

2019/406/610

öffentlich

Informationsvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Raumordnungsentscheid mit integriertem Zielabweichungsbescheid über die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin am Sonderstandort Wilkstraße in der Stadt Zweibrücken

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Kenntnisnahme)	26.11.2019	Ö

Sachverhalt

Die Kreisstadt Homburg wurde im Rahmen des **Raumordnungsverfahrens** zur geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin zu einer Stellungnahme, mit einer Frist bis zum 28.02.2019, aufgefordert.

Der Stadtrat hat die geplante Erweiterung des Möbelmarktes mit Beschluss vom 21.02.2019 abgelehnt.

Mit Schreiben vom 25.02.2019 wurde die Stellungnahme dem zuständigen Ministerium für Inneres, Bauen und Sport übersandt.

Die Stadt Zweibrücken beabsichtigte die bauliche Erweiterung des bestehenden Einrichtungshauses Möbel Martin (Wilkstraße 3) durch Vergrößerung von 24.000 m² Verkaufsfläche auf insgesamt 35.000 m². Die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente sollte eine maximale Verkaufsfläche von 31.500 m² umfassen. Bis zu 10% der zukünftig genehmigten Gesamtverkaufsfläche sollten zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Nunmehr erging am 18.10.2019 der Raumordnerische Entscheid durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd.

Dieser sieht die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung unter folgenden Vorgaben als gegeben an:

- Der Bereich des Möbeleinrichtungshauses ist im Bebauungsplan BH32 als Sondergebiet gem. § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Möbelmarkt" festzuschreiben. Durch geeignete Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des Bebauungsplanes weiterer Einzelhandel ausgeschlossen wird.
- Die Gesamtverkaufsfläche des Möbeleinrichtungshauses ist auf maximal 30.000 m² zu begrenzen.
- Von der Gesamtverkaufsfläche ist der Anteil für innenstadtrelevante Sortimente auf insgesamt maximal 2.900 m² zu begrenzen.
- Die innenstadtrelevanten Sortimente sollen direkten Bezug zum Kernsortiment eines Möbeleinrichtungshauses aufweisen. Die Zuordnung der Warensortimente zum innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der

Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken, Stand 2008.

- In dem nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BH32 ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan BH32 umzusetzen.

Somit ergibt sich gegenüber der beantragten Gesamtverkaufsfläche eine Reduktion um 5.000 m², bei der Fläche für das zentrenrelevante Sortiment eine Verringerung von 3.500 m² auf 2.900m². Somit ist den Bedenken des Stadtrates in einem gewissen Umfang Rechnung getragen worden. Der Entscheid mit eingehender Begründung ist als Anlage beigefügt.

