

GUTACHTERLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

der vorgelegten

*Aktualisierung der Grundlagendaten der
Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021
(Stand: 14. März 2025)*

sowie

*Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse
und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung
(Stand: 26. September 2025)*

von ecostra
zur geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der
Stadt Zweibrücken

Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

02. Oktober 2025

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter und Identitäten angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

In der Stadt Zweibrücken ist die Erweiterung des bestehenden Outlet-Centers geplant. Dabei handelt es sich um das Zweibrücken Fashion Outlet mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 21.000 m². Die VIA Outlets Zweibrücken B. V. als Eigentümerin plant eine Erweiterung des bestehenden Centers um 8.500 m² auf dann 29.500 m² Gesamtverkaufsfläche. Die Größenordnung des geplanten Erweiterungsvorhabens als auch der Betriebstyp erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert. Entsprechende Wirkungsanalysen wurde im Auftrag der VIA Outlet Zweibrücken B. V. von der ecostra erstellt.

ecostra (2019): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlets“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken). Wiesbaden.

In einem ergänzenden Gutachten von ecostra, als Anlage zu der ursprünglichen Verträglichkeitsanalyse, werden nachträglich städtebauliche Auswirkungen auf ausgewählte Kommunen im mittleren Einzugsgebiet (Zone 2) untersucht. Auch erfolgt eine Überprüfung ausgewählter Kommunen in Zone 1 hinsichtlich möglicher Veränderungen infolge der Corona-Pandemie.

ecostra (2021): Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebiets (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. Wiesbaden.

In dem sich anschließenden Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde das Vorhaben – unter Beachtung gewisser Maßgaben und somit mit Auflagen - als raumverträglich eingestuft (Datum des Entscheides: 31.08.2023).

Für das nunmehr anstehende Bauleitplanverfahren wurden, wie es bei solchen komplexen und in der Regel lang andauernden Verfahren üblich ist, die gutachterlichen Grundlagen aktualisiert. Für den Bereich der städtebaulichen Wirkungsanalyse erfolgte dies in zwei Schritten: in einem ersten Schritt wurden die Grundlagendaten aktualisiert und entsprechend neu bewertet; in einem zweiten Schritt wurde eine aktuelle Bewertung der errechneten neuen Umsatzumverteilungen sowie der sich hieraus ggf. ergebenden städtebaulichen Auswirkungen durchgeführt:

ecostra (2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09/2019 bzw. 05/2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 14.03.2025

(im Folgenden kurz: ecostra 2025a)

sowie

ecostra (2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlets in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 26.09.2025

(im Folgenden kurz: ecostra 2025b)

Diese beiden Gutachten sind – wie auch die Vorgängergutachten – einer Plausibilitätsprüfung unterzogen worden. Es ist dabei nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eigenständige Verträglichkeitsanalysen zu dem o. g. Planvorhaben durchzuführen.

Zusammenfassend komme ich zu folgenden Ergebnissen:

- Der Titel des ersten Gutachtens (ecostra 2025a) macht deutlich, dass es sich nicht um eine Aktualisierung der Wirkungsanalyse handelt, sondern vielmehr um eine Aktualisierung der Grundlagendaten. Das für eine Wirkungsanalyse relevante Kapitel der Umverteilungsberechnungen in Verbindung mit den Schlussfolgerungen, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen können, fehlt. Es wurde aber auch nicht, so die Ausführungen in der Vorbemerkung des Gutachtens, zum damaligen Zeitpunkt mit beauftragt.
Es finden sich zwar „Plausibilitätsüberlegungen“ zu einzelnen betroffenen Innenstädten wieder, konkrete, mit Zahlen (im Sinne von absoluten und relativen Umsatzumverteilungen) belegte Schlussfolgerungen fehlen jedoch. Dies führt dazu, dass dieses Gutachten für sich genommen keine vollumfängliche Grundlage für das anstehende Bauleitplanverfahren darstellen kann. Von daher wurde empfohlen, auf der Basis der aktuellen Zahlen eine Neuberechnung der Umsatzumverteilungen sowie eine daraus abgeleitete Neubewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen vorzunehmen. Hierzu gehört auch eine aktuelle Herleitung des zu erwartenden Umsatzvolumens des ZFO.
- Die Bezeichnungen der einzelnen untersuchten Sortimente/Sortimentsgruppen wurde in der aktuellen Untersuchung an die Bezeichnungen/Terminologie der Zweibrücker Sortimentsliste angepasst (S. 33). Dies war, ebenso wie die Differenzierung von Bekleidung und Sportbekleidung sowie Schuhe und Sportschuhe im Rahmen der textlichen Festsetzungen, eine Maßgabe des raumordnerischen Bescheides und sollte daher, anders als der vorgenommene Bezug zur EUGH-Rechtsprechung (FN 2 auf S. 33), auch so angegeben werden.
- Im Gutachten von ecostra 2025a finden sich detaillierte, auf eigenen Erhebungen, Berechnungen und Begehungen basierende aktuelle Analysen der relevanten Rahmendaten und Angebotsstrukturen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Ergebnisse aus den Ortsbegehungen von Jahresende 2024. Diese konnten sich sachgerechterweise auf die höherrangigen zentralen Orte des Naheinzugsgebietes (Zone 1) (Landeshauptstadt Saarbrücken sowie 8 weitere Mittelzentren) sowie die Städte Kaiserslautern, St. Wendel und Landau i.d.Pfalz aus der Zone 2 beschränken, da hier, wie in dem Vorgängergutachten dokumentiert, die höchste Auswirkungen zu erwarten sind. Und da diese bereits unterhalb von städtebaulichen Relevanzschwellen lagen, konnte auf aktuelle Erhebungen in den übrigen Zonen des Einzugsgebiets verzichtet werden.

