Gutachten ecostra 2019 dargestellt. Zwar werde die Erweiterungsfläche bauplanungsrechtlich gesteuert, es sei jedoch keinesfalls gesichert, dass die Bestandsverkaufsflächen in der nach dem Gutachten ecostra 2019 (S. 35) „nahezu idealtypischen Sortimentsgliederung“ ver-

blieben. Zudem hätte der durch den Bevölkerungsrückgang und die einhergehende negative Kaufkraft- und Umsatzentwicklung in den Zonen I und II sowie durch die steigenden Onlineanteile in den projektrelevanten Sortimenten abschmelzende Umsatz des stationären Einzelhandels in den Zonen I und II im Sinne des von der Rechtsprechung geforderten Worst Case berücksichtigt werden müssen (*S+H, S. 7 f.f.*).

Weiterhin sieht Stadt und Handel wie Acocella die Marktdurchdringung bzw. die Umsatzherkünfte insbesondere in Zone I, als zu niedrig angesetzt an. Eine valide und belastbare Annahme zur Marktdurchdringung des bestehenden Zweibrücken Fashion Outlets in den Zonen des Einzugsgebiets würde zu einer realitätsnahen und deutlich höheren Umsatzleistung und damit auch einer deutlich höheren Flächenproduktivität des Bestandsbetriebs führen. Dies würde einem realitätsnahen Worst Case entsprechen. Weiterhin erfolge auch für die Umsatzprognose der Erweiterungsfläche kein realitätsnaher Worst Case, da weder die aus dem Marktanteilsmodell abgeleitete Umsatzprognose einen Worst Case erfahre noch berücksichtigt werde, dass durch die weiterhin verfolgte „Nicht-Steuerung“ der Sortimente der Bestandsverkaufsflächen deutlich höhere sortimentspezifische Verkaufsflächen in den beiden projektrelevanten Sortimenten Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) und Schuhe / Lederwaren möglich seien. Lege man den von ecostra genannten durchschnittlichen Einkaufsbetrag von 50 € sowie die Besucherzahl aus dem Jahr 2019 und das durch die Erweiterung zusätzlich generierte Kundenaufkommen zugrunde, ergebe sich eine Umsatzprognose von ca. 266,9 Mio. € für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet. Insgesamt sei bei einem realistischen Worst Case davon auszugehen, dass die Umsatzprognose von ecostra (ca. 190,9 Mio. €) deutlich zu niedrig angesetzt sei (*S+H, S. 14 u. 16 f.f.*).

Nach Auffassung des Büros Markt und Standort ist die verwendete Flächenproduktivität diskussionswürdig und eindeutig zu gering, um einen Worst Case zu begründen. Vergleichswerte für realistische Raumleistungen aus belastbaren Quellen zu erhalten sei nach Aussage von Markt und Standort schwierig. Das Büro verwendet daher als Annäherung die Publikation des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020“. Zusätzlich werden diverse weitere Beispiele anderer Outlet-Center bzgl. der Flächenleistungen angeführt. Das Gutachterbüro Markt und Standort kommt zu dem Schluss, dass bezogen auf die Flächenproduktivitäten anderer Outlet-Center im Bekleidungssegment, die Spannen zwischen 3.000 € / m<sup>2</sup> und 15.400 € / m<sup>2</sup> lägen, viele davon im Größenbereich von 5.000 € / m<sup>2</sup> bis zu 8.000 € / m<sup>2</sup>. Angesichts der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Zweibrücken Fashion

Outlet sei eine Raumleistung im höheren Bereich als Worst Case gut zu begründen. Die Verwendung einer Flächenproduktivität von 11.000 € / m<sup>2</sup> wäre in Zweibrücken angezeigt. Dies entspräche einem Worst Case für den daraus sich ergebenden Bestandumsatz von 231 Mio. €. Dabei seien die vielerorts beschriebenen Umsatzzuwächse der Branche seit 2015 noch nicht berücksichtigt, so dass tendenziell von eher steigenden Flächenproduktivitäten auszugehen sei (*M+S HOM, S. 16 f.*).

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen von Markt und Standort sei auch die Umsatzerwartung für den Erweiterungsbereich zu gering angenommen. Sie müsste aufgrund der Agglomerationsvorteile für die Erweiterungsfläche deutlich höher sein als im Bestand. (10 % höhere Raumleistung für die Erweiterungsfläche). Damit läge die für die Zukunft zu unterstellende Gesamtumsatzleistung bei insgesamt 333,9 Mio. €. Damit würde der Worst Case in ausreichendem Maße berücksichtigt und die Einbeziehung des Gesamtprojektes in die Wirkungsberechnung gewährleistet (*M+S HOM, S. 18*).

Das Büro Markt und Standort führt darüber hinaus eine Alternativberechnung mit der vorstehenden Raumleistung der Erweiterungsfläche für einen Worst Case durch. Zur Bestimmung der Umsatzherkunft der verschiedenen Zonen verwendet das Gutachterbüro die empirischen Daten der eigenständig durchgeführten Kennzeichenerfassung. Demnach ergäben sich folgende Werte zur Umsatzherkunft: Zone I (40 % / 41,2 Mio. €), Zone II (25 % / 25,7 Mio. €), Zone III (20 % / 21,1 Mio. €) und Streuumsätze (15 % / 15,9 Mio. €) (*M+S HOM, S. 21*). Diese Alternativberechnung zeige, dass die Umsatzzuflüsse für die Innenstadt von Homburg deutlich höher ausfielen. Es zeige sich, dass selbst im gut ausgestatteten Saarbrücken städtebauliche Wirkungen in einzelnen Sortimentsbereichen im Worst Case nicht gänzlich auszuschließen seien (*M+S HOM, S. 21 f.f.*).

Da die angenommene Flächenleistung sowie der gewählte Worst Case zwei Hauptkriterien zum Nachweis einer möglichen Verträglichkeit eines Vorhabens darstellen, hat sich das Gutachten ecostra 2023 mit den Gegengutachten in diesen Punkten sehr ausführlich auseinandergesetzt. Um den vorliegenden raumordnerischen Entscheid kompakt zu gestalten, wird in den nachfolgenden Ausführungen nur auf das jeweilige Fazit seitens ecostra sowie auf die Plausibilitätsprüfung durch Junker und Kruse eingegangen. Für die entsprechende Begründung wird auf ecostra 2023 verwiesen.

Auf die vorgetragene Kritik des Büros Markt und Standort bzgl. der angenommenen Flächenproduktivitäten des bestehenden und erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets erwi-

dert ecostra, dass die für das bestehende sowie das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet ermittelte Umsatzleistung in der Gegenrechnung mit der jeweiligen Verkaufsflächen-größe eine Flächenproduktivität ergebe, welche eindeutig dem von der Rechtsprechung geforderten „realitätsnahen Worst Case“ gerecht werde. Dass mit der Erweiterung des bereits großdimensionierten Einzelhandelsobjektes Zweibrücken Fashion Outlet auch die Flächenproduktivität weiter steige, stehe im eindeutigen Widerspruch zu Erkenntnissen in der Fachliteratur. Das Büro Markt und Standort habe nur in eher unstrukturierter Form Vergleichswerte anderer Projekte eingesammelt, welche sich bei näherer Prüfung aufgrund deutlich unterschiedlicher Markt-, Standort- und Objektbedingungen als untauglich erwiesen. Von einer – vom Gutachterbüro Markt und Standort behaupteten – „massiven Unterschätzung der Umsatzleistung“ des erweiterten Zweibrücken Fashion Outlets könne keine Rede sein (vgl. *ecostra 2023, Kap. 2.4, S. 14 f.f.*).

Auch die durch das Büro Markt und Standort vorgebrachte Kritik an der Höhe des Umsatzabzuges gegenüber dem Einzelhandel der Städte Homburg und Neunkirchen weist das Gutachterbüro ecostra zurück. Das Gutachterbüro ecostra führt aus, dass das Büro Markt und Standort einerseits versuche mit fachlich unzulässigen Annahmen (z.B. Aufteilung der Umsatztätigkeit des Zweibrücken Fashion Outlets nach vollzogener Erweiterung in Bestandsfläche und Erweiterungsfläche) und diversen fehlerhaften Darstellungen und Interpretationen von Aussagen der ecostra-Studie die Behauptung zu untermauern, es wäre kein „echter“ Worst Case verfolgt worden. Wie ecostra in den Ausführungen zeige, handele es sich hierbei um einen Versuch des Gutachterbüros Markt und Standort, verschiedene Parameter so zu justieren, dass sich die möglichen rechnerischen Wirkungen potenzieren und so ein gewünschtes Ergebnis herbeigeführt werden könne. Dass für das Büro Markt und Standort dabei dann die Zone I im Fokus stehe und hier versucht werde an unterschiedlichsten Stellschrauben rechnerisch zu drehen, dass sich ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Umsatzes des Zweibrücken Fashion Outlets als Umsatzumverteilung auf diese Zone konzentriere, sei im Sinne des vom Gutachterbüro Markt und Standort angestrebten Ergebnisses keine sachgerechte Analyse einer Handelsplanung. Dabei helfe dann auch der Verweis auf eine vom Büro Markt und Standort in Homburg und Neunkirchen durchgeführte „repräsentative telefonische Haushaltsbefragung“ nicht mehr weiter, deren Ergebnisse mit einigen Zweifeln zu versehen seien. Dies hat mit dem von der Rechtsprechung geforderten realitätsnahen Worst Case nichts mehr zu tun. Es gebe aus Sicht des Gutachterbüros ecostra gute Gründe, weshalb in der Fachliteratur vor einer solchen „Kombination von Worst Case-Annahmen für mehrere Einflussgrößen“ gewarnt

werde. Auch die „repräsentative telefonische Haushaltsbefragung“ sei kritisch zu sehen. Die entsprechende Dokumentation der soziodemographischen Struktur der Befragten (Alter, Haushaltsgröße etc.) fehle in den Gutachten von Markt und Standort. Insgesamt scheine das Büro Markt und Standort die Daten nur sehr selektiv darzustellen. (vgl. *ecostra 2023, Kap. 2.5, S. 18 f.f.*).

