

# Vali- ditäts- prüfung

02/2023

*der Städtebaulich und raumordnerisch orientierten Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis)  
(ecostra, 05. August 2022)*

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**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 46  
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

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadtverwaltung Koblenz  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47  
56068 Koblenz**

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder  
M. Sc. Mathias Tetzlaff**  
Dortmund/Karlsruhe,  
03. Februar 2023

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

*Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.*

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Validitätsprüfung</b>	<b>3</b>
2.1	Planung MTSO und methodischer Ansatz	3
2.2	Bestandsumsatz und Flächenleistung	7
2.3	Einzugsgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale – Prognose	8
2.3.1	Abgrenzung des Einzugsgebiets	8
2.3.2	Einwohner-/Kaufkraftdaten sowie Prognose	9
2.4	Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel	13
2.5	Umsatzprognose Erweiterungsvorhaben MTSO	19
2.6	Umsatzumverteilung und Worst Case	22
2.7	Qualifizierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für den ZVB Innenstadt Koblenz	25
2.8	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	27
<b>3</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>30</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# Ausgangssituation und Zielsetzung

Für das Outlet-Center *Montabaur The Style Outlets* (MTSO) wird aktuell eine Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von 10.000 m<sup>2</sup> auf 21.800 m<sup>2</sup> (+ 11.800 m<sup>2</sup>) angestrebt. In diesem Kontext wurde im Auftrag der *Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG* das Büro *ecostra, Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa, Wiesbaden* mit der Erarbeitung der *Städtebaulich und raumordnerisch orientierten Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis)*<sup>1</sup> beauftragt. Der aktuellen Fassung der *ecostra MTSO 2022* ging bereits im Jahr 2021 ein entsprechend gleichnamiges Gutachten mit Datum vom 30. Juni 2021 voraus<sup>2</sup>.

Für das Erweiterungsvorhaben der MTSO wird nach aktuellen Informationen der Stadt Koblenz ein Raumordnungsverfahrens mit voraussichtlich integriertem Zielabweichungsverfahren zum Vorhaben gem. § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 8 Abs. 3 LPIG durchgeführt.

In diesem Kontext hat Stadt + Handel bereits einen fokussierten Plausibilitätscheck des Gutachtens *ecostra MTSO 2021* mit der Bewertung wesentlicher Aspekte durchgeführt<sup>3</sup>. Der Plausibilitätscheck von *ecostra MTSO 2021* hatte ergeben, dass:

- das Gutachten *ecostra MTSO 2021* aus fachgutachterlicher Perspektive gravierende Mängel aufweist,
- das Gutachten *ecostra MTSO 2021* weder dem gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatz noch einer entsprechenden Prognosepflicht nachkommt sowie
- auf dieser Grundlage anzunehmen ist, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens MTSO auf die Bestandsstrukturen bei methodisch korrekter Beurteilung absehbar Größenordnungen annehmen, welche ggf. zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen können.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Koblenz Stadt + Handel beauftragt, eine umfassende Validitätsprüfung des Gutachtens *ecostra MTSO 2022* durchzuführen. In der Validitätsprüfung sollen zielgerichtet wesentliche strittige Punkte von

<sup>1</sup> Ecostra Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa (06.08.2022): *Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis)*, Wiesbaden. Im Folgenden als **ecostra MTSO 2022** bezeichnet.

<sup>2</sup> Ecostra Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa (30.06.2021): *Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis)*, Wiesbaden. Im Folgenden als **ecostra MTSO 2021** bezeichnet.

<sup>3</sup> Stadt + Handel (2022): *Plausibilitätscheck Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis)* (ecostra, 30. Juni 2021), Dortmund/Karlsruhe, 16. August 2022.

ecostra MTSO 2022 identifiziert und sich daraus ergebender Konsequenzen validiert und bewertet werden. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Eingangswerte, Annahmen und Bewertungen des Gutachtens ecostra MTSO 2022 sowie die Prüfung, ob das Gutachten den seitens der Rechtsprechung vorgegebenen „Pflichten“ für Sachverständigengutachten (z. B. Preußenpark-Urteil<sup>4</sup>) als Abwägungsgrundlage gerecht wird. Insbesondere ist demnach auch von Relevanz, ob die Prüfungen i. S. e. realitätsnahen Worst Case<sup>5</sup> durchgeführt wurden und ob das Gutachten der „Prognosepflicht“<sup>6</sup> gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Plausibilitätschecks folgende Schwerpunkte bei der Validitätsprüfung des Gutachtens ecostra MTSO 2022 gesetzt:

- Prüfung der wesentlichen Grundlagen und Berechnungswerte sowie Ableitung von Konsequenzen für die Vorhabenbewertung
- Prüfung der wesentlichen Eingangswerte, Annahmen und Bewertungen der Verträglichkeit der Erweiterung der MTSO sowie Ableitung von Konsequenzen für die Vorhabenbewertung
- Prüfung, ob das Gutachten den Anforderungen der Rechtsprechung an entsprechende Fachgutachten gerecht wird:
  - Realitätsnaher Worst Case (hier v. a. Flächenleistungen, Umsatzherkunft, Einzugsgebietsabgrenzung, Umsatzumverteilung)
  - Prognostische Aussagen und Betrachtungen
  - Ausreichende und valide städtebauliche Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

---

<sup>4</sup> Für die Erstellung eines entsprechenden rechtssicheren Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich insbesondere folgende Hinweise des OVG NRW aus der sog. Preussen-Park-Entscheidung: 1. Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode; 2. Zutreffende Ermittlung der Prognose zugrunde liegenden Sachverhalte; 3. Nachvollziehbare Begründung der Annahmen und Ergebnisse; 4. Die mit der Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen, die mit dieser Prognose gerechtfertigt werden.

<sup>5</sup> OVG NRW 7 D 89/14.NE und 7 D 96/14.NE vom 28.09.2016.

<sup>6</sup> In Hinblick auf eine belastbare Prognose der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsvorhaben ist der Aspekt der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sowie die Beachtung etwaiger bauplanungsrechtlich oder genehmigungsrechtlich gesicherter Vorhaben im Einzugsbereich zwingend zu beachten. Eine entsprechende „Prognosepflicht“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben wurde zuletzt gerichtlich nochmals bestätigt (Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE).

# 2

# Validitätsprüfung

## 2.1 PLANUNG MTSO UND METHODISCHER ANSATZ

### Bestandsobjekt nach ecostra MTSO 2022

- 10.000 m<sup>2</sup> VKF (S. 20)
- Begrenzung durchschnittliche VKF der Outlet-Stores auf max. 250 m<sup>2</sup> VKF
- Begrenzung eines Outlet-Stores auf max. 800 m<sup>2</sup> VKF
- Gastronomie: 1.200 m<sup>2</sup> Gastraumfläche
- „Das MTSO verfügt über einen attraktiven und leistungsfähigen Markenbesatz, welcher sich aus Anbietern des mittleren bis gehobenen Preissegmentes sowie einigen Premium- und Designermarken zusammensetzt.“ (S. 22)
- „Neben den Outlet Stores verfügt das MTSO über fünf Gastronomiebetriebe mit insgesamt ca. 890 m<sup>2</sup> Gastraumfläche (inkl. Sitzgelegenheiten im Rahmen der Außengastronomie)...“ (S. 25)

### Erweiterungsplanung nach ecostra MTSO 2022, S. 29

- GVKF 21.800 m<sup>2</sup> mit ca. 65 bis 70 neuen Outlet Stores (S. 26)  
**+ 11.800 m<sup>2</sup> VKF**
- Weiterhin Begrenzung durchschnittliche VKF der Outlet-Stores auf max. 250 m<sup>2</sup> VKF (S. 31)
- Begrenzung eines Outlet-Stores auf max. 1.200 m<sup>2</sup> VKF (S. 31)

**Tabelle 1:**

Sortimente und Verkaufsflächen Bestand, untersuchtes Planvorhaben in m<sup>2</sup> nach ecostra MTSO 2022 sowie Festsetzungen im Bebauungsplan

Sortimente	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	Untersuchte Ausprägung GVKF 21.800 m <sup>2</sup>	VKF-Differenz durch Erweiterung in m <sup>2</sup> (in %)	Bebauungsplanfestsetzungen GVKF 21.800 m <sup>2</sup>	VKF-Differenz untersuchte Ausprägung zu Bebauungsplanfestsetzungen
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	7.625	15.695	+ 8.070 (+ 106 %)	max. 16.500	805
Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe	995	3.270	+ 2.275 (+ 229 %)	max. 3.500	230
sonstige Sortimente	785	2.835	+ 2.050 (+ 132 %)	max. 3.500	665
„Strategischer Leerstand“	595	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>10.000</b>	<b>21.800 (+ 11.800)</b>	<b>+ 12.395</b>	<b>max. 21.800 (+ 11.800)</b>	<b>-</b>

Quelle: ecostra MTSO 2022 (S. 23, S. 29, S. 30).

- „Die methodische Herausforderung der Analyse und Bewertung eines Einzelhandelsprojekts mit sortimentsbezogenen Flächenkorridoren in den B-Plan-Festsetzungen – unabhängig davon ob z.B. Shoppingcenter, Outlet Center oder Fachmarktzentrum – lässt sich nur dadurch lösen, dass – wie

*in der vorliegenden ecostra-Auswirkungsanalyse vorgenommen – zunächst in der Analyse realitätsnahe Verkaufsflächengrößen angesetzt werden, die in der Summe exakt die letztlich tatsächliche Flächengröße des gesamten Centers widerspiegeln. Nur dies ermöglicht eine ganzheitliche und sachgerechte Bewertung zunächst des gesamten Centers." (S. 220)*

Die in ecostra MTSO 2022 vorgenommene Annahme *realitätsnaher Verkaufsflächengrößen* anstatt der Annahme eines Flächenpools (i. S. e. max. Ausprägung der jeweiligen Sortimentsbereiche) *lässt sich* eben nicht *nur dadurch lösen*, *realitätsnahe Verkaufsflächengrößen* anzusetzen. Vielmehr ist die Annahme eines Flächenpools – hier also i. S. der max. Ausprägungen der Sortimentsbereiche – eine in der Fachdiskussion übliche Vorgehensweise und würde einem Worst Case-Ansatz entsprechen (so auch ersichtlich anhand der im Bebauungsplan vorgesehenen VKF und die daraus resultierende Differenz zu ecostra MTSO 2022). Somit wären die max. Ausprägungen der Sortimentsbereiche grundsätzlich als Basis für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zugrunde zu legen.

### Sortimentsausprägung/Untersuchungsdesign

- In ecostra MTSO 2022 werden folgende Sortimentsbereiche zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen geprüft und bewertet:
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
  - Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe
  - sonstige Sortimente
- Die vorgenommene Aufteilung des Sortiments Sportartikel – Sportbekleidung und Sportschuhe – und sodann die Zuteilung zu den Sortimentsbereichen Bekleidung (Sportbekleidung) bzw. Schuhe & Lederwaren (Sportschuhe) ist aus fachgutachterlicher Perspektive nicht nachvollziehbar. Das Sortiment Sportartikel stellt inkl. Sportbekleidung und Sportschuhe ein in der sozioökonomischen Realität vorkommendes eigenständiges Sortiment (Sportfachgeschäfte/-fachmärkte) dar. Auch in der Sortimentsliste des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts der Stadt Montabaur wird das Sortiment Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) als eigenständiges Sortiment ausgewiesen<sup>7</sup> wie auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz<sup>8</sup>.
- Die Angebotsstrukturen des Sortiments Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe) weisen eine deutlich geringere Angebotsdichte in Form von Bestandsbetrieben auf als das Sortiment Bekleidung und eingeschränkt auch das Sortiment Schuhe. In der Regel finden sich entsprechende Angebotsstrukturen nur in gut ausgestatteten Mittel- und v. a. Oberzentren. Da die Bestandsstrukturen im Sortiment Sportartikel hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz deutlich geringer ausgeprägt sind als

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Montabaur (Entwurf Stand 2022-08-05), S. 184.

<sup>8</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar / September 2016, S. 99 (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)). Im Folgendem abgekürzt als **EHK Koblenz 2016**.

im Sortiment Bekleidung wie auch eingeschränkt im Sortiment Schuhe, sind auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch neue sortimentspezifische Verkaufsflächen deutlich sensitiver zu bewerten.

