Zusammenfassende Betrachtung (Exzerpt) der Genese und der Ergebnisse der Einzelhandelsgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen der ecostra GmbH in Zusammenhang mit der Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken

Die VIA Outlets Zweibrücken B.V. beabsichtigt, das „Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken um ca. 8.500 m² Verkaufsfläche (VK) auf dann insgesamt ca. 29.500 m² VK zu erweitern.

Dazu hatte VIA die ecostra GmbH Mitte 2018 mit einer ersten städtebaulich und raumordnerisch orientierten Auswirkungsanalyse beauftragt. In den folgenden Jahren wurden zu ergänzenden Fragestellungen bzw. zur Aktualisierung der Grundlagendaten zahlreiche weitere Einzelhandelsgutachten und ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen durch ecostra erstellt, welche nachfolgend in chronologischer Reihenfolge aufgeführt werden. Anschließend werden die Kernaussagen zur Genese und zu den Ergebnissen der ecostra-Arbeiten bezüglich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des erweiterten ZFO kompakt zusammengefasst.

ecostra-Gutachten und -Stellungnahmen:

1. *Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlets" (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 16.09.2019 (ecostra 09/2019)*

2. *Fachliche Herleitung und ergänzende Erläuterungen zu der sog. „Korridorsperre" zur Absicherung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Wiesbaden, 02.10.2020 (ecostra 10/2020)*

3. *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 Outlets (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 01/2021)*

4. *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, 26.05.2021 (ecostra 05/2021)*

5. *Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Wiesbaden, 07.06.2022 (ecostra 06/2022)*

6. *Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und anderer Beteiligter zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken*

Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken). Wiesbaden, 22.03.2023 (ecostra 03/2023)

7. *Fachgutachterliche Bewertung der im Rahmen des Widerspruchsverfahrens zum Zielabweichungsbescheid der SGD-Süd beim ZAV / ROV im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen durch das Büro Markt und Standort vorgelegten Stellungnahme vom 12.12.2023. Genehmigungsverfahren zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in Zweibrücken (SK Zweibrücken). Wiesbaden, 05.04.2024 (ecostra 04/2024)*
8. *Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 09 / 2019 bzw. 05 / 2021 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet" (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 14.03.2025 (ecostra 03/2025)*
9. *Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet. Fachgutachterliche Bewertung der Neufassung der B-Plan-Festsetzungen u.a. mit Verzicht auf die sog. „Korridorsperre" im Rahmen der Bauleitplanung zur Erweiterung des ZFO. Wiesbaden, 12.06.2025 (ecostra 06/2025)*
10. *Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet in der kreisfreien Stadt Zweibrücken. Wiesbaden, 26.09.2025 (ecostra 09/2025)*
11. *Fachgutachterliche Bewertung der im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen vorgelegten Stellungnahmen des Büros Markt und Standort vom 15.07.2025 und vom 18.03.2026 sowie weiterer Stellungnahmen u.a. der Landeshauptstadt Saarbrücken und des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des B-Plans und des Flächennutzungsplans zur Realisierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) in Zweibrücken (SK). Wiesbaden, 28.04.2026 (ecostra 04/2026)*

Exzerpt / Zusammenfassung:

Im Juni 2018 wurde ecostra durch die VIA Outlets Zweibrücken B.V. mit der Erstellung einer städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungsanalyse für die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ZFO auf insgesamt ca. 29.500 m² VK beauftragt. Dabei wurden in einem PKW-Fahrzeit-Radius von 30 min um den Planstandort die möglichen Auswirkungen insbesondere in den höherrangigen zentralen Orten, d.h. im Oberzentrum Saarbrücken und den Mittelzentren Blieskastel, Homburg/Saar, Neunkirchen und St. Ingbert im Saarland sowie den Mittelzentren Dahn, Landstuhl, Pirmasens und Zweibrücken in Rheinland-Pfalz, aber auch in den untergeordneten Grundzentren im Untersuchungsraum einer detaillierten Analyse unterzogen. Die im September 2019 vorgelegte Auswirkungsanalyse hatte zum Ergebnis, dass die vorgesehene Erweiterung des ZFO wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als verträglich einzustufen ist. In allen untersuchten Städten und Gemeinden waren keine wesentlichen Einschränkungen im Angebotsmix ebenso wie auch in den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten **(vgl. ecostra 09/2019)**.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des ZFO sollte der aktuell gültige Bebauungsplan vom Dezember 2003 geändert und die Bestands- ebenso wie die Erweiterungsfläche vollständig überplant werden. In