Sodann setzt sich *ecostra 2023* mit den Annahmen des Gutachterbüros Markt und Standort im Zuge der Alternativberechnung zur Umsatzumverteilung gegenüber u.a. Homburg und Neunkirchen auseinander. Nach Auffassung von *ecostra* handele es sich bei der durchgeführten Alternativberechnung zur Umsatzumverteilung, ausgehend von der Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet, um reine Zahlenspielereien ohne Realitätsbezug. Die vom Büro Markt und Standort hier getroffenen Annahmen würden auf einer ungeeigneten oder fehlerhaft ermittelten Grundlage basieren und widersprüchen einer fachlich korrekten Vorgehensweise zur Ermittlung der Umsatzerwartung oder -leistung von Einzelhandelsobjekten. Nicht zuletzt werde bei den Gutachten von Markt und Standort davon ausgegangen, dass in der Zwischenzeit zwar die Innenstädte von Homburg und Neunkirchen u.a. von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen und mit entsprechenden Bestands- und Umsatzrückgängen im Einzelhandelsbereich konfrontiert gewesen seien, das Zweibrücken Fashion Outlet von dieser Entwicklung aber völlig unberührt bliebe. Dies deute auf eine sehr selektive Auswahl, Nutzung und Interpretation von Marktdaten und -entwicklungen hin. (vgl. *ecostra 2023, Kap. 2.6, S. 26 f.f.*).

Im Hinblick auf die Gegendarstellung des Gutachterbüros Acocella wird im Gutachten *ecostra 2023* ausgeführt, dass das Gutachten Acocella davon ausgehe, dass die Flächenproduktivität eines Einzelhandelsobjekts vor allem an dem Betriebstyp und weniger an den konkreten Standort-, Objekt- und Marktbedingungen festzumachen sei und deswegen ohne weiteres von einem Standort auf einen anderen übertragen werden könne. Dies stelle keine realistische Betrachtungsweise dar. Zur Begründung der These, dass die Umsatzerwartung für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet in der *ecostra*-Auswirkungsanalyse zu niedrig angesetzt wäre, verweist das Gutachten Acocella auf Angaben aus Pressemitteilungen und versuche auf dieser Grundlage auch noch eigene Berechnungen anzustellen. Unabhängig von dem Umstand, ob die Angaben in diesen Pressemitteilungen überhaupt ein realitätsnahes Bild ermöglichen, würden diese Berechnungen jedoch bereits aufgrund eines bei Acocella überhöhten Anteils der betrieblichen Nebenflächen bei Outlet Centern zu falschen Ergebnissen führen. Nicht zuletzt versuche das Gutachterbüro Acocella anhand einer selektiv ausgerichteten Recherche u.a. von Flächenproduktivitäten

bei ecostra-Auswirkungsanalysen für andere Outlet-Planungen den Nachweis zu führen, dass die Flächenproduktivität des Zweibrücken Fashion Outlets zu niedrig sei. Dabei verkenne das Gutachterbüro aber, dass die Unterschiede letztlich auf die jeweilige Standort- und Marktsituation zurückzuführen seien und somit eine realistische fachliche Grundlage haben. Insgesamt sei die Acocella-Kritik an den Flächenproduktivitäten nicht nur als wenig fundiert, sondern auch als fehlerhaft zurückzuweisen (vgl. *ecostra 2023, Kap. 3.3, S. 46 f.f.*).

Gemäß *ecostra 2023* versuche auch Stadt und Handel über unterschiedlichste Ansatzpunkte die ermittelten Umsatzangaben für den Bestand und die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets als zu niedrig zu bewerten. Dabei führe u.a. Stadt und Handel Argumente an, welche sich bei näherer Betrachtung als nicht haltbar erwiesen (z.B. gute Performance von Outlets in Räumen mit schwachem Modeangebot). Dabei greife Stadt und Handel auf sog. „Echtzahlen“ aus Ochtrup zurück, die aufgrund einer deutlich abweichenden Nachfrageplattform nicht vergleichbar seien. Durchaus erstaunlich sei, dass Stadt und Handel die Kaufkraftabschöpfungsquoten der *ecostra*-Studie als „zu gering“ und die Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes als „zu hoch“ einschätze. Bei eigenen Analysen zu Outlet-Centern würden aber überhaupt keine Kaufkraftabschöpfungsquoten verwendet, sondern Umsätze nur mit geschätzten Flächenproduktivitäten bestimmt. Die Kritik an der fehlenden planerischen Steuerungsmöglichkeit der maximalen Verkaufsflächengrößen einzelner Sortimentsgruppen im Bestand übersehe, dass mit der geplanten sog. „Korridorsperre“ genau dies erreicht werden solle, obwohl bereits das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet kaum eine relevante Abweichung des Branchenmix von anderen, ähnlich dimensionierten Outlet Centern zeige und so deutlich werde, dass die Betreiber aus Eigeninteresse bereits bestrebt seien, einen möglichst ideal-typischen Branchenmix anzustreben. Auch die sonstigen von Stadt und Handel angeführten Argumente (z.B. Sonntagsöffnung, Ø Einkaufsbeträge pro Besucher, planungsrechtlich nicht abgesicherte Wettbewerbsplanungen) seien nicht geeignet, die Daten, Methodik und Ergebnisse der *ecostra*-Auswirkungsanalyse in Frage zu stellen. Gerade auch die Prüfung dieser von Stadt und Handel vorgetragenen Argumente zeige, dass der *ecostra*-Auswirkungsanalyse ein „realitätsnaher Worst Case“ zugrunde liege und alle Maßgaben an eine sachgerechte Prognose erfüllt seien. (vgl. *ecostra 2023, Kap 4.4, S. 77 f.f.*).

Aufgrund der Kritik an zu niedrig angenommenen Flächenproduktivitäten und eines nicht realitätsnahen Worst Case wurde im Gutachten *ecostra 2023* eine alternative Modellrech-

nung zu den Auswirkungen bei Ansatz einer erhöhten Flächenproduktivität des Zweibrücken Fashion Outlets erstellt. ecostra nimmt hierbei eine Flächenleistung von 9.000 € / m<sup>2</sup> VK an. Der Umsatz des Bestandsbetriebes erhöht sich hierdurch auf ca. 175,5 Mio. €. Für den erweiterten Gesamtkomplex wird bei 29.500 m<sup>2</sup> VK eine Flächenproduktivität von 8.480 € / m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Dies entspricht 250,2 Mio.€ Gesamtumsatz. Die relative Umsatzzusammensetzung nach den projektrelevanten Warengruppen, ebenso wie die Anteile der räumlichen Umsatzherkunft, bleiben in dieser Modellrechnung gegenüber den Werten der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 unverändert.

Entsprechend dieser Modellrechnung liegt die Kaufkraftabschöpfungsquote in allen Fällen unter 5 %. Am stärksten betroffen ist hiervon das Naheinzugsgebiet. Hier wird für das erweiterte Zweibrücken Fashion Outlet ein Wert von 4,7 % angegeben. Für den Gutachter ecostra stellt die vorstehende Modellrechnung jedoch ein theoretisches Konstrukt dar. Aufgrund der überhöhten Flächenleistung habe die Modellrechnung nichts mit einem realitätsnahen Worst Case gemein. So kommt ecostra zu dem Ergebnis, dass selbst bei Annahme deutlich höherer Umsatzleistungen und damit deutlich erhöhter Flächenproduktivitäten, sich bei ansonsten unveränderten Parametern, keinerlei Hinweise ergäben, welche auf ein Umschlagen von wettbewerblichen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets hindeuten würden (vgl. *ecostra 2023, Kap. 6, S. 115*).

