



07. Juni 2022

Auswirkungen auf die

Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen

in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn
durch die geplante Flächenerweiterung des

Zweibrücken Fashion Outlet

ecostra-Untersuchung im Auftrag der VIA Outlets Zweibrücken B.V.

Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa

Das ecostra-Leistungsprogramm umfasst:

- Standort- & Potenzialanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Analysen für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen
- Auswirkungen nach § 11.3 BauNVO etc.
- Plausibilitätsprüfungen von vorliegenden Gutachten, Stellungnahmen und Unterlagen
- Wettbewerbsuntersuchungen
- Meinungsforschung

Speziell für Auftraggeber aus der Privatwirtschaft erarbeiten wir außerdem

- Flächen- und Nutzungskonzepte für Einzelhandelsgroßprojekte
- Vermietungsanalysen (Branchen- & Betriebstypenmix, Magnetbetriebe, Mietansätze etc.)
- Tenant Demand Reports
- Markteintritts- und Marktbearbeitungsstrategien
- Analysen zur Optimierung des Standortnetzes

Speziell für Auftraggeber auf Seiten der öffentlichen Hand bieten wir

- Einzelhandels- und Märktekonzepte
- die fachgutachterliche Begleitung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen
- Maßnahmen- und Handlungskataloge zur Stabilisierung und Weiterentwicklung von Geschäftsstraßen
- Vergnügungstättenkonzepte
- Untersuchungen zur Nahversorgungssituation
- Gewerbeflächenbedarfsanalysen
- Regionalwirtschaftliche Analysen (z.B. Auswirkungen, Umweganalysen von Kongressen und Messen)

ecostra

Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden
Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax. +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom



Vorbemerkung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung der Verkaufsfläche des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) von derzeit ca. 21.000 m² auf zukünftig ca. 29.500 m² hat die ecostra GmbH im Auftrag des Betreibers VIA Outlets Zweibrücken B.V. diverse Untersuchungen zu den möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Studien:

- ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 16.09.2019
- 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-Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des ZFO. Wiesbaden, 11.01.2021
- 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 Naheinzugsgebiets (Zone I). Anlage zur ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.09.2019. Wiesbaden, 26.05.2021

Bei der am 15.11.2021 in Zweibrücken unter Leitung der verfahrensführenden Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd) stattgefundenen Antragskonferenz, welche u.a. dazu diente eine Vollständigkeitsprüfung der eingereichten Unterlagen vorzunehmen, wurde von Seiten der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) moniert, dass Aussagen bzw. eine Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungsziele der diversen Städtebaufördermaßnahmen nicht enthalten seien.

In Reaktion hierauf wurde ecostra beauftragt, eine solche Untersuchung in der Form einer gutachterlichen Stellungnahme nachzureichen. Aufgrund des weiträumigen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde die Analyse exemplarisch auf die Städte

- Kaiserslautern
- Zweibrücken
- Pirmasens und
- Dahn

beschränkt. In Ergänzung zu den bereits meist vorliegenden Einzelhandels- und Stadtentwicklungskonzepten für diese Städte wurden – soweit verfügbar – entsprechende



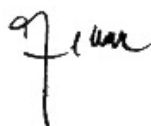
Studien, Untersuchungen, Pläne etc. recherchiert, denen entsprechende Förderprogramme und deren Entwicklungsziele entnommen werden konnten.

Alle für diese Stellungnahme verwendeten Daten und Angaben wurden nach bestem Wissen erfasst, aufbereitet und ausgewertet.

Die Weitergabe der vorliegenden Stellungnahme bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

Wiesbaden, 07. Juni 2022

ecostra GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Joachim Will', written in a cursive style.

Dr. Joachim Will



Inhaltsangabe

Vorbemerkung

1.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER ZFO-ERWEITERUNG IN KAISERSLAUTERN	1
1.1	Daten- und Informationsgrundlagen	1
1.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Kaiserslautern	1
1.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Kaiserslautern	2
1.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Kaiserslautern	6
2.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER ZFO-ERWEITERUNG IN ZWEIBRÜCKEN	9
2.1	Daten und Informationsgrundlagen	9
2.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Standortgemeinde Zweibrücken	9
2.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Zweibrücken	11
2.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Zweibrücken	15
3.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER ZFO-ERWEITERUNG IN PIRMASENS	17
3.1	Daten und Informationsgrundlagen	17
3.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Pirmasens	18
3.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Pirmasens	20
3.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Pirmasens	23
4.	MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER ZFO-ERWEITERUNG IN DAHN	27
4.1	Daten und Informationsgrundlagen	27
4.2	Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Dahn	27
4.3	Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Dahn	28
4.4	Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Dahn	28
5.	FAZIT	30

Abbildungsverzeichnis



1. Mögliche Auswirkungen der ZFO-Erweiterung in Kaiserslautern

1.1 Daten- und Informationsgrundlagen

Da die Stadt Kaiserslautern mehr als 30 PKW-Fahrminuten vom ZFO entfernt liegt und somit nicht mehr dem Naheinzugsgebiet (Zone I) zugerechnet werden kann, erfolgte in der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.09.2019 zunächst nur eine Beschreibung der Innenstadt sowie – auf Basis von Daten des IVD – eine Darstellung der Mietpreisentwicklung der letzten Jahre für Ladenlokale in den innerstädtischen Geschäftslagen.

Im Rahmen der am 26.05.2021 vorgelegten ergänzenden Untersuchung wurde dann in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden auch Kaiserslautern - neben weiteren höherrangigen zentralen Orten - einer detaillierten Untersuchung unterzogen. Hierzu konnte von ecostra das örtliche Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 herangezogen werden.¹ Ausgehend von dieser Grundlage wurde im September / Oktober 2020 durch ecostra-Mitarbeiter eine aktuelle Bestandsaufnahme des gesamten Einzelhandels im Oberzentrum Kaiserslautern durchgeführt, so dass für die weiteren Untersuchungen eine detaillierte und aktuelle Datenbasis vorlag.

Zur Bearbeitung dieser Stellungnahme standen u.a. noch folgende ergänzende Unterlagen zur Verfügung:

- Stadt Kaiserslautern (Hrsg.): Städtebauliches Entwicklungskonzept „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“ in der Stadt Kaiserslautern. Endbericht. 24.01.2011
- Stadt Kaiserslautern (Hrsg.): Einzelhandelskonzeption der Stadt Kaiserslautern 2021. Gesamtfortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2009. Kaiserslautern, 12.07.2021

1.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Kaiserslautern

Nach den Ergebnissen der von ecostra durchgeführten Analysen wird die geplante ZFO-Erweiterung gegenüber dem Oberzentrum Kaiserslautern einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 2,8 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,2 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen sind folgende Wirkungen zu erwarten:

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| • Bekleidung & Sportbekleidung | = Umsatzrückgang von ca. 2,0 Mio. € | bzw. von ca. 1,3 % |
| • Schuhe & Lederwaren | = Umsatzrückgang von ca. 0,4 Mio. € | bzw. von ca. 2,1 % |
| • Sonstiges | = Umsatzrückgang von ca. 0,4 Mio. € | bzw. von ca. 0,6 % |

¹ Zum damaligen Zeitpunkt teilte die Stadtverwaltung Kaiserslautern auf Anfrage mit, dass sich die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in der Bearbeitung befindet. Ein Entwurf liege bereits vor, dieser würde aber noch in den städtischen Gremien beraten und sei noch nicht beschlossen, so dass nach wie vor das Konzept aus dem Jahr 2009 gültig ist.



Auf das Oberzentrum Kaiserslautern entfällt damit bei Betrachtung des absoluten Wertes ein beachtlicher Umsatzabzug, welcher sich aber als relative Größe durchweg noch im Rahmen der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegt und so zunächst keine besondere städtebauliche oder raumordnerische Relevanz erwarten lässt.

Gegenüber der Innenstadt von Kaiserslautern wird die ZFO-Erweiterungsplanung einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 2,0 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote in Höhe von ca. 1,4 % entspricht. Aufgegliedert nach Sortimentsbereichen sind folgende Wirkungen festzustellen:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 1,6 Mio. € bzw. von ca. 1,5 %
- Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 0,2 Mio. € bzw. von ca. 2,9 %
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. von ca. 0,6 %

Damit wurde aus den ecostra-Analysen deutlich, dass der Großteil der Umsatzabzüge auf die Innenstadt von Kaiserslautern entfällt, was sich darauf zurückführen lässt, dass die Innenstadt v.a. im markenorientierten Angebotssegment die bedeutendste Einzelhandelslage in Kaiserslautern darstellt. Die absolut höchsten Umsatzrückgänge werden im Sortimentsbereich Bekleidung & Sportbekleidung wirksam. Ein Umsatzrückgang von ca. 1,6 Mio. € entspricht hier einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,5 %. Demgegenüber ist die Umverteilungsquote bei Schuhen & Lederwaren mit ca. 2,9 % zwar höher, entspricht aber nur einem sehr geringen absoluten Wert von etwa 0,2 Mio. €. Bei den sonstigen Sortimenten sind die Umsatzumverteilungseffekte mit einer Quote von ca. 0,6 % bereits nicht mehr spürbar. Somit liegen in der Innenstadt von Kaiserslautern die durch die geplante Erweiterung des ZFO ausgelösten Umsatzabzüge über alle Sortimentsbereiche in einer kaum spürbaren Größe oder entsprechen nur geringen absoluten Werten.

Auch gegenüber den Nahversorgungszentren in Kaiserslautern sowie den sonstigen Einzelhandelslagen, z.B. die Versorgungslage Zollamtstraße, sind nach den ecostra-Ergebnissen keine ökonomisch, städtebaulich und raumordnerisch relevante Auswirkungen zu erwarten.

1.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Kaiserslautern

Den vorliegenden Unterlagen lässt sich entnehmen, dass Kaiserslautern im Jahr 2008 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Bundes und der Länder aufgenommen wurde. Das entsprechende Förderprogramm verfolgt das Hauptziel der „Aufwertung von Innenstädten und Stadtteilzentren“¹, wobei „städtebauliche Maßnahmen in von Funktionsverlusten bedrohten zentralen Versorgungsbereichen unterstützt werden, die als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und entwickelt werden sollen.“²

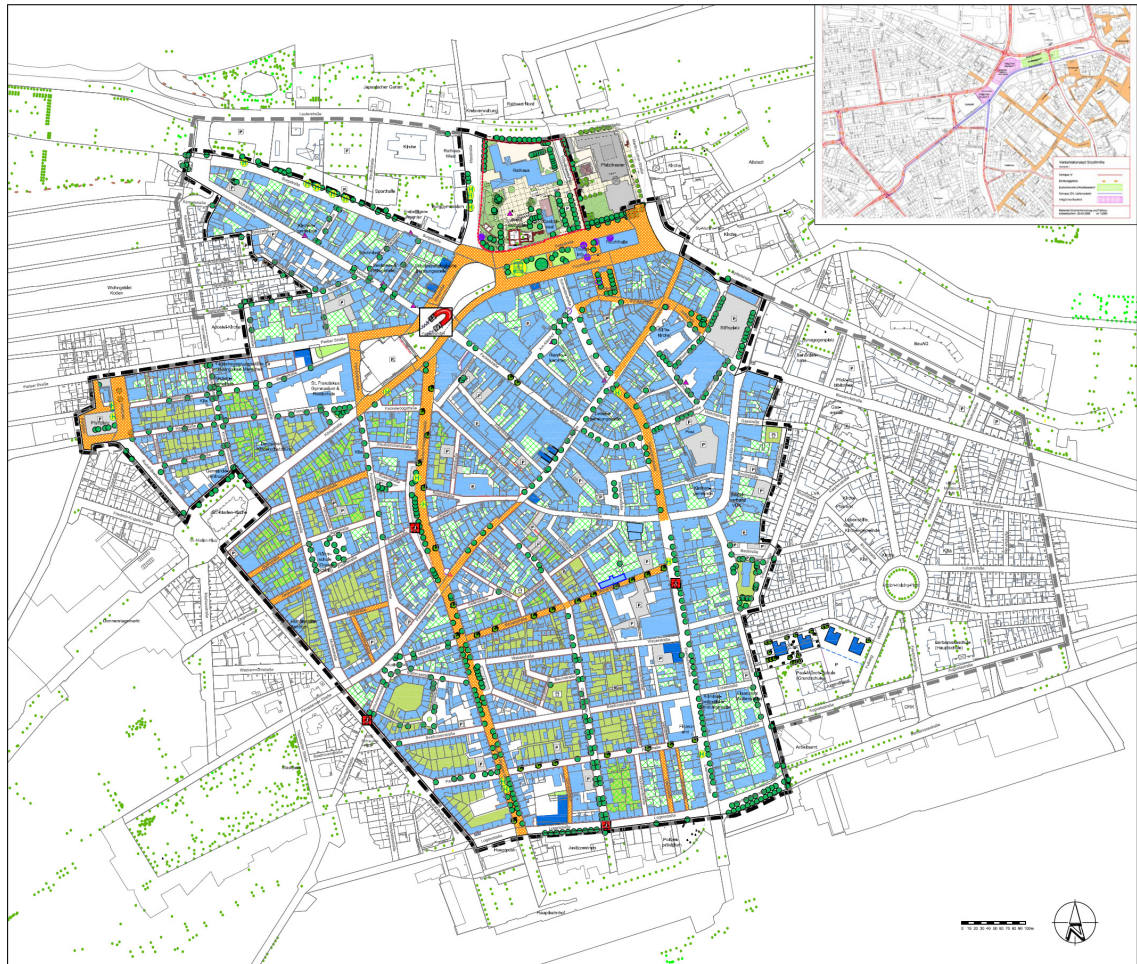
¹ Stadt Kaiserslautern (01 / 2011): op.cit., S. 7

² Op.cit.