Anlage/n

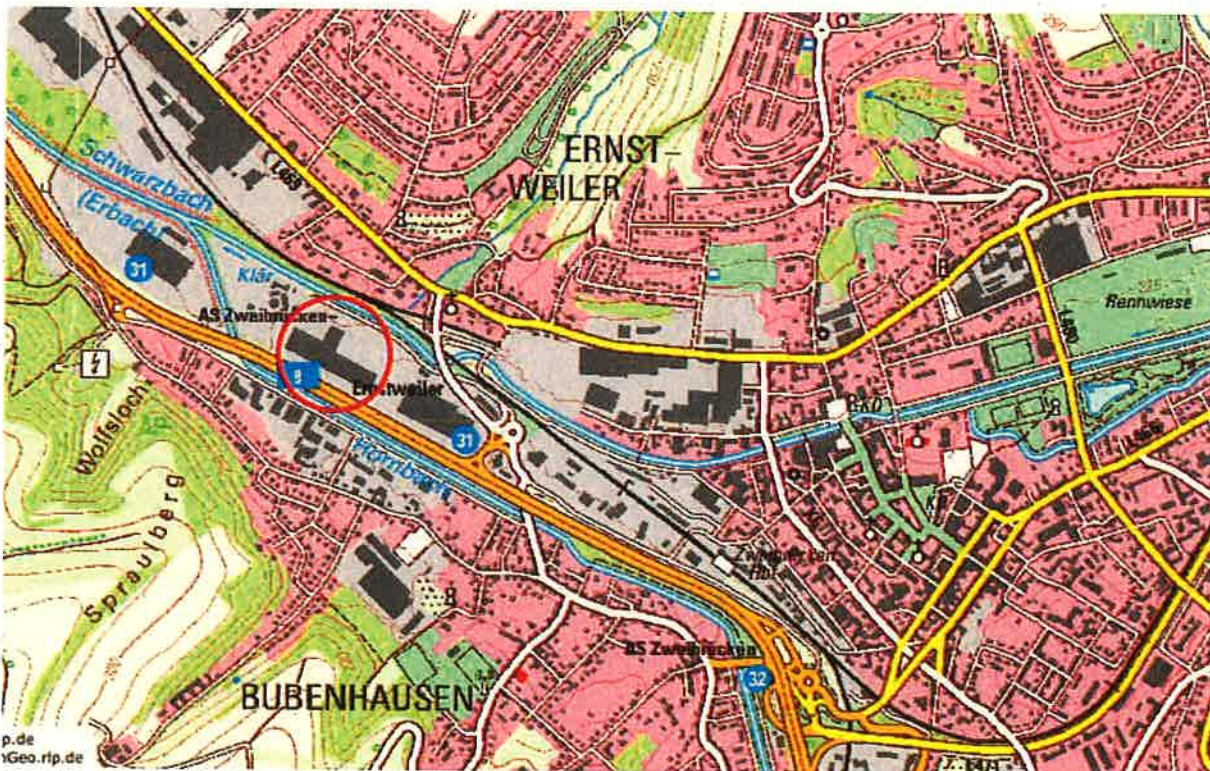
- 1 RaumordnerischerEntscheid_2019_10 (öffentlich)



Raumordnerischer Entscheid
mit integriertem Zielabweichungsbescheid
über die geplante Erweiterung des
Einrichtungshauses Möbel Martin
am Sonderstandort Wilkstraße
in der Stadt Zweibrücken

OB	10	11	12	20	30	40	41
	100	150	160				50
BG	24. Okt. 2019 Kreisstadt Homburg (Saar)						60
BG-K							65
BG-Sp							69
BG-U							80
BG							Anl.
PR	HPS	KuG	MuG	BäG			WF

gemäß § 15 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit
 § 17 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz





**Raumordnerischer Entscheid mit
integriertem Zielabweichungsbescheid
über die geplante Erweiterung
des Einrichtungshauses Möbel Martin
am Sonderstandort Wilkstraße
in der Stadt Zweibrücken**

A	Raumordnerischer Entscheid	2
B	Gegenstand des Verfahrens.....	3
C	Verlauf des Verfahrens.....	4
D	Zusammenfassung der Stellungnahmen	7
E	Landesplanerische Einordnung	35
F	Raumordnerische Bewertung und Abwägung	40
G	Abschließende Bemerkungen.....	55



A Raumordnerischer Entscheid

Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV (rechtsverbindlich durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 24.11.2008) und im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Westpfalz IV 2012 enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP IV ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender

raumordnerischer Entscheid:

Die Erweiterung des bestehenden Möbeleinrichtungshauses der Firma Möbel Martin in Zweibrücken ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung unter folgenden Maßgaben vereinbar:

- 1) Der Bereich des Möbeleinrichtungshauses der Firma Möbel Martin ist im Bebauungsplan BH 32 als Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festzuschreiben. Durch geeignete Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des Bebauungsplanes weiterer Einzelhandel ausgeschlossen wird.**
- 2) Die Gesamtverkaufsfläche des Möbeleinrichtungshauses ist auf maximal 30.000 m² zu begrenzen.**
- 3) Von der Gesamtverkaufsfläche ist der Anteil für innenstadtrelevante Sortimente auf insgesamt maximal 2.900 m² zu begrenzen.**
- 4) Die innenstadtrelevanten Sortimente sollen direkten Bezug zum Kernsortiment eines Möbeleinrichtungshauses aufweisen. Die Zuordnung der Warensortimente zum innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der Sor-**



timentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken, Stand 2008.

