

ecostra GmbH · Bahnhofstrasse 42 · D-65185 Wiesbaden

An die  
VIA Outlets Zweibrücken B.V.  
Uli Nölkensmeier  
Londoner Bogen 10 - 90

**D-66482 Zweibrücken**

Ihr Ansprechpartner Dr. Joachim Will  
Telefon +49 (0)611 - 716 95 75-0  
Ihr Schreiben vom  
Ihr Zeichen  
Datum 12. Juni 2025

Vorab per Email: [unoelkensmeier@viaoutlets.com](mailto:unoelkensmeier@viaoutlets.com)  
CC: [w.sandner@heuking.de](mailto:w.sandner@heuking.de); [struck@birkundpartner.de](mailto:struck@birkundpartner.de)

## **Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Fachgutachterliche Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO**

Sehr geehrter Herr Nölkensmeier,

der von Ihnen für das Verfahren zur Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) beauftragte Anwalt, Dr. Wolfram Sandner (Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek, Stuttgart), hat uns dahingehend informiert, dass im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens nun auf die Implementierung der bislang vorgesehenen, sog. „Korridorsperre“<sup>1</sup> verzichtet und stattdessen zunächst die Bestandsgenehmigungen für das bereits bestehende und in Betrieb befindliche ZFO geändert werden sollen.

Bei dieser Anpassung der Bestandsbaugenehmigungen für das bestehende ZFO soll die für das Center insgesamt zulässige, maximale Verkaufsfläche (VK) mit 21.000 m<sup>2</sup> unverändert bleiben. Gleichzeitig sollen nun aber für einzelne Warengruppen maximal zulässige Verkaufsflächenkorridore fixiert werden. Diese Flächenkorridore auf Ebene der einzelnen Warengruppen sollen jenen Größen entsprechen, welche wir in unseren Untersuchungen zu den Auswirkungen des auf dann 29.500 m<sup>2</sup> VK erweiterten ZFO zugrunde gelegt und die dann letztlich auch in leicht veränderter Form Eingang in den raumordnerischen Entscheid der SGD-Süd<sup>2</sup> gefunden haben.<sup>3</sup> Darüber hinaus wurden

<sup>1</sup> Zur „Korridorsperre“ vgl. ECOSTRA: Fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. „Korridorsperre“ zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Wiesbaden, 02.10.2020

<sup>2</sup> Vgl. STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD: Raumordnerischer Entscheid mit integriertem Zielabweichungsbescheid über die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Neustadt a.d. Weinstraße, 31.08.2023

<sup>3</sup> Zu den ecostra-Auswirkungsanalysen vgl. u.a. ECOSTRA: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 16.09.2019; vgl. ECOSTRA: 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. Anlage zu der am 16.09.2019 vorgelegten ecostra-

in diesem raumordnerischen Entscheid auch gewisse Vorgaben zur Festsetzung der Warengruppen Sportbekleidung und -schuhe getroffen, welche von dem ursprünglichen ecostra-Vorschlag zu den B-Plan-Festsetzungen abwichen. Im Rahmen dieser fachgutachterlichen Stellungnahme soll nun geprüft werden, ob die nun im Rahmen der Bauleitplanung für das erweiterte ZFO vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben durch die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 bzw. auch nachfolgender ecostra-Untersuchungen abgedeckt sind.

Seite 2

### 1. Grundlagen

Basis der **ecostra-Auswirkungsanalyse 2019** bildete die Erweiterung des bestehenden Centers auf insgesamt 29.500 m<sup>2</sup> VK, wobei neben der Erweiterung des Bestandes um 8.500 m<sup>2</sup> VK nun für das Gesamtobjekt – d.h. für 29.500 m<sup>2</sup> VK – die nachfolgenden Warengruppen mit den jeweils genannten maximalen Verkaufsflächenkorridoren als zulässig betrachtet und auf ihre Auswirkungen hin untersucht wurden:<sup>1</sup>

