

GUTACHTERLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

**einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse von ecostra
zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlets in der
Verbandsgemeinde Montabaur (2021/22)**

Stefan Kruse



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

Januar 2024

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

1 Ausgangslage

In der Verbandsgemeinde Montabaur ist die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Centers geplant. Dabei handelt es sich um das Montabaur The Style Outlets mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² (davon genutzt rund 9.400 m²). Die genehmigte Verkaufsfläche des Centers soll um rund 11.800 m² auf dann rund 21.800 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. 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. Eine entsprechende Wirkungsanalyse wurde im Auftrag der Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG, Montabaur von der ecostra erstellt.

ecostra (2021): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis). Wiesbaden.

(im Folgenden kurz: ecostra 2021a)

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben im Naheinzugsgebiet (Zone 1) raumordnerisch und städtebaulich als verträglich einzustufen sei. Auch für die Standortkommune Montabaur und ihre Innenstadt, die sich in unmittelbarer Nähe des FOC befindet, sind laut Gutachten keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

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 Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des Montabaur The Style Outlets (MTSO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I). Wiesbaden.

(im Folgenden kurz: ecostra 2021b)

In einem weiteren Gutachten von ecostra werden, basierend auf den Ergebnissen der schriftlichen Antragskonferenz (bis März 2022) sowie einem anschließenden Erörterungstermin mit den Genehmigungsbehörden (Juni 2022) die dort vereinbarten Ergänzungen in eine neue Analyse und Bewertung einbezogen.

ecostra (2022): Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis). Auf Grundlage der im Rahmen der schriftlichen Antragskonferenz vorgenommenen Vollständigkeitsprüfung 2022 ergänzte Fassung. Wiesbaden.

(im Folgenden kurz: ecostra 2022).

Auch im Rahmen dieser aktualisierten Analyse sind laut Gutachten keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Das Büro Junker + Kruse, Dortmund wurde mit der Überprüfung der o. g. Gutachten des Büros ecostra beauftragt. Es wird im Folgenden untersucht, ob die vorliegende Wirkungsanalyse von ecostra eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglicht.

Zur Überprüfung der Plausibilität der beiden Gutachten hat das Büro Junker + Kruse die nachfolgende Stellungnahme erarbeitet. Folgende Aspekte wurden dabei berücksichtigt:

- die gewählte Methodik des Gutachtens (geforderter realitätsnaher Worst Case-Ansatz),
- die eingestellten Eingangsparameter zur Bewertung der Auswirkungen (u. a. Definition des Untersuchungsraums; potenzieller Umsatz des Vorhabens / Flächenproduktivitäten der einzelnen Sortimente; eingestellte Umsätze der betroffenen Wettbewerber / Flächenproduktivitäten; Nachfragepotenzial; Differenzierung der untersuchten Sortimente),
- die Bewertung des Umschlagens von absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen,
- die grundsätzliche Argumentationslinie der Gutachten sowie
- die Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung zu dieser Thematik.

Im Ergebnis wird eine Aussage zu der Frage getroffen, ob das im Juni 2021 durch die ecostra vorgelegte Verträglichkeitsgutachten inkl. der dazugehörigen Anlage eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglicht. Es ist dabei nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eine eigenständige Verträglichkeitsanalyse zu dem o. g. Planvorhaben durchzuführen.

2 Bewertung der Auswirkungsanalyse von ecostra

Die Plausibilitätsprüfung gliedert sich entsprechend der gängigen Bausteine eines Verträglichkeitsgutachtens:

- Analyse der Eingangswerte und Annahmen
- Prognoseteil / Bewertungen / Schlussfolgerungen

2.1 Sortimente und Verkaufsflächen des Vorhabens

Die einschlägige Rechtsprechung¹ legt das Aufzeigen der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („Worst Case-Szenario“) im Rahmen der gutachterlichen Prognose nahe. Diesem Anspruch ist bereits u. a. im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Es gilt – insbesondere, wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um ein konkretes Vorhaben handelt – einen plausiblen Worst Case-Ansatz abzubilden, der zwar das maximale Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen aufzeigt, sich aber gleichzeitig in einem realistischen bzw. realitätsnahen Spektrum bewegt².

Exkurs: realitätsnaher Worst Case-Ansatz

Ein (Markt)Gutachten ist eine geeignete Methode (vgl. BVerwG 4 BN 15.11, Beschluss vom 03. August 2011), um entsprechende Auswirkungen von Planvorhaben auf die vorhandenen Strukturen zu prognostizieren. Dieser Prognose liegen in der Regel mehrere Faktoren und Kriterien zu Grunde, die – zusammengefasst – den methodischen Ansatz begründen. Maßgeblich für die Bewertung ist dabei der von dem Vorhaben ausgehende Umsatzverlust für andere Standorte im Untersuchungsraum und zwar der aus Sicht der betroffenen Standorte unter realistischen Annahmen ungünstigste Fall.