Das abgegrenzte Fördergebiet umfasst im Wesentlichen die Kernstadt von Kaiserslautern mit der Fußgängerzone, den Bereich Eisenbahnstraße, Mühlstraße und Richard-Wagner-Straße als bedeutende Einkaufsbereiche sowie angrenzende Wohn- und Mischgebietsflächen (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan mit Abgrenzung des Projektgebietes „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“



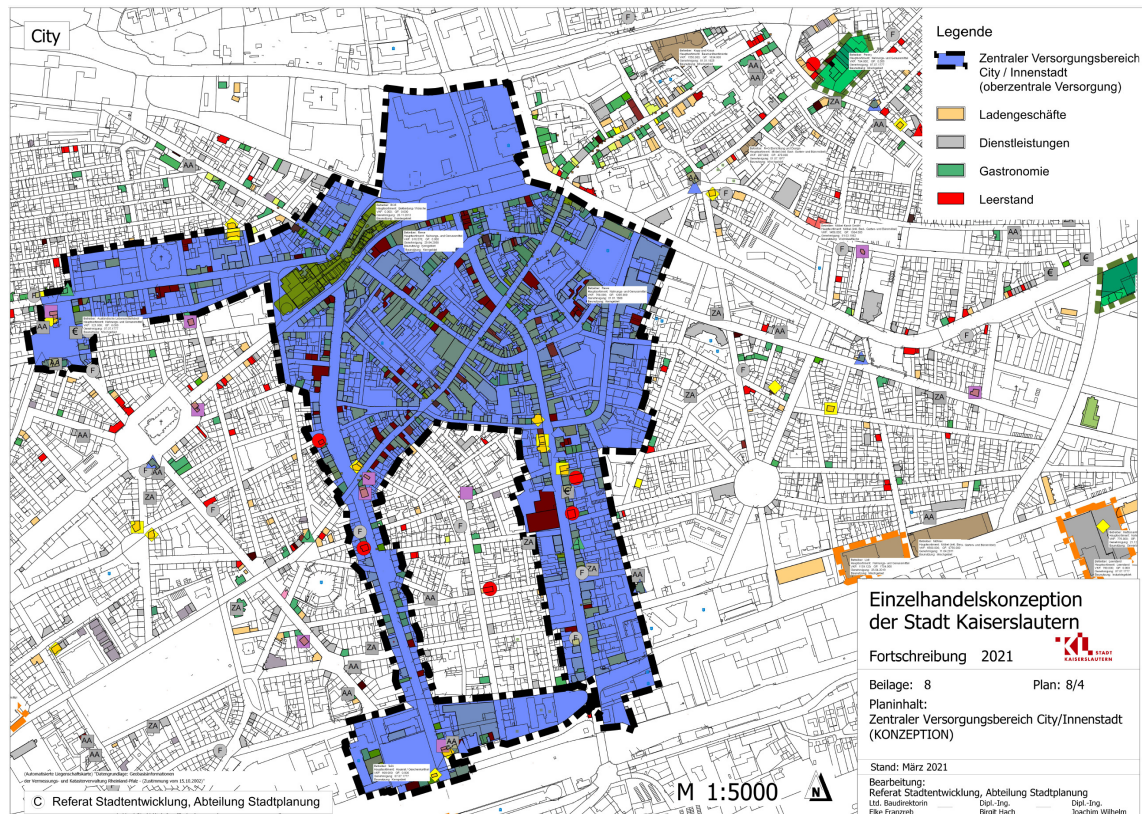
Quelle: Stadt Kaiserslautern

Abgesehen von gewissen, aber eher nachrangigen Abweichungen entspricht das oben abgegrenzte Fördergebiet auch dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) City / Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept 2009, das auch der ecostra-Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt wurde.¹ In der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Kaiserslautern zeigt sich der ZVB City / Innenstadt in seiner räumlichen Abgrenzung zwar verändert, jedoch beinhaltet das Fördergebiet – wiederum von marginalen Abweichungen abgesehen – den gesamten ZVB. Gegenüber dem in der ecostra-Untersuchung zugrunde gelegten ZVB hat sich eine Veränderung dahingehend ergeben, als nun einzelne Teilräume dem ZVB zugerechnet werden, welche 2009 noch als City-Ergänzungsgebiete gekennzeichnet waren.

¹ Vgl. ecostra (05 / 2021): op.cit., S. 14



Abb. 2: Der ZVB City / Innenstadt in der Abgrenzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2021



Quelle: Stadt Kaiserslautern

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 für das Fördergebiet benennt die Stadt Kaiserslautern folgende Zielsetzungen:

- „Attraktivierung der Innenstadt durch städtebaulich gestalterische Maßnahmen als Basis für eine lebenswerte Stadt und attraktive Einkaufsstadt sowie
- Verkehrliche Neugestaltung der Innenstadt zur Reduzierung des die Innenstadt trennenden Ost-West-Verkehrs im Bereich der Königstraße / Fruchthallstraße bzw. Burgstraße / Pariser Straße und Neuorganisation der Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.“¹

Dabei sind bei der Innenstadtaufwertung lt. Stadtverwaltung v.a. zwei Aspekte von Bedeutung:

- „Attraktivität nach außen. Angestrebt wird, möglichst viele Besucher nach Kaiserslautern zu holen, die die Innenstadt aufsuchen und dort ihre Einkäufe tätigen.

¹ Stadt Kaiserslautern (01 / 2011): op.cit., S. 12



- *Attraktivität nach innen. Ziel ist die Entwicklung einer Innenstadt, in der sich die Bewohnerschaft wohl fühlt. Die Schaffung von Identifikation, Zufriedenheit und Lebensqualität steht hier im Vordergrund.*¹

Um diese Ziele zu erreichen, wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept ein Maßnahmenpaket erarbeitet, das neben

- der Erstellung von diversen Fachgutachten (Verträglichkeit von Einzelhandelsplanungen, Verkehrsuntersuchungen, Immissionsgutachten etc.) und Konzeptentwicklungen (Gestaltungskonzepte etc.) als vorbereitende Untersuchungen
- der Gestaltung von Straßen und Plätzen (u.a. Beseitigung von Schäden, Neugestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes)
- der Gebäudemodernisierung u.a. auch durch Förderung privater Maßnahmen
- der Erstellung von Gestaltungsfibeln und einer Werbesatzung zur Erreichung eines möglichst einheitlichen Stadtbildes
- der Unterstützung von Gebäudeeigentümern zur Schaffung von zeitgemäßen Ladenlokalen
- der Initiierung von Standortgemeinschaften (BIDs) durch Anschubfinanzierungen
- der Durchführung von Informations- und Marketingkampagnen (u.a. Internetauftritt, Flyer / Einkaufsführer)
- der Organisation eines regelmäßig stattfindenden Stadtfestes sowie weiterer Veranstaltungen und Aktionen
- der Attraktivierung des ÖPNV zur Nutzung bei Innenstadtbesuchen durch Einführung eines speziellen Shoppingtickets und eines dauerhaften Shuttle-Services

auch die Einrichtung der Stelle eines Citymanagers und dessen finanzielle Ausstattung umfasst.²

Nach vorliegenden Informationen wurden der Stadt Kaiserslautern für das Fördergebiet aus dem Programm „*Lebendige Zentren*“ bislang Fördermittel in einer Größenordnung von ca. 13,1 Mio. € bewilligt. Neben diesem Förderprogramm wurde die Innenstadtentwicklung von Kaiserslautern in der Vergangenheit mit weiteren Bundes- und Landesmitteln gefördert; zu den entsprechenden Programmen und den damit verbundenen Entwicklungszielsetzungen liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

¹ Op.cit.

² Vgl. op.cit., S. 81ff

1.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Kaiserslautern

Es bestehen wenig Zweifel, dass jeder Umsatzrückgang bei Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Kaiserslautern bzw. im entsprechend dort lokalisierten Fördergebiet – unabhängig davon, wodurch dieser Umsatzrückgang ausgelöst wurde und in welcher Größenordnung sich dieser bewegt – jedenfalls die mit den Fördermaßnahmen verbundenen Zielsetzungen nicht positiv unterstützt.¹ Gleichwohl ist es so, dass „in einer marktwirtschaftlichen Ordnung (...) sich auch städtebaulich integrierte Geschäftslagen dem Wettbewerb stellen (müssen). Entscheidend ist, ab welchem Ausmaß des Umsatzabzuges die wirtschaftlichen Wirkungen in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen. Hierzu existiert kein exakt festzumachender ‚Schwellenwert‘, sondern dies muss vom Gutachter für jede betroffene Geschäftslage im Einzelfall bewertet werden.“² Dies wird auch von der gängigen Rechtsprechung so gesehen.³

Eine Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen einer Einzelhandelsplanung auf die Entwicklungsziele von Städtebaufördermaßnahmen muss aus Sicht von ecostra von einer Grundlage ausgehen, die weitgehend identisch zu den bisherigen Untersuchungen zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen ist. Diese möglichen städtebaulichen Auswirkungen bestimmten sich bereits auch bisher durch Aspekte wie

- einen erheblichen Umsatzrückgang in zentralen Lagen (Innenstadt / Stadtteilzentren)
- einen Investitionsrückgang der Betriebe in zentraler Lage
- ein „trading down“ gewachsener Einzelhandelsstandorte
- eine Veränderung des Stadtbildes
- eine Häufung von Geschäftsschließungen und Leerständen
- negative Auswirkungen auf die Infrastruktur der Zentren, z.B. Auslastung des ÖPNV
- die Gefährdung wohnortnaher Versorgung
- die Gefährdung planerischer Konzeptionen und Entwicklungsspielräume.⁴

¹ Natürlich ist es denkbar, dass erst ein entsprechender Umsatzrückgang dazu führt, dass der betroffene Einzelhandel im Sinne der Existenzsicherung oder einer Vorwärtsstrategie Maßnahmen zur Attraktivierung des Angebots- und Dienstleistungskreises ergreift, die Kooperation mit anderen Geschäften sucht (z.B. Abstimmung von Öffnungszeiten, gemeinsame Aktionen) und so versucht, abwandernde Kunden zurückzuholen oder neue Kundenkreise anzusprechen. Dies könnte bezogen auf die Entwicklungsziele sogar unterstützend wirken. Im Sinne einer in Auswirkungsanalysen aber üblichen „worst-case“-Betrachtung sollen solche möglichen Effekte hier aber vernachlässigt werden.

² gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Wirkungsanalysen. Wiesbaden, 07 / 2020, S. 171

³ Vgl. hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE, in: Becks RS 2016, 40977, Rn. 86 mit Verweisen auf BVerwG Beschluss vom 14. April 2010 – 4 B 78.09 – juris, Rn. 32; OVG NRW, Urteile vom 9. November 2012 – 2 D 63/11.NE – a. a. O., Rn. 126, und vom 2. Oktober 2013 – 7 D 19/13.NE – a. a. O., Rn. 72.