| Warengruppen   | VK ZFO-<br>Erweiterung max. | VK ZFO Bestand<br>& Erweiterung<br>max. |
|--|-----------------------------|---|
| • (Sport-) Bekleidung  | 6.800 m <sup>2</sup>        | 22.500 m <sup>2</sup>                   |
| • (Sport-) Schuhe und Lederwaren                               | 1.700 m <sup>2</sup>        | 4.700 m <sup>2</sup>                    |
| • Nahrungs- und Genussmittel                                   | 400 m <sup>2</sup>          | 600 m <sup>2</sup>                      |
| • Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik                          | 400 m <sup>2</sup>          | 700 m <sup>2</sup>                      |
| • Glas, Porzellan, Keramik                                     | 400 m <sup>2</sup>          | 700 m <sup>2</sup>                      |
| • Haushaltswaren (inkl. Elektrokleingeräte)                    | 400 m <sup>2</sup>          | 800 m <sup>2</sup>                      |
| • Geschenkartikel  | 400 m <sup>2</sup>          | 500 m <sup>2</sup>                      |
| • Heimtextilien  | 400 m <sup>2</sup>          | 600 m <sup>2</sup>                      |
| • Brillen, Sonnenbrillen                                       | 200 m <sup>2</sup>          | 400 m <sup>2</sup>                      |
| • Uhren  | 200 m <sup>2</sup>          | 500 m <sup>2</sup>                      |
| • Schmuck  | 200 m <sup>2</sup>          | 500 m <sup>2</sup>                      |
| • Sportgeräte, Sportartikel                                    | 400 m <sup>2</sup>          | 400 m <sup>2</sup>                      |
| • Möbel, Einrichtungsbedarf                                    | 400 m <sup>2</sup>          | 400 m <sup>2</sup>                      |
| • Spielwaren   | 400 m <sup>2</sup>          | 400 m <sup>2</sup>                      |
| • Sonstige Warengruppen (bis zu jeweils 200 m <sup>2</sup> VK) | 200 m <sup>2</sup>          | 200 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Insgesamt max.</b>  | <b>8.500 m<sup>2</sup></b>  | <b>29.500 m<sup>2</sup></b>             |

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des ZFO. Wiesbaden, 11.01.2021; vgl. ECOSTRA: 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). Anlage zur ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.09.2019. Wiesbaden, 26.05.2021; ECOSTRA: Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligten zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken). Wiesbaden, 22.03.2023;

<sup>1</sup> Vgl. hierzu ECOSTRA (09 / 2019): op.cit., S. 39; vgl. ECOSTRA (10 / 2020): op.cit., S. 15

Die ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 kam zu dem Ergebnis, dass die geplante ZFO-Erweiterung wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist. Die im Rahmen dieser Untersuchung ermittelten Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den Städten und Innenstädten im Untersuchungsgebiet bewegen sich in den Segmenten (Sport-) Bekleidung sowie den sonstigen projektrelevanten Sortimenten auf einem relativ niedrigen Niveau. Im Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren liegt die Umsatzumverteilungsquote insbesondere im Oberzentrum Saarbrücken mit ca. 5,4 % für die Innenstadt höher, aber immer noch deutlich unterhalb eines relevanten Anhaltswertes, ab dem wesentliche negative Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung ggf. anzunehmen sind. Auch hier sind somit keine Einschränkungen im Angebotsmix oder in den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Seite 3

## 2. Vorgaben des raumordnerischen Entscheids der SGD-Süd

Im Raumordnungs- bzw. Zielabweichungsbescheid bestätigte die SGD-Süd die Verträglichkeit unter der Maßgabe der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche des erweiterten Centers auf 29.500 m<sup>2</sup> sowie auf Ebene der einzelnen Warengruppen wie folgt:

| <b>Kernsortiment</b>        | <b>Maximale VK-Größe</b>        |
|-----------------------------|---------------------------------|
| • Bekleidung                | 22.000 m <sup>2</sup>           |
| • Sportbekleidung           | 500 m <sup>2</sup>              |
| • Schuhe und Lederwaren     | 4.200 m <sup>2</sup>            |
| • Sportschuhe               | 500 m <sup>2</sup>              |
| <b>Randsortiment gesamt</b> | <b>Max. 2.300 m<sup>2</sup></b> |
| • Je Warengruppe            | 800 m <sup>2</sup>              |
| <b>Insgesamt</b>            | <b>29.500 m<sup>2</sup></b>     |