Das bedeutet, dass für jedes einzelne Kriterium der Prognoseberechnung (u.a. räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraums, zur Verfügung stehendes Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Warengruppen; Umsatzpotenzial des Planvorhabens (ggf. warengruppenspezifisch); Umsatzvolumen des Wettbewerbs im Untersuchungsraum (ggf. warengruppenspezifisch) eine entsprechend begründete / hergeleitete Annahme getroffen werden muss. Um die Unsicherheit der Prognose einzugrenzen, erfolgt dies häufig für einzelne Parameter (z.B. Umsatzvolumina) auf Basis von Spannweiten. Diese bilden den oberen und unteren Rand der Prognosewahrscheinlichkeit für das jeweilige Kriterium ab. In der Summe der einzelnen Faktoren / Kriterien ergibt sich somit der in der Rechtsprechung (u. a. OVG NRW 7 D 18.13 Urteil vom 02.10.2013) beschriebene „realitätsnahe Worst Case-Ansatz“ als erforderliche Grundlage für die gutachterliche Prognose.

- Die beschriebene Projektspezifikation sieht vor, dass der jetzige FOC-Standort von derzeit 10.000 m² (davon genutzt rund 9.400 m²) auf dann rund 21.800 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert wird. Im Rahmen der Erweiterung ist typischerweise der Ausbau des zentrenrelevanten Sortimentes vorgesehen (ecostra 2021a/ecostra 2022, S. 23 & 29).

¹ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

² vgl. Urteil des OVG NRW Az.: 7 D 18/13.NE vom 02. Oktober 2013

- Während die Sortimentsdifferenzierung für die „FOC-Hauptsortimente“ (insbesondere Bekleidung und Schuhe / Ausnahme Einbeziehung Sport – siehe unten) nachvollziehbar und sachgerecht ist, wirft sie bei den „kleineren Sortimentsfragen durchaus Fragen auf.
- Verkaufsflächen und Umsätze des Bestandes als auch der Erweiterungsfläche werden von ecostra teilweise branchenspezifisch, teilweise in kumulierter Form ausgewiesen. Dabei ist insbesondere die Darstellung der Warengruppe Sport (dazu gehören Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Sportgeräte) kritisch zu sehen. Die Einzelsortimente werden von ecostra verschiedenen Sortimentsgruppen zugeschlagen: Sportbekleidung zu Bekleidung und Sportschuhe zu Schuh- und Lederwaren. Darüber hinaus „verstecken“ sich Sportartikel und Sportgeräte im Bereich der „sonstigen Sortimente“ (s. dazu Tabelle 1). Typischerweise führen Sportgeschäfte auch alle diese Einzelsortimente. Das Vorgehen von ecostra kann zu einer Nivellierung der Auswirkungen im Bereich Sport führen. Zwar hat sich mittlerweile in aktuellen FOC-Gutachten und auch den darauf aufbauenden Bebauungsplänen eine Zuteilung bzw. keine Differenzierung zwischen Sportbekleidung und -schuhen als Einzelsortiment durchgesetzt, jedoch ist jeweils das Aggregieren der Einzelsortimente „Schuhe“ und „Sportschuhe“ sowie „Bekleidung“ und „Sportbekleidung“ aufgrund der Eigenart von typischen Sportartikeln nicht sachgerecht. Grundsätzlich ist eine Zusammenfassung der Sortimente „Sportbekleidung“, „Sportschuhe“ und „Sportartikel“ zu einer Warengruppe „Sport“ möglich und daher auch sinnvoll.
- Die sogenannten „sonstigen Sortimente“, die zahlreiche Einzelbranchen wie u. a. Spielwaren, Sportartikel, Haushaltswaren, Körperpflege, Kosmetik, Parfüm, Haus- und Tischwäsche sowie Uhren / Schmuck umfassen (s. Tabelle 1), werden ausschließlich in kumulierter Form ausgewiesen und schlussendlich auch untersucht (ecostra 2021a, S. 29f). Dieses Vorgehen determiniert die anschließende Umsatzumverteilungsberechnung. Dabei geht ecostra – voraussichtlich auf in Anlehnung an die Sortimentsverteilung in anderen bestehenden DOC/FOC in Deutschland - richtigerweise davon aus, dass einzelne Sortimente bestimmte Verkaufsflächenobergrenzen in dem zukünftigen maximalen Gesamtverkaufsflächenrahmen nicht überschreiten werden. Dieser Aspekt wird bei der Bewertung der Darstellung der Umsatzumverteilungen berücksichtigt. Zwar wäre es hilfreich gewesen, dass insbesondere für die Sortimente, für die eine maximale Verkaufsfläche von 500 qm angesetzt wurde, einzelne Berechnungen (und dann auch entsprechende Schlussfolgerungen) durchgeführt werden, es ist jedoch fachlich nachvollziehbar, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Verkaufsflächenanteile negative Auswirkungen von vornherein auszuschließen sind. Allerdings setzt diese gutachterliche Vorgehensweise auch voraus, dass für die im Gutachten aufgeführten Sortimente und die in diesem Zusammenhang zu Grunde gelegten maximalen Verkaufsflächenobergrenzen diese auch Eingang finden in die textlichen Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans.
- Ecostra hat die sortimentspezifischen Verkaufsflächen auf Basis von Vergleichswerten hergeleitet und bezeichnet diese als Orientierungswerte (ecostra 2021a, S. 29). Von diesen leitet ecostra in einem nächsten Schritt sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen für die Überarbeitung der derzeit zulässigen textlichen Festsetzungen ab. In der nachfolgenden Tabelle werden die Flächen gegenübergestellt.