⁴ Vgl. gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (07 / 2020): op.cit., S. 166, Abb. 19; vgl. hierzu auch P.-H. Vogels / S. Holl / H.-J. Birk: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Basel, 1998, S. 176



Damit sind bereits in der vorliegenden Auswirkungsanalyse und den dort vorgenommenen Bewertungen nahezu sämtliche Aspekte abgearbeitet worden, welche als Zielsetzungen z.B. des hier in Kaiserslautern relevanten Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und den daraus folgenden Maßnahmen relevant sind.

Unabhängig davon ist aus fachgutachterlicher Sicht an dieser Stelle nochmals festzuhalten:

- Der im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse durch die geplante Erweiterung des ZFO ermittelte Umsatzrückgang bei den betroffenen Betrieben in der Innenstadt von Kaiserslautern liegt mit ca. 1,5 % bei Bekleidung & Sportbekleidung, ca. 2,9 % bei Schuhen & Lederwaren und mit ca. 0,6 % bei sonstigen projektrelevanten Sortimenten in der Größenordnung von üblichen konjunkturellen Schwankungen und weitab von irgendwelchen Anhaltswerten, welche städtebaulich relevante Auswirkungen vermuten lassen würden.
- Vor diesem Hintergrund können wesentlich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Kaiserslautern ausgeschlossen werden.

Nicht zuletzt zeigt auch die zwischenzeitlich fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption von Kaiserslautern, dass selbst die bisherige Etablierung des Outlet Centers in Zweibrücken seit der Eröffnung im März 2001 und der sukzessiven Erweiterung bis 2010 auf die genehmigte Verkaufsflächengröße von insgesamt ca. 21.000 m² die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandortes Kaiserslautern nicht nachhaltig beeinträchtigt hat. So stellt die aktuelle Einzelhandelskonzeption von Kaiserslautern fest, dass

- in der Warengruppe Bekleidung / Wäsche die Verkaufsflächenausstattung von ca. 35.510 m² (2009) auf zwischenzeitlich ca. 55.215 m² (März 2021), d.h. um ca. 19.705 m² bzw. ca. +55,5 % angestiegen ist.¹ Dies stellt für das innerstädtische Leitsortiment, das auch gleichzeitig das Kernsortiment eines Outlet Centers ist, einen enormen Flächenzuwachs dar.
- in der Warengruppe Schuhe und Lederwaren die Verkaufsflächenausstattung von ca. 8.330 m² (2009) auf zwischenzeitlich ca. 9.127 m² (März 2021), d.h. um ca. 797 m² bzw. ca. +9,6 % angestiegen ist.² Auch dies stellt im Vergleich zur allgemeinen Flächenentwicklung dieser Branche für diesen Zeitraum einen positiven Wert dar, der nahelegt, dass marktseitig entsprechende Entwicklungschancen für den Einzelhandelsstandort Kaiserslautern vorhanden waren und auch genutzt wurden.

Da in diesem Zeitraum das Outlet Center in Zweibrücken erstmals als Einkaufsdestination im Markt etabliert wurde und, nach allen bislang vorliegenden Erkenntnissen zu den Auswirkungen großflächiger Vertriebsformen des Einzelhandels, die Veränderungen

¹ Stadt Kaiserslautern (07 / 2021): op.cit., S. 121

² Op.cit.



der Kaufkraftströme v.a. im näheren regionalen Umfeld besonders stark ausgeprägt hätten sein müssen, ist diese offensichtlich positive branchenbezogene Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Kaiserslautern durchaus bemerkenswert.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass gerade auch in Anbetracht des in der ecostra-Auswirkungsanalyse anhand eines realitätsnahen „worst-case“-Ansatzes ermittelten Ausmaßes der Umsatzabzüge durch die ZFO-Erweiterungsplanung gegenüber dem Oberzentrum Kaiserslautern und hier speziell dem ZVB City / Innenstadt bzw. dem Fördergebiet „*Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern*“ nicht nur negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können, sondern auch die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen nicht in relevanter Weise beeinträchtigt oder konterkariert werden.



2. Mögliche Auswirkungen der ZFO-Erweiterung in Zweibrücken

2.1 Daten und Informationsgrundlagen

Die Stadt Zweibrücken ist Standortgemeinde des ZFO und wurde in Zusammenhang mit der Erarbeitung der ecostra-Auswirkungsanalyse vom 16.09.2019 hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes komplett erfasst, wobei die entsprechenden Geschäftslagen detailliert beschrieben und bewertet wurden.¹ Darüber hinaus konnte auf das damals gültige kommunale Einzelhandelskonzept sowie wenig später – allerdings bereits nach Fertigstellung der Auswirkungsanalyse – auf die aktualisierte bzw. fortgeschriebene Fassung dieses Einzelhandelskonzepts zurückgegriffen werden.²

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme stand ecostra noch die folgende Unterlage zur Verfügung:

- Stadt Zweibrücken (Hrsg.): Mitte Zweibrücken. Innenstadtkonzept 2021. Zweibrücken, Arbeitsstand 01.03.2021

2.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Standortgemeinde Zweibrücken

Nach den Ergebnissen der ecostra-Auswirkungsanalyse wird die geplante ZFO-Erweiterung dazu führen, dass die Stadt Zweibrücken als Standortgemeinde insgesamt per Saldo einen Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs und damit einen entsprechenden Ausbau der Einzelhandelszentralität erfahren wird, gleichzeitig werden sich auch gewisse Umsatzverlagerungen von den bestehenden Geschäftslagen – hier v.a. der Innenstadt – in das Outlet Center ergeben.

So ist davon auszugehen, dass durch die geplante ZFO-Erweiterung insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € an bisherigem Umsatz des örtlichen Einzelhandels auf das ZFO verlagert werden, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1,5 % entspricht, wobei hier aufgrund der räumlichen Verteilung des relevanten Angebotes fast ausschließlich die Innenstadt von Zweibrücken betroffen ist. Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimenten stellt sich der Umsatzabzug gegenüber dem gesamten Einzelhandelsstandort wie folgt dar:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. von ca. 2,5 %
- Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 1,2 %
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich

¹ Vgl. ecostra (09 / 2019): op.cit., S. 115ff

² Vgl. Junker + Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken. Dortmund, 2008; vgl. Junker + Kruse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken. Entwurfsfassung. Dortmund, 10 / 2019



Gegenüber der Zweibrücker Innenstadt erfolgt ein Umsatzabzug in Höhe von ca. 0,4 – 0,5 Mio. €, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Bestand von ca. 2,3 % entspricht. Im Einzelnen:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. von ca. 2,5 %
- Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich

Die trotz der räumlichen Nähe geringen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung in Zweibrücken insgesamt und hier v.a. auch in der Innenstadt lassen sich aus fachlicher Sicht auf zwei Ursachen zurückführen, welche in der ecostra-Auswirkungsanalyse wie folgt erläutert werden. Zunächst ist eine der Ursachen in der Angebotssituation der Innenstadt zu sehen:

„In der Zweibrücker Innenstadt sind in den projektrelevanten Sortimentsbereichen derzeit fast ausschließlich niedrigpreisige Filialisten und als Ergänzung einige kleindimensionierte, individuelle Fachgeschäfte vorhanden. Ein nennenswertes markenorientiertes Angebot bei Mode, Schuhe & Sport, welches in Konkurrenz zum ZFO stehen würde, besitzt die Innenstadt nicht und solche Ansiedlungen sind auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Dennoch kann die Zweibrücker Innenstadt die ihre zugewiesenen Versorgungsfunktionen in den projektrelevanten Sortimentsbereichen – wenngleich auf einem vergleichsweise niedrigen Angebotsniveau bzw. für eher preissensible Zielgruppen – bisher nach wie vor wahrnehmen.“¹

Zum anderen besteht schon heute in den relevanten Sortimentsbereichen eine ausgeprägte Einkaufsorientierung aus dem näheren räumlichen Umfeld und hier v.a. auch aus Zweibrücken selbst auf das ZFO:

„Durch das bereits heute bestehende umfangreiche Angebot an Markenwaren unterschiedlicher Hersteller im ZFO und den sehr geringen Distanzwiderstand aufgrund der räumlichen Nähe besitzt die Wohnbevölkerung von Zweibrücken und von deren näherem Umland beim markenorientierten Einkauf von Bekleidung, Schuhen etc. bereits heute eine ausgeprägte Einkaufsorientierung auf das ZFO. Es ist realistischweise nicht zu erwarten, dass in Anbetracht der bereits vorhanden Auswahlvielfalt im ZFO die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu einer merklichen Verstärkung dieser Einkaufsorientierung führt, d.h. dass es sehr unwahrscheinlich ist, dass

- *die Einwohner aus Zweibrücken und dessen näherem Umland, welche bereits heute das ZFO als Versorgungsstandort für modische Waren nutzen, dies nach der geplanten Erweiterung deutlich häufiger tun bzw. größere Warenkörbe einkaufen würden.*
- *jene Einwohner aus Zweibrücken und dessen Nahbereich, welche bislang überhaupt nicht oder nur selten das ZFO als Versorgungsstandort für Bekleidung, Schuhe etc. genutzt haben, dies nun aufgrund der vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung tun werden.*

¹ ecostra (09 / 2019): op.cit., S. 181



So werden bei der geplanten Erweiterung keine neuen, bislang nicht im ZFO geführten Warenbereiche in das Angebot des Centers aufgenommen, sondern lediglich das bereits vorhandene Angebot um zusätzliche Marken erweitert. Insofern wird die geplante Erweiterung des ZFO gegenüber dem Einzelhandelsstandort Zweibrücken – und hier v.a. auch gegenüber der Innenstadt – kaum relevante Wirkungen entfalten können.¹⁾

Entsprechend hält die ecostra-Auswirkungsanalyse als Fazit fest, dass „städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen oder eine Beschränkung der stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten durch das Planvorhaben auf die Innenstadt von Zweibrücken ausgeschlossen werden“²⁾ können.

2.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Zweibrücken

Nach Angaben der vorliegenden Unterlagen wurde Zweibrücken am 24.09.2018 in das Programm „Aktive Stadtzentren“ der Städtebauförderung aufgenommen. Entsprechend den Ausführungen des dieser Fördermaßnahme zugrunde liegenden Innenstadtkonzepts 2021 hat sich die Stadt Zweibrücken „zum Ziel gesetzt, die Innenstadt als aktives Stadtzentrum zu sichern. Mit vielfältigen, multifunktionalen Nutzungsstrukturen aus Einzelhandel, Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen, kulturellen Einrichtungen, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und einer stabilen Wohnnutzung hat das Zentrum eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und Nutzergruppen. Deren Sicherung und Stärkung soll in Anbetracht sich wandelnder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen der Anlass dieser Planung als eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung sein, um auch in Zukunft für Bewohner und Besucher ein vitales und lebenswertes Zentrum zu bleiben.“³⁾

Ausgehend von dem Jahr 1998 wurden in Zweibrücken im Rahmen der Städtebauförderung bereits zwei Sanierungsgebiete bearbeitet und zwischenzeitlich auch abgeschlossen:

- das Sanierungsgebiet Innenstadt / Herzogvorstadt und
- das Sanierungsgebiet Obere Vorstadt / Bereich Luitpoldstraße.

Die mit diesen Maßnahmen bislang verfolgten Entwicklungsziele werden wie folgt beschrieben:

- „Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestaltung der Funktionalität der Innenstadt, insbesondere die Stärkung der Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungsfunktion,
- Erhalt und Weiterentwicklung der Urbanität,
- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort,
- Bewahrung der historischen Bausubstanz und des Stadtbildes,

¹⁾ Op.cit.