diesem Zusammenhang kommt es einerseits zu einer Ausweitung der zulässigen Warengruppen, andererseits werden – im Gegensatz zur aktuellen Situation ohne sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen innerhalb der Gesamtverkaufsfläche – nun auch auf Ebene der einzelnen Warengruppen gewisse flächenbezogene Obergrenzen festgesetzt. Für den derzeit in Betrieb befindlichen Teil des ZFO besteht allerdings insoweit Bestandschutz, dass die dortigen Nutzungen bis zum Zeitpunkt des Auslaufens der noch unter Gültigkeit des bestehenden B-Plans geschlossen Mietverträge nicht dem „neuen" B-Plan mit den darin fixierten Festsetzungen und Sortimentsobergrenzen unterworfen sind. Aufgrund dieser Tatsache war nicht auszuschließen, dass es in der Bestandsfläche des ZFO innerhalb der (noch) gültigen Baugenehmigungen und Nutzungen zu Veränderungen der Sortimentsstruktur kommt, die sich den Steuerungsmöglichkeiten durch die Bauleitplanung entziehen. Um diesem Problem zu begegnen, wurde das Konzept der „Korridorsperre" entwickelt, welche die sortimentsbezogenen Verkaufsflächengrenzen im Erweiterungsbereich so lange zeitlich begrenzt, wie im Bestandsbereich noch der Bestandsschutz durch die laufenden Mietverträge gilt bzw. eine Anpassung der entsprechenden Mietverträge an die neue bauplanungsrechtliche Situation erfolgt ist. Der Zweck und die Funktionsweise der „Korridorsperre" wurden durch ecostra detailliert hergeleitet und erläutert **(vgl. ecostra 10/2020)**.

Um die Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens nochmals abzusichern, wurde auf Wunsch der Stadt Zweibrücken über die vorliegenden Untersuchungen hinaus eine zusätzliche Modellrechnung durchgeführt, wobei im Sinne eines „extremen Worst case" von einem überhöhten Umsatzanteil aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) auszugehen war. Zweck dieser ergänzenden Stellungnahme war es zu analysieren, wie sich die möglichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet auf den Einzelhandel im Naheinzugsgebiet (Zone I) unter der modellhaften Annahme darstellen, mit Kunden aus der Zone I würden nicht ca. 19 % des Umsatzes des ZFO, sondern ca. 25 % des Umsatzes generiert. Aus fachgutachterlicher Sicht stellte der erhöhte Wertansatz der Umsatzherkunft ein unrealistisches Szenario dar, was in der entsprechenden Stellungnahme auch so begründet und festgehalten wurde. Wie die Analysen gezeigt haben, wären auch im Falle eines 25 %-igen Umsatzanteils aus der Zone I und die damit mehr oder weniger stark angestiegenen Umsatzumverteilungen gegenüber den zentralen Orten in der Zone I keine wesentlichen negativen Wirkungen auf Aspekte des Städtebaus und der Raumordnung zu erwarten. Das Planvorhaben war also aus fachgutachterlicher Sicht auch unter den Annahmen dieser Modellrechnung – d.h. eines theoretisch möglichen Umsatzanteils von ca. 25 % mit Kunden aus der Zone I – und den hieraus resultierenden Wirkungen städtebaulich, raumordnerisch und wirtschaftsstrukturell nach wie vor als verträglich zu bewerten **(vgl. ecostra 01/2021)**.