- Das Sortiment Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe) stellt grundsätzlich einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor dar, da der Übergang zwischen Bekleidung und Sport sowie Schuhe und Sport teilweise sehr fließend sein kann. Während bspw. Fußballschuhe eindeutig dem Segment Sportartikel zugeordnet werden können, sind v. a. bspw. Sneakern, Sport-Casual-Kleidung (u. a. Markenbekleidung wie bspw. von Adidas und Nike) und auch Teilbereichen der Outdoorbekleidung/Funktionsbekleidung usw. aufgrund ihrer eher alltäglichen Anwendbarkeit die Übergänge zu den Hauptsortimenten Bekleidung und Schuhe fließend. Gleichwohl sind bspw. bei Sneakern und Sport-Casual-Kleidung zum einen die entsprechend engeren Zielgruppen (deutlich geringer als in den breit gefächerten Sortimenten Bekleidung und Schuhe) mit den zum anderen deutlich geringeren Angebotsstrukturen – v. a. durch entsprechende Sportfachgeschäfte/-fachmärkte in gut ausgestatteten Mittel- und v. a. Oberzentren – in Relation zu setzen.

Grundsätzlich kann ecostra MTSO 2022 demnach keine belastbaren Aussagen zu den Auswirkungen im Sortiment Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe) liefern.

#### **Perspektivische Ausprägung der MTSO abseits des Einzelhandels**

- Neben dem Ausbau der Outletstores werden für die MTSO sowohl ein Ausbau der Gastronomiebetriebe als auch insgesamt eine deutliche funktionale (Büronutzungen, Gewerbe etc.) und städtebauliche Aufwertung angestrebt:  
*„Beim auf der östlichen Seite der Staudter Straße, welche bisher durch den Parkplatz genutzt wird, gelegenen Erweiterungsbau soll dabei nur das OG durch Outlet Stores genutzt werden, wogegen das UG für Gastronomiebetriebe, Lagerflächen und / oder Büronutzungen zur Verfügung steht.“ (S. 27)*  
*„Jedenfalls soll eine Lösung angestrebt werden, welche eine möglichst optimale Verbindung zwischen den beiden Bereichen des MTSO schafft, zwischen denen dann – nach wie vor – die Staudter Straße verlaufen wird. Die durch die Bebauung eines Teils des bisherigen Parkplatzes des MTSO wegfallenden Stellplätze sollen durch neu anzulegende, ebenerdige Parkplätze sowie ein Parkhaus mit insgesamt ca. 1.565 PKW-Stellplätzen kompensiert werden, welche unmittelbar östlich und südöstlich des Neubauteils des Outlet Villages angeordnet werden sollen.“ (S. 28)*
- Ebenso soll eine Verbesserung der Sicht- und Wahrnehmbarkeit der MTSO durch die Bebauung des östlichen Parkplatzes erreicht werden:  
*„Bebauung des östlich gelegenen Parkplatzes verbessert die Sicht- und Wahrnehmbarkeit des MTSO v.a. für den von Norden kommenden Verkehr auf der A3“ (S. 32)*

- Auch die verbesserte Wahrnehmung als touristische Einkaufsdestination soll verbessert werden: „*Mithilfe der Erweiterung kann sich der Standort besser als touristische Einkaufsdestination etablieren*“ (S. 32)
- Die MTSO weisen eine sehr gute Verkehrslage auf (s. u. a. S. 15, 18, 32).

Durch den Ausbau der Verkaufsfläche wird in Zusammenschau mit dem Ausbau der Gastronomie und von Dienstleistungsbetrieben eine Ausprägung erreicht, welche in etwa einer idealtypischen Angebotsstruktur einer Innenstadt entspricht – in Bezug auf Einzelhandel und Gastronomie – bei gleichzeitig besserer Erreichbarkeit, Sichtbarkeit, Parkplatzsituation sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Diese Aspekte müssen sowohl für den Bestand der MTSO wie auch die Erweiterung im Marktanteilkonzept wie auch in der daraus abgeleiteten Umsatzschätzung bzw. -prognose entsprechend im Sinne einer höheren Leistungsfähigkeit gewürdigt werden.

**[1]** Die für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in ecostra MTSO 2022 zugrunde gelegten *realitätsnahen Verkaufsflächengrößen* statt der maximalen Verkaufsflächen gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan führen in Konsequenz zu geringeren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen als in einem Worst Case-Ansatz zu untersuchen wären.

**[2]** Die in ecostra MTSO 2022 vorgenommene Vermischung der Sortimente Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe) mit Bekleidung sowie Schuhe ist nicht sachgerecht. Dadurch werden die konkreten sortimentspezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Sportartikel in nicht nachvollziehbarer Art und Weise sowohl verwischt als auch minimiert (Streuung in der Angebotsmasse).

**[3]** Die in ecostra MTSO 2022 genannten Aspekte zur Vorhabenausprägung abseits der Outletstores und Standorteigenschaften deuten auf eine deutliche Attraktivierung und Steigerung der Leistungsfähigkeit der MTSO hin, was sich indirekt durch eine höhere Verweildauer auch positiv auf die Flächenproduktivität des Erweiterungsvorhabens auswirken wird.

Demnach liegt in der grundsätzlichen Methodik ein erheblicher Mangel vor (**[1]** zu geringe Annahme der VKF, **[2]** keine separate Betrachtung des sensiblen Sortiments Sportartikel, **[3]** erhöhte Leistungsfähigkeit im Zuge des Ausbaus Gastronomie und Dienstleistung sowie der verbesserten Sicht-/Erreichbarkeit), sodass ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens sachgerecht zu bewerten.

**Konsequenz  
Absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen**



## 2.2 BESTANDSUMSATZ UND FLÄCHENLEISTUNG

- Zur Erstellung des Gutachtens ecostra MTSO 2022 lagen *Daten und Angaben zur räumlichen Besucherherkunft des bestehenden MTSO auf Grundlage der kontinuierlichen PKW-Kennzeichen-Auswertung des Betreibers* vor (S. 35). Gleichwohl handelt es sich bei den Umsatzangaben für die drei untersuchungs- und bewertungsrelevanten Sortimentsbereiche in ecostra MTSO 2022 „... auf Grundlage einer aktuellen Erfassung und Bewertung jedes einzelnen Outlet Stores im MTSO von ecostra durchgeführte einzelbetriebliche Umsatzeinschätzung (S. 23) um Schätzwerte. Vorhandene Echtdateen wurden demnach zur Ermittlung des Bestandsumsatzes nicht verwendet.
- Der in ecostra MTSO 2022 gezogene Vergleich der Umsatzleistung der MTSO mit Durchschnittswerten des Bekleidungsfachhandels (S. 23) erübrigt sich aufgrund der grundsätzlich unterschiedlichen Betriebsausrichtung (Outletbetrieb versus Facheinzelhandel) sowie der nicht validen Datenbasis des Durchschnittswerts des Bekleidungsfachhandels (s. hierzu auch ecostra MTSO 2022 Fußnote 1, S. 23/24).
- Die Wettbewerbssituation für die MTSO wird im Bereich von Outletbetrieben durch ecostra MTSO 2022 (S. 32) *in einem Umfeld von ca. 1 PKW-Fahrstunde* als entspannt eingeordnet, da *Leistungsstarke Wettbewerber mit ähnlichen Konzepten (insbesondere Outlet Center) räumlich bereits weiter entfernt* sind und *Hohe Einwohner- und Kaufkraftpotenziale ... innerhalb des Einzugsgebiets* sowie ein *Gewisser räumlicher Abstand zu den Haupteinkaufslagen der nächstgelegenen Oberzentren Koblenz, Köln / Bonn und Frankfurt* gegeben sind.

In Kapitel 5.2.1 (S. 254) erfolgt in ecostra MTSO 2022 auf Basis der eigenen Umsatzschätzung unter Berücksichtigung *vorhandene[r] Daten zu der Kundenherkunft des MTSO sowie auf Vergleichsdaten von diversen anderen Outlet Centern in Europa* die Analyse der Marktabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebiets der MTSO. Nach fachgutachterlichem Verständnis müsste sich der Bestandsumsatz des MTSO aus dem Marktanteilkonzept ergeben. Dies ist ecostra MTSO 2022 nicht erfolgt – vielmehr wurde der Bestandsumsatz erst geschätzt (S. 23) und darauf aufbauend, nachgelagert der geschätzte Umsatz in einem „gesetzten Marktanteilkonzept“ auf die Zonen des Einzugsgebiets „aufgeteilt“.

Ob für die in ecostra MTSO 2021 genannten geschätzten Bestandsumsätze bzw. Flächenleistungen des Bestandsbetriebs die Aspekte der sehr hohen Verkehrsgunst, der Vorhabenausprägung, der Wettbewerbssituation und die positiven Standorteigenschaften hinreichend gewürdigt wurden, ist zu hinterfragen, wengleich von hohen Umsatzleistungen für den Bestandsbetrieb ausgegangen wird. Grundsätzlich ist in Frage zu stellen, warum die Bestandsumsätze der MTSO in ecostra MTSO 2022 nicht auf Echtdateen beruhen. Dies ist bei Planvorhaben in dieser Größenordnung (Umsatzvolumen) grundsätzlich anzuraten.

Demnach liegt hinsichtlich des Bestandsumsatzes ein erheblicher Mangel vor, da der Bestandsumsatz nicht verifizierbar ist und bereits bei einer Abweichung

i. H. v. wenigen %-Punkte ein monetär deutlich differentes Ergebnis resultiert. In diesem Zusammenhang ist ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

## 2.3 EINZUGSGEBIET, BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFT-POTENZIALE – PROGNOSE

### 2.3.1 Abgrenzung des Einzugsgebiets

- Die in ecostra MTSO 2022 (Kapitel 3.1 und 3.2) vorgenommene Ableitung des Einzugsgebiets anhand von Fahrzeitminuten sowie *Daten und Angaben zur räumlichen Besucherherkunft des bestehenden MTSO auf Grundlage der kontinuierlichen PKW-Kennzeichen-Auswertung des Betreibers* (S. 35) und die Zonierung in drei Zonen erscheint zunächst plausibel sowie nachvollziehbar und entspricht einem in der Fachdiskussion üblichen Standard.
- Ebenso ist die „Stauchung“ des Ferneinzugsgebiets (Zone III) nach Norden durch das Designer Outlet Roermond bzw. Südosten/Süden durch das Wertheim Village bzw. das Zweibrücken Fashion Outlet zunächst nachvollziehbar.
- Gleichwohl stellt sich die Frage, ob Zone II vor dem Hintergrund deren heterogenen Siedlungsstrukturen in Verbindung mit prägenden Einzelhandelsstandorten nicht differenzierter zu betrachten wäre. So reicht Zone II im Süden bzw. Südosten bis in den Agglomerationsraum Rhein-Main mit den Großstädten Frankfurt, Wiesbaden und Mainz sowie im Norden bis einschließlich Bonn. Insbesondere in diesen Bereichen besteht ein sehr stark ausgeprägtes Einzelhandelsangebot in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (vgl. ecostra MTSO 2022, Kapitel 4.27.1 - 4.27.3). Im Gegenzug stellen die MTSO für den Bereich von Zone II östlich bzw. nordöstlich der A3 (v. a. Westerwald) einen der nächstgelegenen und verkehrlich aus diesem Bereich sehr gut erreichbaren (v. a. B255 und B8) strukturprägenden Angebotsstandort – zudem in FOC-Ausprägung – dar. Stark ausgeprägte Wettbewerbsstandorte sind aus diesem Bereich (v. a. Siegen, Wetzlar/Gießen, Limburg, Bonn, Koblenz) in zu den MTSO vergleichbarer bzw. weiterer Entfernung gelegen. Somit ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich eine höhere Marktdurchdringung durch die MTSO erreicht werden kann als in ecostra MTSO 2022 durchschnittlich für Zone II angenommen wird.

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets in ecostra MTSO 2021 erscheint zunächst plausibel und nachvollziehbar – dies lässt jedoch noch keine Rückschlüsse auf die Validität der Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens aus den Zonen des Einzugsgebiets zu. In diesem Zusammenhang ist in Frage zu stellen, ob der Bereich des Westerwalds als eigener Teilbereich von Zone II mit höheren Kaufkraftabschöpfungen als im Durchschnitt der Zone II zu betrachten wäre.