²⁾ Op.cit., S. 182

³⁾ Stadt Zweibrücken: op.cit., S. 8

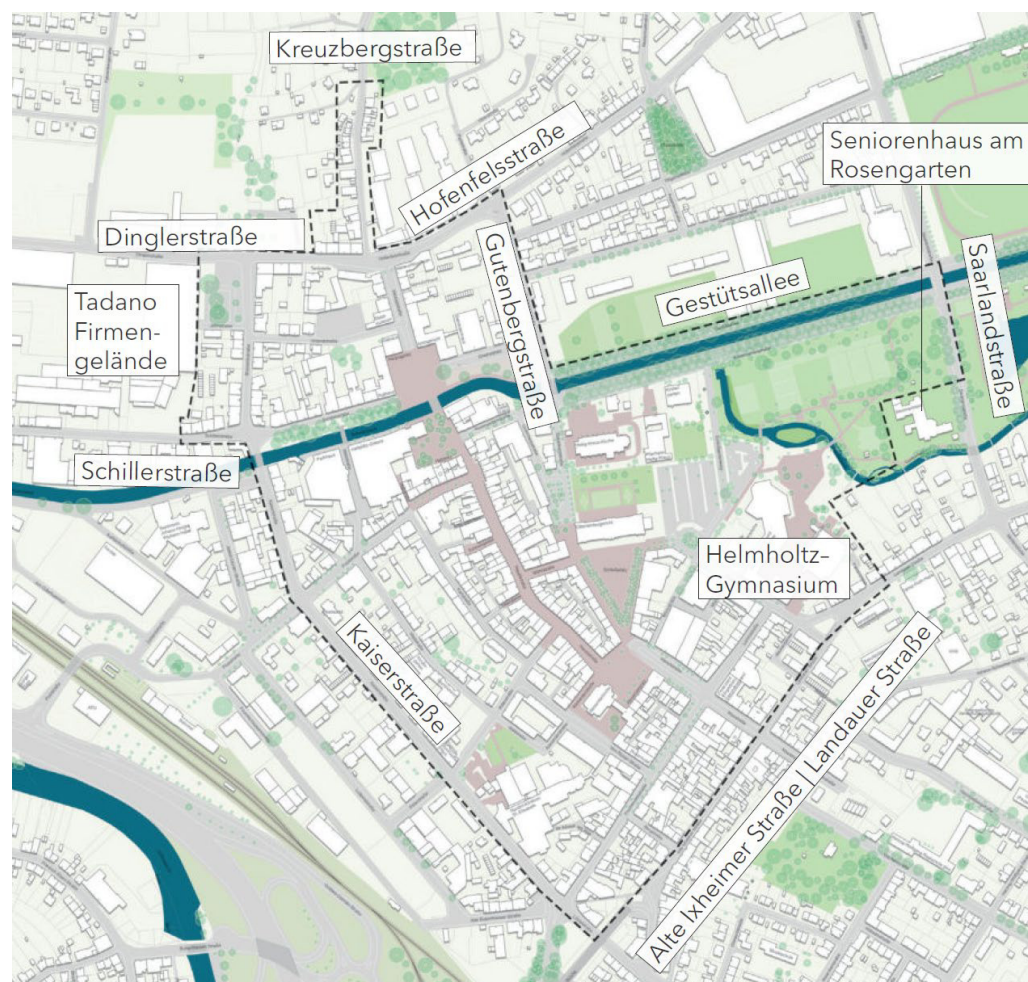


- *Ausbau und Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen und*
- *Anpassung des Verkehrssystems der Stadt an die gegenwärtigen und zu erwartenden Bedingungen.*¹

Als Maßnahmen wurden u.a. Platz- und Straßensanierungen durchgeführt, Privatgebäude saniert und modernisiert sowie ein Farb- und Fassadenkonzept für die Fußgängerzone erarbeitet. Nach Angaben des Innenstadtkonzepts 2021 wurden durch die gesetzten Maßnahmen „die Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht.“² Nach vorliegenden Informationen wurde die Innenstadtentwicklung von Zweibrücken in der Vergangenheit mit öffentlichen Mitteln in einer Größenordnung von ca. 8 Mio. € gefördert.

Für die aktuellen Maßnahmen aus dem Programm „Aktive Zentren“ wurde ein Fördergebiet abgegrenzt, das – abgesehen von der südwestlichen Häuserzeile entlang der Kaiserstraße – den gesamten ZVB Innenstadt (Stand: 2008) umfasst.

Abb. 3: Räumliche Abgrenzung des Projektgebietes für das Programm „Aktive Stadtzentren“ in Zweibrücken



Quelle: Stadt Zweibrücken

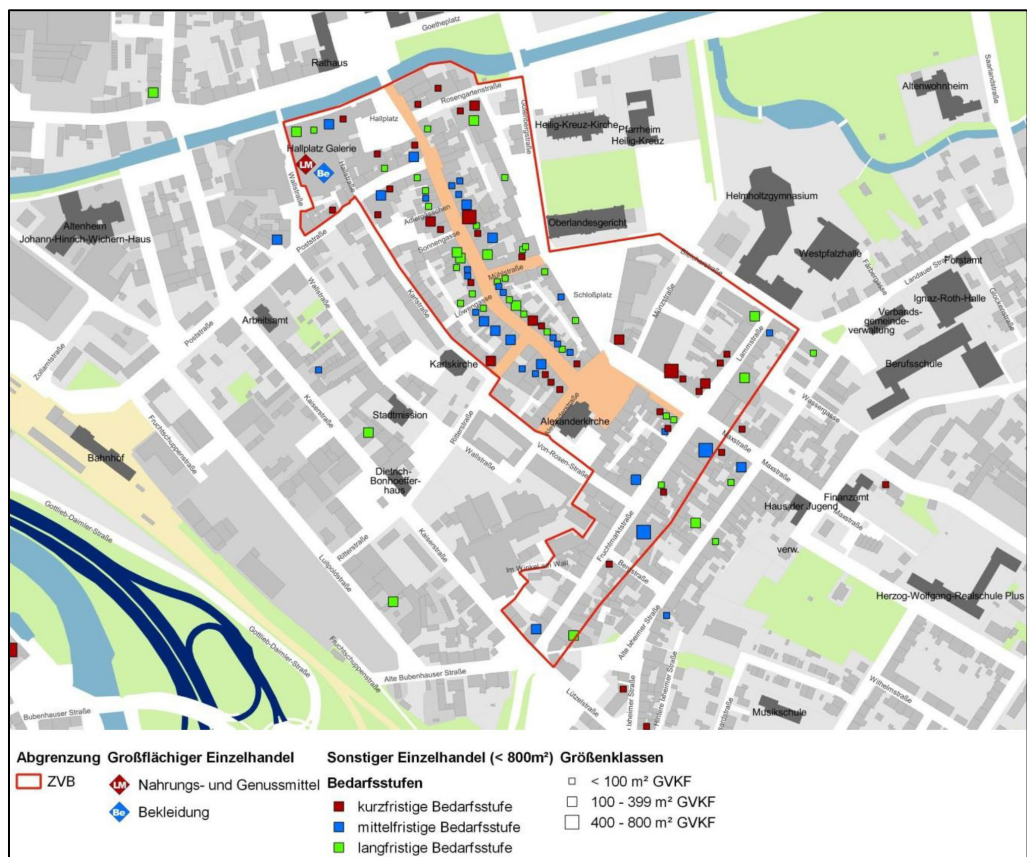
¹ Op.cit., S. 10

² Op.cit., S. 11



Im Norden und Nordosten greift das Fördergebiet nochmals deutlich über die im Einzelhandelskonzept 2008 vorgenommene Abgrenzung des ZVB Hauptgeschäftszentrum Innenstadt hinaus. In der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde dieser ZVB in seiner räumlichen Ausdehnung v.a. im Südwesten deutlich zurückgenommen. Der mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept betraute Gutachter begründete diese räumliche Verkleinerung des ZVB dahingehend, dass diese nun „die Entwicklung des Einzelhandels im Innenstadtkern sowie die städtebauliche Gesamtstruktur der Innenstadt (berücksichtigt). Insgesamt gesehen fand in den Straßenbereichen der Kaiserstraße, der Post- und Ritterstraße in den letzten Jahren kaum eine einzelhandelsrelevante Entwicklung statt. Auch zukünftig ist ein Flächenwachstum von innenstadtrelevanten strukturprägenden Betrieben durch die Gebäudestruktur als auch die Lage insgesamt nicht zu erwarten. Die neue Abgrenzung orientiert sich an dem Entwicklungsziel, ein räumliches ‚Ausfließen‘ des Zentrums zu unterbinden und die vorhandenen Flächen und Strukturen zu sichern.“¹

Abb. 4: Der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Zweibrücken räumlich verkleinerte ZVB Hauptgeschäftszentrum



Quelle: Junker+Krusse (10 / 2019)

Mit dem nun laufenden Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ werden in Zweibrücken folgende Entwicklungsziele verfolgt:

¹ Junker + Krusse: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken. Entwurf der Fortschreibung. Dortmund, 10 / 2019, S. 102



- Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft und Klimaschutz
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt
- Stärkung der innerstädtischen Bereiche
- Zuführung nicht bedarfsgerechter baulicher Anlagen einer neuen Nutzung
- Rückbau anderer, nicht einer entsprechenden Nutzung zuführbaren baulichen Anlagen
- Zuführung brachliegender oder freiliegender Flächen einer nachhaltigen, klimarechten Entwicklung oder Zwischennutzung
- Erhalt innerstädtischer Altbaubestände.¹

Um diese Ziele zu erreichen sind u.a. folgende Maßnahmen für das Fördergebiet vorgesehen oder bereits in Umsetzung:²

- Einrichtung einer Stelle für aktives Stadtzentrummanagement
- Nachnutzung des Gebäudes des ehem. City Outlets in der Innenstadt als Gemeinschafts- und Informationszentrum
- Verbesserung der Sicherheit in der Fußgängerzone durch Errichtung von mehreren Polleranlagen
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts für die Innenstadt.³

Nach vorliegenden Informationen wurden der Stadt Zweibrücken aus dem Förderprogramm bislang Mittel in einer Größenordnung von ca. 1,3 Mio. € bewilligt; weitere ca. 5,2 Mio. € sind bis 2029 in Aussicht gestellt.

Die durchgeführten Maßnahmen haben nach Einschätzung des Gutachterbüros Junker+Kruse, welches für die Stadt Zweibrücken die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vorgenommen hat, durchaus eine entsprechende Wirkung entfaltet. So konstatieren die Gutachter:

„Seit dem letzten Einzelhandelskonzept hat die Stadt Zweibrücken die Aufwertung des öffentlichen Raumes vorangetrieben. So wurde die Hauptlage des Hauptgeschäftsbereiches, die Hauptstraße, und die anliegenden Bereiche saniert und das Stadtmobiliar erneuert. Die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Kernbereich der Innenstadt macht sich durch ein erfreuliches und modernes Erscheinungsbild bemerkbar. So wurden insgesamt rd. 6,2 Mio. Euro in das Sanierungsgebiet in der Zweibrücker Innenstadt investiert. In der Folge profitiert auch

¹ Vgl. Stadt Zweibrücken: op.cit., S. 208

² Das Innenstadtkonzept 2021 von Zweibrücken definiert ein sehr umfangreiches Maßnahmenbündel, welches in die Bereiche Transformation, Impulse und Fundamente gegliedert ist. In der hier vorgenommenen Auflistung wird nur eine Auswahl jener Maßnahmen dargestellt, denen aus Sicht von ecostra eine besondere Relevanz für die innerstädtische Einzelhandelsentwicklung zukommt.

³ Vgl. Stadt Zweibrücken: op.cit., S.133ff



der Handel durch die Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren. Entsprechende Investitionen seitens der Händler als auch der Immobilienbesitzer entlang der Hauptstraße sind sichtbar. Zudem wurde auch der Zentrale Omnibusbahnhof am Alexanderplatz aufgewertet. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wurde zudem ein neuer Magnetbetrieb installiert, der neue Kundenfrequenzen auslösen wird.¹⁾

Neben einer gestalterischen Aufwertung der innerstädtischen Geschäftslagen haben die Städtebaufördermaßnahmen somit auch die Handelstätigkeit unterstützt.

2.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Zweibrücken

Die wesentlichen allgemeinen Grundlagen zur Bewertung der Auswirkungen wurden bereits in Kap. 1.4 ausführlich erläutert; insofern kann auf die dort vorgenommenen Erläuterungen verwiesen werden.

