

Handelsverband Hessen e.V., Flughafenstr. 4a, 60528 Frankfurt

Flughafenstraße 4a
60528 Frankfurt am Main

per E-Mail an: Landesplanung@sgdnord.rlp.de

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Obere Landesplanungsbehörde -
Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz

Ihr Ansprechpartner: Patrik Marquardt

Telefon: 069-133091-67
Telefax: 069-133091-99

E-Mail: marquardt@hvhessen.de

Frankfurt am Main, den 17. Oktober 2023

Erweiterung Factory Outlet Center (FOC) Montabaur unverhältnismäßig und regionalplanerisch unverträglich

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Handelsverband Hessen e.V. hat in enger Abstimmung mit dem BTE – Handelsverband Textil, Schuhe, Lederwaren e.V., der unser zuständiger Fachverband für die Branche ist, sowie dem Handelsverband Südwest e.V. eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des FOC Montabaur erstellt, da die Auswirkungen nicht an Landesgrenzen halt machen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des FOC Montabaur von ca. 10.000 auf rund 21.800 Quadratmeter wird derzeit im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens geprüft. Mit unserer gemeinsamen Auswirkungsanalyse wurde untersucht, welche ökonomischen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen von diesem Vorhaben ausgehen können.

Die wichtigsten Ergebnisse in Kurzform:

- Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des FOC Montabaur auf mehr als das Doppelte ist unverhältnismäßig. Der jetzige Verkaufsflächenanteil des FOC am Gesamtverkaufsflächenumfang der Stadt liegt bei nahezu 25 Prozent. Mit der vorgesehenen Erweiterung würde er auf 35 Prozent ansteigen. Betrachtet man die relevanten Sortimentsbereiche (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sport), ergibt sich ein noch drastischeres Bild: Im Bereich dieser Sortimente würde nahezu das gesamte Einzelhandelsangebot der Stadt bzw. der gesamten Verbandsgemeinde durch das FOC repräsentiert. Überdies ist grundsätzlich festzustellen, dass bei keinem anderen, derzeit bestehenden FOC in Deutschland, in nur einem Verfahrens-/Erweiterungsschritt eine Verdopplung der vorhandenen Verkaufsflächenzahl vollzogen bzw. vorgenommen wurde.
- Für das erweiterte FOC Montabaur (21.800 Quadratmeter Verkaufsfläche) ist nach unseren gemeinsamen Berechnungen von einem Umsatzvolumen in einer Spannweite zwischen rund 165 und etwa 170 Mio. € p.a. auszugehen.
- Die geplante Flächenerweiterung wird nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des bestehenden Einzugsgebietes führen. Während das Naheinzugsgebiet sowie auch das mittlere Einzugsgebiet identisch blieben, würde sich das Ferneinzugsgebiet nur marginal erweitern. Die

räumliche Erweiterung des Ferneinzugsgebietes würde sich in erster Linie in östliche Richtung vollziehen und zu einem Großteil auf das Bundesland Hessen übergreifen.