## 2.3.2 Einwohner-/Kaufkraftdaten sowie Prognose

### Einwohnerdaten und Prognose

- Die Einwohnerdaten in ecostra MTSO 2022 beziehen sich auf den Stand vom 31.12.2018. Die erste Fassung des Gutachtens<sup>9</sup> trägt das Datum 30. Juni 2021 – bereits zu diesem Zeitpunkt lagen zumindest die Einwohnerdaten vom 31.12.2019 (Veröffentlichung 18.06.2020<sup>10</sup>), wenn nicht sogar vom 31.12.2020 vor. In ecostra MTSO 2022 wird im Kapitel Vorbemerkung ausführlich die Genese des Gutachtens bis zur aktuellen Fassung dargestellt. Wesentlich hervorzuheben ist im Kontext der Bevölkerungszahlen vom 31.12.2018 (Hervorhebungen durch Stadt + Handel): *„Zur Schaffung einer Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage – zunächst für die anstehenden innerbetrieblichen Weichenstellungen und sodann für ggf. anstehende Gespräche mit der Stadt Montabaur – hatte die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG die ecostra GmbH im August 2018 mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt ... als Ersteinschätzung ... zu den möglichen Auswirkungen des Vorhabens ...*

*Diese Auswirkungsanalyse (Ersteinschätzung) wurde von ecostra im Mai 2019 vorgelegt ... Im November 2019 befürwortete die Verbandsgemeinde Montabaur in einem Grundsatzbeschluss die Erweiterungsplanung des Centers. Daraufhin haben zwischen den Projektbeteiligten, der VG Montabaur und den raumplanerisch beteiligten Behörden (SGD Nord) Vorgespräche bezüglich des erforderlichen Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahrens stattgefunden.*

*Als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte und anstehenden Entscheidungen in Zusammenhang mit dem Raumordnungsverfahren wird eine raumordnerisch und städtebaulich orientierte Auswirkungsanalyse in einer üblichen Bearbeitungstiefe benötigt, mit welcher die Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG die ecostra GmbH am 25. Mai 2020 beauftragt hat.“ (vgl. ecostra MTSO 2022 – Vorbemerkung)*

Die Beauftragung der raumordnerisch und städtebaulich orientierte Auswirkungsanalyse erfolgte demnach am 25.05.2020, allerdings lag für diese bereits mit der Auswirkungsanalyse (Ersteinschätzung) (05/2019) eine erste Grundlage vor. In den Vorbemerkungen von ecostra MTSO 2022 wird mehrfach die Aktualisierung der Bestandsdaten im Untersuchungsraum angeführt. Zudem fand eine schriftliche Antragskonferenz Anfang 2022 statt, deren Ergebnisse am 15.06.2022 auf einer gemeinsamen Sitzung mit den Genehmigungsbehörden, den Vertretern des Projektwerbers und dem Gutachter diskutiert wurden.

- Am 15.06.2022<sup>11</sup> wurden durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz die Einwohnerdaten der Städte und Kommunen mit Stand vom

---

<sup>9</sup> ecostra MTSO 2021.

<sup>10</sup> Siehe: [https://www.statistik.rlp.de/no\\_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/2967/](https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/2967/) (zuletzt abgerufen am 31.01.2023).

<sup>11</sup> Siehe: [https://www.statistik.rlp.de/no\\_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3549/](https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3549/) (zuletzt abgerufen am 31.01.2023).

31.12.2021 veröffentlicht, am 16.06.2021<sup>12</sup> die Einwohnerdaten mit Stand vom 31.12.2020.

### Prognose

- Für die Zonen des Einzugsgebiets wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 dargestellt (S. 39/40/41). Warum die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 dargestellt wird, bleibt ohne Erläuterung – in ecostra MTSO 2021 (30.06.2021) bezog sich die Bevölkerungsentwicklung noch auf das Jahr 2030 (S. 39/40/41) – auch dort ohne Erläuterung.

Wesentlicher als die Erläuterung zur Bevölkerungsentwicklung ist jedoch der methodische Umgang mit dieser: Nach ecostra MTSO 2022 ist für Zone I bis 2035 von einem *Bevölkerungsrückgang* um rd. minus 3,8 % auszugehen (S. 41). Durch den Bevölkerungsrückgang in Zone I resultiert ein Kaufkraftrückgang. Rein auf die Bevölkerungsentwicklung bezogen ergibt sich demnach ein Kaufkraftrückgang von minus 3,8 % bzw. rd. 44,5 Mio. Euro in dieser Zone. Dieser Kaufkraftrückgang wird sich als Umsatzverlust negativ auf den Einzelhandelsbestand in Zone I auswirken. Gleichzeitig werden durch die Erweiterung der MTSO deren Marktanteile steigen. In diesem Zusammenhang kommt es zu einer signifikanten Wettbewerbsverschärfung in Zone I: die durch die Erweiterung der MTSO ausgelösten Umsatzumverteilungen werden auf einen geringeren Bestandsumsatz treffen und sich somit mindestens prozentual höher auswirken als in ecostra MTSO 2022 dargestellt.

- Grundsätzlich hätte in ecostra MTSO 2022 vor dem Hintergrund der relativ weiträumig gefassten Zonierung des Einzugsgebiets dargelegt werden müssen, wie sich konkrete die Bevölkerungs- und damit die Kaufkraftentwicklung im Detail in den einzelnen Kommunen und Zonen entwickeln wird. Nur auf dieser Grundlage können konkrete Aussagen zur Umsatzentwicklung in den jeweiligen Kommunen erfolgen. In Bezug auf Koblenz wäre dies insbesondere von Bedeutung, da sich die Stadt in Randlage von Zone I mit dem dargestellten Bevölkerungsrückgang befindet und zudem für das Einzugsgebiet der Stadt Koblenz (s. ecostra MTSO 2022, S. 58, Fußnote 1) nach dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz<sup>13</sup> von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang auszugehen ist, wie auch in ecostra MTSO 2022 (S. 41) erkannt wurde: *„Insgesamt ist für die Verdichtungsräume mit ihren Großstädten und dem jeweiligen Umland (z.B. Rhein-Main-Gebiet mit den Oberzentren Frankfurt, Wiesbaden und Mainz sowie Rheinschiene Köln-Bonn) ein z.T. deutlicher Bevölkerungsanstieg zu erwarten, während die Bevölkerungszahl in den **tendenziell ländlich geprägten Teilbereichen des Einzugsgebietes** abnehmen wird“* (S. 41).

Die in ecostra MTSO 2022 verwendeten Einwohnerdaten vom 31.12.2018 sowie Kaufkraftdaten (analog dazu 2018) sind nicht aktuell und stellen eine veraltete

<sup>12</sup> Siehe: [https://www.statistik.rlp.de/no\\_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3254/](https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/service/presse/pressemitteilungen/einzelansicht/news/detail/News/3254/) (zuletzt abgerufen am 31.01.2023).

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Statistische Analysen N°48 2019 - Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017), Bad Ems.

Datengrundlage dar. In Konsequenz sind somit auch die in ecostra MTSO 2022 ermittelten Kaufkraftvolumina nicht aktuell.

ecostra MTSO 2022 stellt zwar die negative Einwohnerentwicklung zumindest aggregiert in Zone I dar, setzt sich jedoch nicht mit der daraus erwachsenden negativen Kaufkraftentwicklung und den daraus resultierenden Umsatzverlusten für den stationären Einzelhandels auseinander. Somit treffen die durch die Erweiterung der MTSO ausgelösten Umsatzumverteilungen in ecostra MTSO 2022 auf ein statisches Umsatzgerüst, das nicht die zu berücksichtigende durch die Veränderung der Einwohnerzahl induzierte Kaufkraft- und Umsatzentwicklung im Blick hat.

### Kaufkraftdaten und Prognose

- Analog zu den Einwohnerdaten wird in ecostra MTSO 2022 auf die Kaufkraft 2018 (S. 41) abgestellt: „*Nach ecostra-Berechnungen betrug im Jahr 2018 die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft ...*“
- MB-Research, Nürnberg, veröffentlicht jeweils jährlich im Frühjahr des entsprechenden Jahres die Kaufkraftzahlen für das laufende Jahr – so bspw. im Mai 2022 die Kaufkraft für 2022<sup>14</sup>.
- In ecostra MTSO 2022 wird an keiner Stelle der Anteil des Online-Handels an der *ladeneinzelhandelsrelevanten Kaufkraft* thematisiert. Grundsätzlich hätte in Bezug auf die Kaufkraftvolumina in den untersuchungsrelevanten Sortimenten ein Umgang mit dem Online-Anteil gefunden werden müssen, da dieser Kaufkraftanteil dem Umsatzpotenzial des standardisierten stationären Einzelhandels entzogen wird<sup>15</sup>.
- Umsatzverluste durch den Online-Handel für Outlet-Center wie die MTSO sind jedoch gleichzeitig nicht in diesem Ausmaß zu erwarten, wie den ecostra news vom 28.06.2021<sup>16</sup> zu entnehmen ist: „*Ebenso ist bekannt, dass Outlet Center gegenüber den Auswirkungen des Online-Shoppings aufgrund ihres ausgeprägten Destinationscharakters weitgehend immun sind.*“
- Der Onlineanteil 2018<sup>17</sup> am Gesamtumsatz lag in der Branche Fashion & Accessoires (Sortimente Bekleidung sowie Schuhe & Lederwaren) nach dem HDE Online Monitor 2019<sup>18</sup> (vgl. ebenda, S. 12) bei 27,7 % sowie in der Branche Freizeit & Hobby (Sportbekleidung sowie Sportschuhe) bei 26,4 %.
- Um den **Online-Anteil** für weiterführende Betrachtungen validieren zu können, wird zunächst HDE Online Monitor 2019 zugrunde gelegt. Die Basis

---

<sup>14</sup> Siehe: <https://www.mb-research.de/index.html> (zuletzt abgerufen am 31.01.2023).

<sup>15</sup> Zu den Auswirkungen der steigenden Online-Anteile am Einzelhandelsumsatz auf die Vertriebschiene Factory-Outlet-Center sei auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

<sup>16</sup> Quelle: ecostra news <https://www.ecostracom.com/news/> vom 28. Juni 2021: Outlet Center in Deutschland: Neue Projekte meist unterhalb des Radars der Genehmigungsbehörden, zuletzt abgerufen am 21.05.2022.

<sup>17</sup> Der Bezug auf das Jahr 2018 erfolgt aufgrund der (veralteten) Datenbasis 2018 von ecostra MTSO 2022.

<sup>18</sup> Handelsverband Deutschland (HDE) (Herausgeber) (2019): Online Monitor 2019, Berlin. Abgekürzt als **HDE Online-Monitor 2019**.

für die Analyse der aktuellen Nachfragesituation bilden die Werte des Online-Anteils am Gesamtmarkt aus dem Jahr 2018. Für den Prognosehorizont wird auf das Jahr 2027<sup>19</sup> abgestellt. Für den Prognosehorizont 2027 erfolgt eine eigene Hochrechnung auf Grundlage des Anstiegs des Online-Anteils vom Jahr 2018 auf das Jahr 2019 (+ 2,3 % Fashion & Accessoires<sup>20</sup>). Damit bleibt der sehr starke Anstieg des Online-Anteils in den einzelnen Branchen während der Corona-Pandemie i. S. e. realitätsnahen Worst Case-Ansatzes ausgeblendet. Für die folgenden Jahre bis zum Prognosejahr 2027 wird daher aus fachgutachterlicher Sicht eine – gegenüber den aktuellen coronabedingten Entwicklungen – deutliche flachere Entwicklung des Online-Anteils in den einzelnen Branchen angenommen.

- Somit ergibt sich für die weiteren Betrachtungen bis 2027 ein Anstieg des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz für die Sortimentsbereiche Bekleidung & Sportbekleidung sowie Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe i. H. v. 18,6 %.