Bei dem im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes ermittelten Umsatzabzuges durch die ZFO-Erweiterung gegenüber der Innenstadt in Zweibrücken von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € sind nur kaum spürbare Wirkungen zu erwarten. Nahezu der gesamte Umsatzabzug erfolgt mit ca. 0,3 – 0,4 Mio. € im Angebotssegment Bekleidung & Sportbekleidung und entspricht in etwa der Umsatzgröße eines durchschnittlichen Modefachgeschäftes. Nachhaltig negative städtebauliche Auswirkungen können hieraus keinesfalls abgeleitet werden. Vielmehr handelt es sich auch hier um eine Größenordnung, welche als üblicher Wettbewerb in einer marktwirtschaftlichen Ordnung auch von Geschäften in einer bauplanungsrechtlich geschützten Lage wie dem ZVB Hauptgeschäftszentrum zu akzeptieren ist.

Die branchenbezogene Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Zweibrücken läßt sich auf Grundlage der Daten aus den Einzelhandelskonzepten 2006 und 2018²⁾ skizzieren. In den für ein Outlet Center relevanten Kernsegmenten ergibt sich hierbei eine Veränderung bei

- Bekleidung von ca. 5.830 m² VK (2006) auf ca. 3.440 m² VK (2018), d.h. ein Rückgang von ca. 2.390 m² VK bzw. von ca. 41,0 %. Dies stellt ein doch vergleichsweise starkes Abschmelzen des Angebots des innerstädtischen Leitsortimentes dar.
- Schuhe / Lederwaren von ca. 650 m² VK (2006) auf ca. 770 m² VK (2018), d.h. ein Zuwachs von ca. 120 m² VK bzw. um ca. 18,5 %.³⁾

¹⁾ Junker+Kruse: op.cit., S. 54f

²⁾ Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Zweibrücken wurde 2021 publiziert, die Erhebungsdaten beziehen sich jedoch auf das Jahr 2018.

³⁾ Vgl. Junker+Kruse: op.cit., S. 51



Damit ergibt sich ein gemischtes Bild, wobei dann aber der doch vergleichsweise starke Einbruch im Bekleidungssegment zunächst überrascht, welcher in dieser Größenordnung doch merklich über dem auch bei vielen vergleichbaren Mittelzentren feststellbaren Rückgang der Flächenausstattung im Modehandel liegt. Die Verfasser des örtlichen Einzelhandelskonzepts erklären diese spezifische Entwicklung in der Innenstadt von Zweibrücken „u.a. durch die Schließung des sogenannten ‚City Outlets‘. Im Zuge einer Umstrukturierung an dem ehemaligen Standort wurde in dem Bereich u.a. ein neuer Lebensmitteldiscounter angesiedelt.“¹ Vor diesem Hintergrund wird diese besondere Entwicklung nachvollziehbar. Gleichwohl hat die Zahl der Ladenleerstände in der Innenstadt im Vergleichszeitraum lt. Junker+Kruse leicht zugenommen.² Einen Hinweis dahingehend, dass durch die Existenz und Entwicklung des ZFO die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Zweibrücken bislang ggf. negativ beeinflusst oder auch nur behindert wurde, findet sich in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nirgends. Vielmehr schließt auch Junker+Kruse eine mögliche Erweiterung des ZFO nicht aus, die Gutachter mahnen jedoch an, dass eine solche dann aber in einem zentrenverträglichen Ausmaß erfolgen sollte:

„Bei einer etwaigen Weiterentwicklung (des ZFO) ist darauf zu achten, dass diese in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen geschieht und sich weder zu Lasten des städtebaulich schützenswerten Bereiches noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt.“³

Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass vorhandenen Angebotsstrukturen in Zweibrücken im innerstädtischen Leitsortiment Mode, welche aufgrund der eher niedrigen Preislagenorientierung und des geringen Markenangebotes nach wie vor nicht besonders leistungsstark sind sowie der bereits verfestigten und kaum mehr steigerbaren Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung in der Stadt und dem näheren regionalen Umfeld bezogen auf den Markeneinkauf in ZFO, eine mögliche Erweiterung des Outlet Centers – wie die ecostra-Auswirkungsanalyse zeigt – keine nachhaltig negativen Auswirkungen haben wird. Der Umsatzabzug ist insgesamt vergleichsweise gering. Auch in der Vergangenheit haben die vorgenommenen Städtebaumaßnahmen trotz der Existenz und sukzessiven Erweiterung des ZFO – nach Aussagen der befassten Gutachter - offensichtlich ihre Ziele erreicht. Es ist aus fachlicher Sicht nicht davon auszugehen, dass in Anbetracht der aktuellen ZFO-Erweiterungsplanung und dem damit verbundenen, vergleichsweise geringen Umsatzabzug aus der Zweibrücker Innenstadt ein anderes Ergebnis zu erwarten sein wird.

¹ Op.cit.

² Op.cit., S. 56

³ Op.cit., S. 109



3. Mögliche Auswirkungen der ZFO-Erweiterung in Pirmasens

3.1 Daten und Informationsgrundlagen

Das Mittelzentrum Pirmasens befindet sich ca. 20 km vom Standort des ZFO entfernt und ist somit noch dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Centers zuzuordnen. Entsprechend wurde der Einzelhandelsstandort Pirmasens bereits im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 u.a. anhand einer Totalerhebung des gesamten örtlichen Einzelhandels im Juni / Juli 2018 detailliert erfasst, analysiert und beschrieben. Darüber hinaus konnte auf das (nach wie vor) aktuelle Einzelhandelskonzept des Büros Markt und Standort zurückgegriffen werden.¹ Zur Erfassung und Bewertung möglicher Veränderungen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde im April 2021 nochmals eine qualifizierte Begehung der innerstädtischen Geschäftslagen durchgeführt.

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme standen ecostra die folgenden, ergänzenden Unterlagen zur Verfügung:

- Stadt Pirmasens (Hrsg.): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK). Zentrale Innenstadt. Programm Lebendige Zentren. Teil 1. Städtebauliche Analyse. Pirmasens, 09 / 2020
- Stadt Pirmasens (Hrsg.): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK). Zentrale Innenstadt. Programm Lebendige Zentren. Teil 2. Konzept. Pirmasens, 09 / 2020
- Agenda (Büro Dr. Acocella): Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens. Lörrach, 04 / 2001
- CIMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirmasens. Köln, 05 / 2007
- CIMA: Touristische Entwicklungspotenziale für die Stadt Pirmasens. Köln, 05 / 2008
- CIMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Pirmasens. Köln, 08 / 2011
- CIMA: Masterplan Pirmasens Innenstadt. Analyse und Handlungsempfehlungen. Köln, 10 / 2014

Damit liegen vergleichsweise umfangreiche Unterlagen zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Pirmasens vor.

¹ Vgl. Markt und Standort: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens. Erlangen, 2017



3.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Pirmasens

Im Rahmen der Bestandserhebungen konnte festgestellt werden, dass der entsprechend des Einzelhandelskonzepts abgegrenzte ZVB Hauptzentrum Innenstadt die bedeutendste Einzelhandelslage in Pirmasens dargestellt, wobei hier u.a. aufgrund der topographischen Niveauunterschiede zwischen den beiden Haupteinkaufsstraßen Hauptstraße und Schloßstraße kaum Austauschbeziehungen stattfinden und diese Geschäftslagen nur über ein geringes Angebot an großflächigen Ladenlokalen verfügen. Die großdimensionierten Fachmärkte haben sich daher v.a. in den BSZ an der Zweibrücker Str. und Arnulfstraße angesiedelt. Die Nebeneinkaufslagen innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt weisen mit einer z.T. sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz, regelmäßig auftretenden Ladenleerständen und einem wenig leistungsfähigen Geschäftsbesatz „trading-down“-Tendenzen auf, wobei in diesen Nebenlagen aber kaum Waren aus den projektrelevanten Sortimentsbereichen angeboten werden. Die im Einzelhandelskonzept definierten Nebenzentren stellen dagegen sehr schwache Einzelhandelslagen dar und dienen ausschließlich der Sicherstellung der Nahversorgung für die dortige Wohnbevölkerung. In den projektrelevanten Sortimentsbereichen ist das Einzelhandelsangebot meist niedrigpreisig und wenig markenorientiert.¹

Im Ergebnis der durchgeführten Analysen wird die geplante ZFO-Erweiterung gegenüber dem gesamten Einzelhandel im Mittelzentrum Pirmasens einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von ca. 0,8 % entspricht. Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimentsbereichen stellt sich dieser Umsatzrückgang wie folgt dar:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. von ca. 1,1 %
- Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. von ca. 2,3 %
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich

Damit sind die zu erwartenden Auswirkungen in der Gesamtstadt - trotz der vergleichsweise geringen räumlichen Distanz - nur gering. Die Umsatzabzüge und Umsatzumverteilungsquoten liegen in allen relevanten Sortimentsbereichen im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen. Wenngleich nahezu der gesamte Umsatzabzug – und hier v.a. im Segment Bekleidung & Sportbekleidung - gegenüber Anbietern in der Innenstadt von Pirmasens erfolgt, ist auch hier von nur kaum spürbaren Auswirkungen auszugehen. Bei Schuhe & Lederwaren ebenso wie bei den sonstigen projektrelevanten Sortimenten liegt der Umsatzabzug sogar unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle. So wird die geplante ZFO-Erweiterung gegenüber der Innenstadt in Pirmasens einen Umsatzabzug von insgesamt ca. 0,4 – 0,5 Mio. € auslösen, was einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote in Höhe von ca. 1,0 % entspricht. Aufgegliedert nach den projektrelevanten Sortimentsbereichen stellt sich dieser Umsatzrückgang wie folgt dar:

- Bekleidung & Sportbekleidung = Umsatzrückgang von ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. von ca. 1,3 %
- Schuhe & Lederwaren = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich
- Sonstiges = Umsatzrückgang von ca. <0,1 Mio. € kein Ausweis möglich

¹ Vgl. ecostra (09 / 2019): op.cit., 85ff



Die Innenstadt von Pirmasens ist ein vergleichsweise schwacher Einzelhandelsstandort mit einem meist wenig hochwertigen Angebot in den projektrelevanten Sortimentsbereichen, vielen Ladenleerständen und nur geringen Passantenfrequenzen. Aufgrund der kaum spürbaren absoluten Umsatzabzüge sowie entsprechend geringen Umsatzumverteilungsquoten können negative städtebauliche Wirkungen oder eine Beschränkung der stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten trotz einer gewissen Vorschädigung durch die geplante Erweiterung des ZFO dennoch vollkommen ausgeschlossen werden. Im Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren ist in der Innenstadt der ehem. Schuhmetropole Pirmasens nur noch ein sehr kleindimensioniertes Schuhfachgeschäft vorhanden, so dass diese für den Schuheinkauf praktisch gar nicht mehr aufgesucht wird. Entsprechend liegen die Umsatzabzüge durch das Planobjekt hier auch unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze.¹ Auch bei den im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nebenzentren Kirchberg, Ruhbank und Winzeln sind in Ermangelung eines relevanten Angebots keine nennenswerten Umsatzveränderungen durch die ZFO-Erweiterungsplanung erkennbar.

