Erweiterung des Fashion Outlet Centers in der Stadt Zweibrücken

Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Bewertung und Kommentierung der eingegangenen Stellungnahmen durch ecostra (04/2026)

Im Auftrag des
Zweckverbandes Entwicklungsgebiet
Flugplatz 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

29. April 2026

1 Ausgangslage

In der kreisfreien Stadt Zweibrücken ist die Erweiterung eines bestehenden Factory-Outlet-Centers geplant. Dabei handelt es sich um das Zweibücken Fashion Outlet mit einer Gesamtverkaufsfläche von der derzeit rd. 21.000 m². Die vorhandene und teilweise nicht gänzlich ausgeschöpfte Verkaufsfläche des Centers soll dann um rd. 8.500 m² erweitert werden. Es handelt sich um die vierte Bauphase zur Erweiterung des FOC. 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. Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten wurde im Auftrag der Via Outlet Germany Management Services GmbH von der ecostra erstellt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte zum Ende August 2023 ein positiver Raumordnungsbescheid mit integriertem Zielabweichungsbescheid. Dagegen haben die Städte Neunkirchen, Homburg und Saarbrücken Widerspruch eingelegt. Die Widersprüche der Städte Neunkirchen und Homburg wurden gutachterlich untersetzt.
Im derzeit laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans für die geplante Erweiterung legten dann die Städte Neunkirchen (Saar) und Homburg sowie weitere Städte und Institutionen Stellungnahmen vor, die z. T. gutachterlichen untersetzt sind. Als Verfasser der Wirkungsanalysen wurde die ecostra GmbH mit einer fachlichen Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen beauftragt.

ecostra (2026): 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. Wiesbaden (28. April 2026)

Die Bewertung kommt in Summe zu dem Ergebnis, dass die zahlreich vorgetragenen Bewertungen und Argumente, die in weiten Teilen auch Wiederholungen aus den Vorgängerverfahren waren, nicht tauglich sind, die Gutachten der ecostra als belastbares Abwägungsmaterial im Rahmen des Verfahrens zu erschüttern.

Zur Bewertung der durch ecostra vorgetragenen Erwiderungen hat der Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken das Gutachterbüro Junker + Kruse mit einer Plausibilitätskontrolle der ecostra-Stellungnahme beauftragt.
Dabei wird im Folgenden bewusst darauf verzichtet, die in der ecostra-Stellungnahme ausführlich dargelegten Ausführungen und Argumente sowohl der Einwender als auch von ecostra formulierten Erwiderungen auszuführen. Vielmehr erfolgt eine zusammenfassende Bewertung der jeweils vorgetragenen Argumente hinsichtlich ihrer Nachvollziehbarkeit, Validität und Plausibilität. Sofern ergänzende Erläuterungen / Ausführungen erforderlich erscheinen, werden diese unter dem jeweiligen Punkt ausgeführt.

2 Bewertung der Stellungnahme

Mögliche Vorschädigungen in den Innenstädten von Neunkirchen (Saar) und Homburg

Die Erwiderung von ecostra ist insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar. Ergänzend sei zu der festgestellten aktuellen Leerstandssituation in der Homburger Innenstadt (< 10% der Einzelhandelsbetriebe) erwähnt, dass Einzelhandelserhebungen aus der jüngsten Vergangenheit im gesamten Bundesgebiet und über alle Stadtgrößen hinweg eine durchschnittliche Leerstandsquote von rd. 15 % (in Einzelfällen sogar über 20 %) ergeben haben. Diese Werte liegen deutlich über dem „Vor-Corona-Niveau" (in der Regel bis zu 10 %) und sind als Folge der Corona-Pandemie in Verbindung mit der wachsenden Bedeutung des Online-Handels insbesondere bei den zentrenprägenden Sortimenten zu sehen. Offensichtlich ist die Homburger Innenstadt von dieser Entwicklung (bisher) verschont geblieben, so dass die festgestellte Leerstandssituation eher als positives Argument zu bewerten ist.

