

PIRMASENS

Stellungnahme im Kontext der geplanten Erweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO) – wesentliche Ergebnisse

Stadtrat der Stadt Pirmasens | Sitzung am 18. Juli 2022

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

STADT+HANDEL

bundesweit tätig für öffentliche und private Auftraggeber



Stadtentwicklung



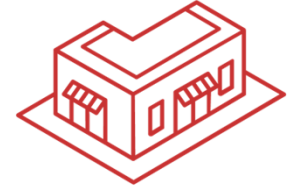
**City- und
Quartiersentwicklung**



**Stadtstrategien und
Urbane Ökonomie**



Partizipation



Projektentwicklung



**BID und
Citymanagement**



Stadtmarketing



**Invest und
Assetmanagement**



Kommunikation



Analytics

Genese des ZFO

- Zulassung des ZFO über Raumordnungsverfahren + **Zielabweichungsverfahren**, Abschlussentscheid 16.06.1997
- **Zielabweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot und vom Beeinträchtigungsverbot**

Jahr: Bauabschnitt

VKF

2001:	Eröffnung „Designer Outlet Zweibrücken“ / 1. Bauabschnitt	10.700 m² VKF
2006:	2. Bauabschnitt	+ ca. 4.500 m² VKF
2008:	3. Bauabschnitt	+ ca. 3.000 m² VKF
2010:	4. Bauabschnitt	+ ca. 2.800 m² VKF

→ Durch Zielabweichungsbescheid genehmigte VKF von 21.000 m² erreicht

2017: Übernahme durch die VIA Group und Rebranding als Zweibrücken Fashion Outlet (ZFO)

2019: Erweiterungsbestrebung um weitere 8.500 m² VKF

Ausgangssituation und Zielsetzung

- **Erweiterung + 8.500 m² auf 29.500 m² VKF** geplant
- **Erneutes Zielabweichungsverfahren**, aber **nur bzgl. städtebauliches Integrationsgebot** (Z 58 LEP IV Rheinland-Pfalz)

Vorliegende Gutachten im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens:

- 1) **Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des „Zweibrücken Fashion Outlet“ (ZFO) in der kreisfreien Stadt Zweibrücken (ecostra, 19. September 2019)**
- 2) *Fachgutachterliche Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ZFO in der modellhaften Annahme eines überhöhten Umsatzanteils aus dem Naheinzugsgebiet (Zone I) des Zwei-brücken Fashion Outlet (ZFO) in der Stadt Zweibrücken – Anlage zu der am 16.09.2019 vorgelegten ecostra-Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des ZFO (ecostra, 11. Januar 2021)*
- 3) *Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städte-baulichen 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 (ecostra, 26.Mai 2021)*
- 4) *Fachgutachterliche Stellungnahme: Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Kaiserslautern, Zweibrücken, Pirmasens und Dahn durch die geplante Flächenerweiterung des Zweibrücken Fashion Outlet (ecostra, 07. Juni 2022)*

Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

Worst Case-Ansatz Umsatzprognose

- ZFO eines der erfolgreichsten Outlet-Center in Europa
- Echtzahlen nur bzgl. Kundenherkunft
- Keine Echtzahlen für Bestandsumsatz
- Widersprüchliche Aussagen zur Flächenleistung des ZFO im Gutachten
- Echtzahlen DOC Ochtrup (NRW) deuten auf deutlich höhere Flächenleistung des ZFO hin

→ **ecostra 2019 wird nicht einem seitens Rechtsprechung geforderten Worst Case gerecht**