Tabelle 1: Verkaufsflächen des MTSO – Planung und Obergrenzen für textliche Festsetzungen

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²		
	Planung	Obergrenze für Festsetzung	Differenz
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	15.695	16.500	+805
Schuhe & Lederwaren; Sportschuhe	3.270	3.500	+230
Sonstige Sortimente, darunter	2.835	3.000	+165
Spielwaren Haushaltswaren Glas / Porzellan / Keramik Haus- und Tischwäsche, Bettwaren, Gardinen Körperpflege, Kosmetik Süßwaren, Schokolade, Feinkost, regionale Spezialitäten	Keine Angaben	Maximal 500 m ² je Sortiment	-
Sportgeräte, Sportartikel Elektrokleingeräte Uhren / Schmuck Sonnenbrillen Sonstige Sortimente	Keine Angaben	Maximal 300 m ² je Sortiment	-

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse nach ecostra 2021a/ecostra 2022, S. 29 & 30

- Wie Tabelle 1 zu entnehmen, errechnen sich Differenzen zwischen der Planung und den Obergrenzen von +165 m² bis +805 m² Verkaufsfläche. Die in der Auswirkungsanalyse von ecostra erfolgten Berechnungen basieren in einem ersten Schritt auf den niedrigeren Verkaufsflächen, welche nicht die Maximalwerte darstellen. Erst in einem zweiten Schritt erfolgt auch eine Berechnung und Bewertung der maximal möglichen Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment (S. 219ff).
- Diese Vorgehensweise verwirrt im ersten Moment, da der erste Berechnungsschritt nicht dem rechtlich geforderten realitätsnahen „Worst Case-Ansatz“ entspricht. Aber auch für die (gem. Bebauungsplan festzusetzenden) maximal möglichen Einzelsortimente werden entsprechende Schlussfolgerungen getroffen, dass auch für diese negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Angesichts der vergleichsweise geringen Umverteilungen sind die getroffenen Schlussfolgerungen insgesamt fachlich nachvollziehbar.

2.2 Flächenproduktivitäten des Vorhabens

- Die zukünftigen Umsätze des Vorhabens werden von ecostra mit Hilfe einer sogenannten Marktanteilsbetrachtung ermittelt (ecostra 2021a, S. 185 ff/ecostra 2022, S.252ff). Es handelt sich hierbei um einen betriebswirtschaftlich orientierten Ansatz. Die zugrunde gelegten Annahmen, die der Gutachter im Hinblick auf die erzielbaren Marktanteile trifft, werden ausführlich und differenziert nach Branchen und Zonen dokumentiert.
- Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dargestellten Marktanteilen letztendlich um durch den Gutachter „gesetzte“ Werte handelt, die dieser mit eigenen Berechnungen unter „Berücksichtigung der Standorteigenschaften, der Marktsituation im

Einzugsgebiet [...], der Flächendimensionierung des erweiterten MTSO“ (ecostra 2021a, S. 190) begründet. Eine Nachprüfbarkeit der Herleitung der Vorhabenumsätze ist demnach nur bedingt gegeben. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang jedoch vor allem die Fragestellung, ob die resultierenden Umsätze und Flächenproduktivitäten des Vorhabens als entscheidende Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten realitätsnahen „Worst Case-Ansatz“ angemessen sind.

- Ecostra ermittelt für den Bestand des Vorhabens bei einer Gesamtverkaufsfläche von 9.405 m² einen Gesamtumsatz von rund 70 Mio. Euro, was eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 7.390 Euro / m² ergibt. Für das Erweiterungsvorhaben ermittelt ecostra einen Gesamtumsatz von rund 165 Mio. Euro und damit eine durchschnittliche Flächenproduktivität von knapp 7.570 Euro / m², was einer geringen Erhöhung von +2 % gegenüber der Bestands-Flächenproduktivität entspricht.
- Die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze nach ecostra sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2: Umsatzprognose des Vorhabens – Bestand und Planung

Warengruppe	Bestand			Planung		
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ²	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in € / m ²
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	7.625	56,1	7.357	15.695	120,5	7.678
Schuhe & Lederwaren; Sportschuhe	995	7,7	7.739	3.270	25,6	7.829
Sonstige Sortimente	785	5,7	7.261	2.835	19,0	6.702
Gesamt	9.405	69,5	7.390	21.800	165,0	7.569

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse nach ecostra 2021a, S. 186ff./ecostra 2022, S. 257ff