Damit weicht die Vorgabe aus dem Bescheid der SGD-Süd von dem Untersuchungsansatz der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 in drei Punkten ab:

1. Die von der SGD-Süd so genannten „Randsortimente“ – d.h. sämtliche Sortimente mit Ausnahme von Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Sportschuhe – werden auf maximal 2.300 m<sup>2</sup> VK begrenzt. Der Untersuchungsansatz der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 ging für diese „Randsortimente“ noch von zusammen maximal 4.000 m<sup>2</sup> VK aus.
2. Innerhalb dieser „Randsortimente“ darf lt. Bescheid der SGD-Süd keine einzelne Warengruppe eine Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Im Untersuchungsansatz der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 schwankten die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen bei den einzelnen Warengruppen noch zwischen 200 m<sup>2</sup> (Sonstige Warengruppen) und 800 m<sup>2</sup> VK (Haushaltswaren inkl. Elektrokleingeräte). Damit werden bei fast allen Warengruppen, welche den „Randsortimenten“ zuzuordnen sind, die maximalen Verkaufsflächengröße z.T. deutlich großzügiger angesetzt als bei der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019.

3. Sportbekleidung und Sportschuhe werden nun selbst als jeweils eigenständige Warengruppe bestimmt und mit einer maximal möglichen Verkaufsfläche von je 500 m<sup>2</sup> versehen. In der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 wurde die Sportbekleidung als Teil der gemeinsamen Warengruppe (Sport-) Bekleidung behandelt. Dasselbe gilt auch für Sportschuhe, welche bislang als Teil der gemeinsamen Warengruppe (Sport-) Schuhe behandelt wurden. Die bisherige Warengruppe (Sport-) Bekleidung wurde im Beschluss der SGD-Süd entsprechend um die 500 m<sup>2</sup> VK reduziert und auf maximal 22.000 m<sup>2</sup> VK für die Warengruppe Bekleidung fixiert, dasselbe erfolgte dann auch mit der bisherigen Warengruppe (Sport-) Schuhe, welche nun auf maximal 4.200 m<sup>2</sup> VK für Schuhe begrenzt wurde.

Seite 4

Um dem Gebot der Bestimmtheit zu genügen, war es vor diesem Hintergrund erforderlich Sportbekleidung von Bekleidung und Sportschuhe von Schuhen definitorisch so abzugrenzen, dass dies in der Praxis auch tatsächlich und eindeutig in einem Controlling umsetzbar ist. Im Rahmen einer fachgutachterlichen Stellungnahme hat ecostra im Juli 2023 dargestellt, welche definitorischen Vorgaben erfüllt sein müssen, damit eine solche Abgrenzung von Sportbekleidung (von Bekleidung) und von Sportschuhen (von Schuhen) möglich ist.<sup>1</sup> Dabei wurde auch ein Vorschlag für die entsprechenden B-Plan-Festsetzungen bzw. die -Begründung entwickelt, der wie folgt lautet:

*„Sportbekleidung und Sportschuhe sind solche, die zur Ausübung der jeweiligen Sportart vorgesehen sind und in der üblichen Freizeit- sowie Arbeitswelt bzw. dem (nicht-sportiven) Alltag in der Regel nicht verwendet (!) werden. Sollte eine Zuordnung zur Warengruppe Sportbekleidung oder Sportschuhe nicht zweifelsfrei möglich sein, wird das entsprechende Produkt dem Sortiment Bekleidung oder Schuhe zugerechnet; d.h. in diese Warengruppen fallen nur solche Produkte, die ausschließlich für sportliche Aktivitäten verwendet werden (z.B. Fußballschuhe mit Stollen).“*

Gleichzeitig wurde in der ecostra-Stellungnahme vom Juli 2013 dargelegt, dass mit dieser Definition und mit der nun vorgesehenen Flächenbegrenzung dieses spezifischen Sportsortimentes jedenfalls keinerlei städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen verbunden sein können, welche nicht bereits auch in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 untersucht worden wären. Diesbezüglich geht die ecostra-Stellungnahme sogar noch weiter und führt aus, dass