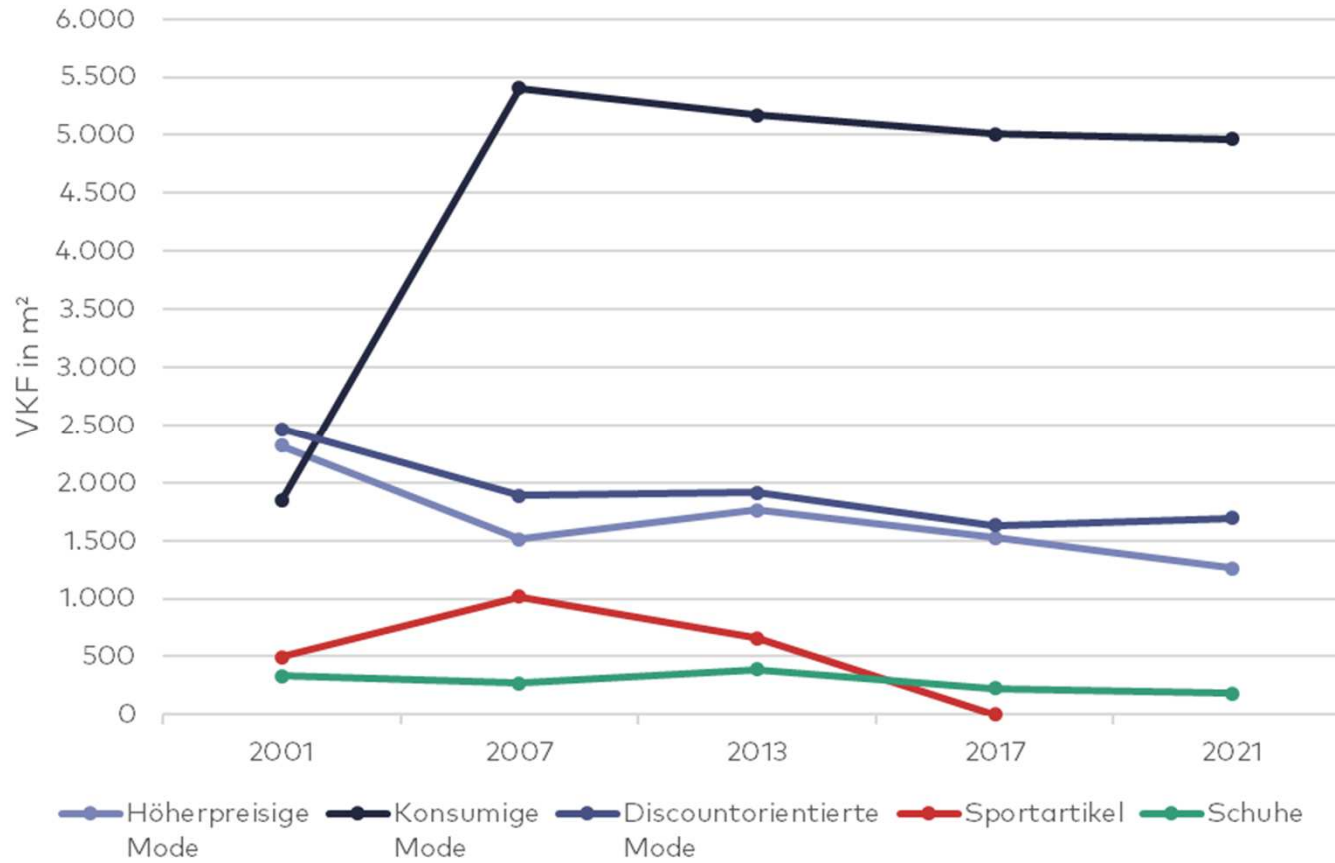
Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

Prognose-Ansatz

- Bevölkerungsrückgang Zone I bis 2025: minus rd. 9,5 %
 - Bevölkerungsrückgang Zone II bis 2025: minus rd. 5,2 %
 - Wachsende Online-Anteile der untersuchungsrelevanten Sortimente werden nicht berücksichtigt
 - Deutlicher Kaufkraftrückgang Zonen I und II nicht berücksichtigt
 - Umsatzrückgang Bestandsstrukturen durch wachsende Anteile Online-Handel nicht berücksichtigt
 - ecostra news vom 28.06.2021: „Ebenso ist bekannt, dass Outlet Center gegenüber den Auswirkungen des Online-Shoppings aufgrund ihres ausgeprägten Destinationscharakters weitgehend immun sind.“
- **ecostra 2019 wird nicht einem seitens Rechtsprechung geforderten Prognose-Ansatz gerecht**

Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

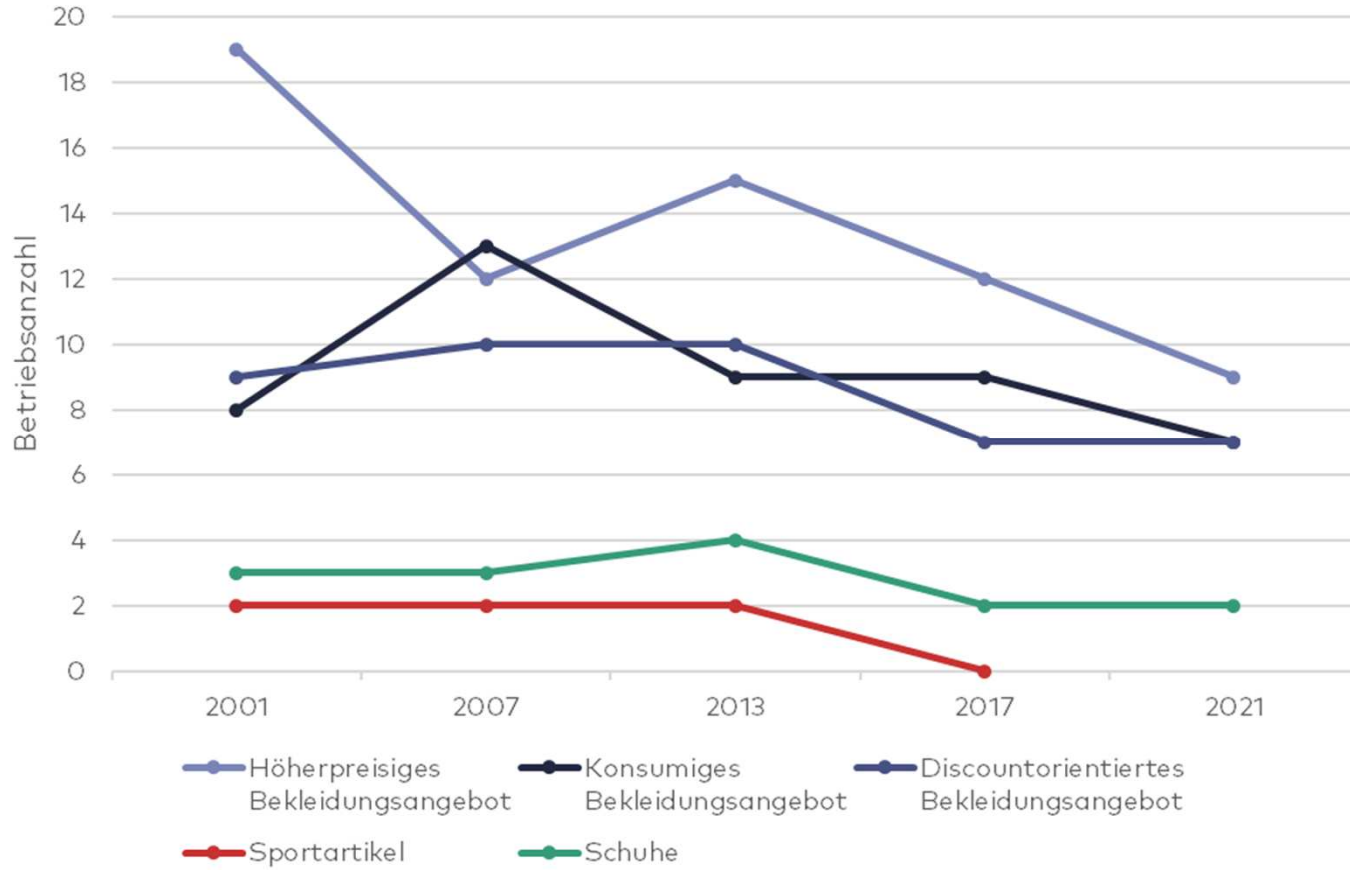
Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen



Entwicklung der Angebotsstrukturen (Verkaufsfläche) in den projektrelevanten Sortimenten Bekleidung, Sport sowie Schuhe im ZVB Innenstadt Pirmasens

Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen



Entwicklung der Angebotsstrukturen (Betriebsanzahl) in den projektrelevanten Sortimenten Bekleidung, Sport sowie Schuhe im ZVB Innenstadt Pirmasens

Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

Städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

- Bereits Zielabweichungsverfahren und Zielabweichungsbescheid 1997 haben schädliche Auswirkungen durch das ZFO benannt
 - Vorschädigungen der Zentren in ecostra erkannt bzw. dargestellt
 - Negative Auswirkungen des ZFO seit 2001 werden jedoch durch ecostra relativiert bzw. negiert
- **ZFO hat sich bereits negativ auf den Einzelhandelsbesatz in Pirmasens ausgewirkt**
- Scheitern der Stadtgalerie
 - Zögerliche Entwicklung der „Schuhstadt“ und jetzige Ausrichtung auf die Nahversorgung
- ← **v. a. maßgeblich auf fehlende Ankermieter insbesondere aus dem Bekleidungs-/Schuhhandel zurück zu führen**
- ← **ursächlich auf den entsprechenden Besatz und Wettbewerb mit dem ZFO zurück zu führen**

Plausibilitätscheck – Wesentliche Ergebnisse

FAZIT

- Tatsächlichen Auswirkungen des ZFO: bei methodisch korrekter Beurteilung schädliche Auswirkungen auf bereits vorgeschädigten Bestand + Entwicklung von ZVB zu erwarten
- Negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadt Pirmasens zu erwarten (↔ Funktion als Mittelzentrum)
- Negative Beeinträchtigung der einzelhandels- und innenstadtbezogenen Entwicklungsziele der Stadt Pirmasens (EHK und ISEK)
- ecostra Gutachten entsprechen nicht den seitens der Rechtsprechung formulierten Ansprüchen an entsprechende Fachgutachten (Worst Case / Prognose)
- ecostra Gutachten in wesentlichen Aspekten nicht plausibel und nicht belastbar und stehen im Widerspruch zu den normativen Vorgaben § 11 Abs. 3 BauNVO + LEP IV Rheinland-Pfalz

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL



www.linkedin.com/company/stadt-und-handel/



www.instagram.com/stadtundhandel/

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43