- Uns liegen von einem anderen FOC in Deutschland (Ochtrup) Echtumsatzzahlen -auch sortimentspezifisch und in Zeitreihen - vor. Bezogen auf die Einschätzung der Flächenproduktivität durch ecostra ist darauf hinzuweisen, dass die Einordnung der beiden Hauptbranchen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren aufgrund der „ecostra-spezifischen Einordnung“ von Sportsortimenten (Sportbekleidung, -schuhe und -artikel) im Vergleich zu anderen FOC-Standorten nicht kongruent möglich ist. Zudem ist das Sortiment „Sonstiges“ aufgrund der Vielzahl von Einzelsortimenten nicht bewertbar. Dies gilt auch für die Einschätzung zu möglichen Auswirkungen des Sortiments „Sonstiges“ im Rahmen der Umsatzumverteilung.
- Die Flächenproduktivitäten für das bestehende MTSO werden als angemessen bewertet. Von Bedeutung ist aber auch die Relation, in der die Flächenproduktivität des Erweiterungsvorhabens nach Realisierung zu der steht, die seitens des Gutachters für den derzeitigen Bestand angesetzt wurde. Die Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben sind gegenüber dem Bestand leicht erhöht und bei den „sonstigen Sortimenten“ sogar niedriger:
 - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): + 4 %
 - Schuhe & Lederwaren; Sportschuhe: + 1 %
 - Sonstige Sortimente: - 8 %
 - Gesamt: + 2 %

- Durch die geplante Verdopplung der Verkaufsfläche wird das MTSO insgesamt attraktiver und rückt dadurch auch in den Fokus von bislang noch nicht präsenten, im Premiumsegment agierenden Marken. Ecostra nimmt an, dass „[...] die zusätzlich geplante Verkaufsfläche in der Tendenz weiterhin durch hochwertige Markenanbieter belegt werden wird bzw. sogar ein markenbezogenes „trading up“ zu erwarten sein wird [...]“ (ecostra 2021a, S. 193). Dies würde insgesamt für eine Anhebung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen. Gleichzeitig befinden sich gerade die FOC-Hauptbranchen (Bekleidung, Schuhe, Sport) seit Jahren und gerade auch aktuell im „Krisenmodus“, was sich nicht zuletzt auch in den vielen und regelmäßigen Insolvenzen widerspiegelt. Dies wiederum würde für eine Absenkung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen. Von daher ist eine belastbare Prognose der zukünftigen Entwicklung der Leistungsfähigkeit solcher Anbieter – sowohl innerhalb von FOCs, aber auch außerhalb - äußerst schwierig. Ecostra geht von einer geringfügigen Steigerung der beiden „Leitsortimente“ aus, was angesichts der aktuellen wie absehbar unsicheren Marktlage als realitätsnahen Worst Case-Ansatz einzuordnen ist.

2.3 Einzugsgebiet des Vorhabens

- Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Im Sinne einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung gilt es, eine unter Berücksichtigung von Erreichbarkeitsaspekten und gegebenenfalls Konkurrenzstandorten plausibel begründete, nicht zu weitläufige Abgrenzung des Untersuchungsraumes verbunden mit der Annahme einer angemessen hohen Umsatzumverteilung in diesem Untersuchungsraum herzuleiten.
- Ecostra grenzt den Einzugsbereich des Vorhabens insgesamt ab und nimmt eine – für solche Untersuchungen übliche - interne Zonierung in Naheinzugsgebiet – Zone 1, mittleres Einzugsgebiet – Zone 2 und Ferneinzugsgebiet – Zone 3 vor (ecostra 2021a, S. 36-37). Eine Besonderheit besteht darin, dass der Gutachter zwar die – bei der Abgrenzung von FOC-Einzugsgebieten übliche – Isochroneneinteilung von 30, 60 und 90 Pkw-Minuten verwendet, diese jedoch unter Berücksichtigung von Konkurrenzstandorten modifiziert. Hierbei wird eine „räumliche Stauchung“ des Einzugsgebietes durch die drei FOC Standorte „Designer Outlet Roermond“ (Niederlande) im Nordwesten, „Wertheim Village“ im Südosten und „Zweibrücken Fashion Outlet“ im Süden angenommen (ecostra 2021a, S. 38).
- Während das Naheinzugsgebiet noch weitestgehend mit der 30 Pkw-Minuten-Isochrone des Standortes übereinstimmt, fallen somit sowohl das mittlere Einzugsgebiet als auch das Ferneinzugsgebiet – bedingt durch die Stauchungen im Norden und Süden – insgesamt kleiner aus als die 60 bzw. 90 Pkw-Minuten-Isochrone (ecostra 2021a, S. 36-37). Insgesamt ist die seitens ecostra vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes nachvollziehbar und plausibel.
- Die Beschränkung der Untersuchung auf die Ober- und Mittelzentren innerhalb des Naheinzugsgebietes (30 Pkw-Minuten) ist sinnvoll und nachvollziehbar, da insbesondere in diesem Bereich die höchsten Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.

- Darüber hinaus hat ecostra zwei ausgewählte Grundzentren in die Untersuchung eingestellt und schreibt dazu: „Außerdem wurden aufgrund der räumlichen Nähe und einer vergleichsweise gut ausgebauten Versorgungsbedeutung als Einzelhandelsstandorte auch noch die Grundzentren Hadamar (Hessen) und Ransbach-Baumbach (Rheinland-Pfalz) berücksichtigt“ (ecostra 2021a, Vorbemerkung).
- Ecostra verweist bei der Herleitung des Einzugsgebietes auf Kundenherkunftsdaten des MTSO (ecostra 2021a, S. 35). Inwiefern diese Daten bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und auch bei der Ermittlung der zonalen Umsatzanteile eingeflossen sind, wird jedoch nicht ausgeführt.