*„mit der vorgeschlagenen Definition und Flächenfestsetzung (...) nicht zuletzt eine starke Begrenzung des eindeutig dem Sport zuzurechnenden Warenangebotes im ZFO (erfolgt), das zudem – anders als das sonst im ZFO vorhandene Angebot an sportiver Freizeitmode – eine weitaus stärkere Beratungsintensität erfordert. Damit bewirkt die vorgenommene definitorische Klärung und entsprechende Flächenfestsetzung nicht nur die Vermeidung ggf. möglicher negativer*

---

<sup>1</sup> Vgl. ECOSTRA: Stellungnahme zur Abgrenzung und Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen von Alltagsbekleidung und -schuhen. Wiesbaden, 11.07.2023

*Auswirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung, sondern diese Festsetzungen entfalten letztlich sogar eine Schutzwirkung bezogen auf der Kernkompetenz des Sporthandels: die qualifizierte Beratung der Sporttreibenden.<sup>1</sup>* Seite 5

Die Anwendbar- bzw. Praxistauglichkeit der dargestellten definitorischen Abgrenzung wurde dann auch parallel durch den von Seiten der Stadt Zweibrücken beauftragten Gutachter bestätigt, wobei dieser ebenfalls zu dem Ergebnis kam, dass bei Umsetzung dieses Festsetzungsvorschlages negative Auswirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung auszuschließen sind. In der entsprechenden fachgutachterlichen Stellungnahme heißt es wie folgt:

*„Die von ecostra im Rahmen ihrer jüngsten Stellungnahme vorgetragene Argumentation, dass ‚auch in Anbetracht der weiträumigen Ausstrahlung des ZFO und einer somit breiten Streuwirkung der Umsatzumverteilung negative Auswirkungen auf den betroffenen Sporthandel ausgeschlossen werden können‘, werden in Gänze mitgetragen. Auch wenn unser Vorschlag maximaler Verkaufsflächenobergrenzen über den von ecostra hinausgeht, verbleibt die Schlussfolgerung die gleiche: der bereits heute vorhandene große Streueffekt der Umsatzherkunft wird dazu führen, dass errechnete Umsatzumverteilungen gegenüber den verschiedenen Wettbewerbern in den verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets immer unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle liegen werden.<sup>2</sup>*

Damit kann festgehalten werden, dass die der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 für das erweiterte ZFO zugrunde gelegte Sortimentskonzeption auch vor dem Hintergrund der etwas angepassten Vorgaben aus dem Zielabweichungsbescheid der SGD-Süd weiterhin als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten ist. Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf dieser Auswirkungsanalyse ergibt sich hieraus nicht.

### **3. Die sog. „Korridorsperre“**

Die ursprünglich vorgesehen Planung sah vor, dass neben dem bestehenden Sondergebiet des ZFO (SO-B) für die Erweiterungsfläche ein zweites, unmittelbar angrenzendes „Sondergebiet Outlet“ (SO-E) ausgewiesen wird, das – anders als das erste Sondergebiet für das Bestandsobjekt – nun auch auf der Ebene einzelner Sortimentsbereiche Flächenfestsetzungen enthalten soll. In der Gesamtschau des bestehenden ZFO und dessen Erweiterungsgebiet hätte sich so eine Konstellation von zwei unmittelbar benachbarten SO-Gebieten ergeben, welche unterschiedliche Festsetzungen haben. Dabei sind im SO-Gebiet des bestehenden ZFO (SO-B) Warengruppen zulässig, welche

---

<sup>1</sup> ECOSTRA (07 / 2023): op.cit., S. 5

<sup>2</sup> JUNKER+KRUSE: Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und -schuhen. Dortmund, 12.07.2023, S. 2

- auch im SO-Gebiet der Erweiterung (SO-E) zulässig wären, gleichzeitig aber
- im SO-B keinen flächenmäßigen Beschränkungen unterliegen (abgesehen von der Gesamtverkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup>).