- Mit rund 86 Prozent würde sich der überwiegende Anteil des zu erwartenden Umsatzes des erweiterten FOC Montabaur durch Umverteilungen im Einzugsgebiet ergeben. Etwa 14 Prozent würden durch Streuumsätze (als Streuumsätze gelten Umsätze, die von Zufallskunden, Durchreisenden sowie sonstigen Kunden und Touristen induziert werden, deren Wohnort sich außerhalb des Einzugsgebiets befindet) generiert.
- Im Einzelnen ergeben sich folgende Umsatzherkunftswerte (Rundungsdifferenzen sind möglich):
 - Zone I Naheinzugsgebiet:** ca. 33 Prozent des Umsatzes (54,5 bis 56,1 Mio. €)
 - Zone II Mittleres Einzugsgebiet:** ca. 30 Prozent des Umsatzes (49,5 bis 51,0 Mio. €)
 - Zone III Ferneinzugsgebiet:** ca. 23 Prozent des Umsatzes (37,9 bis 39,1 Mio. €)
 - Streuumsätze:** ca. 14 Prozent des Umsatzes (23,1 bis 23,8 Mio. €)
- Bis auf in der Stadt Montabaur selbst wären in keinen anderen Städten und Gemeinden des potentiellen Einzugsgebietes mit nennenswerten bzw. nachhaltigen Umsatzzuföhreffekten durch das erweiterte FOC zu rechnen. Nach Zonen ergeben sich folgende Werte:
 - **Umsatzverlagerungen in Zone I (Naheinzugsgebiet):** Die Umsatzverlagerungen im Naheinzugsgebiet (Zone I) des erweiterten FOC Montabaur würden zuvorderst zu Lasten der Stadt Montabaur, hier insbesondere der Innenstadt, selbst gehen. In den relevanten Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sport) müsste in der Innenstadt mit Umsatzverlusten in einer Spannbreite von 21 bis 29 Prozent ausgegangen werden. Bringt man dazu mögliche Umsatzzuföhreffekte durch das FOC in Relation, würden sich die Umsatzabflüsse in der Innenstadt auf 18 bis 26 Prozent „reduzieren“. In den Mittelzentren Dernbach und Wirges würde es zu Umsatzabflüssen in einer Größenordnung von rund 15 bis nahezu 29 Prozent kommen. Rund 8 bis 12 Prozent Umsatzabschmelzungen für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sport wären im Mittelzentrum Bad Ems zu erwarten. Für das hessische Mittelzentrum Limburg/Lahn ergäben sich in diesen Sortimentsbereichen ebenfalls deutliche Umsatzabflüsse von 9 bis 14 Prozent; Bei den Mittelzentren Dierdorf, Diez, Höhr-Grenzhausen und Westerbeurg würde mit Umsatzabflüssen für die genannten Sortimentsbereiche in einer Spanne von rund 8 bis 12 Prozent gerechnet werden müssen. Im Mittelzentrum Bendorf wären im Bekleidungsbereich Umsatzverdrängungen von durchschnittlich etwa 8 Prozent realistisch. Selbst im Oberzentrum Koblenz muss mit Umsatzabflüssen von bis zu 6 Prozent ausgegangen werden. In zahlreichen Klein- und Grundzentren würden sich, je nach lokalen Gegebenheiten, Umsatzabflüsse in einer weiten Spannbreite von 7 bis nahezu 28 Prozent bewegen.
 - **Umsatzverlagerungen in Zone II (mittleres Einzugsgebiet):** Für viele, im mittleren Einzugsbereich (Zone II) insbesondere in Hessen gelegene Mittelzentren, z.B. Dillenburg, Groß-Gerau und Bad Homburg vor der Höhe, wären Umsatzabflüsse von 8 bis 11 Prozent anzunehmen. Diese würden in erster Linie zulasten der zentralörtlichen Versorgungsbereiche, insbesondere den Innenstadtbereichen, gehen. Das Oberzentrum Gießen würde mit Umsatzverdrängungen in einer Größenordnung von 6 bis 9 Prozent stärker betroffen sein als das Oberzentrum Bonn, wo aber in den südlichen Stadtteilen Umsatzverluste von bis zu 6 Prozent zu befürchten wären. Im Oberzentrum Wiesbaden wären in den relevanten Sortimentsbereichen Umsatzabflüsse von 4 bis 6 Prozent zu erwarten. Rüsselsheim (Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums) müsste mit Umsatzabflüssen von 5 bis 7 Prozent rechnen. Für zahlreiche Klein- und Grundzentren im mittleren Einzugsgebiet ergäben sich, wiederum je nach Lage und vorhandenem örtlichen Sortimentsbesatz, Umsatzabflüsse von 6 bis 18 Prozent.