2.4 Kunden- / Umsatzherkunft des Vorhabens

- Die Umsatzanteile der einzelnen Zonen nimmt ecostra zunächst auf Basis eines Marktanteils-konzeptes an, um daraufhin weitere Annahmen zu wesentlichen Veränderungen der Kaufkraftströme im Einzugsgebiet zu treffen, die sich wiederum auf die Umsatzanteile auswirken. Folgende Umsatzanteile in den jeweiligen Zonen ergeben sich nach den einzelnen Berechnungsschritten von ecostra:

Tabelle 3: Umsatzanteile des Vorhabens nach ecostra

		Zone I Naheinzugs- gebiet	Zone II mittleres Ein- zugsgebiet	Zone III Ferneinzugs- gebiet	Streu- kunden	Gesamt
Bestand	Umsatzerwartung in Mio. €	17,4	36,8	8,0	7,3	69,5
	Anteil	25 %	53 %	11-12 %	10-11 %	100 %
Planung	Umsatzerwartung in Mio. €	33,0	79,2	24,8	28,1	165,0
	Anteil	20 %	48 %	15 %	17 %	100 %
Delta	Umsatzerwartung in Mio. €	15,6	42,4	16,8	20,8	95,5
	Anteil	16 %	44 %	18 %	22 %	100 %
Delta inkl. verän- derte Kaufkraft- ströme	Umsatzerwartung in Mio. €	16,0	39,4	18,0	22,2	95,5
	Anteil	17 %	41 %	19 %	23 %	100 %

Quelle: Zusammenstellung Junker + Kruse nach ecostra 2021a, S. 186ff./ecostra 2022, S. 257ff

- Von besonderer Bedeutung ist dabei in allererster Linie der angenommene Kundenanteil aus der Nahzone eines FOC, der Zone I.
Die Kundenherkunftsanteile des Kerneinzugsgebietes (Zone 1, 30 Pkw-Minuten – in der Regel die Zone, in der die höchsten Auswirkungen eines FOCs zu erwarten sind) bestehender FOC-Standorte werden – je nach Standort und Gutachten – sehr unterschiedlich eingeschätzt bzw. dargestellt. Dabei ist die Streubreite vergleichsweise groß und reicht von 20% bis 50 %. Einen pauschalen „Regelsatz“ für den Anteil aus dieser Zone 1 für diesen Betriebstyp gibt es somit nicht. Die von ecostra angesetzten 20 % nach der Erweiterung bewegen sich dabei am unteren Ende vergleichbarer FOCs, werden jedoch von ecostra mit den siedlungsräumlichen und demographischen (u.a. Bevölkerungsverteilung in Verbindung mit realistischen Kaufkraftabschöpfungen in den jeweiligen Zonen) begründet. Dies ist, insbesondere mit Blick auf den maximal abschöpfbaren Kaufkraftanteil aus der Zone, nachvollziehbar. Gleichwohl wäre es hilfreich, realistische Kundenherkünfte, die im Rahmen von Vor-Ort-Erhebungen ermittelt werden, als Grundlage heranzuziehen, da diese, neben den Annahmen zu den einzelnen Flächenproduktivitäten, eine weitere wichtige Stellschraube im Rahmen von solchen Gutachten bilden.
- Hilfsweise hätte eine alternative Berechnung und Bewertung mit einem höheren Kundenanteil aus Zone I (z.B. 25% statt 20%) die mögliche Kritik an diesem Wert vermieden. Dies hat ecostra im weiteren Verfahren durchgeführt mit dem – nachvollziehbaren – Ergebnis, dass es zwar zu erhöhten wettbewerblichen Auswirkungen kommen wird, diese jedoch nicht Größenordnungen erreichen werden, die ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen erwarten lassen. Dabei wird auch nochmal ausgeführt, dass nicht nur die prozentuale Umverteilung alleine entscheidungsrelevant ist, sondern erst in Verbindung mit den monetären Größenordnungen des Umsatzverlustes (Umverteilungen von 0,1 Mio. Euro oder leicht darüber lösen in der Regel keine negativen städtebaulich Auswirkungen aus) und auch der Vielzahl der in einem betroffenen Zentrum vorhandenen Betriebe und ihrer jeweiligen Bedeutung für das Zentrum in Verbindung gesetzt werden muss. So muss bspw. – bei gleicher relativer Betroffenheit - die Betriebsaufgabe eines oder einiger weniger Betriebe in einem starken Zentrum noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen auslösen, während ein bereits geschwächter Standort mit nur noch wenig verbliebenen Anbietern dort eine Betriebsaufgabe negative Folgewirkungen bedeuten kann.

2.5 Angebots- und Nachfrageanalyse

Angebotsanalyse (ecostra 2021a, S. 45ff./ecostra 2022, S. 45ff)

- Im Gutachten von ecostra 2021 bzw. ecostra 2022 finden sich detaillierte, auf eigenen Erhebungen und Begehungen basierende Analysen von Kommunen innerhalb des Naheinzugsgebietes (ecostra 2021a, S. 45ff.), dazu gehören: ein Oberzentrum (Koblenz), ein Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Limburg an der Lahn), zwölf Mittelzentren (u.a. Neuwied und Lahnstein) sowie zwei Grundzentren (Ransbach-Baumbach und Hadamar). Erhoben wurde in diesen Kommunen jeweils der gesamte Einzelhandelsbestand inkl. der nicht-projektrelevanten Sortimente.