Nach Auffassung der SGD Süd wurden die zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten und die Ergebnisse des Worst Case zwar zu Recht kritisch hinterfragt, das Gutachterbüro ecostra konnte die Kritikpunkte jedoch nachvollziehbar widerlegen.

ecostra konnte verdeutlichen, dass selbst bei Verwendung unrealistisch überhöhter Flächenleistungen, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das Gutachterbüro Junker und Kruse hat die Ausführungen im Gutachten ecostra 2023 auf ihre Plausibilität hin überprüft. Bei der zu Grunde gelegten Flächenproduktivität handle es sich nach Junker und Kruse um eine der wesentlichsten „Stellschrauben“ von Gutachten. Folglich nehme auch die Auseinandersetzung mit diesen Werten sowie deren Herleitung immer einen weiten Raum in solchen Verfahren ein, da von nahezu allen Einwendern entsprechende Argumente vorgetragen worden seien. Idealerweise würden reale Umsatzzahlen des vorhandenen Zweibrücken Fashion Outlet, die von dem Betreiber zur Verfügung gestellt würden, die Brisanz aus dieser Diskussion nehmen, doch auch hier,

wie in fast allen vergleichbaren Verfahren, würden solche Zahlen nicht vorliegen. Somit käme der Herleitung und Begründung einer realitätsnahen Flächenproduktivität ein besonderer Stellenwert im Rahmen solcher Gutachten zu.

Der vom Gutachterbüro ecostra gewählte Ansatz über das Marktanteilkonzept sei eine Methode, die in vielen vergleichbaren Verfahren zum Einsatz komme und somit grundsätzlich bewährt sei. Allerdings handele es sich bei dieser Vorgehensweise bei den dargestellten Marktanteilen um durch den Gutachter „gesetzte“ Werte, die dieser mit eigenen Berechnungen unter Berücksichtigung der mikro- und makroräumlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen und der Besonderheit des Betriebstyps Factory Outlet Center andererseits begründe.

ecostra erkenne die besondere (weil überdurchschnittliche) Flächenproduktivität des Zweibrücker Fashion Outlets an und leite, unter Beachtung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen die prognostischen Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente her. Einzig für das DOC in Ochtrup seien reale Umsatzzahlen, die im Rahmen der verschiedenen Erweiterungsverfahren öffentlich zugänglich gemacht wurden, bekannt. Diese lägen leicht über den von ecostra hergeleiteten Flächenproduktivitäten, was aber auch wesentlich auf den Umstand zurückzuführen sei, dass das DOC in Ochtrup mit rd. 11.500 m<sup>2</sup> VK deutlich kleiner sei und bekanntermaßen mit deutlich zunehmender Verkaufsfläche die zu erzielende Flächenproduktivität in der Regel abnehme. Die von einzelnen Einwendern geforderte Trennung zwischen „Bestandsumsatz“ und „Erweiterungsumsatz“ sei, wie ecostra richtigerweise ausführe, nicht sachgerecht. Entscheidungserheblich sei immer der Gesamtumsatz des Vorhabens (wie auch der einzelnen Sortimente). Da eine strikte Zuweisung einzelner Marken / Anbieter (die ggf. dann auch eine leistungskennziffernbezogene Zuordnung ermöglichen könnte) zwischen dem bestehenden Verkaufsflächenbestand und dem Erweiterungsbereich nicht erfolge (auch nicht erfolgen könne), sei demnach auch eine deutliche Unterscheidung zwischen dem Umsatz auf den bestehenden Verkaufsflächen und dem perspektivischen Umsatz auf der Erweiterungsverkaufsfläche nicht sachgerecht. Auch der Versuch einzelner Einwender, über „Hilfsrechnungen“ (z. B. Jahres-Umsatzangaben mit Bezug zur Mietfläche) sowie Annahmen zu einem Verhältnis Mietfläche zu Verkaufsfläche eine deutlich höhere Flächenproduktivität begründen zu wollen, scheitere. Denn wie ecostra richtigerweise ausführe, liege der Anteil der tatsächlichen Verkaufsfläche an der Mietfläche (oder auch Nutzfläche) deutlich unterhalb dem von Dr. Acocella angeführten Wert von 44 %. So lägen die realen Verkaufsflächenanteile bei den von McArthurGlen geführten DOC in Neumünster und Ochtrup bei unter 25 %.

Zusammenfassend würden die vom Gutachterbüro ecostra zu Grunde gelegten Flächenproduktivitäten im Sinne des geforderten realitätsnahen Worst Case als plausibel eingeordnet werden können. Aber selbst wenn (wie in dem Kapitel 6: Exkurs Modellrechnung zu Wirkungen bei Ansatz einer erhöhten Flächenproduktivität des Zweibrücken Fashion Outlets) eine deutlich höhere Flächenproduktivität dem Umsatzumverteilungsmodell zu Grunde gelegt werde und zudem die Umsatzherkunft auf einzelne Standorte (Bsp. Innenstadt von Saarbrücken) theoretisch fokussiert würde, hätte dies keine ergebnisrelevanten (im Sinne von ergebnisverändernden) Auswirkungen, da die ökonomischen Auswirkungen in den einzelnen Standortbereichen derart niedrig seien (und auch blieben), dass ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen in städtebaulich negative Auswirkungen in jedem Fall auszuschließen sei (*J+K, S. 4 f.*).

Den vorstehenden Ausführungen kann für die in Rede stehenden Sachverhalte aus Sicht der SGD Süd gefolgt werden. Es wurde nachvollziehbar dargelegt, dass durch die Erweiterung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### *Vorschädigung der Innenstädte*

Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen (u.a. IHK Pfalz und Saarland, Stadt Kaiserslautern, Stadt Pirmasens, Wirtschaftsministerium Saarland, Stadt Neunkirchen) sieht die Vorschädigungen und Herausforderungen der Innenstädte und Versorgungsbereiche in den vorgelegten Antragsunterlagen nicht ausreichend berücksichtigt. Hierunter zählen bspw. Belastungen durch die Corona Pandemie, möglicherweise bereits eingetretene Schädigungen durch das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet, der in einigen Warengruppen hohe Kaufkraftabfluss in den Onlinehandel oder der Strukturwandel im Allgemeinen. Im Folgenden werden exemplarisch einige Stellungnahmen aufgeführt.

Die Stadt Blieskastel bringt vor, dass die geplante Erweiterung u.a. damit begründet werde, dass infolge der Corona-Pandemie und des damit verbundenen zunehmenden Online-Handels Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung im stationären Handel - so auch im Zweibrücken Fashion Outlet - erforderlich seien. Dies gelte natürlich auch in gleichem Maße für den meist eigentümergeführten Einzelhandel in Blieskastel (*Stadt Blieskastel, S. 1*).

Die IHK Saarland führt u.a. an, dass die Innenstädte bereits heutzutage unter einem enormen Wettbewerbsdruck stünden. Als Ursache hierfür sieht die IHK Saarland den demogra-

fischen Wandel, das sich verändernde Konsumentenverhalten und die daraus resultierenden steigenden Marktanteile des Online-Handels. Dem Ansinnen einer Stärkung der Innenstädte und des innerstädtischen Handels stehe die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets diametral entgegen. Bereits in seiner heutigen Dimension entfalte das Zweibrücken Fashion Outlet bei den Verbrauchern eine große Magnetwirkung und führe zu erheblichen Umsatzverlagerungen in der Region. Alles in allem würde die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets um weitere 8.500 m<sup>2</sup> VK mit innenstadtrelevanten Sortimenten die drohende Abwärtsspirale nochmals deutlich beschleunigen (*IHK Saarland, S. 6*).

Die Stadt Homburg knüpft die Schwelle der städtebaulich und raumordnerisch nicht mehr vertretbaren Wirkungen an die Leistungsfähigkeit der betroffenen Innenstadt. Die Innenstadt von Homburg sei durch das bestehende Zweibrücken Fashion Outlet mit 21.000 m<sup>2</sup> VK bereits erheblich beeinträchtigt. Die schädlichen Wirkungen einer Umsatzzumlenkung seien für eine vorgeschädigte Innenstadt deutlich größer als für eine nicht vorgeschädigte Innenstadt. Bei einer Vorschädigung hätten bereits geringere Umsatzzumlenkungen nachteilige städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen, die zu einer Verletzung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes führen. Dies gilt insbesondere für eine „Vorschädigung“ durch einen vorhandenen Magnetbetrieb wie das Zweibrücken Fashion Outlet (VGH Baden-Württemberg, U. 20.10.2020 - 3 S 559/19 - juris Rn. 73). Aus der beschriebenen nachvollziehbaren Schilderung der innerstädtischen Vorschädigungen in Homburg würden von ecostra jedoch keine Konsequenzen gezogen. Insbesondere fehle es an einer Auseinandersetzung mit der von ecostra zugrunde gelegten Abwägungsschwelle für Umsatzverluste der Innenstadt, die ecostra für alle untersuchten Städte bei 10 % belasse. Verbal würden mögliche Vorschädigungen beschrieben. Dies führe jedoch zu keinerlei Konsequenzen in der Beurteilung der ermittelten Umsatzverluste (*Stellungnahme Homburg, S. 64 f.*).