Zur Vorbereitung des Raumordnungsverfahrens wurde bei Abstimmungsgesprächen seitens der Genehmigungsbehörden angeregt, das Untersuchungsgebiet zu erweitern und auch die Auswirkungen des Vorhabens auf ausgewählte zentrale Orte im mittleren Einzugsgebiet (Zone II) zu analysieren. In diesem Zusammenhang wurden zudem mögliche zwischenzeitliche Veränderungen in der Bestandssituation des innerstädtischen Einzelhandels bei bereits untersuchten zentralen Orten der Zone I erfasst, welche sich u.a. durch die Infektionsschutzmaßnahmen der Corona-Pandemie ergeben haben. Bei den im mittleren Einzugsgebiet zusätzlich einbezogenen Städten handelt es sich in Rheinland-Pfalz um das Oberzentrum Kaiserslautern und das Mittelzentrum (mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) Landau in der Pfalz sowie das Mittelzentrum St. Wendel im Saarland. Das Ergebnis der erweiterten Auswirkungsanalyse war, dass in den untersuchten Städten keine nachteiligen Effekte auf Wirtschaftsstruktur, Städtebau und Raumordnung zu erwarten sind. Da sich die Wettbewerbswirkungen in den analysierten Städten in einer sehr geringen Größenordnung bewegten, waren Auswirkungen auch für

alle sonstigen Städte und Gemeinden der Zone II eindeutig auszuschließen. Im zweiten Teil des Gutachtens wurde für ausgewählte Städte aus der Zone I (Neunkirchen, Homburg, Pirmasens und Blieskastel) eine qualitative Erfassung der Veränderungen der Einzelhandelssituation vorgenommen, welche u.a. auf die Auswirkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie zurückzuführen waren. Insgesamt war in all diesen Städten ein mehr oder weniger ausgeprägter Angebotsrückgang im projektrelevanten Sortimentsbereich festzustellen, was aber an keiner Stelle dazu führt, dass eine wesentliche Veränderung der Kaufkraftströme im Raum, so wie diese in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 abgebildet wurden, zu erwarten war. Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse 2019 getroffenen Bewertungen über die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des ZFO in den entsprechenden Innenstädten der Zone I hatten in allen Fällen noch Bestand. Somit blieb die Verträglichkeit des Planvorhabens auch unter Ausweitung des Untersuchungsgegenstandes auf das mittlere Einzugsgebiet und Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die regionalen Einzelhandelsstrukturen eindeutig gewahrt **(vgl. ecostra 05/2021)**.

Die o.a. Gutachten und Stellungnahmen wurden zunächst in das Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren eingebracht. Bei der am 15.11.2021 in Zweibrücken unter Leitung der verfahrensführenden Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD-Süd) stattgefundenen Antragskonferenz, wurde von Seiten der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) des Landes Rheinland-Pfalz moniert, dass Aussagen bzw. eine Bewertung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungsziele der diversen Städtebaufördermaßnahmen nicht enthalten seien. Daraufhin wurde diese Problematik durch ecostra in einer ergänzenden Untersuchung anhand ausgewählter Gemeinden ausführlich analysiert. Im Ergebnis war zu konstatieren, dass mögliche Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen durch das Planvorhaben in den untersuchten Städten nicht beeinträchtigt werden. Auf dieser Grundlage hatte die ADD ihre Bedenken in einer weiteren Stellungnahme vom 21.09.2022 zurückgezogen und unter Voraussetzung geeigneter Festsetzungen im Bebauungsplan sowie einer Flankierung durch einen städtebaulichen Vertrag ihr Einvernehmen mit dem Planvorhaben bekundet. Da für die untersuchten Städte keine Beeinträchtigung der Städtebaufördermaßnahmen festgestellt werden konnte, sind diese auch für sonstige Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz sowie im Saarland nicht zu erwarten **(vgl. ecostra 06/2022)**.