- Die Angaben zur Erhebungsmethodik von ecostra sind als grundsätzlich ausreichend zu bewerten.
- Darüber hinaus erfolgt von ecostra eine ausführliche Beschreibung in Betrieb und in Planung befindlicher Factory Outlet Center (ecostra 2021a, S. 165ff.).
- Ebenfalls analysiert ecostra die Einzelhandelsagglomeration in Mülheim-Kärlich, die innerhalb der Zone 1 liegt, sowie den Einzelhandelsbesatz in den größeren, außerhalb der Zone befindlichen Städten Bonn, Frankfurt am Main, Wiesbaden (ecostra 2021a, S. 173/ecostra 2022, S. 240ff). Diese Städte liegen zwischen 70 und 94 km bzw. 50 und 60 Pkw-Minuten entfernt vom MTSO.
- Insgesamt stellt diese Vorgehensweise einen sehr umfassenden und detailreichen Analyseansatz dar, der somit auch kleinteilige Schlussfolgerungen in den jeweils betroffenen Untersuchungskommunen zulässt.
- Mit Blick auf sonstige relevante Planungen von großflächigen Einzelhandelsprojekten im näheren Einzugsgebiet kommt ecostra – selbstverständlich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung - zu dem Ergebnis, dass keine Planungen bekannt sind, „[...] welche eine nennenswerte Bedeutung für das MTSO entfalten können“ (ecostra 2021a, S. 183).
- In dem ergänzenden Gutachten von ecostra (ecostra 2021b, S. 11ff.) erfolgt zudem nachträglich die Analyse ausgewählter Städte in der Zone 2 Dazu gehören Andernach, Bad Honnef, Boppard, Idstein, Nastätten und Weilburg. Basierend auf den Ergebnissen der Antragskonferenz 2022 wurden zudem Mayen und Altenkirchen ebenfalls mit in die Bewertung einbezogen (ecostra 2022, S. 221ff).

Nachfrageanalyse (ecostra 2021a, S. 39ff.)

- Die Berechnung der Kaufkraft im Einzugsgebiet erfolgt nach einer eigenen Berechnungsmethode durch ecostra. Für die Bewertung des Kaufkraftniveaus in den einzelnen Kommunen werden von ecostra Daten von MB Research verwendet.
- Bei der Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina greift ecostra zudem nicht, wie überwiegend branchenüblich, auf Sekundärdaten von GfK Geomarketing, IFH Köln oder auch MB Research zurück, sondern gibt als Quelle eigene „ecostra-Berechnungen“ mit dem Bezugsjahr 2018 an (ecostra 2021a, S. 41ff).
- Die nachfrageseitigen Eingangsparameter werden nicht nach Kommunen, sondern nur nach Branchen sowie Zonen des Einzugsgebietes differenziert dargestellt (ecostra 2021a, S. 43f), was jedoch in Anbetracht der – auch gegenüber den Umsatzzahlen – untergeordneten Relevanz dieses Eingangsparameters vertretbar ist.
- Die berechneten Werte von ecostra liegen in Bezug auf die sortimentspezifische Kaufkraft pro Einwohner – sofern nachprüfbar – in Teilen leicht über den Werten der IFH Köln³. Allerdings wirkt sich dies für die von ecostra auf dieser Basis durchgeführten weiteren Rechenschritte zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen insofern nicht in relevanter Weise aus, als

³ Ecostra verwendet teilweise aggregierte Sortimente / Warengruppen. Dies erschwert die Vergleichbarkeit mit anderen Instituten. So werden dem ecostra-Sortiment „Bekleidung“ auch die Sportbekleidung zugeschlagen. Während Sportartikel zu dem Bereich „Sonstiges“ gezählt werden.

dass sowohl die Schätzungen der Umsatzvolumina des Einzelhandelsbestandes als auch der Vorhabenumsatzvolumina gleichermaßen auf diesen Kaufkraftzahlen basieren und somit ihre Relation zueinander als relevantes Kriterium zur Beurteilung des Worst Case-Ansatzes nicht beeinflusst wird. Auch für die Umsatzumverteilungsberechnung ist vor allem die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet entscheidend, weniger ihre Gesamthöhe. Die möglicherweise leicht zu hoch angesetzten Kaufkraftvolumina haben demnach auf die Ergebnisse der Umsatzumverteilungsberechnung nach unserer Einschätzung keinen direkten bzw. durchschlagenden Einfluss auf die Ergebnisse.