Seite 6

Im SO-E sind bezogen auf die auch im SO-B zulässigen Warengattungen dagegen flächenmäßige Festsetzungen vorgesehen, während gleichzeitig im SO-E auch Warengruppen zulässig sind, welche im SO-B nicht angeboten werden dürfen. Auch für diese neuen und nur im SO-E zulässigen Warengattungen sollen jeweils maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Während also für das SO-E detaillierte Festsetzungen zur maximalen Verkaufsflächengröße auf der Ebene einzelner Warengruppen vorgesehen sind, fehlten solche im SO-B. In der Gesamtbetrachtung des erweiterten ZFO – d.h. SO-B & SO-E – bestanden somit ggf. Möglichkeiten der Ausweitung von Verkaufsflächen in einzelnen Warengruppen, welche sich einer stadt- und raumplanerischen Steuerung entziehen und die auch nicht in der für die Erweiterung vorgelegten Auswirkungsanalyse untersucht bzw. dargestellt werden konnten. Dies war u.a. auch deshalb möglich, da bei den Mietern im Bestand bislang im Rahmen der Mietvertragsgestaltung keine Notwendigkeit bestand, neben den zulässigen Warengruppen für diese auch maximale Verkaufsflächen zu fixieren.

Um zu vermeiden, dass durch eine ungesteuerte Entwicklung ggf. doch negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen möglich werden, wurde das Modell der sog. „Korridorsperre“ entwickelt und somit Überlegungen angestellt, auf welchem Wege hier planerische Maßnahmen zur Absicherung einer geordneten Stadt- und Raumentwicklung gesetzt werden können.

Die „Korridorsperre“ hatte die Funktion, für die erforderliche Zeit, in der die Mietverträge im derzeitigen Bestand (SO-B) sukzessive an die neuen B-Plan-Festsetzungen für das gesamte erweiterte ZFO angepasst werden, entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten im Erweiterungsteil (SO-E) mit einer „Sperre“ zu versehen. Erst wenn die relevanten Vorgaben aus dem B-Plan für das gesamte erweiterte ZFO umgesetzt sind, sollte die „Korridorsperre“ ersatzlos entfallen. Wie die entsprechenden Untersuchungen gezeigt haben, wäre eine so konzipierte „Korridorsperre“ durchaus in der Lage, die in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 konstatierte Verträglichkeit der geplanten ZFO-Erweiterung entsprechend abzusichern.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier allerdings um Neuland, das zwar aufgrund der inhärenten Logik voraussichtlich eine rechtskonforme Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ermöglicht, gleichwohl aber mit einem hohen Kontrollaufwand verbunden ist und auch gewisse Unwägbarkeiten zeigt. Die SGD-Süd hat in ihrem raumordnerischen Entscheid auch keine Bewertung der „Korridorsperre“ vorgenommen und eine solche auf die Ebene der Bauleitplanung verwiesen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die SGD-Süd führt hierzu folgendes aus: „Da die ‚Korridorsperre‘ allerdings ein Instrument auf der Ebene der Bauleitplanung ist, wird im vorliegenden raumordnerischen Entscheid darauf verzichtet,

#### 4. Verzicht auf die „Korridorsperre“ und Neufassung der Bestandsbaugenehmigungen

Seite 7

Nach vorliegenden Informationen soll nun aber in der Bauleitplanung auf die Einführung und Umsetzung der sog. „Korridorsperre“ verzichtet und die entsprechende Problematik auf Ebene der Baugenehmigungen gelöst werden. So sollen die für das erweiterte ZFO vorgesehenen B-Plan-Festsetzungen unter (Teil-) Verzicht auf die bestehende Baugenehmigung des in Betrieb befindlichen Bestandes (SO-B) übertragen werden. Zunächst stellt aber die lt. B-Plan geltende bisherige maximale Verkaufsflächengröße von 21.000 m<sup>2</sup> - und nicht jene des erweiterten ZFO von 29.500 m<sup>2</sup> VK - den möglichen Flächenrahmen für das SO-B dar.