- **Umsatzverlagerungen in Zone III (Ferneinzugsgebiet):** Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) wären die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt schwächer ausgeprägt als in den beiden anderen Zonen des Einzugsgebietes. Allerdings hätten auch in diesem Gebiet besonders mittelgroße und kleinere Kommunen unter der Konkurrenz des erweiterten FOC Montabaur zu leiden.
- Durch die Erweiterung des FOC Montabaur würden bestehende Versorgungsstrukturen für einzelne Sortimentsbereiche in vielen Städten und Gemeinden des nah- und mittleren Einzugsgebietes nicht nur unwesentlich beeinträchtigt. Die infolge der Flächenausdehnung zu erwartenden Umsatzverluste in den betrachteten Kommunen, werden mit mittlerer bis hoher Wahrscheinlichkeit negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Mit einer Erweiterung des FOC Montabaur auf 21.800 Quadratmeter Verkaufsfläche würde die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zahlreicher Grund-/Kleinzentren und Mittelzentren im Kern- und Naheinzugsbereich gefährdet. Für die einzelnen Einzugsgebietsbereiche ergeben sich folgende Aspekte:

- **Städtebauliche Auswirkungen und Effekte für Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Zone I (Naheinzugsgebiet):** In Montabaur würde durch die zu erwartenden Umsatzverluste (welche immer auch Frequenzverluste bedeuten) die Stellung der Innenstadt als Hauptversorgungszentrum weiter untergraben bzw. komplett aufgelöst. Vorhandene Standortdefizite würden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit verstärken. Häufige/vermehrte Geschäftsaufgaben, vor allem bei kleineren und mittleren Unternehmen, wären sehr wahrscheinlich. Eine Erhöhung der Ladenleerstandquote wäre zu erwarten, womit die Gefahr weiterer Trading Down-Prozesse steigen würde.

Anhand der Umsatzumverteilungswerte ergäbe sich eine mittlere bis hohe Wahrscheinlichkeit vorhabenbedingter Betriebsaufgaben auch in Mittelzentren, allen voran in Dernbach und Wirges, aber auch in Limburg/Lahn, Höhr-Grenzhausen, Diez, Dierdorf und Bad Ems. Es wäre sehr wahrscheinlich, dass es in diesen Städten zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes kommen würde und vorhandene Strukturdefizite, u.a. Ladenleerstände und Frequenzverluste, sich verstetigen bzw. verstärken würden. Betroffen wären auch hier in erster Linie kleinere und mittelgroße Einzelhändler. Insgesamt muss damit gerechnet werden, dass es zu einer abnehmenden Gesamtattraktivität dieser Städte als Einkaufsorte kommen wird, woraus sich eine Schwächung der versorgungsstrukturellen Stellung als Mittelzentrum ergeben könnte.

Für viele Anbieter in Grund-/Kleinzentren, wo bereits heute nur noch spärliche Angebote vorzufinden sind, wäre die Wahrscheinlichkeit sehr hoch, dass sie gänzlich aus dem Markt ausscheiden müssten. Eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit service- und beratungsintensiven Fachgeschäften wäre weitestgehend nicht mehr gegeben. Erschwerend kommt hinzu, dass diese, noch vorhandenen „Restgeschäfte“, neben ihrer reinen Versorgungsfunktion oftmals auch als allgemeine Kommunikationspunkte vieler Menschen fungieren.

- **Städtebauliche Auswirkungen und Effekte für Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Zone II (mittleres Einzugsgebiet):** In vielen mittelgroßen Städten dieser Zone (allen voran z.B. Dillenburg, Groß-Gerau, Bad Homburg vor der Höhe sowie Mayen, Bad Breisig, Hohenstein, Boppard, Bad Honnef) könnte es infolge der Umsatz-/Frequenzabflüsse nicht nur zu sporadischen, sondern auch zu gehäuften Geschäftsaufgaben kommen und damit einhergehen könnte eine Abnahme der allgemeinen Einkaufsattraktivität dieser Städte. In diesen Städten wären Geschäftsaufgaben wahrscheinlich, ebenso wie in Weilmünster, Windhagen/Rederscheid, Idstein und Taunusstein. Dort würden die zentralen Einkaufsdestinationen an Attraktivität verlieren. Geschäftsaufgaben

sind zu erwarten. Primär betroffen wären kleinere sowie mittelständische Einzelhandelsbetriebe. Diese Betriebe sind aber oftmals noch die letzten stadtprägenden und identitätsstiftenden Handelseinrichtungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Städte und Gemeinden.