Die steigende Online-Anteile in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und die damit abschmelzenden Umsätze des stationären Einzelhandels werden in ecostra MTSO 2022 nicht berücksichtigt. Somit treffen die durch die Erweiterung der MTSO ausgelösten Umsatzumverteilungen in ecostra MTSO 2022 auf ein statisches Umsatzgerüst, das nicht die zu berücksichtigende Kaufkraft- und Umsatzentwicklung im Blick hat.

**[1]** Durch den Bevölkerungs- und Kaufkraftrückgang in Zone I resultiert ein Umsatzrückgang des stationären Einzelhandels infolgedessen mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Zone I zu rechnen ist.

**[2]** Durch die steigenden Online-Anteil in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen resultiert ein Umsatzrückgang des stationären Einzelhandels. Infolgedessen ist mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Zone I zu rechnen.

Demnach liegt hinsichtlich des gerichtlich geforderten Prognoseansatzes (Einwohner und Kaufkraft, Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE) in Kontext mit der Nichtberücksichtigung des [1] Bevölkerungs- und Kaufkraftrückgangs in Zone I und der Nichtberücksichtigung des [2] steigenden Online-Anteils in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ein erheblicher Mangel vor, da diese die Eingangsparameter für das Marktanteilkonzept und die Kaufkraftbewegungsanalyse

**Konsequenz  
Absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen**



<sup>19</sup> In Analogie zu ecostra MTSO 2022 und dessen Basisjahr 2018 folgende Annahme: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der theoretische Markteintrittszeitpunkt der erweiterten MTSO mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden wird. Bezogen auf das ‚Basisjahr‘ 2018 wird mit von einer theoretischen Marktreife des realisierten Planvorhabens in neun Jahren gerechnet (Ende 2027).

I. S. e. Worst Case-Ansatzes wird nur die Entwicklung im Bereich Fashion & Accessoires berücksichtigt (+ 2,3 %). Die Entwicklung im Bereich Freizeit & Hobby beträgt + 2,8 %.

<sup>20</sup> Vgl. HDE Online-Monitor 2019, S. 12.

darstellen (vgl. hierzu Kapitel 5.1 ecostra MTSO 2022). ecostra MTSO 2022 ist nicht geeignet, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

## 2.4 ANGEBOTS- UND WETTBEWERBSSITUATION IM EINZELHANDEL

### Bestandsanalyse: Bestandsstrukturen

- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bestandsdaten der untersuchten Kommunen im Wesentlichen auf dem Datenstand 06/07.2020 beruhen<sup>21</sup>. Zwar wird in der Vorbemerkung des von ecostra MTSO 2022 Folgendes ausgeführt: *„Zusätzlich zur Vollerhebung und Untersuchung der Städte ... wurde auf Wunsch des Auftraggebers auch ein qualitatives Update für ausgewählte Städte in der Zone I durchgeführt, welche bereits in der Auswirkungsanalyse von Juni 2021 detailliert untersucht worden sind [demnach dort Ersterhebung 06/07.2020]. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Vollerhebung des Einzelhandels in den höherrangigen zentralen Orten des Naheinzugsgebiets (Zone I) im Sommer 2020 – also nach dem 1. coronabedingten Lockdown im Einzelhandel – stattfand. Da nicht auszuschließen ist, dass sich u.a. durch den generellen Strukturwandel im stationären Einzelhandel und beschleunigt durch die Corona-Pandemie (v.a. zwei weitere Einzelhandels-Lockdowns) Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur ergeben haben, wurde der jeweilige ZVB Innenstadt der Städte Diez, Koblenz, Limburg und Neuwied im April / Mai 2021 durch ecostra-Mitarbeiter erneut in Form einer qualifizierten Vor-Ort-Begehung überprüft. Dafür wurde der projektrelevante Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt der entsprechenden Städte mit den Bestandsdaten von 2020 abgeglichen, etwaige Veränderungen erfasst und die Einzelhandelsstruktur (u.a. Angebotsqualität, Leerstand etc.) erneut qualitativ bewertet. Sämtliche Ergebnisse dieser zusätzlichen Untersuchungen wurden ebenfalls in den hier vorliegenden Bericht eingearbeitet.“*
- Trotz dieser Ausführungen weist ecostra MTSO 2022 für die Stadt Koblenz insgesamt wie auch für den ZVB Innenstadt (S. 68/69) die genau gleichen Bestandsdaten und Umsatzangaben auf wie ecostra MTSO 2021 (S. 68/69). Das bedeutet, dass sich nach ecostra sich im ZVB Innenstadt Koblenz zwischen der Ersterhebung 06/07.2020 sowie der *qualifizierten Vor-Ort-Begehung im April / Mai 2021* keine einzige Veränderung im Einzelhandelsbestand ergeben hat.

Wie nachstehend ausgeführt, hat ecostra MTSO 2022 durchaus festgestellt, dass sich der Einzelhandelsbestand der Koblenzer Innenstadt verändert hat:

---

<sup>21</sup> Siehe hierzu ecostra MTSO 2022 Vorbemerkungen: *„Dazu wurden im Juni und Juli 2020 durch ecostra-Mitarbeiter aktuelle Bestandsaufnahmen des gesamten Einzelhandels in sämtlichen höherrangigen zentralen Orten – d.h. Oberzentren und Mittelzentren – innerhalb eines Einzugsbereiches von ca. 30 PKW-Fahrminuten um den Standort des Montabaur The Style Outlets durchgeführt.“*

- Für den ZVB Innenstadt Koblenz wird im Rahmen der qualitativen Begehung im April 2021 ausgeführt: *„Seit der Vollerhebung im Juni / Juli 2020 wurden in der Koblenzer Einkaufsinnenstadt ca. 20 Geschäfte in den projektrelevanten Sortimentsbereichen geschlossen, denen ca. 5-6 Neueröffnungen in diesen Angebotssegmenten gegenüberstehen.“* (S. 318)
- Konkret nennt ecostra MTSO 2022 gegenüber der Bestandserhebung 06/07/2020 folgende Veränderungen:
  - Für das Löhr-Center den Wegfall von 5 (u. a. Runners Point) bzw. 6 (inkl. Superdry) projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben bei 1 Neueröffnung (S. 319).
  - Für das Forum Mittelrhein den Wegfall von 7 projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben, *„... darunter zugkräftige Mieter wie Adidas oder der großdimensionierte CCC-Schuhfachmarkt“* bei 1 (eher nicht projektrelevanten) 1 Neueröffnung (S. 319). Zudem wird festgestellt: *„Insbesondere im Obergeschoss weist das Forum Mittelrhein einige „tote Zonen“ und insgesamt eine gestiegene Leerstandquote auf.“* (S. 319)
  - Für die A-Lage Löhrstraße der Wegfall Bonita, Hallhuber und Esprit, *„... wobei v.a. der mehrgeschossige Leerstand der Esprit-Immobilie markant ins Auge fällt.“* (S. 319).
  - Auch für weitere Lagen werden durch ecostra MTSO 2022 vereinzelte Betriebsaufgaben und Leerstände vermerkt, denen deutlich weniger Neueröffnungen gegenüber stehen (S. 320)
- In ecostra MTSO 2022 (S. 320) wird die Entwicklung wie folgt beschrieben: *„Zusammenfassend ist in den projektrelevanten Sortimentsbereichen – und hier insbesondere bei Mode, Schuhe & Sport – ein gewisser Angebotsrückgang festzustellen, wobei die um ca. 15 Betriebe gesunkene Betriebsanzahl („netto“, d.h. unter Berücksichtigung der gleichzeitig vollzogenen Neueröffnungen) vor dem Hintergrund der im Juni / Juli 2020 insgesamt erhobenen ca. 278 projektrelevanten Betriebe im ZVB Innenstadt von Koblenz deutlich zu relativieren ist.“* Wenngleich der Betriebsrückgang in der gesamten Innenstadt bei „netto“ nur rd. mehr als 5 % liegt, fallen in Bezug auf die Warenviefalt, Angebotsqualität und den Betriebstypenmix der Koblenzer Innenstadt insbesondere die Betriebsabgänge von Runners Point, Superdry, Adidas, CCC-Schuhfachmarkt, Bonita, Esprit und Hallhuber schwerwiegend zu Buche. Dies insbesondere auch, da diese Betriebe sich in Lagen bzw. Einkaufszentren befunden haben<sup>22</sup>, welche aufgrund ihrer Ausprägung vorrangig von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung der MTSO betroffen sein werden.
- Ebenfalls nicht nachvollziehbar erscheint, warum die qualifizierten Vor-Ort-Begehungen im April / Mai 2021 – noch während der laufenden Corona-Pandemie und den entsprechenden Einschränkungen des Einzelhandels – stattgefunden haben bzw. warum keine aktualisierte

---

<sup>22</sup> ecostra MTSO 2022 (S. 320): *„In räumlicher Hinsicht konzentrieren sich die Angebotsreduzierung und die Geschäftsaufgaben in den projektrelevanten Sortimenten entsprechend auf die durch einen hohen Filialisierungsgrad geprägten Einzelhandelslagen, d.h. die Löhrstraße sowie insbesondere die beiden innenstädtischen Einkaufszentren „Löhr-Center“ und „Forum Mittelrhein“.“*

qualifizierte Vor-Ort-Begehung nach einer Entspannung der Pandemie-lage ab Mitte 2022 durchgeführt wurde. Hierdurch hätte eine belastbare Datengrundlage bzw. Bestandsanalyse erreicht werden können.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass bspw. im ZVB Innenstadt Koblenz unter anderem das Modehaus Sinn (31.12.2021) sowie Sport Sperk (07/2021) nach der qualifizierten Vor-Ort-Begehung im April 2021 vom Markt abgegangen sind. Demnach sind im ZVB Innenstadt Koblenz nochmals weniger Angebotsstrukturen vorhanden als im Rahmen der qualifizierten Vor-Ort-Begehung im April 2021 analysiert.

Warum diese Veränderungen nicht in die Bestandsdaten und Berechnungen von ecostra MTSO 2022 eingepflegt wurden, erscheint grob fahrlässig, da somit die Auswirkungen für einen nicht mehr vorhandenen Bestand ermittelt werden. Dies wirkt umso gravierender, da sich entsprechende Betriebsabgänge nicht nur in der Koblenzer Innenstadt, sondern im gesamten Untersuchungsraum ergeben haben.

Demnach liegt hinsichtlich einer nicht sachgerechten Datengrundlage – eine **[1] Überbewertung der Bestandsstrukturen** und somit eine **[2] grundlegende Verzerrung eines der wesentlichen Eingangsparameter** des in ecostra MTSO 2022 verwendeten Marktanteilkonzepts wie auch der Kaufkraftbewegungsanalyse – ein erheblicher Mangel vor, sodass ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

**Konsequenz  
Absatzwirt-  
schaftliche  
Auswirkungen**



### Bestandsanalyse: Umsatzschätzung der Bestandsstrukturen

- Die Umsatzleistung der in ecostra MTSO 2022 erfassten Bestandsstrukturen basieren auf ecostra-Umsatzschätzungen<sup>23</sup>, in welchen nach Ausführungen in der Vorbemerkung neben „... u.a. Daten und Informationen des Auftraggebers, Daten verschiedener Statistikämter sowie ecostra-interne Analysen und Datenbestände ...“ auch die jeweiligen kommunale Einzelhandelskonzepte berücksichtigt wurden.
- Grundsätzlich wurden in der Datenbasis die Betriebsabgänge bzw. Veränderungen, welche zwischen der Bestandserhebungen 2020 und den qualifizierten Vor-Ort-Begehungen im April/Mai 2021 stattgefunden haben, nicht berücksichtigt (s. voranstehende Ausführungen).
- Nach ecostra MTSO 2022 (S. 70) wurde im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Koblenz insgesamt eine VKF von 77.275 m<sup>2</sup> VKF festgestellt, auf welcher ein Umsatz von rd. 256,6Mio. Euro generiert wurde<sup>24</sup>. Die

<sup>23</sup> vgl. hierzu jeweils Fußnote 2 in den Tabellen *Die Arbeitsstätten, die Verkaufsflächen und die Umsatzleistung des Einzelhandels und Ladenhandwerks in ...* für die in Kapitel 4 dargestellten Kommunen.

<sup>24</sup> Erhebungszeitraum August / September 2013, vgl. EHK Koblenz 2016, S. 25.

sich hieraus ableitbare Flächenproduktivität beträgt rd. 3.321 Euro/m<sup>2</sup> VKF.