- 5) In dem nachfolgenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BH 32 ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan BH 32 umzusetzen.**

B Gegenstand des Verfahrens

Die Firma Möbel Martin GmbH & Co. KG betreibt im Mittelzentrum Zweibrücken ein Einrichtungshaus, das westlich der Zweibrücker Innenstadt zwischen der Autobahn BAB 8 (Pirmasens- Luxemburg) im Süden und der Wilkstraße im Norden errichtet wurde. Gegenstand des Verfahrens ist die an diesem Standort vorgesehene Erweiterung des Möbelhauses.

Das Einrichtungshaus verfügt derzeit laut Antragsunterlagen über eine Verkaufsfläche von rund 24.000 m². Davon entfallen 19.750 m² auf das Kernsortiment (Möbel, Korb-, Kork- und Flechtwaren) und 1.850 m² auf nicht-zentrenrelevante Randsortimente (1.065 m² auf Teppiche, Läufer, Kelims und 785 m² auf Lampen und Leuchten). Zentrenrelevante Randsortimente werden auf 2.400 m² angeboten (Haus- und Heimtextilien auf 650 m²; Bilder, Rahmen, Kunstgewerbe auf 550 m²; Haushaltswaren, Glas, Porzellan auf 1.200 m²).

Durch eine Neuorganisation von Lager und Verkauf soll nun die Gesamtverkaufsfläche um 11.000 m² auf insgesamt 35.000 m² innerhalb des bestehenden Einrichtungshauses erweitert werden. Die zusätzliche Verkaufsfläche ist sowohl für das Kernsortiment und für nicht-zentrenrelevante Randsortimente (9.900 m²) als auch für zentrenrelevante Randsortimente (1.100 m²) vorgesehen.



C Verlauf des Verfahrens

Für Vorhaben nach § 1 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben) soll ein Raumordnungsverfahren gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt werden.

Die MeGeCon Immobilienentwicklung und -consulting e. K., Nalbach, hat mit Schreiben vom 13.12.2018 im Auftrag der Möbel Martin GmbH Co.KG, Saarbrücken, die Durchführung des Raumordnungsverfahrens beantragt. Nach § 4 Abs. 1 LPIG liegt die Zuständigkeit für das genannte Vorhaben wegen der zu erwartenden Landesgrenzen übergreifenden Auswirkungen bei der Obersten Landesplanungsbehörde. Diese beauftragte am 20.12.2018 die Obere Landesplanungsbehörde mit der Durchführung der raumordnerischen Prüfung nach § 17 LPIG. Das Raumordnungsverfahren wurde mit Schreiben vom 20.12.2018 eingeleitet.

Die Verfahrensunterlagen umfassten für die beteiligten Stellen in Rheinland-Pfalz und im Saarland:

- Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens der Stadt Zweibrücken
- Karte mit der Lage der Standortgemeinde im größeren Raum
- Standortplan (Lage innerhalb der Kommune)
- Karte mit der Ableitung des Einzugsbereiches und der Zonierung
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken, Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (Junker und Kruse, April 2008)
- Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin in der Stadt Zweibrücken (Markt und Standort, Juli 2018)
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung (VERTEC, November 2017)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.06.2018



Den in Frankreich beteiligten Stellen wurde eine Übersetzung des Antrags der Me-GeCon Immobilienentwicklung und -consulting e. K. zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens (Demande d'ouverture d'une procédure concernant l'aménagement du territoire) zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 17 Abs. 5 LPlIG wurden folgende Gebietskörperschaften, Träger öffentlicher Belange und Planungsträger um ihre Stellungnahme gebeten:

- Kreisverwaltung Kaiserslautern
- Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl
- Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach
- Kreisverwaltung Südwestpfalz
- Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland
- Stadtverwaltung Pirmasens
- Stadtverwaltung Zweibrücken
- Planungsgemeinschaft Westpfalz
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
- Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.
- Ministerium für Inneres und Sport des Saarlandes
mit 5 Exemplaren für die dort betroffenen Städte
- Eurodistrikt Saar/Moselle
- Sous-Préfecture de Sarreguemines
- Communauté de communes du pays de Bitche
- Communauté de communes du pays de Niederbronn-les-Bains
- ScoT Bitche-Sarreguemines-Saaralbe
- Syndicat Mixte de l'Arrondissement de Sarreguemines

Die Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der kompletten Verfahrensunterlagen bei den am Raumordnungsverfahren beteiligten Gebietskörperschaften mit Ankündigung in den jeweiligen amtlichen öffentlichen Bekanntmachungen. Zusätzlich wurden die Verfahrensunterlagen auf der Internetseite der Struktur- und



Genehmigungsdirektion unter dem Link

<https://sgdsued.rlp.de/de/service/oeffentlichkeitsbeteiligung-bekanntmachungen/> eingestellt.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 28.02.2019 festgesetzt.

Mit Schreiben vom 05.12.2018 hat die Stadt Zweibrücken die Zulassung einer Zielabweichung von Ziel 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV und dem entsprechenden Ziel des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV beantragt. Der Zielabweichungsbescheid wird in den raumordnerischen Entscheid integriert. Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 07.01.2019 eingeleitet. Die zu beteiligenden Stellen hatten die Möglichkeit ihre Stellungnahme bis zum 28.02.2019 abzugeben.

Nach Auswertung der schriftlichen Stellungnahmen hat sich gezeigt, dass vor einer abschließenden Entscheidung im Zielabweichungsverfahren noch weitere Untersuchungen zu den Auswirkungen des Vorhabens erforderlich waren.

Das Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde mit Schreiben vom 18.03.2019 ausgesetzt. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Frist, wurde das Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) ebenfalls ausgesetzt.

Mit Schreiben vom 15.07.2019 wurde das Raumordnungsverfahren wieder aufgenommen, nachdem die gutachterliche Stellungnahme im Zielabweichungsverfahren vorlag und das Zielabweichungsverfahren ebenfalls wieder aufgenommen wurde.



D Zusammenfassung der Stellungnahmen

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet** ging keine Stellungnahme ein.

Die zu beteiligenden **französischen Stellen** haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die **Stadt Zweibrücken** befürwortet die geplante Erweiterung des Möbelhauses.

Die **Kreisverwaltung Kaiserslautern** und die **Kreisverwaltung Südwestpfalz** haben keine Bedenken oder Anregungen.

Ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen haben die **Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland**, die **Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl** und die **Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach**.

Nachfolgend werden die eingegangenen kritischen Stellungnahmen zusammengefasst.

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes** trägt Bedenken gegen das Vorhaben vor.

Städtebauliche bzw. versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren sowie in der gutachterlichen Schlussfolgerung auch auf die saarländischen Grundzentren im Vorhabeneinzugsbereich könnten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Nicht nachvollziehbar erscheine jedoch, dass das Oberzentrum Saarbrücken aus der Auswirkungsbetrachtung der Verträglichkeitsanalyse vollständig ausgeklammert werde. Nach den Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse liege das Oberzentrum Saarbrücken zwar innerhalb des Untersuchungsgebietes (siehe u.a. Kap. A.5.3.3.1, Tab. 4, Kap. B.1.1, Kap. C.3.1), doch würden mit Hinweis auf das bestehende Filial-