- Hierbei hat ecostra sich in seinen Betrachtungen auf die jeweiligen Innenstädte fokussiert. Dies ist fachlich nachvollziehbar, da sie auch im Rahmen dieser Bewertung das jeweils „höchste städtebauliche Schutzgut“ darstellen und zudem Auswirkungen auf Nebenzentren in der Regel nicht nachzuweisen oder auch vernachlässigbar klein waren.
- Auch die Tatsache, dass als räumliche Bezugsebene die „alten Abgrenzungen“ der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen wurde, wirft keine grundsätzlichen Bedenken auf. Dies zum einen deshalb, da nur für einen geringen Teil der Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums überhaupt neue Abgrenzungen vorliegen. Und zum anderen, da es sich bei den dokumentierten Veränderungen um geringfügige Anpassungen handelt, deren Berücksichtigung sich kaum auf das Ergebnis signifikant auswirken würde.

Als Zwischenfazit bleibt festzuhalten, dass die aktualisierten Daten und Bewertungen eine umfassende empirische und somit auch belastbare Grundlage bilden für eine aktuelle Bewertung absatzwirtschaftlicher und daraus sich ggf. ergebener städtebaulicher Auswirkungen. Die Erkenntnisse möglicher Auswirkungen können sich jedoch erst dann einstellen, wenn eine erneute Umsatzumverteilungsberechnung die entsprechenden Zahlen liefert. Dies ist mit dem zweiten Gutachten der ecostra. erfolgt

- Der Titel des zweiten Gutachtens (ecostra 2025b) macht deutlich, dass es sich um den „fehlenden“ Baustein handelt, der die Verfahrensbeteiligten in die Lage versetzt, für jeden einzelnen signifikant betroffenen Standortbereich zu bewerten, welche tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Zugrundelegung der aktuellen Rahmendaten zu erwarten sind und ob diese in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen können.
- Dabei hat sich ecostra auf die sechs in der Grundlagenanalyse am stärksten betroffenen Städte (Homburg, Neunkirchen, Pirmasens, Saarbrücken, Zweibrücken und Kaiserslautern) und dort auf die jeweiligen Innenstädte beschränkt. Dies ist sachgerecht und nachvollziehbar, da sich die perspektivischen Auswirkungen in der Grundlagenanalyse von 2019 bzw. 2021 dort bereits in der Regel unterhalb von maximal 5% Umsatzumverteilungen befunden haben und somit städtebauliche Auswirkungen auszuschließen waren. In den übrigen Kommunen / Zentren lagen die Auswirkungen noch deutlich unterhalb dieses Wertes, so dass selbst bei einer – nur theoretisch anzunehmenden – Verdoppelung der dortigen Auswirkungen auch weiterhin städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- In Kapitel 1 erfolgt die Darstellung und erste Einordnung der eingetretenen Veränderungen. Dabei wurden in der Regel höhere Flächenproduktivitäten für die zu untersuchenden Sortimenten beim betroffenen Bestand angenommen (z.B. in der Landeshauptstadt Saarbrücken (S. 7): von 3.686 Euro je m² Verkaufsfläche im Bereich (Sport-)Bekleidung in 2018 auf 3.950 Euro je m² Verkaufsfläche in 2024 (+ rd. 7%).
Dass es sich aber nicht um eine „pauschale“ und damit undifferenzierte Anhebung „über alles“ handelt, zeigt die Stadt Zweibrücken, in der die Flächenproduktivität (in Abhängigkeit des veränderten Bestandes) zurückgegangen ist (von 3.315 Euro je m²

Verkaufsfläche im Bereich (Sport-)Bekleidung in 2018 auf 3.275 Euro je m² Verkaufsfläche in 2024 (- rd. 1%).