Dies bedeutet, dass sich nun – ausgehend von dem Untersuchungsansatz der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 - für das Gebiet des bestehenden ZFO – d.h. das SO-B – folgende Situation ergibt:

| Warengruppen   | Max. VK ZFO-<br>lt. ecostra-<br>Analyse 2019 | Max. VK ZFO für<br>Festsetzungen<br>in SO-B <sup>1</sup> |
|--|--|--|
| • Bekleidung   | 22.000 m <sup>2</sup>                        | 22.000 m <sup>2</sup>                                    |
| • Sportbekleidung  | 500 m <sup>2</sup>                           | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| • Schuhe und Lederwaren  | 4.200 m <sup>2</sup>                         | 4.200 m <sup>2</sup>                                     |
| • Sportschuhe  | 500 m <sup>2</sup>                           | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| • Nahrungs- und Genussmittel                                   | 600 m <sup>2</sup>                           | 600 m <sup>2</sup>                                       |
| • Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik                          | 700 m <sup>2</sup>                           | 700 m <sup>2</sup>                                       |
| • Glas, Porzellan, Keramik                                     | 700 m <sup>2</sup>                           | 700 m <sup>2</sup>                                       |
| • Haushaltswaren (inkl. Elektrokleingeräte)                    | 800 m <sup>2</sup>                           | 700 m <sup>2</sup>                                       |
| • Geschenkartikel  | 500 m <sup>2</sup>                           | 0 m <sup>2</sup>   |
| • Heimtextilien  | 600 m <sup>2</sup>                           | 800 m <sup>2</sup>                                       |
| • Brillen, Sonnenbrillen                                       | 400 m <sup>2</sup>                           | 400 m <sup>2</sup>                                       |
| • Uhren  | 500 m <sup>2</sup>                           | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| • Schmuck  | 500 m <sup>2</sup>                           | 500 m <sup>2</sup>                                       |
| • Sportgeräte, Sportartikel                                    | 400 m <sup>2</sup>                           | 200 m <sup>2</sup>                                       |
| • Möbel, Einrichtungsbedarf                                    | 400 m <sup>2</sup>                           | 400 m <sup>2</sup>                                       |
| • Spielwaren   | 400 m <sup>2</sup>                           | 200 m <sup>2</sup>                                       |
| • Sonstige Warengruppen (bis zu jeweils 200 m <sup>2</sup> VK) | 200 m <sup>2</sup>                           | 200 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Insgesamt max.</b>  | <b>29.500 m<sup>2</sup></b>                  | <b>21.000 m<sup>2</sup></b>                              |

*dieses Instrument in die Abwägung einzustellen. Die Bewertung und Ausgestaltung obliegt dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren.“; vgl. STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD (08 / 2023): op.cit., S. 103*

<sup>1</sup> Angaben aus dem aktuellen Entwurf des B-Plans, Stand: Juni 2025

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Zweifel, dass eine Sortimentskonzeption des auf 29.500 m<sup>2</sup> VK erweiterten ZFO, welche lt. Gutachten als städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet wurde, auch dann als verträglich zu bewerten ist, wenn das gesamte Vorhaben auf 21.000 m<sup>2</sup> VK reduziert wird, die ursprünglichen sortimentsbezogenen Flächenkorridore aber beibehalten werden. Verschiebungen ergeben sich dann nur noch auf der Ebene einzelner Warengruppen, wobei dann – anders als im aktuell geltenden B-Plan des ZFO – die neu gesetzten Flächenkorridore zu beachten sind. Im Falle der Warengruppe „Bekleidung“ kann in einem solchen SO-B der hier festgesetzte Verkaufsflächenkorridor aber auch dann nicht ausgeschöpft werden, wenn – in dem äußerst unwahrscheinlichen Fall – im ZFO nur noch „Bekleidung“ und keine andere Warengruppe mehr angeboten werden würde. Insofern spricht nichts dagegen, die für das auf 29.500 m<sup>2</sup> VK erweiterte ZFO – d.h. SO-B & SO-E - vorgesehenen Festsetzungen für die einzelnen Warengruppen vollständig auf das SO-B zu übertragen und dann später auf das räumlich erweiterte B-Plan-Gebiet (SO-B & SO-E) zu übernehmen.