netz des Unternehmens keinerlei Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf den Standort des Einrichtungshauses Möbel Martin in Saarbrücken getroffen. Hier wäre eine Betrachtung des sehr ähnlich strukturierten Einrichtungshauses in Saarbrücken wünschenswert gewesen, zumal der Gutachter selbst bei solchen "systemgleichen" Wettbewerbern von einem Höchstmaß an Sortimentsüberschneidungen und Substituierbarkeit ausgehe, wodurch diese demnach die höchsten Umsatzanteile im Vergleich zu anderen Wettbewerbern verlieren würden (Kap. A.5.3.3.2). Auch wenn der Standort des Einrichtungshauses Möbel Martin in Saarbrücken nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich liege und damit keinen "Schutzstatus" im Sinne des BauGB besitze, wäre eine gutachterliche Betrachtung sinnvoll gewesen, um nicht zuletzt auch die erforderliche Auswirkungsbetrachtung hinsichtlich der landesplanerisch zugewiesenen oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Saarbrücken vornehmen zu können.

Zudem sei anzumerken, dass die Bestandsaufnahme der Verträglichkeitsanalyse offensichtlich älteren Datums sei, da Tabelle 5 den Möbelanbieter Möbel Martin in Saarbrücken noch mit 7.000 qm Verkaufsfläche (baugenehmigt sind 30.000 qm) und den MöMax noch als Projekt (seit 2017 mit 8.000 qm im Betrieb) führe. Gleiches gelte für verschiedene großflächige Möbelanbieter in der Stadt St. Ingbert, die entweder gar nicht erfasst (Möbel Kühn) oder bereits 2017 aufgegeben worden seien (Matratzen Concord) sowie für die Stadt Homburg, wo die Erweiterung des Einrichtungsmarktes "das fröhliche m" (jetzt Poco) von 7.000 qm auf 10.250 qm Verkaufsfläche keine Berücksichtigung gefunden habe.

Insofern erscheine es erforderlich, die gutachterliche Datengrundlage generell zu aktualisieren und darauf aufbauend die vorhandenen systemgleichen Wettbewerber (u.a. Möbel Martin in Saarbrücken) in die Auswirkungsbetrachtung aufzunehmen.

Weiter sei anzumerken, dass sich die Stadt Zweibrücken ohne begründete Argumentation über ihr eigenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Junker+Kruse, Dortmund, Stand April 2008) hinwegsetze, indem sie am sog. „Sonderstandort Wilkstraße" sowohl für das vorliegende Erweiterungsvorhaben „Einrichtungshaus Möbel Martin" als auch für das zeitgleich laufende Erweiterungsvorhaben "Globus-Baumarkt"



eine deutlich über der selbstgesetzten Marke von 800 qm liegende Ausdehnung der Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente vornehmen wolle. Damit verstoße die Stadt nicht nur gegen Grundsatz 6 der selbstbindenden Einzelhandelskonzeption (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 90), sondern auch gegen die gutachterliche Empfehlung, die Entwicklung mit zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort "Wilkstraße" grundsätzlich restriktiv zu behandeln ("Tabubereich für zentrenrelevanten Einzelhandel"), mit dem Ziel, "insbesondere in den nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten [...] einen Angebotsausbau hier zukünftig konsequent auszuschließen" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 106f). Vor diesem Hintergrund seien auch unter Berücksichtigung des Alters des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (rund 11 Jahre) die Erweiterungsabsichten der Stadt Zweibrücken im Bereich Wilkstraße aus Sicht des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport nicht nachvollziehbar.

Dessen ungeachtet wäre es seitens der saarländischen Landesplanung geboten, wenn die beiden zeitgleich laufenden Verfahren zur Erweiterung des Globus-Baumarktes und des Einrichtungshauses Möbel Martin zumindest hinsichtlich der Auswirkungsbetrachtung der sich überschneidenden zentrenrelevanten Sortimente (insbesondere Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren sowie Haus- und Heimtextilien) aus Gründen der Transparenz und Verfahrenseffizienz harmonisiert bzw. zusammengefasst worden wären.