Im weiteren Verlauf des Raumordnungsverfahrens hatte die SGD-Süd den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) die im Rahmen der Erweiterungsplanung erstellten Gutachten und Unterlagen im März 2022 zur Verfügung gestellt und um Stellungnahme gebeten. Bis Ende September 2022 waren zahlreiche Stellungnahmen der TÖB, teilweise auch ergänzt durch eigenständige Gutachten, eingegangen, welche sich insbesondere auch mit den von ecostra erstellten Studien beschäftigen. Im Auftrag der VIA Outlets Zweibrücken B.V. hatte ecostra diese Stellungnahmen wiederum geprüft und bewertet und konnte alle an den ecostra-Studien geäußerten Kritikpunkte fachlich begründet widerlegen **(vgl. ecostra 03/2023)**.

Auf Grundlage u.a. der im Rahmen des Verfahrens eingereichten Unterlagen und Stellungnahmen kam die zuständige Genehmigungsbehörde SGD-Süd Rahmen des Raumordnungsverfahrens mit integriertem Zielabweichungsverfahren mit Entscheid vom 31.08.2023 zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung gewisser Maßgaben die Erweiterung des ZFO auf insgesamt 29.500 m² VK als raumverträglich einzustufen ist. Gegen diesen raumordnerischen Entscheid wurde von Seiten der saarländischen Städte Neunkirchen, Homburg (Saar) und Saarbrücken Widerspruch erhoben, wobei u.a. erneut eine Stellungnahme des Büros Markt und Standort im Auftrag der Städte Homburg und Neunkirchen vorgelegt wurde. Diese Stellungnahme wurde wiederum von ecostra einer Prüfung unterzogen, welche

ergab, dass die von Markt und Standort vorgelegte neue Stellungnahme nicht in der Lage war, auch nur einen einzigen der von ecostra bereits in der Stellungnahme vom März 2023 aufgezeigten Defizite, methodischen Mängel und Fehleinschätzungen auszuräumen oder zu widerlegen und damit auch nicht geeignet war, die Aussagen und Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse vom September 2019 in irgendeiner Weise zu erschüttern **(vgl. ecostra 04/2024)**. Entsprechend wurde der Widerspruch der saarländischen Städte Saarbrücken, Homburg und Neunkirchen durch die SGD-Süd mit Stand vom 23.07.2024 zurückgewiesen.

Aufgrund des umfangreichen und langwierigen Planungs- und Genehmigungsprozesses bei gleichzeitiger Berücksichtigung der zuletzt auftretenden strukturellen Verwerfungen im stationären Einzelhandel (z.B. Marktanteilsgewinne des Online-Handels, Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg und erhöhte Energiepreise) bestand aus fachlicher Sicht die Notwendigkeit, für das anstehende Bebauungsplanverfahren eine Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten in den untersuchten zentralen Orten vorzunehmen. Dabei erfolgte eine Fokusbetrachtung auf die jeweiligen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Eine erneute Analyse der Kaufkraftströme mit Ermittlung der möglichen Auswirkungen war zunächst nicht im Auftragsumfang dieser Aktualisierung enthalten und sollte ggf. später beauftragt werden. Über die Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels hinaus wurden auch z.B. die sozio-ökonomischen Grundlagendaten, Tourismusdaten, die Konzeption der geplanten Erweiterung des ZFO inkl. der vorgesehenen Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten, die Wettbewerbssituation bei der Vertriebsform Outlet Center und die Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet einer Prüfung und – falls erforderlich – einem Update unterzogen. Diese aktualisierte Auswirkungsanalyse bestätigte, dass die Projektplanung auch vor dem Hintergrund der aktualisierten Grundlagendaten und der damit erfassten zwischenzeitlichen Bestandsveränderungen in den untersuchten zentralen Orten weiterhin als verträglich zu bewerten ist. Zwar war auf Grundlage der im November 2024 durchgeführten Erhebungen der Einzelhandelsbestand in nahezu sämtlichen Innenstädten mehr oder weniger deutlich geschrumpft, die hieraus nach Einschätzung des Gutachters zu erwartenden Umsatzabzüge waren aber in nahezu allen untersuchten Innenstädten weiterhin so niedrig, dass das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin als wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen war. Einzig in der Innenstadt Saarbrücken und hier besonders im Sortimentsbereich (Sport-) Schuhe- und Lederwaren war eine gewisse Intensivierung der Wettbewerbsverflechtungen nicht auszuschließen, wenngleich die zu erwartenden Umsatzabzüge hier auch zukünftig weiterhin unterhalb der städtebaulich relevanten Schwellenwerte zu sehen waren **(vgl. ecostra 03/2025)**.