Bezüglich der Neunkirchener Innenstadt fällt die weiträumige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt auf. Wie früher häufig üblich im Rahmen von Einzelhandelskonzepten wurden Ergänzungs- oder auch Erweiterungsbereiche mit in vorhandene Abgrenzungen einbezogen, um den zum damaligen Zeitpunkt festgestellten Entwicklungsbedarf in der der Innenstadt oder auch innenstadtnah befriedigen zu können. In der Regel handelt es sich dabei immer um räumliche Erweiterungen, ohne die alten Abgrenzungen zu hinterfragen. Eine immer größer werdende Innenstadt entsteht. Da es sich aber in den wenigsten Fällen um ergänzende oder auch neue Betriebskonzepte handelt, die das vorhandene Angebot in einer Innenstadt arrondieren und somit insgesamt zu einer Attraktivierung er gesamten Innenstadt beitragen, entstanden sehr häufig Konkurrenzangebote auf kleinem Raum. Dies hat sehr häufig zur Folge, dass die neuen Standorte in einer Innenstadt präferiert werden, während die etablierten Lagen aufgrund der häufig schwierigeren Standortrahmenbedingungen zunehmend – aufgrund der wegbrechenden Kundenfrequenzen - an Bedeutung verlieren. Funktionsveränderungen und Trading-Down-Effekte sind die Folge. Eine solche Entwicklung ist auch für die Neunkirchener Innenstadt zu vermuten (siehe auch ausführliche Ausführungen bei ecostra). Die „großen" Entwicklungen in der Neunkirchener Innenstadt fanden im Westen bzw. in Richtung Westen statt. Dort sind auch, so die Ausführungen bei ecostra, auch die wichtigen Magnetbetriebe anzutreffen. Die Leerstandsproblematik taucht offensichtlich in dem östlichen Teil der Neunkirchener Innenstadt vermehrt auf, so dass sich für diesen Bereich bzw. dortige Teilbereiche die Frage stellt, ob die Kriterien für die Einbeziehung in einen zentralen Versorgungsbereich dort noch erfüllt sind. Somit ist es mehr als fraglich, ob die in dem EHK von Neunkirchen (2018) und auch in der Stellungnahme von M+S (2026) angeführte räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereichs einer rechtlichen Überprüfung standhält.
Vielmehr ist davon auszugehen, dass Teile des ZVB nicht mehr diesem zuzurechnen sind und somit das Argument einer Schwächung bzw. Vorschädigung entfällt.

Aktualisierung der Berechnungen zum Umsatzabzug in Homburg und Neunkirchen

Die Erwiderung von ecostra ist insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar. M+S scheint offenbar vom „Ende her zu denken und zu argumentieren (Ziel: Nachweisführung möglicher negativer / schädlicher Auswirkungen der Erweiterung des ZFO) und versucht über nicht sachgerechte Anpassungen einzelner Parameter und Berechnungsschritte zu diesem Ergebnis zu gelangen. Ecostra hat dies aber eindeutig widerlegt, so dass die von M+S ermittelten Umsatzumverteilungsquoten unrealistisch hoch ausfallen und demzufolge als Bewertungsgrundlage nicht herangezogen werden können.

M+S-Stellungnahmen für Homburg und Neunkirchen zu den aktualisierten ecostra-Begutachtungen

Die Erwiderung von ecostra ist insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar.
Ergänzend sei erwähnt, dass natürlich reale Umsatzzahlen des vorhandenen ZFO, die von dem Betreiber zur Verfügung gestellt würden, die Brisanz aus dieser Diskussion nehmen würden. Jedoch werden, wie in fast allen vergleichbaren Verfahren, solche Zahlen nicht zur Verfügung gestellt. Es verbleibt somit beim Gutachter, einer plausible und belastbare sowie im Sinn der Rechtsprechung realitätsnahe worst-case-Herleitung zur Umsatzleistung des ZFO zu begründen. Dies ist unter Berücksichtigung der mikro- und makroräumlichen Begebenheiten und Rahmenbedingungen einerseits und der Besonderheit des Betriebstyps Factory Outlet Center andererseits durch ecostra erfolgt.

Stellungnahme des BTE Handelsverband Textil Schuhe Lederwaren

Die Erwiderung von ecostra ist insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar.
Die Argumentation von ecostra unterstützend sei erwähnt, dass die Flächenproduktivitäten einzelner Marken innerhalb einer Warengruppe (hier Bekleidung) erhebliche Unterschiede aufweisen und somit die Nachweiseführung über eine vermeintliche „Echtzahl" nicht belastbar ist. In einem anderen FOC in Deutschland werden Spannen von rd. 5.000 Euro je m² Verkaufsfläche bis deutlich über 15.000 Euro je m² erzielt. Der Durchschnitt liegt bei knapp 9.000 Euro je m² Verkaufsfläche und zeigt an, dass der Großteil der Marken mit ihren Leistungskennziffern im unteren Drittel diese Spannweite einzuordnen ist.