Das Gutachterbüro Markt und Standort hat die ecostra Untersuchung der Homburger Innenstadt bewertet und eigene Analysen angestellt. So stellt das Büro Markt und Standort die Entwicklung der Gesamtverkaufsflächen in der Innenstadt von Homburg, aufgeschlüsselt in die Sortimente Bekleidung / Schuhe / Sport dar und kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der Kompetenzverlust im Segment Schuhe unübersehbar sei (2012: ca. 1.650 m<sup>2</sup>; 2022: ca. 980 m<sup>2</sup> VK). Hier hätte die Homburger Innenstadt in den letzten zehn Jahren knapp die Hälfte der Verkaufsfläche verloren. Die Ursachen hierfür sieht das Büro Markt und Standort nicht nur in den Kaufkraftabzügen durch das Zweibrücken Fashion

Outlet, sondern ebenso bedingt durch die Konkurrenz umliegender Mittelzentren, die dynamische Entwicklung des Online-Handels oder die Corona-Pandemie. Dennoch kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass zweifelsohne die absatzwirtschaftliche und städtebauliche Situation in den umliegenden Innenstädten um einiges besser wäre, wenn das Outlet in Zweibrücken ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten würde (*M+S HOM, S. 31 f.*).

Die Wirkung des Zweibrücken Fashion Outlets über die letzten 20 Jahre lasse sich städtebaulich allein durch eine Zählung geschlossener Geschäfte nicht belegen. Das Gutachterbüro Markt und Standort gehe davon aus, dass sich durch das Zweibrücken Fashion Outlet über die letzten 20 Jahre ein Umsatzverlust von 40 bis 50 Mio. € angesammelt haben dürfte. Dieser schleichende Umsatzabzug, der nach den nun vorliegenden Ermittlungen durchaus höher sein dürfte als in den damaligen Auswirkungsanalysen berechnet, trage nicht unerheblich zur dauerhaften Schädigung der Innenstadt bei. Dieser Effekt, dürfe durch die derzeit anstehende Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets nicht noch einmal verstärkt werden (*M+S HOM, S. 35 f.*).

In ähnlicher Weise argumentieren die Büros Stadt und Handel und Acocella. Beispielsweise hat das Büro Stadt und Handel auch eine detaillierte Analyse u.a. der Entwicklung der Angebotsstrukturen insbesondere für die projektrelevanten Sortimente in der Stadt Pirmasens, vorgelegt. Hierbei schlussfolgert der Gutachter u.a., dass der Rückgang der Verkaufsflächen und der Betriebszahl in der Pirmasenser Innenstadt nicht nur in Zusammenhang mit dem Zweibrücken Fashion Outlet gebracht werden könne. Vielmehr sei er auch in den Kontext der allgemeinen endogenen und exogenen Entwicklungsfaktoren des Einzelhandels in Pirmasens zu setzen. Gleichwohl dürfte der Wettbewerb des Zweibrücken Fashion Outlets im Zusammenspiel mit diesen Entwicklungsfaktoren einen wesentlich negativ beeinflussenden bzw. negativ sehr deutlich verstärkenden Faktor für den Einzelhandel Pirmasens darstellen (*vgl. S+H, Kap. 3, S. 25 f.f.*).

Im Zuge der Erwiderung wird im Gutachten ecostra 2023 darauf abgestellt, dass das Büro Markt und Standort bestätigt habe, dass die innerstädtischen Einzelhandelslagen zum Erhebungszeitpunkt detailliert dargestellt und bewertet wurden. Darüber hinaus sei laut ecostra bei der Bewertung einer Vorschädigung auch zu prüfen, ob eine solche auf allgemeine Marktentwicklungen oder ggf. auf eigene planerische Fehlentscheidungen der Kommune in der Vergangenheit zurückzuführen sein könnte. Mögliche planerische Fehlent-

scheidungen würden bei den Gutachten des Büros Markt und Standort jedenfalls nicht aufgegriffen und untersucht. ecostra ist der Auffassung, dass die Stadt Homburg den Schutz ihrer eigenen Innenstadt in den letzten Jahrzehnten selbst nicht konsequent verfolgt habe. Beispielsweise seien in Homburg Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe an verkehrsorientierten, dezentralen Standorten außerhalb der Innenstadt (u.a. K+K-Schuhe sowie Takko an der Berliner Straße und am Standort des Globus-Warenhauses in der Neunmorgenstraße Cecil und Street One) angesiedelt worden. Ähnliche Entwicklungen habe es in der Stadt Neunkirchen gegeben. Es gebe also eindeutige Hinweise dahingehend, dass eigene planerische Fehlentscheidungen dieser Städte in der Vergangenheit mehr oder weniger Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung in der jeweiligen Innenstadt genommen haben und so die derzeitige Situation zumindest mitbeeinflusst worden sei. Zudem habe es Planungsbestrebungen des Shoppingcenterbetreibers ECE gegeben, ein Einkaufszentrum mit über 20.000 m<sup>2</sup> VK in Homburg zu errichten. Das Scheitern dieses Projektes sei hierbei nicht auf das Zweibrücken Fashion Outlet zurückzuführen, sondern auf die Verkaufsflächenreduzierung auf 16.500 m<sup>2</sup> im Zuge des Raumordnungsverfahrens. Die Betreiberfirma ECE habe also durchaus eine ausreichende Nachfrageplattform zur Errichtung eines Shoppingcenters gesehen. Auch ein Nachfolgeprojekt der Deutschen Immobiliengruppe sei an den Hürden des Genehmigungsverfahrens sowie an Normenkontrollklagen von Nachbarstädten gescheitert und nicht aufgrund des Zweibrücken Fashion Outlets (*ecostra 2023, S. 30 f.*).

Als Fazit stellt der Gutachter ecostra fest, dass die dargestellten, bereits mehr oder weniger geschwächten Strukturen – anders als das Büro Markt und Standort vermutet – von ecostra durchaus bei der Bewertung des Umsatzabzuges und den möglichen städtebaulichen Konsequenzen berücksichtigt worden seien. In Anbetracht der eher geringen Umsatzumverteilungswerte der Erweiterungsplanung des Zweibrücken Fashion Outlet sei auf eine Prüfung verzichtet worden, ob eine mögliche „Vorschädigung“ auf eigene planerische Versäumnisse oder Fehleinscheidungen der örtlichen Akteure in Homburg oder Neunkirchen zurückzuführen war. Die vom Büro Markt und Standort geäußerte Kritik, dass im ecostra-Gutachten geschwächte Strukturen oder gar eine „Vorschädigung“ nicht berücksichtigt worden wären, sei falsch und könne vollumfänglich zurückgewiesen werden (*ecostra 2023, S. 34 f.*).

Der Gegendarstellung von ecostra kann gefolgt werden. Wie die Gutachterbüros Stadt und Handel und Markt und Standort richtigerweise anmerken, können die teilweise negativen Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels der Nachbarstädte nicht ausschließlich dem

Zweibrücken Fashion Outlet zugerechnet werden. Es gibt eine Vielzahl weiterer Faktoren, die derartige Entwicklungen auslösen und beeinflussen. Daher ist die Beurteilung der tatsächlichen Auswirkungen des Zweibrücken Fashion Outlet im Laufe der bisherigen Betriebszeit nicht valide belegbar. Aus Sicht der SGD Süd dürfte das Zweibrücken Fashion Outlet die Entwicklung des Einzelhandels in den Nachbarkommunen nicht nur positiv beeinflusst haben.

Über die Vorschädigungen der umliegenden Einzelhandelsstrukturen durch das Zweibrücker Fashion Outlet können jedoch keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Junker und Kruse erklärt in der Plausibilitätsprüfung, dass die Erwiderng von ecostra mit Verweis auf die in den Gutachten erfolgte Detaillierung / Betrachtungstiefe – auch mit Blick auf mögliche Vorschädigungen – sachgerecht und nachvollziehbar sei. Auch die Schlussfolgerungen aufgrund der Corona-Pandemie ließen angesichts der nach wie vor nur sehr schwer prognostizierbaren mittel- bis langfristigen Auswirkungen keine realitätsnäheren Aussagen zu (J+K, S. 6).

### *Städtebauförderungsmaßnahmen*

Zur genaueren Beurteilung der Auswirkungen auf die in mehreren Städten eingesetzten Fördermittel im Rahmen von Städtebaufördermaßnahmen, wurde vom Gutachterbüro ecostra im Juni 2022 die Analyse „Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet“ (nachfolgend: ecostra 2022) im Verlauf des Verfahrens nachgereicht. Gleichwohl bemängeln mehrere Verfahrensbeteiligte, dass die Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht hinreichend untersucht worden seien und die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet den Fördermitteleinsatz und die Bemühungen zur Stärkung der Innenstädte konterkariere. Für die Stadt Kaiserslautern ist eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet mit Blick auf die Förderprogramme von Bund und Ländern in der Gesamtbetrachtung kontraproduktiv. Seit Jahren würden durch das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ auch Impulse in die Kaiserslauterer Innenstadt getragen. Durch eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet würden die jahrelang, auch im Sinne des Ziels Z 58 LEP IV geleisteten Anstrengungen zur Steuerung des Einzelhandels und der Stärkung der Innenstadt als lebendiges und attraktives Einkaufsziel, massiv untergraben. Die eingesetzten Fördergelder des Landes Rheinland-Pfalz zur Unterstützung der Kaiserslauterer Innenstadt würden „vernichtet“. Der städtebauliche Gedanke einer nachhaltigen

Stadtentwicklung sehe in jeglicher Hinsicht anders aus (*vgl. Stellungnahme Kaiserslautern, S. 7*).

