

ecostra GmbH · Luisenstrasse 41 · D-65185 Wiesbaden

An  
Eisenmann Wahle Birk Rechtsanwälte  
Prof. Dr. Hans-Jörg Birk  
Bopserstrasse 17

**D-70180 Stuttgart**

Ihr Ansprechpartner	Dr. Joachim Will
Telefon	+49 (0)611 - 716 95 75-0
Telefax	+49 (0)611 - 716 95 75-25
Ihr Schreiben vom	06. Dezember 2011
Ihr Zeichen	
Datum	15. Dezember 2011

### **ecostra-Stellungnahme zum Umsatzanteil des in Sinsheim geplanten Outlet Centers mit Kunden von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches**

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Birk,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 06.12.2011 in welchem Sie uns gebeten haben, vor dem Hintergrund der Ergebnisse unserer Auswirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines Factory Outlet Centers in der großen Kreisstadt Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis) vom 11.11.2010 eine ergänzende Stellungnahme dahingehend abzugeben, welcher Umsatzanteil des Planobjektes auf Kunden entfällt, welche ihren Hauptwohnsitz außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches der Stadt Sinsheim haben.

Dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich bzw. Mittelbereich der Stadt Sinsheim sind neben Sinsheim selbst die Gemeinden Angelbachtal, Epfenbach, Eschelbronn, Helmstadt-Bargen, Lobbach, Mauer, Meckesheim, Neckarbischofsheim, Neidenstein, Reichartshausen, Spechbach, Waibstadt und Zuzenhausen zugeordnet.

Ihre Frage kann im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme wie folgt beantwortet werden:

- Das geplante DOC in Sinsheim besitzt entsprechend den Analysen und Berechnungen der o.g. Auswirkungsanalyse eine Umsatzerwartung von insgesamt ca. 76,3 Mio. €.
- Innerhalb des Naheinzugsgebietes (Zone I) werden hiervon ca. 21,1 Mio. € (= ca. 27,7 % des Gesamtumsatzes) erwirtschaftet; die diesbezügliche Kaufkraftabschöpfungsquote beläuft sich auf insgesamt ca. 1,3 % (in der branchenbezogenen Aufschlüsselung bei Bekleidung & Sportartikel ca. 1,8 %, Schuhe & Lederwaren ca. 2,1 %, Sonstiges ca. 0,5 %). Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Stadt Sinsheim stellt nur einen Teilraum dieses Naheinzugsgebietes dar.

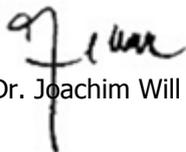
- Mit Kunden aus dem Mittelbereich der Stadt Sinsheim wird das geplante Outlet Center nach unseren Berechnungen einen Umsatz von insgesamt ca. 1,6 Mio. € (= ca. 2,1 % des Gesamtumsatzes) erwirtschaften. Die Kaufkraftabschöpfungsquote insgesamt (ca. 1,5 %) als auch in den betroffenen Sortimentsbereichen (Bekleidung & Sportartikel ca. 2,0 %, Schuhe & Lederwaren ca. 2,3 %, Sonstiges ca. 0,6 %) liegt hier – aufgrund der räumlichen Nähe – noch einmal etwas höher als im Mittel der gesamten Zone I.
- Entsprechend ist davon auszugehen, dass das geplante Outlet Center in Sinsheim ca. 74,7 Mio. € bzw. ca. 97,9 % seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des zentralen Verflechtungsbereiches der Stadt Sinsheim erwirtschaften wird.

Seite 2

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Birk, gestatten Sie uns zum Abschluß noch einige ergänzende Bemerkungen zu dieser Fragestellung. Bereits in der Auswirkungsanalyse vom 11.11.2010 haben wir darauf hingewiesen, daß aufgrund der, zur Funktions- und Tragfähigkeit der spezifischen Vertriebsform Outlet Center unbedingt notwendigen weiträumigen Ausstrahlung, ein Konflikt mit dem sog. „Kongruenzgebot“ des baden-württembergischen Landesentwicklungsplans unvermeidbar ist. Dies würde nicht nur dann der Fall sein, wenn Sinsheim landesplanerisch ggf. als Oberzentrum eingestuft wäre, sondern dies wäre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch bei einer Ansiedlung eines solchen Outlet Centers in jedem Oberzentrum Baden-Württembergs der Fall; d.h. auch wenn dieses Objekt z.B. in den Oberzentren Heilbronn, Heidelberg oder Mannheim angesiedelt werden würde, so würde dieses auf jeden Fall deutlich mehr als ca. 30 % des Umsatzes von außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsbereiches erwirtschaften. Insofern zeigt sich hier eine Besonderheit dieser spezifischen Vertriebsform des Einzelhandels, welche mit der raumordnerischen Vorschrift des sog. „Kongruenzgebotes“ in keinem Fall in Einklang gebracht werden kann. Damit kommt u.E. eine Durchsetzung dieses Gebots quasi einem Verbot dieser Vertriebsform in Baden-Württemberg gleich.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Joachim Will