Der Schwellenwert – als Anhaltswert -, ab wann negative städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind, wird in der Regel mit 10 % angegeben. Dies führt allerdings sehr häufig dazu, dass, sofern dieser Wert unterschritten wird, eine weitergehende Auseinandersetzung, ob diese wirtschaftlichen Auswirkungen tatsächlich in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen können, ausbleibt. Die Argumentation erfolgt in diesem Fall ausschließlich „auf der Zahlenebene". Dabei führen zahlreiche obergerichtliche Urteile aus, dass das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhaltspunkt ist. „*Es muss in diesem Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.*" (so bspw. das OVG NRW in seinem Urteil vom 28. Oktober 2011 - OVG NRW 2 B 1049/11.
Schließlich handele es sich **„***bei dem Kriterium "Kaufkraftabfluss" zunächst um eine wirtschaftliche Bezugsgröße, deren städtebauliche Bedeutung sich erst bei Überschreiten der städtebaulichen Relevanzschwelle ergibt. Nichts anderes gilt für den Umstand, dass sich*

*das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels in der Nachbargemeinde verändert und sich dessen Konkurrenzsituation verschlechtert. Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. " (*OVG NRW in seinem Urteil vom 30. September 2009 - OVG NRW 10 A 1676/08). Das bedeutet, dass auch Werte von unter 10 % Umverteilungen städtebaulich relevant sein können, sofern die betroffenen Standorte strukturell schwach/labil oder auch vorgeschädigt sind. Ob die vom BTE angeführte 5 % - Umverteilung für diesen Fall geeignet ist, kann dahingestellt bleiben, da ecostra sich nicht „sklavisch" an der 10 % Marke orientiert hat, sondern sehr wohl sich auch dezidiert mit den möglichen (städtebaulichen) Folgewirkungen auseinandergesetzt hat, auch wenn Umverteilungen unterhalb von 10 % ermittelt wurden.

Stellungnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken

Die Erwiderung von ecostra ist insgesamt sachgerecht und nachvollziehbar.
Ergänzend zu den Ausführungen von ecostra sei erwähnt: Auch die LHS Saarbrücken versucht, die relevanten Stellschrauben der Wirkungsanalyse von ecostra anzugreifen, scheitert jedoch mit unplausiblen Annahmen bzw. Schlussfolgerungen. Da ist zum einen die vermeintlich zu niedrig angesetzte Flächenproduktivität für das erweiterte ZFO. Da keine realen Umsatzzahlen durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt werden, bedarf es einer Herleitung und Begründung durch den Gutachter. Dies ist unter Berücksichtigung der mikro- und makroräumlichen Begebenheiten und Rahmenbedingungen einerseits und der Besonderheit des Betriebstyps Factory Outlet Center andererseits durch ecostra erfolgt. Die LHS Saarbrücken versucht über den – im Vergleich zur Gesamtverkaufsfläche geringen - Anteil an Luxussortimenten und die damit vermuteten weit überdurchschnittlich hohen Umsatzzahlen je Shopeinheit die Flächenproduktivität für das gesamte ZFO „hochzurechnen". Gegen diese Annahme spricht, neben den bereits von ecostra vorgetragenen Argumenten, auch folgendes: Gegenüber den „üblichen ZFO-Shopeinheiten" verfügen Luxusmarken über deutlich geringere Kundenfrequenzen. Zwar sind die Einkaufsbeträge je Kunde in der Regel deutlich höher, sie reichen in Summe in der Regel jedoch nicht aus, um auch eine weitaus höhere Flächenproduktivität (Umsatz pro qm Verkaufsfläche pro Jahr) zu erzielen. Diese liegen nicht selten sogar unterhalb der Werte von einem Großteil der Shopeinheiten innerhalb eines FOC.
Da sind zum anderen die vermeintlich unterschätzen Auswirkungen auf die Saarbrücker Innenstadt. Die LHS Saarbrücken und ecostra haben beide festgestellt, dass sich die Rahmenbedingungen – hier insbesondere die Leerstandssituation – in den vergangenen Jahren verschlechtert haben. Eine signifikante Vorschädigung, so z.B. im Sinne von Funktionsverlusten einzelner Lagen innerhalb der Innenstadt oder auch des kompletten Wegfalls einzelner zentrentragender Sortimente (wie z. B. Bekleidung oder auch Schuhe / Lederwaren) ist jedoch nicht zu erkennen. Auch die von ecostra ermittelten (neuen) Umsatzumverteilungen lassen ein Umschlagen der ökonomischen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht erwarten. In diesem Kontext führt die LHS Saarbrücken zudem aus (Seite 11), dass es unter Annahme anderer Umsatzzahlen zu einer Verdoppelung der Umsatzumverteilungen zu Lasten der Saarbrücker Innenstadt kommen wird (von 1,6 auf 2,8%). Es wird aber leider verschwiegen, dass sich diese Umsatzumverteilungsquoten, sofern man diese als realistisch und somit bewertbar einordnen würde, auf einem absolut niedrigen und

städtebaulich völlig irrelevanten Niveau bewegten. Eine Unterschätzung möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt der LHS Saarbrücken durch ecostra ist somit nicht festzustellen.