Die Stadt Pirmasens weist ebenfalls darauf hin, dass die Kommune seit Anfang der 2000er Jahre ein Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK) habe und seither eine klare Strategie der Innenentwicklung und des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs verfolge. Darüber hinaus seien weitere fachliche Konzepte zur Entwicklung des Einzelhandels und Tourismus erstellt worden. Dies flankierend habe die Stadt Pirmasens alle nicht integrierten Einzelhandelslagen und alle Gewerbegebiete überplant und Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung und zu den zulässigen Sortimenten aufgestellt, mit dem Ziel, zur Stärkung der Innenstadt und zur Förderung des Einzelhandels in der Innenstadt beizutragen. Dies sei mit der Aufnahme der Stadt Pirmasens in verschiedene Förderprogramme von Bund und Land honoriert worden. Auch dies werde durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet massiv konterkariert.

In Pirmasens sei mit der Einbindung des Bundespilotprojekts Stadtumbau West (STUW) in den Innenstadt- und Stadtentwicklungsprozess und den für die Innenstadtentwicklung ganz entscheidenden umgesetzten Impulsprojekten der Stadtumbauprozess mit Hilfe der Städtebauförderung erfolgreich begonnen worden. Weitere Impulsprojekte und Maßnahmen mit privaten Investitionen seien diesen Beispielen gefolgt. Aktuell würden mit dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ weitere wesentliche Impulse in die Innenstadt getragen werden können. Die dabei eingesetzten Fördergelder des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz würden durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet konterkariert und die Bemühungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Pirmasens unterlaufen. Zudem sei die Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich, wie zuletzt das „Schuhstadt“-Projekt, gefährdet und werde durch die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zukunft nahezu unmöglich gemacht (*vgl. Stellungnahme Pirmasens, S. 7 f.*).

Nach Ansicht des Saarpfalz-Kreises würden die gesamten Bemühungen zur Entwicklung der Innenstädte, auch im Rahmen der durch Steuergelder finanzierten Städtebauförderung, konterkariert (*vgl. Stellungnahme Saarpfalz-Kreis, S. 1*). Die IHK Saarland ergänzt, dass zur Revitalisierung der Innenstädte und Stärkung des lokalen Handels seitens der Politik bereits umfangreiche Förderprogramme aufgelegt worden seien. Ganz aktuell habe die rheinland-pfälzische Landesregierung ihr Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“ auf Mittelzentren ausgeweitet und für 2022 mit 5 Mio. € dotiert. Ziel sei die Entwicklung und

Durchführung individueller Maßnahmen zur Förderung der Innenstädte in Folge des Strukturwandels und des Lockdowns. Dem Ansinnen einer Stärkung der Innenstädte und des innerstädtischen Handels stehe die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets diametral entgegen (vgl. *Stellungnahme IHK Saarland, S. 6*).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich die ADD als Fördermittelgeberin mit den möglichen Auswirkungen auf die eingesetzten Steuermittel befasst. Zunächst äußerte die ADD in ihrer Stellungnahme vom 27. Juli 2022, dass das Gutachten ecostra 2022 bei der Bewertung der Verträglichkeit bezogen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördergebiete, erneut die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Umsatzumverteilungsquoten heranziehe (vgl. *Stellungnahme ADD 27.07.2023, S. 6 f.*).

In einer Stellungnahme vom 21. September 2022 kommt die ADD zum dem Schluss, dass die Unterlage ecostra 2022 augenscheinlich trotz des rechtzeitigen Zugangs im Verfahren nur untergeordnet berücksichtigt worden sei.

Auch deswegen sah die ADD die Notwendigkeit gegeben, sich in einer weiteren Stellungnahme intensiver mit der Analyse ecostra 2022 auseinanderzusetzen. Dabei sei letztlich ausschlaggebend, ob das angedachte Vorhaben dazu geeignet sei, die Erreichung der mit dem Fördermitteleinsatz verbundenen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen oder gar vollständig zu verhindern. Die Ziele des Fördermitteleinsatzes würden dabei über den reinen Erhalt der bestehenden Strukturen von zentralen Versorgungsbereichen hinausgehen. Vielmehr werde auch eine Verbesserung von Funktion und Qualitäten, die im Bestand so noch nicht vorhanden seien, beabsichtigt. Daher sei auch abzuschätzen, inwieweit eine angestoßene, zukünftige Entwicklung erschwert oder verhindert werde (vgl. *Stellungnahme ADD 21.09.2022, S. 2*).

Die ADD stellt fest, dass seitens betroffener Kommunen Zweifel an der Methodik der Ermittlung und Bewertung der prognostizierten Auswirkungen vorgebracht worden seien. Die aufgeworfenen Fragen seien seitens der ADD zwar für nicht unbegründet gehalten worden, würden im Ergebnis aber nicht dazu führen, die grundsätzliche Eignung der Gutachten in Abrede zu stellen. Zum einen obliege die Prüfung der Gutachten und eingegangenen Stellungnahmen der verfahrensführenden Behörde und sei ohnehin Gegenstand des laufenden landesplanerischen Verfahrens. Angesichts des erheblichen Abstands zwischen den Umsatzumverteilungsquoten und dem jeweiligen Schwellenwert, wäre zum anderen ein maßgeblicher Einfluss auf das Ergebnis nur gegeben, wenn die in den Antragsunterlagen erfolgte Ermittlung fehlerhaft wäre. Hierfür bestünden allerdings keine Anhaltspunkte.

Vor diesem Hintergrund werde die Einschätzung des Gutachters für zutreffend gehalten. Somit hält die ADD fest, dass das Vorhaben nicht dazu geeignet sei, die Erreichung der mit dem Mitteleinsatz verbundenen Zielsetzungen erheblich zu beeinträchtigen oder gar vollständig zu verhindern und damit dem Interesse des Fördermittelgebers grundsätzlich entgegenzulaufen. Die aus der jetzt angestrebten Erweiterung resultierenden negativen Auswirkungen würden in Folge dessen für hinnehmbar erachtet (*vgl. Stellungnahme ADD 21.09.2022, S. 6 f.*).

Die ADD vertritt als Fördermittelgeberin daher die Auffassung, dass keine Auswirkungen zu erwarten sind, welche dem Einsatz der Fördermittel zuwiderlaufen und die Umsetzung der zugehörigen Projekte und Konzepte gefährden. Die SGD Süd teilt diese Einschätzung.

#### *Luxus- und Premiumsegment*

Die beabsichtigte Ansiedlung von Waren des Luxus- und Premiumsegments stößt in den Stellungnahmen mehrerer Verfahrensbeteiligter auf Kritik, da diese Warengruppe von der Definition her zu unbestimmt sei. Die vorgeschlagenen Formulierungen hierzu seien so vage, dass in der praktischen Umsetzung kein Schutz des bestehenden innerstädtischen Einzelhandels erreicht werde (*vgl. Stellungnahme Kaiserslautern, S. 11*).

Die Stadt Saarbrücken ergänzt, dass insbesondere die herausgestellte Besonderheit des Zweibrücken Fashion Outlet, nur oder zumindest primär Produkte von hochwertigen Markenherstellern des Luxus-/Premiumsegments anzubieten und damit nicht in unmittelbare Konkurrenz zu einer Vielzahl von Läden in klassischen Innenstädten zu treten, durch die Wirklichkeit bereits widerlegt sei. Die im bisherigen FOC vorgehaltenen Marken (wie z.B. Adidas, Birkenstock, Betty Barclay, Brax, Calida, Cinque, Diesel, Falke, Gant etc., vgl. die Markenliste auf der Homepage des Zweibrücken Fashion Outlets unter [Zweibrücken-Fashionsoutlet.com/Marken](https://www.zweibruecken-fashionoutlet.com/Marken)) würden anschaulich zeigen, dass es sich bei den vorgehaltenen Marken bzw. Produkten um den klassischen Angebotsmix einer typischen Innenstadt eines Mittel- oder Oberzentrums handele (*vgl. Stellungnahme Saarbrücken, S. 8*).

Die vorstehende Kritik kann von der SGD Süd geteilt werden. Aufgrund dessen ist die Definition des Luxussortiments im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Zuge der Bauleitplanung festzulegen.