Die **Stadt Blieskastel** erhebt Bedenken. Das Vorhaben widerspreche dem "Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot" des LEP IV Rheinland-Pfalz. Die geplante Erweiterung sei für die Versorgungsstruktur Blieskastels im Bereich des Randsortiments von Bedeutung.

Grundlage sei die Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs Blieskastel. Hier seien derzeit ca. 500 qm Verkaufsfläche mit diesem Sortiment (Haushaltswaren, Glas und Porzellan, Heim- und Haustextilien, Bilder) belegt. Dies entspreche ca. 45 % der geplanten Erweiterung (1.100 qm) bei Möbel Martin in Zweibrücken. Wie in der Verträglichkeitsanalyse dargestellt, sei die Angebotsstruktur in Blieskastel eher



anfällig für Konkurrenzwirkung und Umsatzverteilung, was sich meist in einer nachhaltigen Beeinträchtigung der betroffenen Einzelhandelsbetriebe bis hin zur Geschäftsaufgabe niederschlägt. In der Folge werde die Angebotsstruktur im Einzelhandel in der Innenstadt noch weiter geschwächt, was wiederum mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und damit auf die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Blieskastel verbunden sei. Dies seien jedoch auch Ziele der aktuell durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadt Blieskastel", die bei Umsetzung des Planvorhabens hintertrieben werde.

Weiter seien in der Verträglichkeitsanalyse zum Planvorhaben die Verkaufsflächen des TEDI Marktes in der Florianstraße (415 qm) unberücksichtigt, dessen Sortiment weitgehend identisch mit dem Randsortiment von Möbel Martin sei. Unberücksichtigt sei auch die Verkaufsflächen von Maxis Babywelt in Niederwürzbach (350 qm), die im Hinblick auf die geplante Sortimentserweiterung „Kinderwagen, Baby- und Kleinkinderbedarf“ im Planvorhaben zu berücksichtigen sei. TEDI befinde sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Blieskastel, unterstütze dennoch wegen der innenstadtnahen Lage die Versorgungsstruktur des Mittelzentrums Blieskastel.

Wie in der Verträglichkeitsanalyse (S. 58) dargelegt, liege die Schädlichkeitsstufe mit 6 % unter dem meist verwendeten Schwellenwert von 10 %, ab dem negative städtebauliche Nachteile zu erwarten seien. Die Rechtsprechung habe jedoch mehrfach dargelegt, dass immer die individuellen Gegebenheiten dabei zu berücksichtigen seien.

Für die mangelhafte Angebotsstruktur in Blieskastel bedeute die Umsetzung des Planvorhabens eine weitere Schwächung.

Die **Stadtverwaltung Homburg (Saar)** hat grundlegende Bedenken gegen das Vorhaben. Laut Verträglichkeitsanalyse verfüge Homburg über ein differenziertes Einzelhandelsangebot sowohl innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches als auch in der Außenstadt mit verschiedenen großflächigen Möbelanbietern.



Die Maßgeblichkeitsschwelle sei wegen der gut funktionierenden Innenstadtstrukturen auf 10% festgelegt worden. Es werde angenommen, dass in absehbarer Zeit die Erweiterung des innerstädtischen Angebotes durch ein neues Shopping Center am Enklerplatz die Attraktivität erhöhe und sich die Anziehungskraft der Homburger Innenstadt verstärke.

Dies sei nach der Absage der Investoren des Shopping-Centers in Homburg so nicht mehr vertretbar, zumindest nicht kurz- oder mittelfristig abschätzbar.

Zusammengefasst seien Umsatzzumlenkungen im Zentralen Versorgungsbereich von Homburg in der Größenordnung von rund 5% zu erwarten. In den einzelnen Sortimentsgruppen seien differenzierte Umsatzverluste mit Ausnahme bei Baby- und Kleinkindbedarf (5%) nicht nachweisbar.

Die Maßgeblichkeitsschwelle werde nicht erreicht, so dass die Konkurrenzwirkung als mäßig und die städtebaulichen Wirkungen als nicht existent zu umschreiben seien.