Nach dem EHK Koblenz 2016 wurde im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport im Jahr 2013 in Koblenz insgesamt eine VKF von 84.610 m<sup>2</sup> VKF festgestellt, auf welcher ein Umsatz von rd. 258,5 Mio. Euro generiert wurde<sup>25</sup>. Die sich hieraus ableitbare Flächenproduktivität beträgt rd. 3.055 Euro/m<sup>2</sup> VKF.

Somit ist zwischen 2013 und 2020/2021 die VKF im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Koblenz um rd. 9 % bzw. rd. 7.300 m<sup>2</sup> gesunken, der Umsatz sank jedoch im selben Zeitraum nur um weniger als 1 %. In Konsequenz ist die Flächenproduktivität nach ecostra MTSO 2022 rd. 265 Euro höher als nach EHK Koblenz 2016.

- Nach dem HDE Online Monitor 2014<sup>26</sup> lag der Online-Anteil im Bereich Fashion & Lifestyle im Jahr 2013 bei rd. 15 % (vgl. ebenda, S. 5). Der Onlineanteil 2018<sup>27</sup> am Gesamtumsatz in der Branche Fashion & Accessoires betrug nach dem HDE Online Monitor 2019 (vgl. ebenda, S. 12) 27,7 %.
- Im Juli 2015 gingen die MTSO in Betrieb.
- Die dezentrale Fachmarkttagglomeration in Mülheim-Kärlich, welche als „... flächengrößter Fachmarktstandort Deutschlands ...“ gilt und „... welche aus z.T. sehr großdimensionierten Märkten gerade auch im Sortimentsbereich Mode besteht“ (ecostra MTSO 2022, S. 248), hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich – insbesondere durch die Ansiedlung bzw. Umnutzung von Outlet-Stores (vgl. ecostra MTSO 2022, S. 248) weiterentwickelt.

Aus fachgutachterlicher Perspektive ist es vor diesem Hintergrund weder nachvollziehbar noch sachrichtig, dass die Flächenproduktivität im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Koblenz seit 2013 angestiegen ist. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist davon auszugehen, dass in ecostra MTSO 2022 die Umsatzleistung für die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport überwertet wird.

Durch die Überbewertung der Leistungsfähigkeit im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport ergibt sich rechnerisch eine geringere prozentuale Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des stationären Einzelhandels im ZVB Innenstadt Koblenz. Grundsätzlich ist bei korrekter (=niedriger) Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Koblenz mit höheren prozentualen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen.

Demnach liegt bzgl. des Bestandsumsatzes im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Koblenz durch die

**Konsequenz  
prozentuale  
Absatzwirt-  
schaftliche  
Auswirkungen**



<sup>25</sup> Erhebungszeitraum August / September 2013, vgl. EHK Koblenz 2016, S. 25.

<sup>26</sup> Handelsverband Deutschland (HDE) (Herausgeber) (2014): handel digital - Online Monitor 2014, Berlin. Abgekürzt als **HDE Online-Monitor 2014**.

<sup>27</sup> Der Bezug auf das Jahr 2018 erfolgt aufgrund der (veralteten) Datenbasis 2018 von ecostra MTSO 2022.

Überbewertung der Leistungsfähigkeit ein erheblicher Mangel vor, sodass ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, Die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

### Bestandsanalyse: städtebauliche Analyse

- Die städtebauliche Bestandsanalyse der Angebots- und Wettbewerbssituation in ecostra MTSO 2022 (Kapitel 4) ist detailliert, ausführlich und zunächst nachvollziehbar dargestellt. Die zentralen Orte in Zone I (Oberzentrum Koblenz, Mittelzentren sowie zwei Grundzentren) wie auch *weitere weiträumig strahlende Einzelhandelslagen (z.B. Frankfurt am Main, Wiesbaden, Bonn, Mülheim-Kärlich) sowie in Betrieb und in Planung befindliche Outlet Center (z.B. Wertheim, Zweibrücken, Bad Münstereifel, Remscheid) außerhalb des eigentlichen Untersuchungsraumes* erfahren eine detaillierte Bewertung. Für die untersuchten zentrale Orte von Zone I erfolgt jeweils abschließend eine Bewertungsmatrix mit einem fünfstufigen Bewertungsspektrum zu verschiedenen bewertungsrelevanten Aspekten<sup>28</sup>.
- In Bezug auf den ZVB Hauptzentrum Koblenz sind jedoch die Ausführungen zu einzelnen Lagen widersprüchlich: *„Während die Haupteinkaufslagen als weitgehend stabil zu sehen sind und über eine ausreichende Flächennachfrage verfügen, sind verschiedene Nebenlagen durchaus problematisch und zeigen zunehmende Ladenleerstände oder andere Hinweise auf ein „trading down“.“* (S. 59)

Nachfolgend wird jedoch ausgeführt: *„... welche andeuten, dass die Nachfrage nationaler und internationaler Filialisten nach Einzelhandelsflächen in der Innenstadt weitgehend erschöpft ist und Ladenleerstände selbst in guten Lagen nur noch mit mehr oder weniger starken Preisreduktionen zu vermieten sind.“* (S. 60)

Abschließend wird ausgeführt: *„Gleichwohl kann insgesamt für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt von Koblenz von einer weitgehend stabilen Situation ausgegangen werden.“* (S. 67)

- In Tabelle 6 (S. 60) wird die *Mietpreisentwicklung im Einzelhandel der Koblenzer Innenstadt* von 2005 bis 2019/2020 dargestellt. Hierzu wird ausgeführt (S. 60): *„In den vergangenen Jahren sind die Ladenmieten in Koblenz unter einen starken Druck geraten. Dies kann wesentlich auf die Eröffnung des EKZ „Forum Mittelrhein“ im September 2012 zurückgeführt werden, welches zu einer deutlichen Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes in der Koblenzer Innenstadt geführt hat.“* Diese Argumentation ist nicht anhand der dargestellten Mietpreisentwicklung nicht nachvollziehbar bzw. auch nicht sachrichtig. Dargestellt sind die Mietpreise für die Jahre 2005, 2009/2010, 2013/2014, 2017/2018, 2018/2019 und 2019/2020. Der

<sup>28</sup> Bewertung von „mangelhaft“ bzw. „sehr problematisch“ bis „sehr gut“ bzw. „völlig unproblematisch“ in den Aspekten: Umsatz/Zentralität Einzelhandelsstandort insgesamt; Stabilität der zentralen Einkaufslagen; Breite und Tiefe des Markenangebots; Magnetbetriebe; Passantenfrequenz im ZVB Innenstadt; Ladenleerstandssituation im ZVB Innenstadt; Neuansiedlungen / Investitionsbereitschaft im Handel (vgl. z. B. S. 71 für Koblenz).

wesentliche Sprung der Negativentwicklung findet zwischen 2013/2014 und 2017/2018 statt und sinkt nach 2017/2018 bis 2020 weiter kontinuierlich ab. Ob die ab 2017/2018 erkennbare Negativentwicklung ausschließlich auf das 2012 eröffnete Forum Mittelrhein zurückgeführt werden kann, ist in Frage zu stellen: sowohl die Eröffnung der MTSO 2015 wie auch die Entwicklung des Online-Handels (s. oben) werden in der Argumentation von ecostra nicht berücksichtigt.

Aus fachgutachterlicher Perspektive ist die Mietpreisentwicklung in der Koblenzer Innenstadt nicht bzw. nicht eindimensional auf die Eröffnung auf des Forums Mittelrhein zurückzuführen – vielmehr dürften hier wesentlich vielschichtigere und zusätzliche Faktoren, wie bspw. die Eröffnung der MTSO 2015 sowie die Entwicklung des Online-Handels, mit zur Mietpreisentwicklung beigetragen haben.

- Die widersprüchlichen Aussagen zum ZVB Innenstadt Koblenz verstärken sich in der Zusammenschau der Bewertung der beiden Einkaufszentren Löhr Center (S. 65) und Forum Mittelrhein (S. 66) und der Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. So wird bzgl. des Löhr Centers in ecostra MTSO 2021 bei der städtebaulichen Analyse (S. 65) ausgeführt: *„Nach dem Refurbishment hat sich die Marktposition des Centers wieder etwas stabilisiert, wenngleich sich dies in der Mieterzufriedenheit noch nicht bemerkbar gemacht hat. Auch finden sich nach wie vor diverse Ladenleerstände, welche aber meist mit Zwischendekorationen kaschiert werden. ... Im Shoppingcenter Performance Report Deutschland 2020 erreichte das Center mit einer Ø-Note von 3,77 trotz des Refurbishments keine zufriedenstellende Einstufung, wobei sich diese Bewertung in den letzten Jahren kontinuierlich verschlechtert hat.“* Zum Forum Mittelrhein lauten die Ausführungen (S. 66): *„Insbesondere im OG sind noch diverse Ladenleerstände festzustellen, welche durch Zwischendekorationen kaschiert werden. Der Mieterbesatz zeigt einen klaren Schwerpunkt im niedrig- bis mittelpreisigen Segment und hier bei „Young Fashion“. ... Auch das „Forum Mittelrhein“ erreichte im Shoppingcenter Performance Report 2020 mit einer Ø-Note von 3,47 nur eine unbefriedigende Mieterbewertung, welche in etwa auf dem Niveau der Vorjahre verharrt.“*
- In den absatzwirtschaftlichen Einordnungen wird dann trotz der erkannten problematischen Lage der beiden Center – welche sich unter Beachtung der Entwicklungen seit April / Mai 2021 nochmals verschärft haben dürften – ausgeführt (S. 202): *„Dies bezieht sich insbesondere auch auf die beiden innerstädtischen Shoppingcenter „Löhr Center“ und „Forum Mittelrhein“, welche einen deutlich höheren Filialisierungsgrad und eine merklich stärkere Markenorientierung besitzen als die anderen innerstädtischen Einkaufslagen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass innerhalb der Innenstadt von Koblenz diese beiden Center etwas stärker betroffen sind als z.B. die Löhrstraße, die Schloßstraße oder der modeorientierte Einzelhandel in einigen Altstadtgassen (z.B. Firmungsstraße, Entenpfuhl). Mit einem Umsatzabzug von ca. 5,2 – 5,3 Mio. € ist quantitativ insgesamt ein merklicher Umsatzrückgang zu erwarten, welcher aber bezogen auf den projektrelevanten Branchenumsatz des Einzelhandels in der Koblenzer Innenstadt deutlich zu relativieren ist.“* Und weiter (S. 203): *„Auch wenn – aufgrund*

*des in den letzten Jahren durch die Integration eines weiteren Shoppingcenters vollzogenen, deutlichen Verkaufsflächenausbaus in der Innenstadt von Koblenz – von einer zunehmenden Zahl an Ladenleerständen ausgehen ist, wird das Planobjekt in Montabaur hier insgesamt zu keiner nennenswerten Verschärfung der Situation beitragen. So besteht in keiner Weise Anlass zur Befürchtung, dass der Umsatzabzug durch die Erweiterung des MTSO zu einer nachhaltigen Schwächung des Branchenmixes und der Versorgungsleistung des Einzelhandels in der Innenstadt von Koblenz führen würde."*

Gerade weil die *beiden innerstädtischen Shoppingcenter „Löhr Center“ und „Forum Mittelrhein“ einen deutlich höheren Filialisierungsgrad und eine merklich stärkere Markenorientierung* aufweisen, dürften diese überproportional von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Erweiterung der MTSO betroffen sein. Zudem auch, da beide Einkaufszentren einen Angebotsschwerpunkt in den Sortimentsbereichen Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe aufweisen.

In ecostra MTSO 2021 sind zwar ausführliche städtebauliche Beschreibungen der ZVB enthalten. Diese sind jedoch – zumindest in Bezug auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Koblenz – in ihren Ausführungen widersprüchlich bzw. in Bezug auf die Mietpreisentwicklung nicht nachvollziehbar bzw. sachlich nicht abschließend korrekt. Die Widersprüche werden im Kontext der Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nochmals verstärkt.