### *Korridorsperre*

Einige Einwender haben sich darüber hinaus intensiver mit dem Instrument der „Korridorsperre“ auseinandergesetzt (bspw. die Stadt Kaiserslautern, der Regionalverband Saarbrücken oder die Stadt Pirmasens). Der grundlegende Tenor der Stellungnahmen stellt die intendierte Steuerungsfähigkeit zur Einhaltung der Sortimentsobergrenzen in Frage. Da die „Korridorsperre“ allerdings ein Instrument auf der Ebene der Bauleitplanung ist, wird im vorliegenden raumordnerischen Entscheid darauf verzichtet, dieses Instrument in die Abwägung einzustellen. Die Bewertung und Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren.

### *Verkehrsgutachten*

Im Rahmen der möglichen Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets wurde durch das Ingenieurbüro Vertec eine Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Fashion Outlet Center in Zweibrücken 2021, nachfolgend: Vertec) bzgl. der Mehrbelastung von Zu- und Abfahrtswegen zum Zweibrücken Fashion Outlet und weiterer Knotenpunkte durchgeführt. Die Verkehrserhebungen erfolgten zwischen Anfang Juli 2021 und Mitte August 2021. Die Erhebungen seien so ausgelegt worden, dass detailliertes Datenmaterial für verkehrsplanerische Modelle für einen Normalwerktag und einen Spitzentag des Zweibrücken Fashion Outlets als Grundlage zur Verfügung stehe (*Vertec, S. 50 f.*).

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtung würden aufzeigen, dass bei Eintritt der prognostizierten Belastungen (P0 und P1 Normalwerktag und Spitzentag) die Knotenpunkte K1, K2, K5 und K7 bis K15 ausreichende Leistungsfähigkeiten mit Kapazitätsreserven aufwiesen (*Vertec, S. 54*).

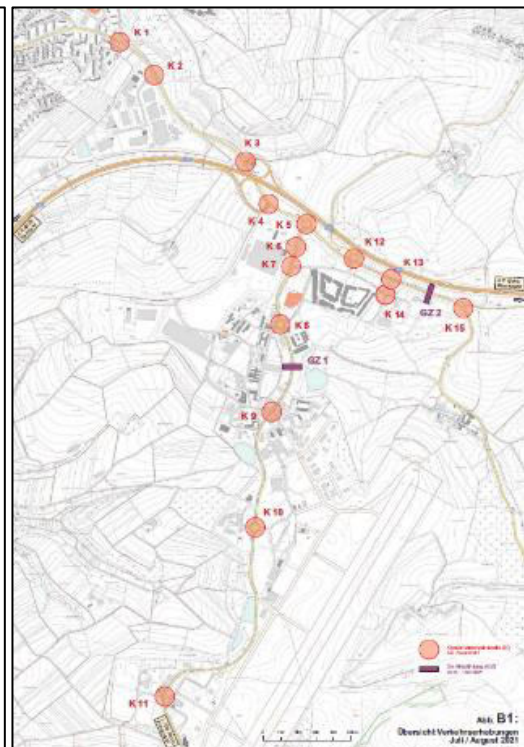
Der Knotenpunkt K6 in der Zufahrt zu Tadano / Demag überschreite insbesondere im Nachmittagsintervall des Normalwerktags seine Kapazität. Aus verkehrlicher Sicht kann die Leistungsfähigkeit hier ohne Umbau aufrechterhalten werden, indem in der Zufahrt zur L700 ein Rechtsfahrgebot eingeführt werde, sodass alle Fahrzeuge in Richtung des Kreisverkehrsplatzes Prager Straße fahren und dort wenden können (*Vertec, S. 54*).

Für die beiden Anschlussrampen der Autobahn A8 an die L480 (K3 und K4) könne auf bestehender Geometrie die Kapazität und dementsprechend der Verkehrsfluss nicht gesichert werden. Dies sei bereits im Prognose-Nullfall 2030 (ohne Erweiterung Outlet) festzu-

stellen. Auch innerhalb der Analyse zeige sich, dass die Knoten aufgrund der hohen Belastung an die Grenze der Leistungsfähigkeit stießen und es zu Problemen bzgl. Wartezeiten und Rückstau komme. Eine Anpassung zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sei hier notwendig. Aus Sicht des Ingenieurbüros Vertec stünden ein Ausbau zu signalisierten Einmündungen und der Umbau in Kreisverkehrsplätze zur Auswahl. [...] Aus verkehrsplanerischer Sicht sei aufgrund der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsabschätzungen bezogen auf Kapazitätsreserven und Verkehrsfluss, der Umbau der Knotenpunkte K3 und K4 (AS Contwig) im Zuge der L480 in Kreisverkehrsplätze zu präferieren, wenngleich durch eine Signalisierung ebenfalls Leistungsfähigkeit herzustellen sei.

### Untersuchte Knotenpunkte durch das Ingenieurbüro Vertec

- K1 L480 / Flugplatzstraße
- K2 L480 / Am Funkturm
- K3 L480 / A8 (AS Contwig) Rampe Nord
- K4 L480 / A8 (AS Contwig) Rampe Süd
- K5 L480 / L700
- K6 L700 / Zufahrt Tadano
- K7 L700 / Londoner Bogen (Outlet)
- K8 L700 / Prager Str. / Pariser Str.
- K9 L700 / Greenwichstr. / Göteborger Str.
- K10 L700 / Berliner Allee / Maastrichter Str.
- K11 L700 / Brüsseler Str. / Luxemburger Str.
- K12 L480 / K74 / Londoner Bogen (Outlet)
- K13 L480 / Barriestr.
- K14 Barriestr. / Londoner Bogen / Stockholmer Str.
- K15 L480 / K84



Quelle: Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Fashion Outlet Center in Zweibrücken 2021 / Vertec, S. 4 u.

Abb. B1

Aus Sicht der SGD Süd sind die vorstehenden Ergebnisse des verkehrstechnischen Gutachtens in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten und entsprechend umzusetzen (vgl. Maßgabe 6).

### *Naturschutzfachliche Aspekte*

Die L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH hat eine naturschutzfachliche Dokumentation für die geplante Erweiterungsfläche erstellt. Die Ergebnisse wurden in der Ausarbeitung „Erweiterung Zweibrücken Fashion Outlet (Phase 5) – Dokumentation über die Erfassungen 2020“ zusammengefasst. Die Untersuchung zeigte, dass für mehrere Tierarten entsprechende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ergebnisse sind in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen.

### **Gesamtfazit**

**Nach Abwägung aller Argumente kommt die SGD Süd zu dem Schluss, dass, unter Beachtung der festgesetzten Maßgaben unter Ziffer 1 bis 6, eine Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets auf eine Gesamtverkaufsfläche von 29.500 m<sup>2</sup> als raumverträglich einzustufen ist.**

## **G Abschließende Bemerkungen**

Der raumordnerische Entscheid ist von den in § 4 Abs. 2 und 3 ROG genannten Stellen und Personen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen, sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die Pflicht, Ziele der Raumordnung zu beachten, bleibt unberührt.

Ist nicht innerhalb von fünf Jahren nach Bekanntgabe des raumordnerischen Entscheids ein Zulassungsverfahren eingeleitet oder bei zulassungsfreien Planungen und Maßnahmen mit deren Verwirklichung begonnen worden, ist der raumordnerische Entscheid erneut zu überprüfen.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat gegenüber dem Träger der Planung oder Maßnahme und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Durch die Mitteilung des Ergebnisses der raumordnerischen Prüfung (§ 18 LPIG) wird das Verfahren abgeschlossen. Die am Verfahren beteiligten Stellen erhalten eine Kopie dieser abschließenden Entscheidung.

Für die Durchführung des Verfahrens werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16.04.2005 (GVBl. S. 138) erhoben. Hierüber ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt an der Weinstraße, den 31.08.2023  
In Vertretung

Bernd Armbrüster  
Abteilungsleiter

## **Abdruck**

Ministerium des Innern und für Sport  
Oberste Landesplanungsbehörde  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

mit der Bitte um Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Bernd Armbrüster

## **Abdruck**

über  
Herrn L4  
an Referat 43  
im Haus

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Bernd Armbrüster

## **Verteiler**

Die Autobahn GmbH des Bundes  
Niederlassung West  
Bahnhofsplatz 1  
56410 Montabaur

Fernstraßen-Bundesamt  
Friedrich-Ebert-Straße 72-78  
04109 Leipzig

Ministerium des Innern  
und für Sport  
Abteilung 7 – Landesplanung, Vermessung und Geoinformation  
Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,  
Landwirtschaft und  
Weinbau Rheinland-Pfalz  
Stiftsstraße 9  
55116 Mainz

Struktur- und  
Genehmigungsdirektion Nord  
Abteilung 4  
Stresemannstraße 3-5  
56003 Koblenz

Aufsichts- und  
Dienstleistungsdirektion  
Referat 21b  
Kornmarkt 6  
54290 Trier