Wie die im April 2021 durchgeführte qualifizierte Begehung der innerstädtischen Geschäftslagen von Pirmasens gezeigt hat, sind zwischenzeitlich keine wesentlichen Veränderungen erkennbar. Die im Rahmen der Bestandserhebung seinerzeit attestierten Problemfelder (geringe städtebauliche Qualität, hohe Leerstandsquote, niedriges Angebotsniveau etc.) haben weiterhin Bestand. Gleichzeitig ist aber auf Grundlage der erneuten Begehungen 2021 zu konstatieren, dass die sich Situation zumindest im projektrelevanten Angebotsbereich auch nicht wesentlich verschlechtert hat. Diverse Veränderungen in der Hauptstraße bestehen aus Wechseln im Bestand, z.T. erfolgten sogar durchaus kundenattraktive Neuansiedlungen. Dennoch waren auch einzelne Geschäftsaufgaben zu verzeichnen, bei denen z.T. noch keine Nachnutzung der Flächen erfolgt ist. Meist handelt es sich bei den geschlossenen Betrieben um kleinstrukturierte Fachgeschäfte. Die Leerstandproblematik hat sich insgesamt augenscheinlich weiter verschärft, wobei dies vor allem auf den südlichen Teilabschnitt der Hauptstraße zutrifft. Somit ist die Situation des Einzelhandels im ZVB Innenstadt von Pirmasens nach wie vor problematisch. Aus fachlicher Sicht dürfte sich eine mögliche Erhöhung der Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem – auch pandemiebedingt – veränderten Einzelhandel im ZVB Hauptzentrum Innenstadt von Pirmasens maximal im Nachkommabereich bewegen. Entsprechend können die in der Auswirkungsanalyse 2019 getroffenen Bewertungen aufrecht erhalten bleiben.²

Die zum Zeitpunkt der Erstellung der ecostra-Analysen geplante sog. „Schuhstadt“ auf dem Grundstück der ehem. Kaufhalle, d.h. eine Agglomeration aus Fachmärkten und Outlet Stores im Schuhsegment, musste gegenüber den ursprünglichen Planungen zwar konzeptionell verändert und flächenmäßig verkleinert werden, wird aber nun als sog. „Schuhstadt-Center“ umgesetzt und kann ggf. die Anziehungskraft der Innenstadt erhöhen. Allerdings gibt es Hinweise dahingehend, dass das Einzelhandelsangebot des „Schuhstadt-Center“ v.a. aus Lebensmittelmärkten bestehen wird. Nach vorliegenden

¹ Vgl. op.cit., S. 174ff

² Vgl. ecostra (05 / 2021): op.cit., S. 74ff



Informationen ist der Baustart nach einigen corona-bedingten Verzögerungen im Mai 2022 erfolgt.¹

3.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Pirmasens

Nach vorliegenden Informationen wurde Pirmasens 2018 mit dem räumlichen Bereich „Zentrale Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ und mit dem Bereich „Horeb“ in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Für die beiden Teilräume von Pirmasens wurde auf Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen das jeweilige Fördergebiet abgegrenzt.² Während das Fördergebiet „Zentrale Innenstadt“ nahezu sämtliche Teilräume des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten ZVB Hauptzentrum Innenstadt – und hier v.a. auch die wesentlichen Geschäftslagen – umfasst, im Nordwesten und im Südosten aber über den ZVB hinausgeht, grenzt das Fördergebiet „Horeb“ östlich an den ZVB an, wobei dort nun aber – abgesehen von wenigen Betrieben der Nahversorgung (v.a. Lebensmittelhandwerk) – keine Einzelhandelsnutzungen vorzufinden sind. Für die vorliegende ecostra-Stellungnahme dürfte somit der Fokus auf das Fördergebiet „Zentrale Innenstadt“ zu legen sein.

Als allgemeine Entwicklungsziele des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ nennt das diesbezügliche ISEK der Stadt Pirmasens die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Innenstadtzentren (Ortszentren) als Grund- und Nahversorgungszentrum, als Standort für Wirtschaft, Kultur, Gesundheit sowie als Platz zum Wohnen, Arbeiten, Leben und zur Freizeitgestaltung“.³ Die spezifischen Zielsetzungen der mit dem Programm verfolgten Maßnahmen basieren lt. Informationen des ISEK im Wesentlichen auf den entsprechenden Aussagen des bisherigen Innenstadtentwicklungsmodells aus dem Jahr 2003 mit Entwicklungsachsen und Impulsprojekten entlang dieser Achsen zur Stärkung der Innenstadt; die entsprechenden Aussagen sollen lt. ISEK nun fortgeschrieben werden. Konkret werden hier u.a.

- städtebauliche Ziele benannt, welche sich in spezifischen baulichen Maßnahmen spiegeln, wie z.B. die Entwicklung und den Erhalt von Blockrandbebauungen und die Entwicklung der Blockinnenbereiche (v.a. auch zur Verbesserung der Freiraum- und Wohnqualität). Weiterhin werden ordnungspolitische Ziele durch eine Genehmigungspflicht bei der Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken verfolgt, um so städtebauliche Situationen „die für eine positive Gesamtentwicklung des betroffenen Bereichs von erheblichem Nachteil sind“⁴ zu vermeiden. Nicht zuletzt soll in diesem Zusammenhang auch die Problematik verwahrloster Immobilien in den Blick genommen werden.
- das Ziel der Verbesserung der Nahversorgung im zentralen Innenstadtbereich verfolgt. Hier soll versucht werden, den im Süden außerhalb des ZVB Hauptzentrum

¹ Vgl. hierzu Artikel „Baubeginn für Schuhstadt Center in Pirmasens“ in SWR vom 24.05-2022, download von <https://www.swr.de/swraktuell/rheinland-pfalz/kaiserslautern/pirmasens-spatenstich-fuer-schuhstadt-center-auf-grundstueck-der-kaufhalle-100.html>

² Vgl. hierzu Stadt Pirmasens (09 / 2020; Teil 1), S. 42ff

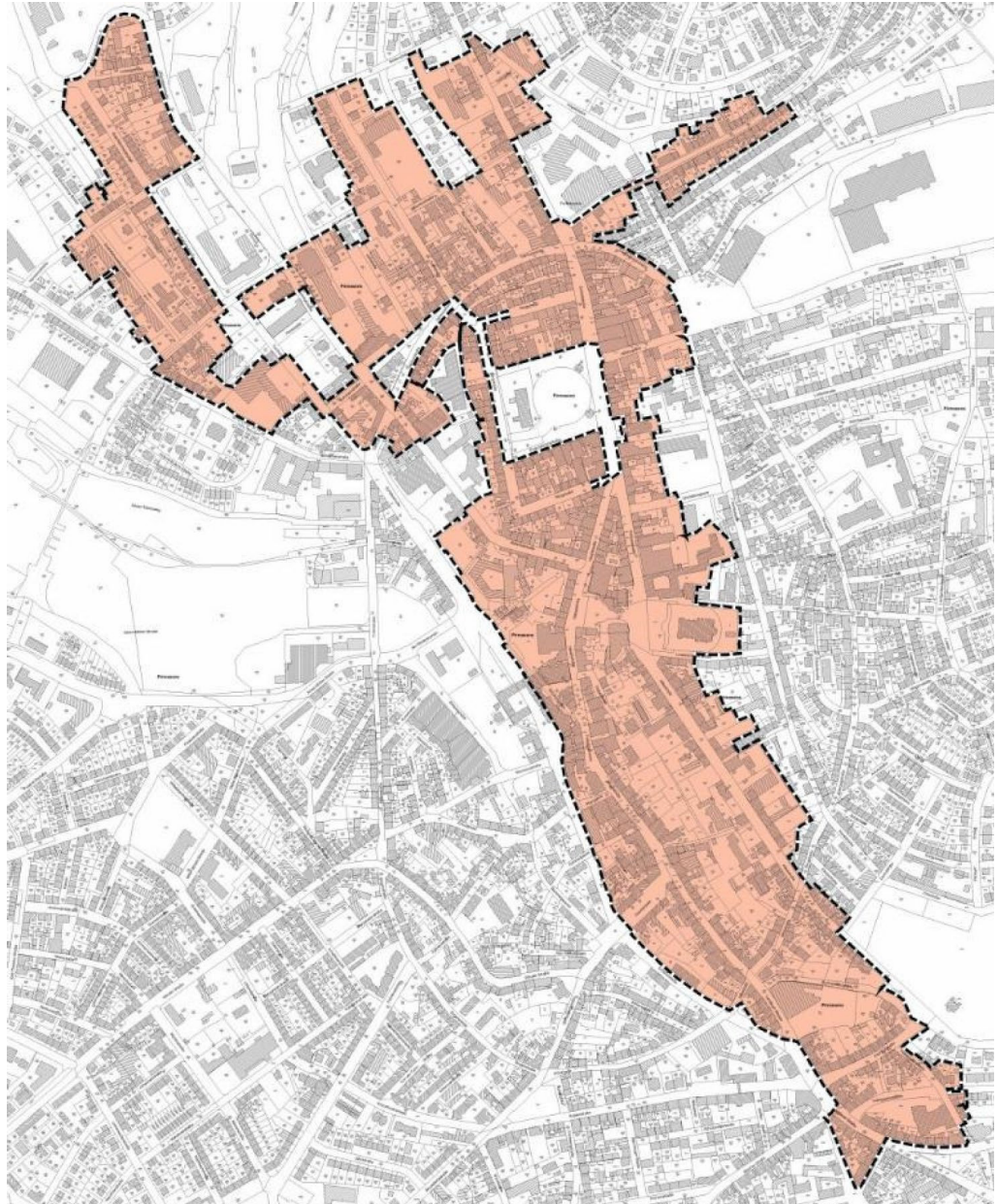
³ Op.cit, S. 6

⁴ Stadt Pirmasens (09 / 2020; Teil 2): S. 13



Innenstadt (aber innerhalb des Fördergebiets) gelegenen EDEKA-Supermarkt und den im Nordwesten ebenfalls außerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (aber innerhalb des Fördergebiets) gelegenen Netto LM-Discounter um weitere Lebensmittelmärkte im ZVB zu ergänzen.

Abb. 5: Räumliche Abgrenzung des Fördergebietes „Zentrale Innenstadt“ für das Programm „Lebendige Zentren“ in Pirmasens



Quelle: Stadt Pirmasens

- die Stärkung und Attraktivierung des sozialen Umfeldes in der zentralen Innenstadt angeführt.
- die Verbesserung (Angebots- und Qualitätssteigerung) des Waren- und Dienstleistungsangebotes angestrebt, welche für die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort von Bedeutung ist.



- die Vermarktung der Innenstadt als Wohnstandort mit entsprechender Imagebildung als bedeutend erachtet, damit einer vergleichsweise hohen Zahl an Wohnungsleerständen begegnet werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind nach dem ISEK für das Fördergebiet „Zentrale Innenstadt“ diverse Maßnahmen entwickelt worden, welche in insgesamt 4 verschiedene Maßnahmenpakete gebündelt wurden. Diese umfassen die Entwicklung von Konzepten bzw. städtebaulichen Planungen ebenso wie Beteiligungsprozesse und Beratungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Erhalt und Stärkung der Quartiersfunktionen (Wohnen / Dienstleistung / Handwerk / Image) und die Attraktivierung des öffentlichen Raumes.¹ Bei den jeweiligen Maßnahmenpaketen werden dann verschiedentlich weitere, konkretisierte Entwicklungsziele benannt. In Zusammenhang mit der Aufgabenstellung dieser ecostratellierungnahme ist u.a. auf folgende Maßnahmen und entsprechend konkretisierte Entwicklungsziele hinzuweisen:²

- In Ergänzung bereits vorliegender Konzepte (u.a. Einzelhandelskonzept 2017, Objektdatenbank, Klimaschutzkonzept) Erstellung eines Parkraumkonzepts zur Stärkung und städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt als attraktiven Ort des Handels, der Kultur, des Wohnens und der sozialen Zusammenkunft. Ebenso ist ein Radwegekonzept angedacht.
- Unterstützung der Entwicklungsziele für den ZVB und die Innenstadt u.a. durch die Schaffung einer Lenkungsgruppe zur Koordinierung und ggf. erforderlichen Anpassung der Maßnahmen.
- Etablierung eines Citymanagements als Kümmerer und Ansprechpartner bei Fragen und Problemen, bei Leerstand und Projektinitiativen zur Stärkung des ZVB Innenstadt.
- Etablierung einer prozessbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit u.a. mit Erstellung von Imagebroschüren, Gästeführer. Durchführung von Befragungsaktionen, Informationsveranstaltungen und Beteiligungsverfahren.
- Beratung der Stadt und des Citymanagements durch ein externes Beratungsbüro zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung oder Bewertung von Einzelvorhaben.
- Wiedereröffnung des Teilabschnitts der FGZ von Sandstraße bis Pfarrgasse für den MIV, um strukturellen Missständen im Gebäudebestand und den erheblichen Ladenleerständen in der EG-Zone zu begegnen.
- Erneuerung der defekten Belagsoberflächen sowie der Möblierung in der FGZ.
- Beim Erhalt und der Stärkung der diversen Innenstadtfunktionen liegt der Schwerpunkt bei der städtebaulichen Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden und Flächen sowie bei der Reaktivierung von Potenzialen in der zentralen Innenstadt. Hierbei werden noch folgende spezifische Entwicklungsziele angeführt:

¹ Vgl. op.cit., S. 8ff

² Vgl. op.cit., S. 19ff



- „Stärkung der im Einzelhandel noch weitgehend funktionierenden Lagen für die Attraktivierung des ZVB im Rahmen der vorhandenen Mischbaustruktur
- Stärkung des ZVB durch neue und fehlende Einzelhandelsangebote und neue Angebotsstrukturen im Rahmen der vorhandenen Mischbaustrukturen
- Umstrukturierung / Neuorientierung von klassischen Einzelhandelslagen für andere Gewerbliche Entwicklungen oder auch der Wohnnutzung
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion für die Zentrale Innenstadt durch Erweiterung der Angebotsstrukturen auch im mittleren und höherwertigen Segment und mit einer qualitativen Verbesserung der Wohnungen / Wohnbaustrukturen
- Etablierung Tourismus + Einbeziehung als Frequenzbringer für die City
- Imageverbesserung der Stadt / City in der Wahrnehmung nach Innen und Außen
- Umstrukturierung von Großimmobilien (Schuhindustrie, überholte Nutzungen)¹

Der letzte Punkt dürfte sich v.a. auf das Projekt „Schuhstadt“ beziehen, bei dem das ehem. Gebäude der Kaufhalle zusammen mit weiteren Objekten in der Höfelsgasse zunächst als Fachmarktkonzept (u.a. auch Outlets) mit Schuhen, Lederwaren und Zubehör auf einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 3.300 m² geplant war. Bei dem entsprechenden Standortbereich handelt es sich nach Aussagen des ISEK um den derzeit „*einzigsten Standort im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Einzelhandelskonzept 2017) an dem eine bedeutende Entwicklung von Einzelhandelsflächen zur Stärkung der Einkaufsfunktion der Innenstadt aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage vom Handel möglich ist.*“² Das Projekt „Schuhstadt“ wurde zwischenzeitlich als sog. „Schuhstadt-Center“ konzeptionell verändert und flächenmäßig verkleinert. Der Baustart ist im Mai 2022 erfolgt.³

Nach vorliegenden Informationen wurden der Stadt Pirmasens aus dem Förderprogramm „*Lebendige Zentren*“ bislang Mittel in einer Größenordnung von ca. 3,4 Mio. € bewilligt; die bis zum Jahr 2030 in Aussicht gestellte Förderung beläuft sich auf ca. 16,2 Mio. €. In der Vergangenheit wurde die Innenstadtentwicklung von Pirmasens mit Bundes- und Landesmitteln in Höhe von ca. 22 Mio. € gefördert.

3.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Pirmasens

Auch im Fall von Pirmasens ist bezogen auf die wesentlichen allgemeinen Grundlagen zur Bewertung der Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen auf die bereits in Kap. 1.4 getroffene Ausführungen zu verweisen.

¹ Op.cit., S. 51

² Op.cit., S. 57

³ Vgl. hierzu auch Kap. 3.2



Die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 zeigen, dass der ZVB Hauptzentrum Innenstadt von Pirmasens nur mit einem sehr geringen und damit kaum spürbaren Umsatzabzug durch die ZFO-Erweiterung konfrontiert sein wird. Auch die nochmalige Begehung im April 2021 bestätigte, dass sich bis zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Veränderungen ergeben hatten, wenngleich die Problemfelder nach wie vor erkennbar waren und sich v.a. im südlichen Teilabschnitt der Hauptstraße die Leerstandsproblematik weiter verschärft hat (vgl. Kap. 3.2). Das ISEK will auf diese „trading down“-Entwicklung dadurch reagieren, dass in diesem – innerhalb des Fördergebietes gelegenen - Teilabschnitt die FGZ rückgebaut und für den Verkehr wieder geöffnet wird. Die erneute Begehung hat auch gezeigt, dass zwischenzeitlich in anderen Teilen der Innenstadt sogar durchaus einige kundenattraktive Neuansiedlungen im Einzelhandel vorgenommen wurden und jüngste Informationen berichten von einem im Mai 2022 erfolgten Baustart für das konzeptionell überarbeitete Projekt „Schuhstadt-Center“ am Standort der ehem. Kaufhalle in der Innenstadt. Diese Entwicklungen illustrieren, dass die Innenstadt von Pirmasens nach wie vor von privaten Investoren, seien dies Projektentwickler oder auch Handelsunternehmen, als potenzieller Standort für Investitionen bzw. neue Geschäftsstandorte wahrgenommen wird.

Im aktuellen Einzelhandelskonzept von Pirmasens aus dem Jahr 2017 wird konstatiert, dass *„die regional nicht angepassten Entwicklungen der Vergangenheit (vor allem die Etablierung des DOZ in Zweibrücken), (...) zu einer nicht unerheblichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Pirmasens geführt (habe), da hier gerade die innenstadtrelevante Kernkompetenz angegriffen wurde.“*¹ An anderer Stelle wird als weitere Ursache noch *„Ikea, etc.“*² genannt. Dies mag aus Sicht von ecostra bei der Handelsentwicklung in Pirmasens durchaus eine Rolle gespielt haben, jedoch ist diese Darstellung verkürzt bzw. eindimensional und ignoriert die Tatsache, dass – wie auch andersorts – neben Veränderungen im Verbraucherverhalten, die Marktanteilsgewinne des Online-Shoppings und in Pirmasens gerade der wirtschaftliche Strukturwandel mit z.T. hohen Arbeitslosenquoten und ein rückläufiges Einwohnerpotenzial vor Ort und im Einzugsgebiet ggf. weitaus bedeutendere Einflussfaktoren darstellen. Unabhängig davon wurden im Pirmasenser Einzelhandelskonzept die für Auswirkungsanalysen üblichen Anhalts- bzw. Schwellenwerte zur Bestimmung möglicher städtebaulicher Auswirkungen³ im Sinne einer Neubewertung aufgrund einer erkannten sog. *„Vorschädigung“*⁴ dahingehend angepasst, dass der entsprechende Schwellenwert für den ZVB Innenstadt von ca. 10 % auf maximal 6 bis 8 % abgesenkt wurde, d.h. ab einem Umsatzabzug durch *„Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Pirmasens, dem Einzugsgebiet und regional bedeutsamen Großprojekten“*⁵ in etwa dieser Größenordnung ge-

¹ Markt und Standort: op.cit., S. 86

² Op.cit., S. 87

³ Vgl. hierzu gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (07 / 2020): op.cit. S. 171f

⁴ Vgl. hierzu op.cit., S. 174

⁵ Markt und Standort: op.cit., S. 87



genüber dem betroffenen Einzelhandel wird lt. Einzelhandelskonzept von „*einer möglichen Störung der Zentren in Pirmasens*“¹ ausgegangen. Mit einem lt. ecostra-Auswirkungsanalyse durch die ZFO-Erweiterung für den ZVB Innenstadt in Pirmasens zu erwartenden Umsatzabzug bei Bekleidung & Sportbekleidung von ca. 1,3 % wird der im Einzelhandelskonzept definierte „*sortimentsbezogene Abwägungsschwellenwert und Auslöseschwellenwert*“² deutlich unterschritten. Bei der Sortimentsgruppe Schuhe & Lederwaren sowie bei der Sammelgruppe der sonstigen projektrelevanten Sortimente liegt der Umsatzabzug sogar unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle (vgl. Kap. 3.2).

Zudem deuten selbst die im Einzelhandelskonzept von Pirmasens dargestellten Bestandsdaten zur Entwicklung der Verkaufsflächenausstattung in der Zeit von 2011 bis 2016 an, dass in den für das Outlet Center in Zweibrücken relevanten Kernsortimenten ein entsprechendes Abschmelzen des Angebots überhaupt nicht stattgefunden hat. So wird in diesem Einzelhandelskonzept zwar konstatiert, dass in der Gesamtstadt und über alle Einzelhandelsbranchen zwischen 2011 und 2016 die Verkaufsflächenausstattung von ca. 97.225 m² auf ca. 89.750 m² bzw. um ca. -7.475 m² zurückgegangen ist, dieser Rückgang per Saldo aber fast vollständig auf die Schließung des real SB-Warenhauses mit ca. 6.295 m² VK zurückzuführen ist. Es ist realistischerweise nicht anzunehmen, dass die Existenz eines Outlet Centers in Zweibrücken auf die Schließung eines SB-Warenhauses in Pirmasens irgendeinen Einfluss gehabt haben könnte.³

Aber auch bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Pirmasens legen die im Einzelhandelskonzept dargestellten branchenbezogenen Veränderungen der Verkaufsflächenausstattung nicht nahe, dass zwischen 2011 und 2016 eine besondere Negativentwicklung festzustellen wäre. Im Gegenteil: im Kernsegment eines Outlet Centers – der Branche Bekleidung, Wäsche – wuchs die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt von Pirmasens in dieser Zeit von ca. 9.185 m² auf ca. 9.980 m² bzw. um ca. +795 m², in der Branche Schuhe, Lederwaren sank die Verkaufsflächenausstattung dagegen von ca. 540 m² auf ca. 435 m² bzw. um ca. -105 m², was vermutlich auf die Schließung eines einzigen Fachgeschäftes zurückzuführen ist.

Nicht zuletzt stellt eine branchenbezogene Zentralitätskennziffer bei Bekleidung, Lederwaren von ca. 156,9 für ein Mittelzentrum wie Pirmasens einen vergleichsweise guten Wert dar, welcher illustriert, dass per Saldo der Kaufkraftzu- und abflüsse etwa 57 % mehr an Umsatz für diese Warengruppen vor Ort getätigt wird, als Kaufkraft bei der eigenen Wohnbevölkerung vorhanden ist.⁴

¹ Op.cit.

² Op.cit., S. 86

³ Am Standort des ehemaligen real SB-Warenhauses wurde 2017 ein Kaufland SB-Warenhaus errichtet. Diese Entwicklung ist im Einzelhandelskonzept von Pirmasens noch nicht abgebildet.

⁴ Markt und Standort: op.cit., S. 31; weshalb der Gutachter hier mit „Bekleidung, Lederwaren“ von der sonst verwendeten Branchengliederung abweicht, erschließt sich leider nicht.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Innenstadt von Pirmasens und hier gerade auch das abgegrenzte Fördergebiet „Zentrale Innenstadt“ in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Ursachen unter Druck gekommen ist, wobei hier v.a. der wirtschaftliche Strukturwandel und der Bevölkerungsrückgang (auch im Einzugsgebiet) wesentlichen Einfluss genommen haben. Ein gewisser Einfluss auch des Outlet Centers in Zweibrücken ist hier zwar zu vermuten, jedoch erscheint ein solcher Einfluss gegenüber übergeordneten Entwicklungen – falls überhaupt feststellbar - deutlich nachrangig zu sein und reflektiert sich auch nicht in den im Einzelhandelskonzept von Pirmasens genannten Bestands- und Entwicklungsdaten sowie Zentralitätswerten beim innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung, Wäsche. Auch die im Einzelhandelskonzept vom Gutachter unter dem Vorbehalt einer „Vorschädigung“ des ZVB definierten Schwellenwerte zur Bewertung eines Umsatzabzuges liegen erheblich oberhalb der als realitätsnaher „worst-case“ ermittelten Umverteilungsquoten der ecostra-Auswirkungsanalyse. In jüngerer Zeit vollzogene Neueröffnungen von Handelsbetrieben im ZVB Innenstadt sowie der Baustart für das Projekt „Schuhstadt-Center“ zeigen, dass auch auf der privatwirtschaftlichen Seite nach wie vor in diese zentralen Geschäftslagen investiert wird. In Anbetracht des nur sehr geringen Umsatzabzuges durch die geplanten ZFO-Erweiterung gegenüber dem ZVB Innenstadt von Pirmasens können nicht nur negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, sondern es werden auch die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen weder in relevanter Weise beeinträchtigt noch konterkariert.