## 2.5 UMSATZPROGNOSE ERWEITERUNGSVORHABEN MTSO

- Zur Ableitung der Umsatzprognose für das Erweiterungsvorhaben MTSO wird in ecostra MTSO 2022 (S. 254) zunächst auf den geschätzten Bestandsumsatz abgestellt und sodann auf Basis der eigenen Umsatzschätzung unter Berücksichtigung *vorhandene[r] Daten zu der Kundenherkunft des MTSO sowie auf Vergleichsdaten von diversen anderen Outlet Centern in Europa* eine Analyse der Marktabschöpfung aus den Zonen des Einzugsgebiets abgeleitet (s. hier Kapitel 2.2).
- Auf der Grundlage der geschätzten Umsätze der MTSO und des nachträglich darauf justierten Marktanteilskonzepts wird für die Erweiterung sodann die Umsatzerwartung anhand der Kaufkraftabschöpfung (S. 254, v. a. Tabelle 33, S. 256) abgeleitet.

Da bereits die Grundlage für Umsatzprognose auf einer Schätzung der Bestandsumsätze basiert und nicht originär anhand eines Marktanteilskonzepts ermittelt wurde, ist die Ableitung der Umsatzprognose grundsätzlich in Frage zu stellen.

Dies stellt einen fachlichen Fehler von ecostra MTSO 2022 dar und wird im Folgendem tiefgehend geprüft und bewertet.

- Für das Erweiterungsvorhaben mit einer GVKF von 21.800 m<sup>2</sup> wird in ecostra MTSO 2022 in Zone I (Tabellen 32/33, S. 255/256) im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Bekleidung & Sportbekleidung nur eine Steigerung der Kaufkraftabschöpfung von 2,6 % auf 4,4 % (+ 1,8 %-Punkte) angenommen; im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe steigt die Kaufkraftabschöpfung von 1,7 % auf 4,4 % (+ 2,7 %-Punkte) (vgl. Tabellen 32/33, S. 255/256).
- Grundsätzlich ist bzgl. der Steigerung der Kaufkraftabschöpfungen aus den Zonen des Einzugsgebiets (S. 259) zu hinterfragen, warum die Steigerung in den Zonen I mit + 89,7 % bzw. in Zone II mit + 115,2 % so moderat gegenüber den Steigerungen in Zone III mit + 210,0 % und den Streuumsätzen mit + 284,9 % ausfallen. Es erscheint nicht sachlogisch, „... dass die Flächenerweiterung des Untersuchungsobjektes v.a. zu einer Verstärkung der räumlichen Ausstrahlung und somit insbesondere zu einer Erhöhung der Marktdurchdringung in weiter entfernten Gebieten ...“ (S. 257) führen soll.
- Insbesondere ist in Frage zu stellen, warum „... die geplante Erweiterung bei der Wohnbevölkerung im näheren regionalen Umfeld nur bedingt zu einer deutlichen Verstärkung der Einkaufsorientierung auf das MTSO und damit zu einer verstärkten Kaufkraftabschöpfung aus diesem Raum führen ...“ (S. 251) soll. In ecostra MTSO 2022 wird klar ausgeführt, „... nur wenigen zentralen Orten im näheren regionalen Umfeld ein entsprechendes Markenangebot vorhanden ist“ (S. 184).
- Um die voranstehenden grundsätzlichen Bedenken zur Kaufkraftabschöpfung des Erweiterungsvorhabens aus Zone I empirisch zu untermauern, werden auf Grundlagen von ecostra MTSO 2022 die realistisch erzielbaren Marktanteile in Zone I des Einzugsgebiets sowie die vom Planvorhaben zu erwartenden Umsätze für die Sortimentsbereiche Bekleidung & Sportbekleidung und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe modellhaft hergeleitet. Die Herleitung basiert dabei auf dem Marktanteilsmodell, welches in der gif-Publikation *Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten*<sup>29</sup> zur modellhaften Herleitung von Marktanteilen dargestellt und erläutert wird<sup>30</sup>. In der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. ist ecostra maßgeblich beteiligt. Grundsätzlich wird dabei von der bauplanungsrechtlich geplanten maximalen sortimentspezifischen VKF<sup>31</sup> i. S. e. Worst Case-Ansatzes ausgegangen. Dabei sind z. T. variable Parameter anzuwenden (subjektiver Einfluss).

<sup>29</sup> gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2020): *Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen*, Wiesbaden.

<sup>30</sup> Vgl. ebenda, S. 147.

<sup>31</sup> Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): max. 16.500 m<sup>2</sup> VKF; Schuhe & Lederwaren, Sportschuhe max. 3.500 m<sup>2</sup> VKF, s. Tabelle 1, S. 3.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{32}$$

Das bedeutet für das Vorhaben:

**Tabelle 2:** Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben in Zone I (Sortimentsbereiche Bekleidung & Sportbekleidung und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe)

Sortimentsbereich Bekleidung & Sportbekleidung						
Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
<b>Zone I</b>	<b>5,5%</b>	85%	9 %	84 %	90 %	100%
Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe						
Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
<b>Zone I</b>	<b>7,8%</b>	85%	12 %	84 %	90 %	100%

KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf ecostra MTSO 2022.

- In dieser dargestellten modellhaften Herleitung der Marktanteile stellen insbesondere die Faktoren S und LFB variable Parameter dar, die einer subjektiven Einschätzung unterliegen.
- Der Parameter S bildet dabei die Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone I im Vergleich zu weiteren relevanten Wettbewerbern ab. Angesichts der sehr verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandortes (vgl. u. a. ecostra MTSO 2022, S. 15, 18, 32) ist für diesen Parameter grundsätzlich ein hoher Prozentwert anzusetzen. Angesichts der hohen Strahlkraft der MTSO ohne wesentliche FOC-Konkurrenz in Zone I bzw. im weiteren Umfeld (vgl. ecostra MTSO 2022, S. 32) sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit ist für Zone I eine sehr gute „Sichtbarkeit“ gegeben.
- Für den Parameter LFB ist nach ecostra MTSO 2022 (vgl. S. 257) sowie unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanung ein durchschnittlicher Wert anzunehmen.
- Für den Parameter KA wird unter Berücksichtigung der Marktanteile des Onlinehandels – trotz der Aussage der ecostra news vom 28.06.2021<sup>33</sup>: *„Ebenso ist bekannt, dass Outlet Center gegenüber den Auswirkungen des Online-Shoppings aufgrund ihres ausgeprägten Destinationscharakters weitgehend immun sind.“* – ein nicht abschöpfbarer Online-Marktanteil von 15 % angenommen.

Die in ecostra MTSO 2022 angewendete Methodik zur Ableitung des Bestandsumsatzes sowie zu den Kaufabschöpfung durch das

<sup>32</sup>  $MA_i$  = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i;  $KA_i$  = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter);  $V_i$  = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i;  $E_i$  = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird;  $S_i$  = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern;  $LFB$  = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

<sup>33</sup> Quelle: ecostra news <https://www.ecostr.com/news/> vom 28. Juni 2021: Outlet Center in Deutschland: Neue Projekte meist unterhalb des Radars der Genehmigungsbehörden, zuletzt abgerufen am 21.05.2022.

Erweiterungsvorhaben ist sowohl grundsätzlich als auch in einzelnen Aspekten (z. B. Kaufkraftabschöpfung Zone I) zu hinterfragen.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben in Zone I in den Sortimentsbereichen Bekleidung & Sportbekleidung und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe verdeutlicht, dass die Marktanteile, welche die MTSO nach Erweiterung in Zone I erreichen können, mit 5,5 % bzw. 7,8 % deutlich über den von ecostra MTSO 2022 ermittelten Werten von jeweils 4,4 % liegen.

Durch die Unterbewertung der Kaufkraftabschöpfung in den beiden Sortimentsbereichen **[1] Bekleidung & Sportbekleidung** und **[2] Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe** ergeben sich rechnerisch geringere Umsatzumverteilung für die Einzelhandelsstrukturen in Zone I. Grundsätzlich ist bei korrekter (=höherer) Kaufkraftabschöpfung aus Zone I mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen.

Demnach liegt durch die Unterbewertung der Kaufkraftabschöpfung aus Zone I in den beiden Sortimentsbereichen Bekleidung & Sportbekleidung und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe ein erheblicher Mangel vor, sodass ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

**Konsequenz  
Absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen**



## 2.6 UMSATZUMVERTEILUNG UND WORST CASE

### Umsatzumverteilung und Worst Case: Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

- Grundsätzlich wird die negative Bevölkerungsentwicklung in Zone I bis 2030 von rd. minus 2,7 % sowie der damit einhergehende Kaufkraft- und Umsatzrückgang für den stationären Einzelhandel nicht berücksichtigt (s. hierzu Ausführungen Kapitel 2.3.2). Dies hätte i. S. e. Worst Case-Ansatzes in ecostra MTSO 2022 erfolgen müssen.
- Vor dem Hintergrund der relativ groß gefassten Zonierung wäre darzulegen, wie sich die Bevölkerungs- und damit die Kaufkraftentwicklung im Detail in den einzelnen Zonen darstellen wird. Dies insbesondere in Hinblick auf die Umsatzentwicklung in den jeweiligen Kommunen sowie insbesondere auch für Koblenz in Randlage von Zone I und mit einem in Zone II hinreichendem Einzugsgebiet (s. hierzu Ausführungen Kapitel 2.3.2).
- In ecostra MTSO 2022 wird der steigende Anteil des Onlinehandels in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen nicht berücksichtigt. Die steigenden Online-Umsatzanteile gehen zu Lasten des stationären Einzelhandels, was sich in Umsatzverlusten für diesen ausdrückt (s. hierzu Ausführungen Kapitel 2.3.2). Somit treffen die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen auf einen geringeren Bestandsumsatz, was höhere

prozentuale Auswirkungen zur Folge hat. Dies hätte i. S. e. Worst Case-Ansatzes in ecostra MTSO 2022 erfolgen müssen.

Einem Worst Case-Ansatz wird ecostra MTSO 2022 bezüglich des Umsatzes der Bestandsstrukturen durch die Ausblendung der negativen Bevölkerungsentwicklung in Zone I sowie den steigenden Online-Anteilen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen und den damit einhergehenden negativen Bestandsumsatzentwicklungen der Wettbewerbsstandorte nicht gerecht.

### Umsatzumverteilung und Worst Case: Annahmen zu den Kaufkraftströmen

- Unter der Annahme einer höheren Marktabschöpfung in Zone I (s. hier Kapitel 2.5) ist in Folge in Konsequenz mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Zone I zu rechnen.
- ecostra MTSO 2021 kommt mit dem Ansatz (S. 195), dass der „... ermittelte zusätzliche Umsatz des Untersuchungsobjektes mit Kunden aus der Zone I (Naheinzugsgebiet) zuvor fast vollständig (= 75 %) durch den Einzelhandel in den Städten und Gemeinden der Zone I gebunden war und somit zu Lasten des Bestandes geht“, nicht einem Worst Case-Ansatz nach. I. S. e. Worst Case-Ansatzes müssen aus fachgutachterlicher Perspektive für die Umsatzumverteilung in Zone I 100 % des aus Zone I generierten Umsatzes angenommen werden.
- Auch die Annahme in ecostra MTSO 2021 (S. 195), dass davon ausgegangen wird, dass „... ca. 10 % des gesamten Umsatzes mit Kunden aus der Zone II vorher an solchen Standorten in der Zone I gebunden war...“ ist vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen in Zone I (v. a. Koblenz und Mülheim-Kärlich) und der Ausstrahlung dieser in Zone II – s. hierzu auch Einzugsgebiet der Stadt Koblenz (s. ecostra MTSO 2022, S. 58, Fußnote 1) – kritisch zu hinterfragen.
- Auf Grundlage der Bestandsdaten in ecostra MTSO 2022 wird ersichtlich, dass die Stadt Koblenz im Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Zone I von rd. 40 % und am Gesamtumsatz von rd. 45 % aufweist<sup>34</sup>. Bezogen auf den ZVB Innenstadt Koblenz beträgt der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in Zone I rd. 35 % und am Gesamtumsatz rd. 41 %. Der Anteil der Umsatzumverteilung in diesem Sortimentsbereich für die Innenstadt von Koblenz (= max. 3,6 Mio. Euro, S. 269) beträgt jedoch im Verhältnis zum Gesamtumsatz, der in Zone I umverteilt wird (= 10,4 Mio. Euro, S. 264), lediglich 35 %. Vor dem Hintergrund der Bestandsausprägung der Koblenzer Innenstadt und der Bedeutung als einer der prägenden Einzelhandelsstandorte in der Region (vgl. hierzu auch ecostra MTSO 2022, Kapitel 4.2, S. 58f), erscheint es weder sachlogisch noch nachvollziehbar, dass die Umsatzumverteilung für die Koblenzer Innenstadt im Verhältnis zur gesamten Umsatzumverteilung in Zone I geringer ist als ihr Anteil am Gesamtumsatz in Zone I.