Herrn L 2  
im Hause

Herrn L 3  
im Hause

Referat 32  
im Hause

Referat 42  
im Hause

Referat 43  
im Hause

Verband Region Rhein-Neckar  
M 1, 4-5  
68161 Mannheim

Planungsgemeinschaft  
Rheinhessen-Nahe  
Ernst-Ludwig-Straße 2  
55116 Mainz

Planungsgemeinschaft Westpfalz  
Bahnhofstraße 1  
67655 Kaiserslautern

Kreisverwaltung  
Alzey-Worms  
Ernst-Ludwig-Straße 36  
55232 Alzey

Kreisverwaltung  
Bad Dürkheim  
Philipp-Fauth-Straße 11  
67098 Bad Dürkheim

Kreisverwaltung  
Bernkastel-Wittlich  
Kurfürstenstraße 16  
54516 Wittlich

Kreisverwaltung  
Birkenfeld  
Schneewiesenstraße 25  
55765 Birkenfeld

Kreisverwaltung  
Donnersbergkreis  
Uhlandstraße 2  
67292 Kirchheimbolanden

Kreisverwaltung  
Germersheim  
Luitpoldplatz 1  
76726 Germersheim

Kreisverwaltung  
Kaiserslautern  
Lauterstraße 8  
67657 Kaiserslautern

Kreisverwaltung Kusel  
Trierer Straße 49-51  
66869 Kusel

Kreisverwaltung  
Südliche Weinstraße  
An der Kreuzmühle 2  
76829 Landau

Kreisverwaltung  
Südwestpfalz  
Unterer Sommerwaldweg 40-42  
66953 Pirmasens

Kreisverwaltung  
Trier-Saarburg  
Willy-Brandt-Platz 1  
54290 Trier

Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz  
Morlauterer Str. 20  
67657 Kaiserslautern

Landwirtschaftskammer  
Rheinland-Pfalz  
Dienststelle Kaiserslautern  
Röchlingstraße 1  
67663 Kaiserslautern

Industrie- und  
Handelskammer für die Pfalz  
Ludwigsplatz 2-4  
67059 Ludwigshafen

Handwerkskammer der Pfalz  
Am Altenhof 15  
67655 Kaiserslautern

Handelsverband  
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.  
Stiftsplatz 2  
67655 Kaiserslautern

Generaldirektion  
Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesdenkmalpflege  
Schillerstraße 44  
Erthaler Hof  
55116 Mainz

Generaldirektion  
Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

Zweckverband Entwicklungsgebiet  
Flugplatz Zweibrücken  
Schillerstraße 4-6  
66482 Zweibrücken

Gemeindeverwaltung Haßloch  
Rathausplatz 1  
67454 Haßloch

Stadtverwaltung Bad Dürkheim  
Mannheimer Straße 24  
67098 Bad Dürkheim

Stadtverwaltung Grünstadt  
Kreuzerweg 2  
67269 Grünstadt

Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Georg-Maus-Straße 1  
55743 Idar-Oberstein

Stadtverwaltung Wörth am Rhein  
Mozartstraße 2  
76744 Wörth am Rhein

Stadtverwaltung Kaiserslautern  
Willy-Brandt-Platz 1  
67657 Kaiserslautern

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz  
Marktstraße 50  
76829 Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung  
Neustadt an der Weinstraße  
Marktplatz 1  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Pirmasens  
Exerzierplatzstraße 17  
66953 Pirmasens

Stadtverwaltung Zweibrücken  
Herzogstraße 1  
66482 Zweibrücken

Verbandsgemeinde Alzey-Land  
Weinrufstraße 38  
55232 Alzey

Verbandsgemeinde  
Annweiler am Trifels  
Messplatz 1  
76855 Annweiler

Verbandsgemeinde  
Bad Bergzabern  
Königstraße 61  
76887 Bad Bergzabern

Verbandsgemeinde Baumholder  
Am Weiherdamm 1  
55774 Baumholder

Verbandsgemeinde Bellheim  
Schubertstraße 18  
76756 Bellheim

Verbandsgemeinde Birkenfeld  
Schneewiesenstraße 21  
55765 Birkenfeld

Verbandsgemeinde  
Bruchmühlbach-Miesau  
Am Rathaus 2  
66892 Bruchmühlbach-Miesau

Verbandsgemeinde  
Dahner Felsenland  
Schulstraße 29  
66994 Dahn

Verbandsgemeinde Deidesheim  
Am Bahnhof 5  
67146 Deidesheim

Verbandsgemeinde Edenkoben  
Poststraße 23  
67480 Edenkoben

Verbandsgemeinde  
Eisenberg (Pfalz)  
Hauptstraße 86  
67304 Eisenberg (Pfalz)

Verbandsgemeinde  
Enkenbach-Alsenborn  
Hauptstraße 18  
67677 Enkenbach-Alsenborn

Verbandsgemeinde Göllheim  
Freiherr-vom-Stein Straße 1-3  
67307 Göllheim

Verbandsgemeinde Hauenstein  
Schulstraße 4  
76846 Hauenstein

Verbandsgemeinde Hermeskeil  
Langer Markt 17  
54411 Hermeskeil

Verbandsgemeinde Herxheim  
Obere Hauptstraße 2  
76863 Herxheim

Verbandsgemeinde Jockgrim  
Untere Buchstraße 22  
76751 Jockgrim

Verbandsgemeinde Kandel  
Gartenstraße 8  
76870 Kandel

Verbandsgemeinde  
Kirchheimbolanden  
Neue Allee 2  
67292 Kirchheimbolanden

Verbandsgemeinde  
Kusel-Altenglan  
Marktplatz 1  
66869 Kusel

Verbandsgemeinde  
Lambrecht (Pfalz)  
Sommerbergstraße 3  
67466 Lambrecht (Pfalz)

Verbandsgemeinde  
Landau-Land  
An 44 Nr. 31  
76829 Landau

Verbandsgemeinde Landstuhl  
Kirchenstr. 41  
66849 Landstuhl

Verbandsgemeinde  
Lauterecken-Wolfstein  
Schulstraße 6a  
67742 Lauterecken

Verbandsgemeinde  
Leiningerland  
Industriestraße 11  
67269 Grünstadt

Verbandsgemeinde Lingenfeld  
Hauptstraße 60  
67360 Lingenfeld

Verbandsgemeinde Maikammer  
Immengartenstraße 24  
67487 Maikammer

Verbandsgemeinde  
Nordpfälzer Land  
Bezirksamtsstraße 7  
67806 Rockenhausen

Verbandsgemeinde  
Oberes Glantal  
Rathausstraße 8  
66901 Schönenberg-Kübelberg

Verbandsgemeinde  
Offenbach an der Queich  
Konrad-Lerch-Ring 6  
76877 Offenbach

Verbandsgemeinde  
Otterbach-Otterberg  
Hauptstraße 27  
67697 Otterberg

Verbandsgemeinde  
Pirmasens-Land  
Bahnhofstraße 19  
66953 Pirmasens

Verbandsgemeinde  
Ramstein-Miesenbach  
Am Neuen Markt 6  
66877 Ramstein-Miesenbach

Verbandsgemeinde Rodalben  
Am Rathaus 9  
66976 Rodalben

Verbandsgemeinde Ruwer  
Untere Kirchstraße 1  
54320 Waldrach

Verbandsgemeinde Saarburg-Kell  
Schlossberg 6  
54439 Saarburg

Verbandsgemeinde Schweich  
an der römischen Weinstraße  
Brückenstr. 26  
54338 Schweich

Verbandsgemeinde  
Thaleischweiler-Wallhalben  
Hauptstraße 52  
66987 Thaleischweiler-Fröschen

Verbandsgemeinde  
Thalfang am Erbeskopf  
Saarstraße 7-9  
54424 Thalfang

Verbandsgemeinde  
Waldfishbach-Burgalben  
Friedhofstraße 3  
67714 Waldfishbach-Burgalben

Verbandsgemeinde Weilerbach  
Rummelstraße 15  
67685 Weilerbach

Verbandsgemeinde Winnweiler  
Jakobstraße 29  
67722 Winnweiler

Verbandsgemeinde  
Zweibrücken-Land  
Landauer Straße 18-20  
66482 Zweibrücken

Ministerium für Inneres,  
Bauen und Sport  
Franz-Josef-Röder-Straße 21  
66119 Saarbrücken

Ministerium für Wirtschaft,  
Arbeit, Energie und Verkehr  
Franz-Josef-Röder-Straße 17  
66119 Saarbrücken

Oberbergamt des Saarlandes  
Am Bergwerk Reden 10  
66578 Schiffweiler

Industrie- und Handelskammer  
des Saarlandes  
Franz-Josef-Röder-Straße 9  
66119 Saarbrücken

Handelsverband Saarland e.V.  
Harthweg 15  
66119 Saarbrücken

Stadt Blieskastel  
Paradeplatz 5  
66440 Blieskastel

Kreisstadt Homburg  
Am Forum 5  
66424 Homburg

Stadt Lebach  
Am Markt 1  
66822 Lebach

Kreisstadt Merzig  
Braucherstraße 5  
66663 Merzig

Kreisstadt Neunkirchen  
Oberer Markt 16  
66538 Neunkirchen

Landeshauptstadt Saarbrücken  
Rathausplatz 1  
66111 Saarbrücken

Kreisstadt Saarlouis  
Großer Markt 1  
66740 Saarlouis

Stadt St. Ingbert  
Am Markt 12  
66386 St. Ingbert

Kreisstadt St. Wendel  
Rathausplatz 1  
66606 St. Wendel

Stadt Völklingen  
Rathausplatz  
66310 Völklingen

Stadt Wadern  
Marktplatz 13  
66687 Wadern

Regionalverband Saarbrücken  
Schlossplatz  
66119 Saarbrücken

Saarpfalz-Kreis  
Am Forum 1  
66424 Homburg

Préfecture de la Moselle  
9, place de la Préfecture  
BP71014  
57034 METZ  
FRANKREICH