Im Verlauf des aktuellen Bauleitplanverfahrens wurde entschieden, dass auf die ursprünglich beabsichtigte Implementierung einer sog. „Korridorsperre" zur Sicherstellung der Einhaltung der im raumordnerischen Entscheid getroffenen Festsetzungen und Maßgaben verzichtet werden soll. Stattdessen sollen zunächst die Bestandsgenehmigungen für das bereits in Betrieb befindliche ZFO geändert werden, wobei dies auf das bestehende B-Plan-Gebiet mit der bisherigen maximalen Verkaufsfläche von 21.000 m² übertragen wird. Die dort nun auf 21.000 m² VK zulässigen maximalen Verkaufsflächenkorridore für die einzelnen projektrelevanten Warengruppen entsprechen jenen Größen, welche in den ecostra-Untersuchungen zu den Auswirkungen des auf dann 29.500 m² VK erweiterten ZFO zugrunde gelegt wurden und die bereits in leicht abgeänderter Form auch Eingang in den raumordnerischen Entscheid der SGD-Süd gefunden hatten. Nach der Vereinigung des Bestandsgrundstücks mit jenem der geplanten Erweiterungsmaßnahme sollen diese Flächenkorridore auf das neue Sondergebiet übertragen werden, welches dann eine maximale Verkaufsfläche von 29.500 m² umfasst. In einer weiteren Stellungnahme stellt ecostra fest, dass der Verzicht auf die sog. „Korridorsperre" und die Umsetzung

der entsprechenden Vorgaben der geplanten ZFO-Erweiterung im Rahmen der Anpassung der Bestandsbaugenehmigungen durch die Ergebnisse der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 ebenso wie auch den darauf aufbauenden weiteren ecostra-Studien abgedeckt und die Sicherstellung des Stadt- und Raumverträglichkeit des Planvorhabens weiterhin gewährleistet ist **(vgl. ecostra 06/2025)**.

Obwohl das oben genannte Gutachten zur Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalysen 2019 und 2021 (ecostra 03/2025) zum Ergebnis hatte, dass die gegenständliche Erweiterungsplanung weiterhin eindeutig als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten ist, sahen es die Stadt Zweibrücken ebenso wie die Projektwerberin als zielführend an, zur Vervollständigung der Unterlagen und zur Beantwortung von gegebenenfalls noch offenen Fragen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens dennoch auch eine Neu-Analyse der Kaufkraftströme sowie möglicher Veränderungen der Auswirkungen durchführen zu lassen. Dabei sollte sich die aktualisierte Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf diejenigen zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte beschränken, für die in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 sowie der Anlage zur Auswirkungsanalyse 2021 spürbare Auswirkungen ermittelt worden waren. Dabei handelt es sich um die Städte Homburg, Neunkirchen, Pirmasens, Saarbrücken, Zweibrücken (alle Naheinzugsgebiet) sowie Kaiserlautern (mittleres Einzugsgebiet). Diese jüngst aktualisierte Kaufkraftanalyse hat gezeigt, dass sich im Vergleich zur ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 bzw. 2021 in den zentralen Versorgungsbereichen der 6 untersuchten Städten des Nah- und mittleren Einzugsgebiets durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des ZFO meist nur geringfügig höhere Umsatzabzüge feststellen lassen, welche in keinem Fall zu städtebaulichen Auswirkungen in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen führen. Für den ZVB Innenstadt des Oberzentrums Saarbrücken wurden zusätzlich die möglichen Umsatzumverteilungen auf Basis einer Modellrechnung ermittelt, welche in der Form eines „extremen worst case" einen unrealistisch hohen Umsatzanteil des erweiterten ZFO von 25 % aus dem Naheinzugsgebiet anstatt 19 % annimmt. Bei dieser Modellrechnung liegt die Umsatzumverteilungsquote im Sortimentsbereich (Sport-) Schuhe, Lederwaren leicht über dem relevanten Schwellenwert, ist unter Berücksichtigung der spezifischen Situation in der Saarbrücker Innenstadt dennoch weiterhin als verträglich einzustufen. Da die sechs im Rahmen dieses Gutachtens behandelten Innenstädte in der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 bzw. 2021 die stärkste Betroffenheit aller untersuchten zentralen Orte aufwiesen, sind städtebauliche Auswirkungen gleichzeitig auch für alle übrigen Städte und Gemeinden in der Zone I (Naheinzugsgebiet) und Zone II (mittleres Einzugsgebiet) ebenfalls auszuschließen, welche hinsichtlich des Umsatzabzuges bzw. der Umsatzumverteilungsquoten durchwegs deutlich geringere Werte zeigten. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z60) bleibt somit eindeutig eingehalten. Die seit der ecostra-Auswirkungsanalyse 2019 erfolgten Veränderungen der Rahmenbedingungen des Planvorhabens wie auch der Einzelhandelsstrukturen des regionalen Einzelhandels haben keinen Einfluss auf das Zentralitätsgebot (Z57), das städtebauliche Integrationsgebot (Z58) oder das Kongruenzgebot, so dass keine Neubewertung dieser Ziele der Raumordnung notwendig ist.