<sup>34</sup> Eigene Berechnungen Stadt + Handel auf Basis der in ecostra MTSO 2022 angegebenen Bestandsdaten der Kommunen in Zone I, Kapitel 4.

Die in ecostra MTSO 2021 ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen basieren auf nicht sachgerechten und z. T. fehlerhaften Annahmen, die zudem keinem Worst Case-Ansatz entsprechen. Grundsätzlich ist – insbesondere für die Angebotsstrukturen in Zone I – von höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen als in ecostra MTSO 2021 dargestellt.

### Umsatzumverteilung und Worst Case: Annahmen zur Corona-Pandemie

- Die in ecostra MTSO 2022 in Kapitel 6 vorgenommene Einordnung der Covid-19-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Innenstädte von Diez, Koblenz, Limburg und Neuwied durch qualifizierte Vor-Ort-Begehungen im April/Mai 2021 sind weder nachvollziehbar noch sachgerecht, wie bereits am Beispiel der Stadt Koblenz in Kapitel 2.4 dargestellt.
- Grundsätzlich hätte eine grundlegende Neuerfassung und Bewertung der Angebotsstrukturen mindestens in Zone I nach einer Entspannung der Pandemielage ab Mitte 2022 durchgeführt werden müssen, um eine valide, sachgerechte und belastbare Datengrundlage des in ecostra MTSO 2022 verwendeten Marktanteilkonzepts wie auch der Kaufkraftbewegungsanalyse zu erreichen.
- Die nachfolgenden Aussagen zur Einordnung der pandemiebedingten Veränderungen in den Bestandsstrukturen in Bezug auf die Validität der Berechnungen von ecostra MTSO 2022 sind demnach weder haltbar noch sachgerecht: *„Insgesamt ist somit in allen Städten ein etwas mehr oder weniger ausgeprägter Angebotsrückgang im projektrelevanten Sortimentsbereich festzustellen, was aber an keiner Stelle dazu führt, dass eine wesentliche Veränderung der Kaufkraftströme im Raum und damit eine Verstärkung oder auch Abschwächung der möglichen Auswirkungen der MTSO-Erweiterung, so wie diese in der ecostra-Auswirkungsanalyse abgebildet wurden, zu erwarten ist. ... Somit haben die im Rahmen der Auswirkungsanalyse Juni 2021 getroffenen Bewertungen über die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des MTSO in den entsprechenden Innenstädten in allen Fällen noch Bestand.“* (S. 327)

Grundlegend ist in ecostra MTSO 2022 keine sachgerechte Berücksichtigung der Corona-Pandemie erfolgt, da keine grundlegende Neuerfassung und Bewertung der Angebotsstrukturen mindestens in Zone I nach einer Entspannung der Pandemielage ab Mitte 2022 durchgeführt wurde.

**[1]** Durch die Umverteilung von 100 % des Vorhabenumsatzes in Zone I und die Erhöhung der Umsatzumverteilung für die Koblenzer Innenstadt gemäß ihres Anteils am Gesamtumsatzvolumen der Bestandsstrukturen in Zone I (nur Sortiment Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) = rd. 41 %) ergeben sich höhere absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsstrukturen in Zone I bzw. die Innenstadt Koblenz.

**[2]** Angesichts der nicht erfolgten Neuerfassung der Bestandsdaten nach Entspannung der Coronapandemie liegt ecostra MTSO 2022 keine valide und belastbare Datengrundlage für die

**Konsequenz  
Absatzwirtschaftliche  
Auswirkungen**



Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung der MTSO zugrunde.

**[3]** Unter Berücksichtigung des Anteils der Bestandsstrukturen im Sortimentsbereiche Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) der Stadt Koblenz am Gesamtumsatzes des Sortiments in Zone I ist von einer höheren Umsatzumverteilung in dem Sortimentsbereich für die Bestandsstrukturen in Koblenz auszugehen.

Demnach liegt durch die **[1]** Minimierung des in Zone I umverteilten Vorhabenumsatzes (insb. auch bezogen auf Koblenz) sowie **[2]** der nicht sachgerechten Berücksichtigung der Coronapandemie und **[3]** der in Bezug auf ihre Bedeutung nicht korrekten Justierung der Auswirkungen für den Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) in Koblenz ein erheblicher Mangel vor, sodass ecostra MTSO 2022 nicht geeignet ist, die Auswirkungen im Zuge der Bauleitplanung und des anstehenden Raumordnungsverfahrens zutreffend zu bewerten.

## 2.7 QUALIFIZIERUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN FÜR DEN ZVB INNENSTADT KOBLENZ

Nachfolgend werden die in den voranstehenden Kapiteln aufgezeigten fachlichen Mängel in ecostra MTSO 2022 zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zusammenfassend dargestellt und die sich hieraus ergebenden Konsequenz exemplarisch für die Stadt Koblenz in den Sortimentsbereichen Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) und Schuhe & Lederwaren (inkl. Sportschuhe) ermittelt. Im Ergebnis werden auf der Datengrundlage von ecostra MTSO 2022 und den aus fachgutachterlicher Perspektive sachrichtigen bzw. i. S. e. gerichtlich geforderten Worst Case- und Prognoseansatzes notwendigen Korrekturen die für Koblenz mindestens zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimentsbereichen Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe dargestellt.

Grundlegend ist hierbei darauf zu verweisen, dass die von ecostra MTSO 2022 verwendeten Datengrundlagen auf Daten von 2018 (Einwohner, Kaufkraft) bzw. Bestandserhebungen aus dem Jahr 2020 beruhen und somit grundlegend die Auswirkungen der Coronapandemie wie auch der Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung nicht berücksichtigen (s. auch voranstehendes Kapitel 2.6).

### Eingangsparameter Umsatz Innenstadt Koblenz

- Umsatz nach ecostra MTSO 2022 (S. 70):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 217,9 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 18,2 Mio. Euro
- Faktor Korrektur Leistungsfähigkeit Bestandsstrukturen in Anlehnung an EHK Koblenz 2016 (s. Ausführungen S+H Kapitel 2.4): 92 %
- Faktor Korrektur Entwicklung Onlinehandel bis Prognosejahr 2027 (s. S+H Kapitel Ausführungen 2.3.2): -18,4 %

Korrigierter Bestandsumsatz Innenstadt Koblenz:

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung):	163,6 Mio. Euro
- Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe:	13,7 Mio. Euro

### Umsatzumverteilung und Worst Case

- Kaufkraftabschöpfung Zone I zu 100 % umverteilungsrelevant in Zone I (ecostra Tabelle 32 + 33, S. 255 + 256 und s. Ausführungen S+H Kapitel 2.6):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 10,1 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 3,2 Mio. Euro
- Umsatz Zone I durch Kaufkraftbindung aus Zone II (10 % der Kaufkraft aus Zone II; ecostra Tabelle 34, S. 261):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 2,8 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 0,8 Mio. Euro
- Korrigierter Umverteilungsrelevanter Umsatz Zone I (s. Ausführungen S+H, Kapitel 2.6):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 12,9 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 4,0 Mio. Euro

Verhältnis korrigierter Umverteilungsrelevanter Umsatz Zone I / ecostra Umverteilungsrelevanter Umsatz Zone I:

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung):	128 %
- Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe:	125 %

### Kaufkraftabschöpfung aus Zone I gemäß Marktanteilkonzept

- Annahmen Kaufkraftabschöpfung Zone I nach ecostra (Tabelle 33, S. 256):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 4,4 % bzw. 24,1 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 4,4 % bzw. 5,1 Mio. Euro
- Modellhafte Herleitung der Marktanteile für das Planvorhaben in Zone I (s. Ausführungen S+H Kapitel 2.5 und Tabelle 2):
  - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung): 5,5 % bzw. 29,9 Mio. Euro
  - Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe: 7,8 % bzw. 9,0 Mio. Euro

Verhältnis modellhafte Kaufkraftabschöpfung Zone I / Kaufkraftabschöpfung Zone I ecostra:

- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung):	124 %
- Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe:	177 %

### Modellierung der Umsatzumverteilungen Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)

- Anteil Umsatzumverteilung Innenstadt Koblenz an gesamter Umsatzumverteilung Zone I nach ecostra: 34,6 %
- Korrigierter Anteil Umsatzumverteilung Innenstadt Koblenz an gesamter Umsatzumverteilung Zone I (s. Ausführungen S+H Kapitel 2.6): 41,4 %

Verhältnis korrigierter Anteil Umsatzumverteilung Innenstadt Koblenz Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) / Anteil Umsatzumverteilung Innenstadt Koblenz Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) ecostra: 119,5 %

**In der Zusammenführung der voranstehenden sachrichtigen Berechnungsparameter und korrigierten Datengrundlagen bzw. i. S. e. gerichtlich geforderten Worst Case- und Prognoseansatzes notwendigen Korrekturen ergeben sich für den ZVB Innenstadt Koblenz folgende absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Erweiterung der MTSO:**

- **Sortimentsbereich Bekleidung (inkl. Sportbekleidung):**  
mind. 6,8 Mio. Euro bzw. mind. 4,2 %
- **Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe:**  
mind. 2,4 Mio. Euro bzw. mind. 17,8 %

## **2.8 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN**

- Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in ecostra MTSO 2021 bereits die Grundlagen zur städtebaulichen Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Erweiterung der MTSO, konkret
  - die Grundlagen zur und die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 2.1 bis 2.6) wie auch
  - die städtebauliche Analyse der Angebotsstrukturen des ZVB Hauptzentrum Innenstadt Koblenz (s. Kapitel 2.4),nicht valide und belastbar sind. Grundsätzlich ist mit höheren absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, insbesondere für den ZVB Innenstadt Koblenz durch die Erweiterung der MTSO zu rechnen (s. Kapitel 2.7) – in Konsequenz ist auch mit negativen städtebaulichen Auswirkungen für den ZVB Innenstadt Koblenz zu rechnen.
- Grundlegend ist auch darauf zu verweisen, dass die in ecostra MTSO 2022 vorgenommene Vermischung der Sortimente Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe) mit Bekleidung sowie Schuhe nicht sachgerecht ist. Hierdurch werden die konkreten sortimentspezifischen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Sportartikel in nicht nachvollziehbarer Art und Weise sowohl verwischt als auch minimiert (Streuung in der Angebotsmasse), so dass grundsätzlich keine Aussagen zu den städtebaulichen Auswirkungen im Sortiment Sportartikel möglich sind (s. hierzu auch Kapitel 2.1).
- Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für Koblenz erfolgt in Kapitel 5.4.2. (S. 269f). In dieser wird ausgeführt (S. 269), dass die beiden Center in der Innenstadt (Forum Mittelrhein, Löhr Center) stärker von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens betroffen sein werden, „... als z.B. die Löhrstraße, die Schloßstraße oder der modeorientierte Einzelhandel in einigen Altstadtgassen (z.B. Firmungsstraße, Entenpfuhl).“ Anhand des Besatzes der

beiden Einkaufszentren ist dies zwar zunächst grundsätzlich nachvollziehbar<sup>35</sup>.