Seite 8

Für die, von der SGD-Süd bestimmten „Kernsortimente“ und einzelne Warengruppen der sog. „Randsortimente“ sind noch folgende Feststellungen zu treffen:

- Entsprechend dem raumordnerischen Entscheid der SGD-Süd war die Warengruppe „(Sport-) Bekleidung“ in „Bekleidung“ und „Sportbekleidung“ sowie die Warengruppe „(Sport-) Schuhe und Lederwaren“ in „Schuhe und Lederwaren“ und „Sportschuhe“ zu differenzieren, wobei für die Sportsortimente eine spezifische Definition zu Anwendung kommt, welche eine eindeutige Abgrenzung und Zuordnung der entsprechenden Produkte ermöglicht. Aus den bisher 2 Warengruppen wurden so 4 Warengruppen gebildet, welche von der SGD-Süd mit dem Begriff „Kernsortiment“ zusammengefasst werden. In der jeweiligen Gesamtsumme der Verkaufsflächengrößen hat sich gegenüber dem Untersuchungsansatz der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 somit keine Veränderung ergeben, da die neuen Warengruppen „Sportbekleidung“ und „Sportschuhe“ in der Analyse vollumfänglich in den bisherigen Warengruppen „(Sport-) Bekleidung“ und „(Sport-) Schuhe“ enthalten waren. Damit wurde dieses „Kernsortiment“ vollumfänglich im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse behandelt und bewertet.
- Bei den von der SGD-Süd mit dem Begriff „Randsortiment“ bezeichneten Warengruppen zeigt sich, dass die maximale Verkaufsfläche der hier zugeordneten Warengruppen von insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup> VK im raumordnerischen Entscheid auf 2.300 m<sup>2</sup> VK reduziert wurde. Damit ging die ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 von einem flächenmäßig deutlich größeren Angebot der Warengruppen des „Randsortiments“ des auf 29.500 m<sup>2</sup> VK erweiterten ZFO aus. Vor diesem Hintergrund bestehen keine Zweifel, dass nun auch der Flächenansatz der SDG-Süd mit insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> VK als stadt- und raumverträglich zu bewerten ist.
- Bei den einzelnen Warengruppen, welche dem „Randsortiment“ des erweiterten ZFO zuzurechnen sind, zeigt sich, dass in der ecostra-Auswirkungsanalyse Verkaufsflächengrößen angesetzt wurden, welche zwischen 200 und 800 m<sup>2</sup> VK schwanken.

Im raumordnerischen Entscheid der SGD-Süd wurde nun für jede dieser Warengruppen eine maximale VK-Größe von 800 m<sup>2</sup> als raumverträglich eingestuft. In allen diesen Warengruppen konnten in der ecostra-Auswirkungsanalyse keine spürbaren Wettbewerbswirkungen durch die geplante Erweiterung des ZFO festgestellt werden, so dass die flächenmäßig z.T. über den ecostra-Untersuchungsansatz hinausgehende Festsetzung der SGD-Süd nachvollziehbar erscheint. Dies gilt insbesondere, wenn das gesamte „Randsortiment“ – wie bereits dargestellt – auf insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> VK begrenzt wird.

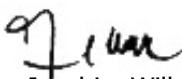
Seite 9

- Im Rahmen der Bauleitplanung sollen nun aber für die Warengruppen der „Randsortimente“ jeweils maximale Flächenkorridore festgesetzt werden, welche mit Ausnahme der Warengruppe „Heimtextilien“ immer mit dem ecostra-Untersuchungsansatz aus der Auswirkungsanalyse 2019 identisch bzw. im Fall der Warengruppe „Sportgeräte / Sportartikel“ sogar geringer sind. Damit sind diese Festsetzungen durch die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse abgesichert.

Der Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ und die Umsetzung der entsprechenden Vorgaben der geplanten ZFO-Erweiterung im Rahmen der Anpassung der Bestandsbaugenehmigungen – wie beschrieben – ist somit durch die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 ebenso wie auch den darauf aufbauenden weiteren ecostra-Studien abgedeckt und ermöglicht die Sicherstellung der Stadt- und Raumverträglichkeit des Vorhabens.

Sehr geehrter Herr Nölkenmeier, wir hoffen mit dieser fachlichen Stellungnahme die Fragestellungen in Zusammenhang mit dem Verzicht auf die sog. „Korridorsperre“ ausreichend und nachvollziehbar beantwortet zu haben und stehen für Rückfragen und weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Wiesbaden



Dr. Joachim Will