In der Außenstadt würden die ansässigen Möbelanbieter rund 18,1% Umsatz verlieren. Dies sei insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Erweiterungsstandort der höchste Umsatzzumlenkungswert bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, der in der gesamten Untersuchungsregion beobachtet worden sei.

Letztlich werde die Konkurrenzwirkung in Homburg laut Verträglichkeitsanalyse erheblich sein, dies sei allerdings, da die Angebotsstrukturen in Homburg vielfältig und auf Expansion orientiert seien, keineswegs als existenziell zu bewerten. Die Kernsortimente der Erweiterungsplanung von Möbel Martin seien nicht-zentrenrelevant und würden insofern per Definition keine negativen städtebaulichen Wirkungen ausüben. Aber auch hier sei eine Maßgeblichkeitsschwelle definiert worden. Sie liege bei 20%. Bei Überschreitung dieser Schwelle sei eine Schädigung der Angebotsstrukturen anzunehmen und eine Einschränkung der regionalen Versorgung der Bevölkerung zu befürchten. Dies sei allerdings in Homburg nicht der Fall.

Laut Verträglichkeitsanalyse werde durch die Erweiterungsplanung von Möbel Martin in Zweibrücken in Homburg nicht gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot verstoßen.



Es werde allerdings von Seiten der Kreisstadt Homburg befürchtet, dass der prognostizierte Umsatzverlust von 18,1 % wegen des Wegfalls der in die Berechnungen einbezogenen geplanten „Schlossbergalerie“ in der Talstraße weitaus stärker ausfallen werde und somit die nutzungsrelevanten Sortimente in Homburg wesentlich stärker beeinträchtigt würden.

Hier sei nunmehr von veränderten Berechnungsgrundlagen und -annahmen auszugehen, was die grundlegende Überarbeitung der Auswirkungsanalyse unabdingbar mache.

Insbesondere in den Randlagen mit mehreren großen Einrichtungshäusern (Möbel Braun, Einöd; Pocco, Homburg und Möbel-Fundgrube, Erbach-Lappentascherhof) seien negative Entwicklungen zu befürchten.

Der Rat der Kreisstadt Homburg spreche sich einstimmig gegen die Erweiterung des Möbel-Martin-Einrichtungshauses in Zweibrücken aus.

Die **Stadtverwaltung Neunkirchen** äußert grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben. Zweibrücken sei mit unter 35.000 Einwohnern gegenüber der Kreisstadt Neunkirchen mit knapp 47.000 ein deutlich kleineres Mittelzentrum.

Betrachte man jetzt das hier in Rede stehende Vorhaben, finde man in Neunkirchen im Bereich der Möbelanbieter über 5.000qm VKF einen Bestand von zusammen 11.000 qm Verkaufsfläche (Möbel Boss und Möbel Martin).

Damit habe Zweibrücken jetzt schon einen Anbieter, der mehr als das Doppelte an Verkaufsfläche besitze als alle großflächigen Anbieter in Neunkirchen zusammen.

Die geplante Größe des Einrichtungshauses in Zweibrücken führe dazu, dass das ohnehin nicht sehr ausgeprägte Angebot im Bereich Möbel in der Kreisstadt Neunkirchen durch die Erweiterung des Möbel Martin Standortes von derzeit 24.000qm VKF auf 35.000qm VKF in Zukunft erheblich beeinträchtigt werde.

Allein die geplante Ergänzung entspreche verkaufsflächenbezogen der in Neunkirchen bestehenden Verkaufsflächengröße im Möbelsegment.

Derzeit habe man im Bereich Möbel und Randsortimente jetzt schon erhebliche Kaufkraftabflüsse in Richtung Zweibrücken. Mit der Erweiterung könne dieser Eingriff



im Kernsortiment (einschließlich nicht-zentrenrelevanter Randsortimente) bis auf ca. 15% Umsatzlenkung ansteigen.