2.6 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

- Die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte ermittelt ecostra mit einer sog. Kaufkraftbewegungsanalyse, welche mit einem gravitationsbasierten Umsatzumverteilungsberechnungsmodell (z.B. nach Huff) vergleichbar ist und somit eine anerkannte Methode für solche Analysen darstellt. Als Faktoren fließen bei der Ermittlung der Umsatzumverteilungen laut Gutachter die Einzelhandelsumsätze an den untersuchten Standorten, räumliche Distanz zum Planvorhaben, die Angebotsstrukturen und die Vergleichbarkeit der Betriebstypen ein. Weitere Angaben zu den durchgeführten Berechnungen oder der Gewichtung und Bewertung der Faktoren werden nicht gemacht, wobei dieser „Black-Box“-Charakter des eigentlichen Rechenmodells branchenüblich ist.
- Der Ausweis der Umsatzumverteilungen erfolgt in übersichtlicher Form sowohl für die Gesamtkommunen als auch für einzelne Lagen für ausgewählte Kommunen in Zone 1 und Zone 2, wobei nicht-zentrale Lagen hierbei kumuliert behandelt werden (ecostra 2021a, S. 196ff.). Die Ergebnisse lassen sich daher gut auf ihre grundsätzliche Plausibilität prüfen: So sollte sich in diesen widerspiegeln, dass die Betroffenheit eines Standortes negativ mit seiner Entfernung zum Vorhabenstandort korreliert. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die (umsatz-)stärksten Wettbewerbsstandorte in der Regel auch die höchsten monetären Umsatzverluste durch den Vorhabeneintritt zu verbuchen haben, während jedoch die relative Betroffenheit (= prozentuale Umsatzumverteilung) tendenziell eher bei einem (umsatz-)schwächeren Standort höher ausfällt. Darüber hinaus sollte – auch im Sinne eines Worst Case-Ansatzes – von einer besonderen Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Hauptgeschäftszentren (z. B. gegenüber Fachmarktstandorten) ausgegangen werden.
- Diese Zusammenhänge sind aus den Ergebnissen ablesbar: In der Branche Bekleidung & Sportbekleidung verzeichnet die Stadt Montabaur selbst mit bis zu rd. 5 % die höchsten Umverteilungsquoten, wobei für die Innenstadt leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Werte errechnet wurden. Dahingegen werden für die Innenstadt von Koblenz und den Gewerbepark Mülheim-Kärlich die höchsten monetären Umsatzumverteilungen mit bis zu 3,6 Mio. Euro prognostiziert, da dort auch das mit Abstand größte Angebot im Bereich Bekleidung & Sportbekleidung im Untersuchungsraum lokalisiert ist. Für die Branche Schuhe, Lederwaren, Sportschuhe werden ebenfalls für die Innenstadt von Koblenz die höchsten prozentualen wie auch monetären Umsatzumverteilungen ermittelt. Die im Rahmen der Modellrechnung ermittelten Werte liegen allesamt in Bereichen, die als

rein wettbewerbliche Auswirkungen einzuordnen sind, wodurch ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen ist.

- Der Ausweis einer Umverteilungsquote über alle untersuchten Nebensortimente zusammengefasst als „Sonstiges“ (Spielwaren, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK) etc.) stellt eine auf den ersten Blick nicht unkritische Vereinfachung dar, ist jedoch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die möglichen absoluten Umverteilungen je Sortimente in der Regel unterhalb einer Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. je betroffenem Standort liegen, zu vernachlässigen und stellt somit keinen Mangel der vorliegenden Analyse dar.

2.7 Bewertung der Annahmen zu den städtebaulichen Auswirkungen

- In gesamtheitlicher Betrachtung ist zu schlussfolgern, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung von Junker + Kruse, wie vorab dargestellt, eine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden, da sie den Worst Case-Ansatz insgesamt angemessen abbilden.
- Ecostra 2021 wie auch ecostra 2022 leitet aus den errechneten Umsatzumverteilungen die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens ab, da die ermittelten Umsatzumverteilungswerte von maximal 5,4 % innerhalb der Stadt Montabaur und maximal 5,6 % in den Umlandkommunen „unterhalb eines raumordnerisch und städtebaulich relevanten Schwellenwertes“ (ecostra 2021a, S. 199ff./ecostra 2022, S.267ff) liegen.
- Zudem findet eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch ecostra statt. Dabei werden für die Kommunen im Naheinzugsgebiet mit nachweisbaren Ergebnissen einzelne vertiefende städtebauliche Bewertungen der ermittelten Umsatzumverteilungen vorgenommen (ecostra 2021a, S 199ff.). Dazu gehören Montabaur, Koblenz, Limburg a. d. Lahn, Wirges, Westerburg, Hachenburg, Neuwied und Ransbach-Baumbach. In Ecostra 2022 (S. 294f) werden vergleichbare städtebauliche Aussagen auch für Mayen und Altenkirchen getroffen. In den übrigen Kommunen erfolgt eine zusammenfassende Bewertung. Auch die Auswirkungen auf Mülheim-Kärlich werden bewertet. Dieses Vorgehen ist plausibel und nachvollziehbar.
- Insgesamt verbleiben die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den perspektivisch betroffenen Städten und deren Zentren auf einem absoluten Niveau, die ein Umschlagen in negative Auswirkungen nicht erwarten lassen. Die in diesem Zusammenhang von ecostra getroffenen Schlussfolgerungen für die jeweiligen Städte und Zentren sind nachvollziehbar und plausibel. Dies gilt auch für die Stadt Neuwied bzw. ihre Innenstadt, die aufgrund einer sehr hohen Leerstandsquote eine Leerstandsproblematik aufweist⁴. Die geringen prognostizierten Umsatzverlagerungen lassen jedoch eine weitere deutliche Zuspitzung dieser Situation und damit einen drohenden Funktionsverlust der Neuwieder Innenstadt als Hauptzentrum nicht erwarten.

