

GUTACHTERLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

der vorgelegten

*Aktualisierung der Grundlagendaten der
Auswirkungsanalyse 08/2022
(Stand: 23. Juni 2025)*

sowie

*Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse
und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweite-
rung
(Stand: 22. August 2025)*

von ecostra
zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlets in der

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

28. August 2025

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

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1 Ausgangslage

In der Verbandsgemeinde Montabaur ist die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Centers geplant. Dabei handelt es sich um das Montabaur The Style Outlets mit einer genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² (davon genutzt rund 9.400 m²). Die genehmigte Verkaufsfläche des Centers sollte ursprünglich um rund 11.800 m² auf dann rund 21.800 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Die Größenordnung des geplanten Erweiterungsvorhabens als auch der Betriebstyp erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert. Eine entsprechende Wirkungsanalyse wurde im Auftrag der Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG, Montabaur von der ecostra erstellt.

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

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

In einem ergänzenden Gutachten von ecostra, als Anlage zu der ursprünglichen Verträglichkeitsanalyse, werden nachträglich städtebauliche Auswirkungen auf ausgewählte Kommunen im mittleren Einzugsgebiet (Zone 2) untersucht. Auch erfolgt eine Überprüfung ausgewählter Kommunen in Zone 1 hinsichtlich möglicher Veränderungen infolge der Corona-Pandemie.

ecostra (2021): Analyse der in ausgewählten Städten und Gemeinden des mittleren Einzugsgebietes (Zone II) möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch die geplante Flächenerweiterung des Montabaur The Style Outlets (MTSO) mit Überprüfung und Bewertung der Post-Covid-Situation und ggf. möglichen Veränderungen in ausgewählten Städten und Gemeinden des Naheinzugsgebiets (Zone I). Wiesbaden.

In dem sich anschließenden Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren wurde das Vorhaben – auch unter Berücksichtigung einer vom Vorhabenträger vorgenommenen Reduzierung der projektierten Gesamtverkaufsfläche des Erweiterungsvorhabens (nunmehr rd. 19.800 m² statt 21.800 m²) - mit Auflagen als raumverträglich eingestuft (Datum des Entscheides: 23.07.2024).

Für das nunmehr anstehende Bauleitplanverfahren wurden, wie es bei solchen komplexen und in der Regel lang andauernden Verfahren üblich ist, die gutachterlichen Grundlagen aktualisiert. Für den Bereich der städtebaulichen Wirkungsanalyse erfolgte dies in zwei Schritten: in einem ersten Schritt wurden die Grundlagendaten aktualisiert und entsprechend neu bewertet; in einem zweiten Schritt wurde eine aktuelle Bewertung der errechneten neuen Umsatzumverteilungen sowie der sich hieraus ggf. ergebenden städtebaulichen Auswirkungen durchgeführt:

ecostra (2025): Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur. Wiesbaden, 23.06.2025

(im Folgenden kurz: ecostra 2025a)

sowie

ecostra (2025): Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur. Wiesbaden, 22.08.2025

(im Folgenden kurz: ecostra 2025b)

Diese beiden Gutachten sind – wie auch die Vorgängergutachten – einer Plausibilitätsprüfung unterzogen worden. Es ist dabei nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eigenständige Verträglichkeitsanalysen zu dem o. g. Planvorhaben durchzuführen.

Zusammenfassend komme ich zu folgenden Ergebnissen:

- Der Titel des ersten Gutachtens (ecostra 2025a) macht deutlich, dass es sich nicht um eine Aktualisierung der Wirkungsanalyse handelt, sondern vielmehr um eine Aktualisierung der Grundlagendaten. Das für eine Wirkungsanalyse relevante Kapitel der Umverteilungsberechnungen in Verbindung mit den Schlussfolgerungen, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen können, fehlt. Es wurde aber auch nicht, so die Ausführungen in der Vorbemerkung des Gutachtens, beauftragt.
Es finden sich zwar „Plausibilitätsüberlegungen“ zu einzelnen betroffenen Innenstädten wieder, konkrete, mit Zahlen (im Sinne von absoluten und relativen Umsatzumverteilungen) belegte Schlussfolgerungen fehlen jedoch. Dies führt dazu, dass dieses Gutachten für sich genommen keine vollumfängliche Grundlage für das anstehende Bauleitplanverfahren darstellen kann. Von daher wurde empfohlen, auf der Basis der aktuellen Zahlen eine Neuberechnung der Umsatzumverteilungen sowie eine daraus abgeleitete Neubewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen vorzunehmen. Hierzu gehört auch eine aktuelle Herleitung des zu erwartenden Umsatzvolumens des Outlets Montabaur.
- Im Gutachten von ecostra 2025a finden sich detaillierte, auf eigenen Erhebungen, Berechnungen und Begehungen basierende aktuelle Analysen der relevanten Rahmendaten und Angebotsstrukturen. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Ergebnisse aus den Ortsbegehungen aus dem Frühjahr 2025. Diese konnten sich sachgerechterweise auf die zentralen Orte des Naheinzugsgebietes (Zone 1) beschränken, da hier, wie in dem Vorgängergutachten dokumentiert, die höchsten Auswirkungen zu erwarten sind. Und da diese bereits deutlich unterhalb von städtebaulichen Relevanzschwellen lagen, konnte auf aktuelle Erhebung in den übrigen Zonen des Einzugsgebiets verzichtet werden.
- Hierbei hat ecostra sich in seinen Betrachtungen auf die jeweiligen Innenstädte fokussiert. Dies ist fachlich nachvollziehbar, da sie auch im Rahmen dieser Bewertung das

jeweils „höchste städtebauliche Schutzgut“ darstellen und zudem Auswirkungen auf Nebenzentren in der Regel nicht nachzuweisen oder auch vernachlässigbar klein waren.