Insgesamt bleibt aus gutachterlicher Sicht festzuhalten, dass die Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch auch unter den zwischenzeitlich etwas veränderten Marktbedingungen weiterhin eindeutig als verträglich einzustufen ist **(vgl. ecostra 09/2025)**.

Im Zuge der formellen Beteiligung im vorliegenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für die geplante ZFO-Erweiterung legten dann die Städte Homburg und Neunkirchen jeweils zwei neue Stellungnahmen des Büros Markt und Standort vor. Die Stadt Saarbrücken verfasste eine eigene Stellungnahme, welche aber weit überwiegend auf Argumente zurückgriff,

welche im Rahmen des vorgelagerten Zielabweichungsverfahrens in einer Stellungnahme des Büros Acocella enthalten waren. Ebenso wurde noch eine Stellungnahme des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren eingereicht. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Argumente wurden im Rahmen einer neuerlichen fachgutachterlichen Bewertung durch ecostra geprüft und konnten ausnahmslos widerlegt werden **(vgl. ecostra 04/2026)**.

Um die Aussagekraft der Ergebnisse der ecostra-Studien zu unterstreichen und die Vorhabenplanung abzusichern, hatte die Stadt Zweibrücken das Gutachterbüro Junker+Kruse (J+K) an verschiedenen Stellen des langjährigen Planungs- und Genehmigungsprozesses als Zweitgutachter beauftragt, um die Plausibilität der von ecostra erstellten Gutachten und Stellungnahmen zu überprüfen und hinsichtlich der Methodik und des Inhalts kritisch zu hinterfragen. Dabei schätzt J+K die methodische Herangehensweise, die Datengrundlage und die Bewertungssystematik aller ecostra-Gutachten als nachvollziehbar, fachlich korrekt und plausibel ein. Die Analysen werden als tragfähige Grundlage für die weitere städtebauliche Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingestuft.[1]

[1] Vgl z.B. JUNKER + KRUSE STADTFORSCHUNG UND PLANUNG: 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 kreisfreien Stadt Zweibrücken, Dortmund, Oktober 2025; JUNKER + KRUSE STADTFORSCHUNG UND PLANUNG: Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken. Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (03/2023) im Auftrag der Stadt Zweibrücken, Dortmund, März 2023; JUNKER + KRUSE STADTFORSCHUNG UND PLANUNG: Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken. Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (04/2026). Dortmund, April 2026.