Aufgrund der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in den Oberzentren der Zone II, z.B. Bonn, Wetzlar und Wiesbaden ist nicht mit nachhaltigen Funktionsverlusten oder städtebaulichen Beeinträchtigungen zu rechnen, gänzlich auszuschließen sind sie aber nicht. Großflächige Anbieter in den Innenstädten der Oberzentren wären weniger betroffen als kleinere Geschäfte in Stadtteil-/Nebenzentren. Insgesamt können die negativen städtebaulichen Auswirkungen in diesen Städten eher als gering - aber dennoch als potentiell möglich - angesehen werden.

In dieser Zone wäre für Anbieter in Grund-/Kleinzentren die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sie aus dem Markt ausscheiden müssten. Eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit service- und beratungsintensiven Fachgeschäften wäre vereinzelt nur noch bedingt gegeben. Diese Orte würden ihre Funktion als allgemeine Kommunikationspunkte verlieren.

- **Städtebauliche Auswirkungen und Effekte für Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Zone III (Ferneinzugsgebiet):** In vielen, mittelgroßen Städten könnte es aufgrund der Verdrängungseffekte, die durch das erweiterte FOC Montabaur ausgelöst werden, vereinzelt zu Geschäftsaufgaben im etablierten, stationären Einzelhandel kommen. Es wäre allerdings eher unwahrscheinlich, dass sich daraus nachhaltige negative städtebauliche Auswirkungen ergeben würden. Bei allen anderen betrachteten Mittelzentren wären die Verdrängungseffekte nicht städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell relevant.

Fazit:

- Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des FOC Montabaur um mehr als das Doppelte ist unverhältnismäßig. Die vorgesehene Erweiterung des FOC Montabaur widerspricht den Kernaussagen bzw. den Leitsätzen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen: 1 C 10320/09.OVG) vom 15.11.2010. Das FOC Montabaur wurde mit der ausdrücklichen Maßgabe zur Begrenzung des Verkaufsflächenumfangs auf 10.000 Quadratmeter genehmigt.
- Durch die Erweiterung des FOC Montabaur würden bestehende Versorgungsstrukturen für einzelne Sortimentsbereiche in vielen Städten und Gemeinden des nahen- und mittleren Einzugsgebietes nicht nur unwesentlich beeinträchtigt. Die infolge der Flächenausdehnung zu erwartenden Umsatzverluste in den betrachteten Kommunen werden mit mittlerer bis hoher Wahrscheinlichkeit negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Mit einer Erweiterung des FOC Montabaur auf 21.800 Quadratmeter Verkaufsfläche würde die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zahlreicher Grund-/Kleinzentren und Mittelzentren im Kern- und Naheinzugsbereich gefährdet.
- Durch die geplante Erweiterung des FOC Montabaur würde eklatant gegen das Ziel Z 60 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP) verstoßen, da die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot wäre offensichtlich.

- Die städtebaulichen Attraktivierungsbemühungen vieler Städte und Gemeinden im Nah- und mittleren Einzugsgebiet würden konterkariert. Bereitgestellte Städtebaufördergelder, wie z.B. im Rahmen des hessischen Programms „Zukunft Innenstadt“, würden ins Leere laufen.
- Wie u. a. die „cima.monitor – Deutschlandstudie Innenstadt 2022“ deutlich gemacht hat, ist und bleibt der Einzelhandel der Anziehungspunkt Nummer eins für die Innenstädte. Laut dieser Studie möchten 85 Prozent der Befragten, dass die Innenstädte auch zukünftig viele Einkaufsmöglichkeiten bieten und Einkaufsort bleiben sollten. Auch zeigt die Deutschlandstudie Innenstadt 2022, dass eine Innenstadt ohne Shopping nicht denkbar ist. Fast 60 Prozent der Befragten sehen Einkaufsmöglichkeiten als essenziell für eine attraktive Innenstadt an. Das ist mit Abstand die Mehrheit der Befragten. Um die Innenstädte und Ortskerne attraktiv halten zu können, ist ein gesunder Einzelhandel an diesen Standorten somit unerlässlich.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Rohde
Hauptgeschäftsführer