Gleichwohl dürften aber auch andere Lagen stark oder proportional gleich stark betroffen sein, wie bspw. die Lage Entenpfuhl/Firmungsstraße, „... welche in den projektrelevanten Sortimentsbereichen Mode, Schuhe sowie Uhren & Schmuck einen sehr umfangreichen, aber meist kleinstrukturierten Handelsbesatz zeigen. Die Ladenlokale besitzen überwiegend einen guten Marktauftritt und bestehen sowohl aus **höherpreisigen Monolabel-Stores** (z.B. Wolford, Stefanel, Werner Christ, Marc Cain) als auch **attraktiven und z.T. exklusiven Modeboutiquen** (z.B. Enrico, Leonardo Schuhe, Leonardo Outlet, Chleo, Zoe, Diana, Laetitia, Linea Nana, Wunschkind, Flagship, Spönemann, Blum, Ella B.)“ Durch die Erweiterung der MTSO soll eine Ausweitung des Markenangebots erreicht werden (ecostra MTSO 2022, S. 32). So ist für die erweiterten MTSO von einem üblichen Markenbesatz auszugehen, welcher neben Marken aus dem mittelpreisigen Segment auch ein Portfolio von höherpreisigen bzw. exklusiveren Marken aufweisen wird.

- Aufgrund der Tatsachen,
  - dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Innenstadt Koblenz in den in ecostra untersuchten Sortimentsbereichen Bekleidung (inkl. Sportbekleidung) sowie Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe deutlich höher ausfallen, als in ecostra MTSO 2022 dargestellt (s. Kapitel 2.7) wie auch
  - durch die in ecostra MTSO 2022 nicht sachgerecht vorgenommene Vermischung der Sortimente Sportartikel (Sportbekleidung und Sportschuhe)

ist eine qualitativ deutlich tiefergehende Würdigung der städtebaulichen Auswirkungen – als in ecostra MTSO 2022 vorgenommen – notwendig, um diese überhaupt konkret und korrekt beurteilen zu können.

- Da insbesondere im Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren sowie im eigenständig zu untersuchenden und zu bewertenden Sortimentsbereich Sportartikel absatzwirtschaftliche Auswirkungen für die Koblenzer Innenstadt von deutlich über 10 % zu erwarten sind (s. Kapitel 2.7), ist zunächst grundsätzlich von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen.

Die Höhe der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen können einerseits in Koblenz zu einer **nicht unwesentlichen Lichtung der Wettbewerbsdichte** führen. Andererseits sind anhand der Höhe der ermittelten Auswirkungen – vor dem Hintergrund der sachgerecht zugrunde zu legenden städtebaulichen Situation (s. Kapitel 2.4) – **negative städtebauliche Auswirkungen nicht nur für einzelne Lagebereiche**, sondern auch für die **grundsätzliche Angebotsbreite und -tiefe**, insbesondere im **Sortimentsbereich Schuhe & Lederwaren** sowie im **eigenständigen Sortimentsbereich Sportartikel** zu erwarten.

<sup>35</sup> Löhr-Center: *Umfangreicher Besatz mit Fillialisten v.a. des niedrigen und mittelpreisigen Segments* (S. 65).  
Forum Mittelrhein: *Der Mieterbesatz zeigt einen klaren Schwerpunkt im niedrig- bis mittelpreisigen Segment und hier bei „Young Fashion“* (S.66).

Somit kann es für die Koblenzer Innenstadt insgesamt wie auch für einzelne Lagebereiche in dieser zum **Verlust von Angebotsvielfalt** kommen und damit zu **grundlegenden negativen städtebaulichen Auswirkungen** durch die Erweiterung der MTSO.

- In ecostra MTSO 2022 (S. 336f) wird folgende Aussage bzgl. Betriebsaufgaben getroffen: *„... der bisherige Umsatz dieser Betriebe als Potenzial u.a. auch jenen stationären Betrieben zur Verfügung, welche noch vorhanden sind oder die als Neuansiedlungen in den Markt eintreten. Beim Ausfall eines oder mehrerer Anbieter im Einzelhandel löst sich mit der Schließung des Standortes das eigentlich verbleibende Umsatzvolumen nicht auf, sondern die entsprechende Kaufkraft sucht sich neue Ziele. ... Unabhängig davon, bedeutet dies aber auch in der Konsequenz, dass der durch Corona beschleunigte Strukturwandel im Handel auch besondere Chancen für jene Betriebe bietet, welche die Auswirkungen der Corona-Pandemie überstanden haben.“*

Diese Aussage steht grundsätzlich einem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz entgegen: *„... bei einer realitätsnahen worst-case Betrachtung zu berücksichtigen ist, dass die für die Beurteilung von Kaufkraftverlusten relevanten Wettbewerbsumfelder nicht statisch sind, sondern Veränderungen unterliegen, und in Rechnung zu stellen ist, dass die Ansiedlung eines neuen großen Einzelhandelsbetriebes zu einer **nicht unwesentlichen Lichtung der Wettbewerbsdichte führen kann.**“<sup>36</sup>*

Der Aspekt einer nicht unwesentlichen Lichtung der Wettbewerbsdichte durch die Erweiterung der MTSO wird in ecostra MTSO 2022 nach oben stehenden Aussagen grundsätzlich nicht in Erwägung gezogen. Vielmehr können nach Aussagen von ecostra MTSO 2022 am Markt verbliebene Betriebe und damit auch Lagebereiche eher von Betriebsaufgaben profitieren als durch diese negativ beeinträchtigt werden. Der Verlust von Angebotsvielfalt, Kopplungsmöglichkeiten und die negative Beeinträchtigung ganzer Lagebereiche wird durch diese Aussage komplett ausgeblendet.

Die in ecostra MTSO 2021 enthaltene Grundannahme, dass aus Betriebsaufgaben für am Markt verbleibende Betriebe grundsätzlich auch positive Aspekte resultieren könnten, steht einem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz (*nicht unwesentliche Lichtung der Wettbewerbsdichte*) entgegen, da hierdurch der Verlust von Angebotsvielfalt, Kopplungsmöglichkeiten und die negative Beeinträchtigung ganzer Lagebereiche ausgeblendet wird.

---

<sup>36</sup> OVG NRW - Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 96/14.NE.

# 3

## Zusammenfassung

**Das Gutachten ecostra MTSO 2021 weist aus fachgutachterlicher Perspektive bezüglich**

- nicht aktueller Datengrundlagen (Einwohner, Kaufkraft, Bestandsdaten),
- der methodischen Annahme „realitätsnaher Verkaufsflächengrößen“ anstatt Annahme der maximal sortimentspezifisch bauleitplanerisch möglicher Verkaufsflächen (Worst Case-Ansatz),
- der nicht erfolgten separaten Betrachtung des sensiblen Sortiments Sportartikel,
- einer in ihren Ausführungen widersprüchliche bzw. nicht nachvollziehbare bzw. sachlich nicht abschließend korrekte städtebauliche Analyse in Koblenz,
- einer nicht sachgerechten Überbewertung der Leistungsfähigkeit der Bestandsstrukturen in Koblenz und einer damit einhergehenden Verringerung der prozentualen Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen
- der nicht verifizierten Schätzung des Bestandsumsatz der MTSO,
- der auf der Umsatzschätzung für den Bestandsbetrieb MTSO basierenden Umsatzprognose für das Planvorhaben anstatt einer modellhaften Herleitung der Marktanteile,
- eines grundsätzlich nicht vorhandenen, jedoch gerichtlich geforderten (Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE) Prognoseansatzes (negative Bevölkerungs- u. Kaufkraftentwicklung, steigende Umsatzanteile Onlinehandel) und einer Negierung einer damit einhergehenden negativen Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels in Zone I des Untersuchungsraums,
- einer Unterbewertung der Kaufkraftabschöpfung in Zone I in den beiden Sortimentsbereichen Bekleidung & Sportbekleidung und Schuhe & Lederwaren inkl. Sportschuhe und einer damit einhergehenden Verringerung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Zone I,
- nicht sachgerechter und z. T. fehlerhafter Annahmen zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (Minimierung des umzuverteilenden Vorhabenumsatzes (Zone I); nicht sachgerechten Berücksichtigung der Corona-Pandemie; nicht korrekter Justierung der Auswirkungen),
- nicht sachgerechter, z. T. fehlerhafter bzw. nicht vorhandener Annahmen für einen Worst Case-Ansatz sowie
- fehlerhaften, widersprüchlichen und nicht validen städtebaulichen Einordnungen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

**gravierende Mängel auf.**

**Die Validitätsprüfung des Gutachtens ecostra MTSO 2022 verdeutlicht, dass dieses weder einem gerichtlich geforderten Worst Case-Ansatz noch einer gerichtlich geforderten Prognosepflicht nachkommt.**

Sachgerechte und valide Berechnungen auf Grundlage der Daten von ecostra MTSO 2022 verdeutlichen, dass die tatsächlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens MTSO auf die Bestandsstrukturen in Zone I bei methodisch korrekter Beurteilung absehbar Größenordnungen erreichen, anhand derer negative städtebauliche Auswirkungen für die Koblenzer Innenstadt zu erwarten sind.

Konkret sind für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung von bis zu mind. 4,2 % (nach ecostra MTSO 2022 1,6 %) sowie Sortimentsbereich Schuhe von bis zu mind. 17,8 % (nach ecostra MTSO 2022 5,6 %) zu erwarten. Unter Berücksichtigung einer validen und sachgerechten städtebaulichen Einordnung – mit konkretem und sachgerechtem Bezug zu den Lagen der Koblenzer Innenstadt sowie unter Berücksichtigung der Auswirkungen in den einzelnen Sortimenten Bekleidung, Sportartikel (Sportbekleidung & Sportschuhe) sowie Schuhe – sind negative städtebauliche Auswirkungen für den ZVB Hauptzentrum Innenstadt Koblenz zu erwarten.

Das Gutachten ecostra MTSO 2022 genügt letztlich nicht den Anforderungen an ein Sachverständigengutachten und ist als nicht belastbare Grundlage weder für das Raumordnungsverfahren noch für das entsprechende Bauleitplanverfahren zur Erweiterung der MTSO geeignet.

# Anhang

## LITERATURVERZEICHNIS

### LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**BBE Handelsberatung GmbH:** Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Montabaur (Entwurf Stand 2022-08-05).

**Ecostra Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa (30.06.2021):** Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis), Wiesbaden.

**Ecostra Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa (06.08.2022):** Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis), Wiesbaden.

**gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2020):** Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, Wiesbaden.

**GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016):** Gutachten zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Koblenz, Endfassung Februar / September 2016.

**Handelsverband Deutschland (HDE) (Herausgeber) (2014):** handel digital - Online Monitor 2014, Berlin.

**Handelsverband Deutschland (HDE) (Herausgeber) (2019):** Online Monitor 2019, Berlin.

**Stadt + Handel (2022):** Plausibilitätscheck Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis) (ecostra, 30. Juni 2021), Dortmund/Karlsruhe, 16. August 2022.

### SONSTIGE QUELLEN

**ecostra news <https://www.ecostra.com/news/>** vom 28. Juni 2021: Outlet Center in Deutschland: Neue Projekte meist unterhalb des Radars der Genehmigungsbehörden

**Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019):** Statistische Analysen N°48 2019 - Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017), Bad Ems.

[www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de)

[www.mb-research.de](http://www.mb-research.de)

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz	max. ....	maximal
B .....	Bundesstraße	Mio. ....	Millionen
BAB .....	Bundesautobahn	NVZ .....	Nahversorgungszentrum
BauGB .....	Baugesetzbuch	NZ.....	Nebenzentrum
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung	ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
BGF .....	Bruttogeschosfläche	OVG .....	Oberverwaltungsgericht
bspw. ....	beispielsweise	OZ .....	Ortszentrum
BVerfG .....	Bundesverfassungs- gericht	p. a. ....	per annum
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht	rd. ....	rund
bzw. ....	beziehungsweise	S. ....	Seite
d. h. ....	das heißt	s. ....	siehe
EW .....	Einwohner	s. o. ....	siehe oben
gem. ....	gemäß	s. u. ....	siehe unten
ggf. ....	gegebenenfalls	u. a. ....	unter anderem
GVKF .....	Gesamtverkaufsfläche	v. a. ....	vor allem
i. d. R. ....	in der Regel	VG .....	Verwaltungsgericht
inkl. ....	Inklusive	vgl. ....	vergleiche
i. H. v. ....	in Höhe von	v. H. ....	von Hundert
i. S. ....	im Sinne	VKF .....	Verkaufsfläche
IZ .....	Innenstadtzentrum	ZVB .....	zentraler Versorgungsbereich
L .....	Landesstraße	z. B. ....	zum Beispiel
m .....	Meter	z. T. ....	zum Teil
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter		



---

## **KONTAKT**

### **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 46  
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