Préfecture du Bas-Rhin et  
de la région Grand Est  
5, Place de la République  
67073 STRASBOURG  
FRANKREICH

## Eckdaten des Programms

### Ziel:

Erstellung, Weiterentwicklung und Umsetzung strategischer Regionalentwicklungskonzepte (SREK): thematische Fokussierung auf zentrale regionalspezifische Herausforderungen, Priorisierung von Maßnahmen für einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren. SREK als strategischer Prozess, der Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben bei der Steuerung räumlicher Entwicklung auf regionaler Ebene verbindet und eine Brücke zwischen formaler Regionalplanung und informeller Regionalentwicklung darstellt. Konsensfindung zu strategischen Leitprojekten. Nutzung von Förderprogrammen (regional, national, EU) zur Umsetzung der SREK.

### Kernpunkte eines SREK:

- Ein SREK geht über die herkömmlichen Regionalen Entwicklungskonzepte hinaus, indem es die wesentlichen, heute erkennbaren Herausforderungen der nächsten 10 bis 15 Jahre in Kombination mit den spezifischen Kernkompetenzen und Entwicklungszielen in einer Region benennt,
- basiert auf einer empirischen Analyse der Ausgangssituation, bei der auch relevante Prognosen und Szenarien einbezogen werden,
- zielt auf eine thematische Priorisierung der drängendsten Herausforderungen der Region,
- ist sowohl eine realistische Vision oder ein Leitbild als auch eine Darstellung des angestrebten Prozesses mit konkreten Schritten und Maßnahmen, um die Ziele zu erreichen,
- hat einen Horizont von 10 bis 15 Jahren,
- bezieht sich auf den funktionalen Raumausschnitt, der für die Umsetzung wichtig ist,
- bindet die relevanten Akteurinnen und Akteure in diesem funktionalen Raum ein,
- kann auf bestehenden Dokumenten mit Zielbezug basieren und ordnet diese in eine integrierte, fachübergreifende Gesamtstrategie ein. Damit verbunden ist ein Diskurs, der auf geeignete Formate unter Beteiligung der Öffentlichkeit zurückgreift.
- Ein SREK ist mit prioritären Maßnahmen als strategischen Leitprojekten untersetzt,
- entfaltet eine Bindungswirkung, indem politische Gremien die Entwicklungsziele unterstützen,
- bildet den Rahmen, um Fördermittel für die prioritären Projekte zu beantragen und die eigene Kofinanzierung zu sichern und
- benötigt die Kommunikation nach außen, um Akzeptanz zu schaffen.

#### Gegenstand der Förderung:

- Regionalanalysen zur Vorbereitung des SREK
- Erstellung oder Weiterentwicklung eines SREK nach bestimmten, im Förderaufruf definierten Kriterien
- Regionale Beteiligungsprozesse
- Priorisierung regionaler Entwicklungsmaßnahmen
- Identifikation geeigneter Förderprogramme, ggfs. Antragstellung in diesen Förderprogrammen
- Kleine investive oder investitionsvorbereitende Maßnahmen
- Austausch mit anderen Projekten
- Förderung auch für funktionale Regionen über administrative Grenzen hinweg (auch Ländergrenzen überschreitend, Stadt-Land-Partnerschaften)

#### Zuwendungsempfänger:

- Träger der Regionalplanung
- Landkreise, regionale Planungsverbände
- Verbundprojekte von mehreren Partnern möglich (wenn die Träger der Regionalplanung nicht selber Antragsteller sind, so ist ihre Beteiligung am Vorhaben eine zwingende Voraussetzung)

#### Art, Höhe und Umfang der Förderung:

- Zuwendung als bundesunmittelbare Förderung nach § 23 und 44 BHO
- Förderung pro Vorhaben von max. 450.000 Euro
- Eigenanteil der Zuwendungsempfänger 10 %
- Personalausgaben förderfähig (zusätzliches Personal), auch Vergabe von Leistungen

#### Verfahren:

Förderaufruf ab dem 5. Dezember 2023 bis zum 21. Januar 2024

Auswahl mit Unterstützung einer fachlichen Auswahlkommission unter Einbeziehung der Länder

#### Auswahlkriterien:

- Vorliegende Vorprozesse
- Darstellung der besonderen Herausforderungen der Region
- Thema des SREK im Spiegel der besonderen Herausforderungen
- Beachtung der SREK-Kriterien
- Thematische und räumliche Kongruenz des SREK
- Akteurskonstellation / Partizipativer Ansatz im Konzept
- Bezug zur Umsetzung der Leitbilder der Raumordnung sowie der Ziele und Grundsätze des Raumordnungsgesetzes sowie der Landes- und Regionalpläne
- Verbindung zwischen Regionalplanung und Regionalentwicklung
- Zeitplan und Umsetzungsorientierung

# Änderungsanträge zum Kriterienkatalog

## 1. Ausschlusskriterien

Gesetzlich geschützte Biotope

Sind Ausschlusskriterium mit Fußnote, die eine Einzelfallprüfung beschreibt. Besser gleich aus dem Kriterienkatalog Tabelle raus, denn die vielen Gesetzlich geschützten Heckenstrukturen sind kleinteilig über das Land verteilt und wohl fast immer betroffen. - streichen

- a. Naturraumeinheit Bergstraße – streichen
- b. Naturraumeinheit Odenwald- Neckartal – streichen

Begründung: Diese Kriterien sind rein ästhetischer Art, sind Geschmacksache. Keine Ausschlussfakten, sondern Gefühl. Zum Teil liegen bereits positive Bürgerentscheide für WKA vor, die damit verhindert würden

- c. Segelflugplätze – streichen

Begründung: Nicht notwendige, weiche Infrastruktur, darf nicht Ausschlusskriterium sein um eine Basisinfrastruktur zu verhindern

- d. Zu Vorranggebieten für den Rohstoffabbau sowie bereits genehmigte Rohstoffabbaugebiete – ergänzen: Die gestrichene Ausnahme dass WKA gebaut werden können, wenn vorhersehbar ist, das im Zeitraum von mindestens 20 Jahren nicht abgebaut werden wird, wieder hinzufügen. In der Spanne ist der Lebenszyklus einer WKA durchlaufen und regenerative Energie kann im Übergangszeitraum 2 Jahrzehnte lang mit minimaler Umweltauswirkung erzeugt werden.

## 2. Überprüfung der verbliebenen Flächen im Hinblick auf die Windgeschwindigkeiten und die Flächengröße

- a. Windhöffigkeit als Kriterium streichen

Begründung: Das sind derzeit rentable Windhöffigkeiten, die Werte können sich aber durch den Stand der Technik auch verändern, dem wird durch die vorgesehene Festschreibung nicht Rechnung getragen. Und auch unterhalb der Werte kann Wind geerntet werden...

## 3. Einzelfallprüfung

- a. Landschaftsbild/ kulturelle Sachgüter (Einsehbarkeit, Sichtbeziehungen) - streichen

Begründung: Diese Kriterien sind rein ästhetisch, sind Geschmacksache. Keine Ausschlussfakten, sondern Gefühlseinschätzungen

- b. Landschaftsschutzgebiet –streichen

Begründung: ebenfalls Ästhetik und damit Gefühl als Ausschlusskriterium, das sind keine harten Fakten

- c. Gesetzliche Erholungswälder- streichen
- d. Wälder mit besonderer Schutz und Erholungsfunktion- streichen

Begründung: man kann sich auch in einem Wald mit WKA erholen, die Menschen im NOK, die eine WKA in den Wäldern haben, werden das sicher bestätigen.

- e. (Einschließlich Flächen des Generalwildwegeplan/Wildtierkorridor)- streichen

Zwischen WKA können Tiere durchlaufen. Sie bilden keinen unüberwindbaren Korridor im Gegensatz zu Straßen, bei denen viele Wildtiere zu Verkehrsoferten werden

- f. Flugplätze für Ultraleichtflugzeuge- streichen
- g. Modellflugplätze – streichen

Begründung: Hobbyinfrastruktur höher zu bewerten als Sicherung der Energieversorgung durch regenerative Energie ist nicht nur angesichts der Klimakrise absurd.

„Kriterien, die nach Prüfung des Einzelfalls aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen der Windenergienutzung entgegenstehen können (Status wie Ausschlusskriterien)“.

Frage: Was sind tatsächliche Gründe? Und die sind dann Ausschlusskriterium?-> streichen.