Dieses differenzierte Vorgehensweise ist insgesamt nachvollziehbar und deckt sich mit der aktuellen Entwicklung im Einzelhandel.

- In Kapitel 2 erfolgt eine aktualisierte Herleitung der Umsatzerwartung und damit auch der zu Grunde gelegten Flächenproduktivität für das ZFO in der erweiterten Verkaufsflächenkonfiguration. Für das Outlet wird die Flächenproduktivität im Durchschnitt auf rd. 6.700 Euro je qm Verkaufsfläche gegenüber der aktuell geschätzten Flächenproduktivität des bestehenden ZFO reduziert (- rd. 3,5%). Gegenüber den vorhergehenden Grundlagengutachten findet allerdings eine Erhöhung statt (+ rd. 3,6%). Diese vorgenommene leichte Reduzierung ist im Sinne des zu Grunde zu legenden realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes insgesamt plausibel. Denn mit deutlich steigender Verkaufsfläche eines Vorhabens sinkt in der Regel auch die Flächenproduktivität des gesamten Neuvorhabens.
- Die Umsatzherkunft fällt aufgrund der zu erwartenden höheren regionalen Ausstrahlung in den Zonen 2 und 3 höher aus, was angesichts der höheren Einkaufsbeträge von Personen, die weitere Anfahrtswege in Kauf nehmen, plausibel und somit sachgerecht ist. Allerdings wurde bereits bei den vorhergehenden Grundlagengutachten der vergleichsweise geringe angenommene Umsatzanteil aus der Zone 1 kritisiert. Hierzu wurde von ecostra eine entsprechende Stellungnahme mit geänderten Umsatzanteilen erarbeitet (Stand: Januar 2021), die auch als Grundlage im Rahmen des raumordnerischen Bescheides aufgeführt und in dem raumordnerischen Bescheid auch thematisiert wird. In der nunmehr neuen Kaufkraftstromanalyse ist in einer ersten Betrachtung „der alte Wert“ von rd. 19% zu Grunde gelegt worden (ecostra 2025b, Tabelle, S. 20). Mit Blick auf den geforderten realitätsnahen Worst-Case-Ansatz ist allerdings zu einem späteren Zeitpunkt des Gutachtens eine Alternativ-Berechnung und -Bewertung auch der höhere Wert von 25% (mit Fokus auf die Innenstadt der Landeshauptstadt Saarbrücken) berechnet und bewertet worden (Kap 2.4). Dies ist insofern auch erforderlich, da aufgrund der eingetretenen Veränderungen in der Saarbrücker Innenstadt bereits bei der 19%igen Annahme Umsatzumverteilungen im Bereich Schuhe/Sportschuhe von annähernd 8% erreicht werden.
- Nur der hinzutretende Umsatz wird bewertet (S. 21). Auch diese Vorgehensweise ist plausibel und nachvollziehbar, da die vorhandenen Umsätze des bestehenden Outlets schon viele Jahre sich in der sozialen und ökonomischen Wirklichkeit niedergeschlagen haben.
- Das erweiterte Vorhaben trifft in nahezu allen Innenstädten auf eine veränderte, häufig verkleinerte Angebotssituation. Infolgedessen sind auch die errechneten Umsatzumverteilungen höher als im ersten Gutachten. Sie erreichen jedoch nur in der Landeshauptstadt Saarbrücken – und hier in dem Sortiment (Sport)Schuhe, Lederwaren, Größenordnungen, die, bei Zugrundelegungen der 25%igen Annahme, eine städtebauliche Relevanzschwelle, die eine vertiefte Betrachtung mit der Situation in der Saarbrücker

Innenstadt erfordert, erreicht bzw. überschreitet. Dies ist speziell im Kapitel 2.4.2 (S. 36f) erfolgt.

Ecostra (2025b) geht dort dezidiert auf die verschiedenen Faktoren einer möglichen Betroffenheit ein: so z. B. die bestehende Struktur der betroffenen Betriebe oder auch die Bedeutung des Umsatzverlustes (und die Auswirkung auf die Veränderungen der Flächenproduktivitäten) für die vorhandenen Betriebe. Ecostra (2025b) kommt zu dem nachvollziehbaren Ergebnis, dass auch im Falle einzelner Betriebsschließungen nach wie vor ein ausreichendes und differenziertes sowie für ein Oberzentrum angemessenes Angebot in der Saarbrücker Innenstadt vorhanden sein wird, so dass eine Beeinträchtigung auch trotz der erhöhten Umsatzumverteilung auszuschließen ist.