- Auch die Tatsache, dass als räumliche Bezugsebene die „alten Abgrenzungen“ der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen wurde, wirft keine grundsätzlichen Bedenken auf. Dies zum einen deshalb, da nur für einen geringen Teil der Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums überhaupt neue Abgrenzungen vorliegen. Und zum anderen, da es sich bei den dokumentierten Veränderungen um geringfügige Anpassungen handelt, deren Berücksichtigung sich kaum auf das Ergebnis signifikant auswirken würde.

Als Zwischenfazit bleibt festzuhalten, dass die aktualisierten Daten und Bewertungen eine umfassende empirische und somit auch belastbare Grundlage bilden für eine aktuelle Bewertung absatzwirtschaftlicher und daraus sich ggf. ergebener städtebaulicher Auswirkungen. Die Erkenntnisse möglicher Auswirkungen können sich jedoch erst dann einstellen, wenn eine erneute Umsatzumverteilungsberechnung die entsprechenden Zahlen liefert. Dies ist mit dem zweiten Gutachten der ecostra. erfolgt

- Der Titel des zweiten Gutachtens (ecostra 2025b) macht deutlich, dass es sich um den „fehlenden“ Baustein handelt, der die Verfahrensbeteiligten in die Lage versetzt, für jeden einzelnen signifikant betroffenen Standortbereich zu bewerten, welche tatsächlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter Zugrundelegung der aktuellen Rahmendaten zu erwarten sind und ob diese in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen können.
- Dabei hat sich ecostra auf die in der Grundlagenanalyse am stärksten betroffenen Städte (Montabaur, Koblenz, Limburg, Neuwied und Ransbach-Baumbach) und dort auf die jeweiligen Innenstädte beschränkt. Dies ist sachgerecht und nachvollziehbar, da die perspektivischen Auswirkungen – mit Ausnahme der Stadt Montabaur selbst - in der Grundlagenanalyse von 2022 dort bereits unterhalb von maximal 5% Umsatzumverteilungen befunden haben und somit städtebauliche Auswirkungen auszuschließen waren. In den übrigen Kommunen / Zentren lagen die Auswirkungen noch z. T. unterhalb dieses Wertes, so dass selbst bei einer – nur theoretisch anzunehmenden – Verdoppelung der dortigen Auswirkungen auch weiterhin städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- In Kapitel 2 erfolgt die Darstellung und erste Einordnung der eingetretenen Veränderungen sowie die Herleitung des aktuellen Umsatzes des Outlets. Dabei wurden in der Regel höhere Flächenproduktivitäten für die zu untersuchenden Sortimenten – sowohl beim betroffenen Bestand als auch für das Outlet angenommen. Dies ist nachvollziehbar und deckt sich mit der aktuellen Entwicklung im Einzelhandel. Für das Outlet wird die Flächenproduktivität im Durchschnitt auf rd. 8.000 Euro je qm Verkaufsfläche erhöht, was im Sinne des zu Grunde zu legenden realitätsnahen Worst-Case-Ansatzes sachgerecht ist.

- Die Umsatzherkunft fällt aufgrund der zu erwartenden höheren regionalen Ausstrahlung in den Zonen 2 und 3 höher aus, was angesichts der höheren Einkaufsbeträge von Personen, die weitere Anfahrtswege in Kauf nehmen, plausibel und somit sachgerecht ist.
- Nur der hinzutretende Umsatz wird bewertet. Auch diese Vorgehensweise ist plausibel und nachvollziehbar, da die vorhandenen Umsätze des bestehenden Outlets schon einige Jahre sich in der sozialen und ökonomischen Wirklichkeit niedergeschlagen haben.
- Sowohl die absoluten als auch die relativen Umverteilungen sind angesichts der neuen Rechnung gestiegen. Allerdings in Umfängen, die ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nach wie vor ausschließen. Dies auch deshalb, da die relativen Werte (bis auf Montabaur selbst) Größenordnungen von 5% nach wie vor nicht erreicht haben. Im Bereich (Sport)Schuhe, Lederwaren ist dies auch auf die deutliche Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zurückzuführen.

Als Fazit ist festzustellen, dass die beiden Gutachten in Summe eine aktualisierte, empirisch abgesicherte somit auch belastbare Grundlage bilden für eine Bewertung absatzwirtschaftlicher und daraus sich ggf. ergebener städtebaulicher Auswirkungen.