4. Mögliche Auswirkungen der ZFO-Erweiterung in Dahn

4.1 Daten und Informationsgrundlagen

Die Stadt Dahn liegt ca. 40 km vom ZFO entfernt und ist noch dem Naheinzugsgebiet des ZFO zuzurechnen. Entsprechend wurde im Rahmen der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 der gesamte Einzelhandelsbesatz detailliert erhoben und bewertet.¹ Da ein kommunales Einzelhandelskonzept zum damaligen Bearbeitungszeitpunkt nicht verfügbar war, wurde von ecostra anhand üblicher fachlicher Kriterien ein ZVB Innenstadt für Dahn abgegrenzt.²

Zur Bearbeitung dieser Stellungnahme konnte dann aber letztlich doch noch auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Dahn aus dem Jahr 2013 zurückgegriffen werden:

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Dahn unter Berücksichtigung der Versorgungssituation in der gesamten Verbandsgemeinde Dahner Felsenland. Ludwigsburg, 06 / 2013

Nach vorliegenden Informationen wurde die Innenstadtentwicklung von Dahn in der Vergangenheit bereits mit Bundes- und Landesmitteln in Höhe von ca. 2 Mio. € gefördert. Um welche Förderprogramme es sich dabei handelte und welche Entwicklungsziele damit verbunden waren ist leider nicht bekannt. Entsprechende Unterlagen oder Informationen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

4.2 Ergebnisse der ecostra-Analyse zu den Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf Dahn

Nach den Ergebnissen der von ecostra durchgeführten Analysen wird die geplante ZFO-Erweiterung gegenüber dem Mittelzentrum Dahn einen Umsatzabzug von weniger als 0,1 Mio. € auslösen. Damit liegt der Umsatzrückgang unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze. Dieses Ergebnis wird in der ecostra-Auswirkungsanalyse wie folgt kommentiert:

„Das bezogen auf die Bevölkerungszahl nur sehr kleine Mittelzentrum Dahn übernimmt vorwiegend die Grundversorgung für die Verbandsgemeinde Dahner Felsenland und ist in den projektrelevanten Sortimentsbereichen nur mit wenigen, meist kleindimensionierten Fachgeschäften ausgestattet, welche überwiegend eine geringe Markenorientierung zeigen und im niedrigem Preissegment agieren. Zum Einkauf von höherwertigeren Markenprodukten muss die örtliche Wohnbe-

¹ Auf Anfrage teilte die Stadtverwaltung 2018 mit, dass für Dahn kein Einzelhandelskonzept vorliegt; vgl. hierzu ecostra (09 / 2019: op.cit., S. 58. Zur Bearbeitung dieser Stellungnahme hat die Stadt Dahn ein von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung im Jahr 2013 erarbeitetes Einzelhandelskonzept nachgereicht.

² Wie sich nun zeigt, ist der von ecostra abgegrenzte ZVB Innenstadt von Dahn weitgehend identisch zu dem 2013 von der GMA abgegrenzten ZVB.



*völkerung bereits jetzt schon das ZFO oder eines der besser ausgestatteten Mittel- oder Oberzentren aufsuchen, so dass die Umsatzausweitung durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ZFO für den Einzelhandel in Dahn praktisch nicht spürbar sein wird.*¹

Als Wettbewerbsstandort spielt das ZFO für den Einzelhandel in Dahn offensichtlich keine wesentliche Rolle. Im GMA-Einzelhandelskonzept 2013 findet das ZFO oder auch Zweibrücken als Einzelhandelsstandort keine Erwähnung.

4.3 Städtebaufördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele in Dahn

Wie bereits dargestellt wurde die Innenstadtentwicklung von Dahn in der Vergangenheit bereits mit öffentlichen Mitteln gefördert. Allerdings liegen weder Informationen zu den Förderprogrammen noch zu den Maßnahmen und den damit verbundenen Entwicklungszielen vor. Es kann vermutet werden, dass es um eine Stabilisierung der innerstädtischen Geschäftslagen und eine städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes ging. Mit dem Einzelhandelskonzept sind jedenfalls folgende Zielsetzungen verbunden:

- *„Erhalt und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dahn*
- *Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches*
- *Sicherung und Weiterentwicklung einer Grundversorgung mit Lebensmitteln*
- *Verbesserte Erschließung touristischer Potenziale für den Einzelhandel, insb. Für den innerstädtischen Einzelhandel in der Stadt Dahn.*²

4.4 Einschätzung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der ZFO-Erweiterung auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in Dahn

Bereits das GMA-Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 deutet an, dass die Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Dahn v.a. im kurzfristigen Bedarf zu sehen sind, während in den bezogen auf das Outlet Center in Zweibrücken relevanten Kernsortimenten kaum Chancen gesehen werden. So konstatiert die GMA, dass für sämtliche Einzelhandelsbranchen des mittel- und langfristigen Bedarfs

„vor dem Hintergrund des Nachfragepotenzials nur begrenzte Entwicklungspotenziale i.S. einer Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen abzusehen (sind). Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf die Bestandssicherung und ggf. Modernisierung gelegt werden. Dabei ist festzuhalten, dass sich der Marktauftritt einiger Anbieter suboptimal darstellt. Die Ergänzung des vorhandenen Angebotes durch moderne Filialisten (z.B. im Bekleidungssektor) wäre zwar grundsätzlich wünschenswert, allerdings erfüllt die Verbandsgemeinde mit der begrenzten Einwohnerzahl und der zusätzlich räumlich zergliederten Siedlungsstruktur in den meisten Fällen nicht die Expansionsanforderungen der Betreiber.“³

¹ ecostra (09 / 2019): op.cit., S. 170

² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: op.cit., S. 33

³ Op.cit., S. 32



Unabhängig von dieser spezifischen Situation und den damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten für den ZVB Innenstadt von Dahn zeigt der bei der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 ermittelte, unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze liegende Umsatzabzug, dass negative Auswirkungen der geplanten ZFO-Erweiterung auf die zukünftige Entwicklung dieses ZVB und somit auch auf damit verbundenen (realistische) Entwicklungsziele ausgeschlossen werden können.



5. Fazit

In einem zusammenfassenden Fazit ist festzustellen, dass die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in keiner der untersuchten Städte Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen erwarten lässt. Zwar wird jeder Umsatzabzug gegenüber einem zentralen Versorgungsbereich bzw. einem Fördergebiet, wenn auch nur gering, die mit den Fördermaßnahmen verbundenen Ziele nicht unterstützen können, gleichwohl müssen sich auch zentrale Lagen grundsätzlich dem Wettbewerb in einer marktwirtschaftlichen Ordnung stellen, auch wenn diese durch das Bauplanungsrecht üblicherweise dahingehend geschützt sind, dass hier Wettbewerbswirkungen nicht in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen dürfen.

Im Fall von Kaiserslautern war zu konstatieren, dass durch die ZFO-Erweiterung mit insgesamt ca. 2,0 Mio. € ein rein quantitativ beachtlicher Umsatzbetrag aus der Innenstadt abgezogen wird, der jedoch – in Anbetracht des vorhandenen umfangreichen projektrelevanten Besatzes – sich in Umsatzumverteilungsquoten spiegelt, welche sich lediglich im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen bewegen. Zudem zeigt die Flächenentwicklung der Jahre 2009 bis 2021 in den für ein Outlet Center relevanten Kernsortimenten einen beachtlichen Zuwachs in Kaiserslautern, so dass auch die bisherige Existenz und Entwicklung des ZFO hier offensichtlich die Entwicklungsmöglichkeiten für den örtlichen Handel nicht wesentlich beeinträchtigt hat.

In der Standortgemeinde Zweibrücken selbst wird die ZFO-Erweiterung zu einem Umsatzrückgang des relevanten Innenstadthandels von ca. 0,4 – 0,5 Mio. € führen, wobei aber nur in der Branche Bekleidung & Sportbekleidung sich der Umsatzrückgang in einer rechnerisch noch nachweisbaren Größe bewegt. Auch hier liegt der Umsatzumverteilungsquote im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen. Trotz des in nur geringer Entfernung seit März 2001 in Betrieb befindlichen Outlet Centers waren lt. Aussagen des aktuellen Einzelhandelskonzepts die bislang durchgeführten Fördermaßnahmen in der Innenstadt erfolgreich und haben zu einer Aufwertung geführt, von der auch der Innenstadthandel profitiert. Es ist – auch in Anbetracht des eher geringen Umsatzabzuges – nicht davon auszugehen, dass die nun vorgesehene Erweiterung des ZFO andere Wirkungen auf die Förderziele der Städtebaumaßnahmen zeigt, wie bislang schon feststellbar war.

Bei Pirmasens ist durch die geplante ZFO-Erweiterung ebenfalls nur ein sehr geringer Umsatzrückgang gegenüber dem ZVB Innenstadt zu erwarten, welcher nur bei Bekleidung & Sportbekleidung rechnerisch überhaupt über einer Nachweisschwelle und hier im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen liegt. Die Situation in der Innenstadt von Pirmasens ist aufgrund erkennbarer „trading-down“-Erscheinungen fragil und in der Vergangenheit wie auch aktuell wurde und wird versucht mit diversen Fördermaßnahmen gegenzusteuern. Zwar wird durch die Verfasser des Einzelhandelskonzepts von Pirmasens v.a. auch das ZFO für eine Negativentwicklung der Innenstadt verant-

wortlich gemacht, doch übersieht diese einseitige Betrachtung einige wirkmächtige Ursachen, welche v.a. auch in dem wirtschaftlichen Strukturwandel mit dem damit verbundenen Arbeitsplatzabbau sowie einer rückläufigen Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet zu sehen ist. Vor diesem Hintergrund sind die im Einzelhandelskonzept genannten Daten zur Verkaufsflächenentwicklung gerade in den für ein Outlet Center relevanten Kernsortimenten durchaus überraschend, da hier im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 z.B. bei Bekleidung kein Rückgang, sondern sogar ein Zuwachs zu verzeichnen war und die aktuell ausgewiesenen Zentralitätskennziffern in dieser Leitbranche der Innenstadt einen, für ein Mittelzentrum, durchaus guten Wert darstellen. Auch wird durch zwischenzeitlich erfolgte Neuansiedlungen von Handelsunternehmen und den Baustart des Projekts „Schuhstadt-Center“ im ZVB deutlich, dass die Innenstadt weiterhin als Standort für privatwirtschaftliche Investitionen eine Rolle spielt. In Anbetracht des geringen Umsatzabzuges aus der Innenstadt von Pirmasens ist trotz einer gewissen „Vorschädigung“ der Strukturen nicht davon auszugehen, dass die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen wesentlich tangiert werden. Dafür spricht auch der Umstand, dass die in der ecostra-Auswirkungsanalyse ermittelten Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter jenen Schwellenwerten liegen, ab denen der Gutachter der Stadt Pirmasens bei „*regional bedeutsamen Großprojekten*“ eine „*Störung der Zentren in Pirmasens*“ annimmt.

Bei der Stadt Dahn liegen keine Informationen zu konkreten Fördermaßnahmen und deren Entwicklungszielen vor. Diese können ggf. ersatzweise aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitet werden, wobei aus diesem Konzept aber deutlich wird, dass in den Kernsortimenten eines Outlet Centers für die Innenstadt von Dahn keine wesentlichen Entwicklungschancen gesehen werden. Darüber hinaus liegt der Umsatzabzug durch die ZFO-Erweiterung gegenüber Dahn unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle, so dass auch hier negative Auswirkungen auf irgendwelche Fördermaßnahmen und deren Entwicklungsziele ausgeschlossen werden können.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Städtebaulicher Rahmenplan mit Abgrenzung des Projektgebietes „Aktives Stadtzentrum Kaiserslautern“	3
Abb. 2:	Der ZVB City / Innenstadt in der Abgrenzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2021	4
Abb. 3:	Räumliche Abgrenzung des Projektgebietes für das Programm „Aktive Stadtzentren“ in Zweibrücken	12
Abb. 4:	Der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Zweibrücken räumlich verkleinerte ZVB Hauptgeschäftszentrum.....	13
Abb. 5:	Räumliche Abgrenzung des Fördergebietes „Zentrale Innenstadt“ für das Programm „Lebendige Zentren“ in Pirmasens.....	21





ecostra GmbH
Wirtschafts-, Standort- und
Strategieberatung in Europa

Bahnhofstrasse 42
D-65185 Wiesbaden

Tel. +49 – (0)611 – 71 69 575 0
Fax +49 – (0)611 – 71 69 575 25

www.ecostracom
info@ecostracom