⁴ In der Innenstadt von Neuwied lag die Leerstandsquote nach Berechnungen von Junker + Kruse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neuwied im Jahr 2020 bei rund 26 % der Ladenlokale.

2.8 Umgang mit der Corona-Pandemie

- Abschließend nimmt ecostra eine Bewertung der Auswirkungen vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie vor (ecostra 2021a, S. 225ff.). Dabei wird eingangs darauf hingewiesen, „[...] dass die letztendlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zum heutigen Zeitpunkt [Juni 2021] noch nicht abschließend bewertet werden können“ (ecostra 2021a, S. 225/ecostra 2022, S. 328). Diese Einschätzung ist als zutreffend zu bewerten.
- Auf Basis sekundärstatistischer Daten aus Studien und weiteren Veröffentlichungen analysiert ecostra zunächst die bundesweit zu beobachtenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf der Angebots- und Nachfrageseite, um daraus Schlussfolgerungen und Konsequenzen für den Untersuchungsgegenstand herzuleiten. Dieses Vorgehen ist plausibel und nachvollziehbar.
- Ecostra kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben auch unter Berücksichtigung weiterer Veränderungen durch die Corona-Pandemie für die Kommunen im Untersuchungsraum städtebaulich verträglich ist.
- Allerdings gilt es auch zu berücksichtigen, dass das Betriebskonzept FOC gegenüber dem „klassischen“ stationären Einzelhandel Wettbewerbsvorteile hat. So können in einem FOC Saisonwaren und Überproduktionen ganzjährig verkauft werden, während der innerstädtische Einzelhandel auf die aktuelle Saisonware zurückgreifen muss und deshalb in seinem Spielraum deutlich eingeschränkter ist. Auch kann das MTSO durch das Management voraussichtlich besser auf die Krise reagieren, als es eine Innenstadt kann.
- Mit dem Ziel Corona-bedingte Veränderungen zu untersuchen, hat ecostra im April / Mai 2021 ein Bestandsupdate in den Innenstädten von Diez, Koblenz, Limburg und Neuwied durchgeführt. In der ergänzenden Anlage zur Auswirkungsanalyse analysiert der Gutachter die Veränderungen in diesen Städten gegenüber der Ausgangserhebung im Sommer 2020, auf der die Umverteilungsberechnungen basieren (ecostra 2021b, S. 77ff.).
- Für die Innenstädte von Diez und Limburg attestiert ecostra keine nennenswerten Veränderungen (ecostra 2021b, S. 77ff.). Auch die Koblenzer Innenstadt weist trotz einiger Geschäftsschließungen weiterhin ein umfangreiches Angebot auf und stellt sich stabil dar (ecostra 2021b, S. 84ff.). Für die Innenstadt von Neuwied wird eine sich weiter verschärfende Leerstandproblematik beobachtet, der Standort aber als noch stabil bewertet. Insgesamt urteilt ecostra, dass in diesen Städten auch vor dem Hintergrund des Bestandsupdates im Zuge der Realisierung des Erweiterungsvorhabens keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind (ecostra 2021b, S. 95). Dies erscheint plausibel.
- Es zeigt sich aber auch am Beispiel der Neuwieder Innenstadt, dass die gegenwärtigen einzelhandelsrelevanten Entwicklungsperspektiven beschränkt sind. Innerhalb kürzester Zeit wurden im Jahr 2020 mit Intersport und Müller zwei frequenzerzeugende Magnetbetriebe in der Fußgängerzone der Innenstadt geschlossen. Mit Intersport hat der einzige Vollsortimenter im Bereich Sport den Neuwieder Markt verlassen. Im Rahmen des Bestandsupdates erwähnt ecostra, dass in beiden Objekten keine Nachmieter gefunden wurden (ecostra 2021b,

S. 91). Insgesamt war in Neuwied bereits (weit) vor Corona eine fragile Situation festzustellen, welche sich mit Corona tendenziell verschärft hat. Dies erkennt auch ecostra an, bewertet die Perspektive der Neuwieder Innenstadt dennoch als (alleine) durch das Vorhaben nicht als gefährdet. Diese erscheint vor dem Hintergrund, dass in Folge der geringen monetären und damit auch relativen Umsatzumverteilungen eine Funktionsgefährdung der Neuwieder Innenstadt als Hauptzentrum ausgeschlossen werden kann, auch nachvollziehbar und plausibel.

3 Fazit

Die zugrunde liegenden Analysen zeichnen sich in ihren Grundannahmen durch plausible und nachvollziehbare Rahmendaten aus. Einzelne, ggf. kritisch zu bewertende Aspekte, wie insbesondere die Zusammenbetrachtung der Sortimente Bekleidung / Sportbekleidung und Schuhe / Sportschuhe oder auch ein möglicher leicht zu geringer Umsatzanteil aus der Zone I, würden auch bei entsprechender Änderung/Berücksichtigung nicht zu grundlegend anderen Ergebnissen führen, so dass die vorliegenden gutachterlichen Analysen der ecostra insgesamt eine geeignete Grundlage für die Bewertung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen darstellen.