Mit der geplanten Vorhabengröße sei auch ein breites Sortimentsangebot verbunden, das gemäß Verträglichkeitsstudie im zentralen Versorgungsbereich insgesamt zu einer Umsatzveränderung von 5,8% führen könne. Hierbei sei aufgrund der Sortimentsüberschneidung mit der "GALERIA Kaufhof" insbesondere ein innerstädtischer „Magnetbetrieb“ betroffen (vgl. S. 63, Verträglichkeitsanalyse).

Eine detailliertere Betrachtung der Umsatzlenkung hinsichtlich seiner Erheblichkeit für diesen Einzelhandelsschwerpunkt und den damit verbundenen Aussagen hinsichtlich seiner Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich fehle allerdings.

Mit der Umsetzung des Vorhabens entstehe in Zweibrücken ein Versorgungsschwerpunkt im Bereich "Möbel", der im Sinne der Raumordnung nicht mehr dem "Zentrale-Orte-Prinzip" bzw. den Versorgungsaufgaben von Zweibrücken entspreche.

Vor dem Hintergrund des im Rahmen LEP Siedlung bzw. LEP IV dokumentierten zentralörtlichen Verflechtungsbereichs, der Nähe sowie Größe des geplanten großflächigen Ausbaus der Einzelhandelsfunktion im Bereich Möbel, werde sich das Vorhaben zum größten Teil über den eigenen Versorgungsbereich hinaus auch in den des benachbarten Mittelzentrums von Neunkirchen auswirken.

Das Kaufkraftvolumen des relativ kleinen Mittelzentrums Zweibrücken (34.260 Einwohner) mit 25 Mio. € (vgl. Tabelle 6, S.45, Verträglichkeitsanalyse) bzw. des Mittelzentrums Zweibrücken mit seinem Mittelbereich (50.591 Einwohner) mit ca. 37 Mio. € reiche nicht aus, um ein solches Vorhaben in dieser Größenordnung wirtschaftlich betreiben zu können. Hier sei man sehr stark auf eine weitere Umlenkung der Kaufkraft aus den umliegenden Mittelzentren angewiesen. Allein das Erweiterungsvorhaben habe mit 11.000 qm VKF im Regular Case eine Umsatzerwartung von über 22 Mio. € und im Worst Case von über 26 Mio. €. Der Bestand mit 24.000qm VKF und dem damit zu erzielenden Umsatz von über 50 Mio. € (abgeleitet aus Tabelle 11, S.



49, Verträglichkeitsanalyse) liege jetzt schon weit über dem Kaufkraftvolumen von Zweibrücken und seinem Mittelbereich.

Aus Sicht der Kreisstadt Neunkirchen sei zu vermuten, dass neben den derzeitigen Auswirkungen auf die bestehenden Möbelanbieter auch die Entwicklungsfähigkeit der Stadt Neunkirchen beschränkt werden könnte. Im Zusammenhang mit der raumplanerischen Aufgabe zur Versorgung ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches werde die Stadt hierdurch in einer nicht mehr akzeptablen Art und Weise in ihren Rechten beschnitten und ihre Entwicklung nachhaltig negativ beeinträchtigt.

Die Stadt Neunkirchen stimme dem Vorhaben nicht zu und bitte um entsprechende Anpassungen der Verkaufsflächen, da sich der vorgesehene Ausbau der Einzelhandelsfunktion nicht nur an der Versorgung des eigenen Verflechtungsbereichs bzw. Mittelbereichs orientiere, sondern unter Berücksichtigung des Bestandes ausschließlich auf eine räumliche Umverteilung der Kaufkraft setze.

Damit widerspreche der vorgesehene Ausbau den im "LEP Siedlung" bzw. "LEP IV" für den Bereich Einzelhandel festgelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und gehe auch zu Lasten entsprechender Einrichtungen in der Stadt Neunkirchen.

Die **Verwaltung der Landeshauptstadt Saarbrücken** erhebt grundsätzliche Bedenken gegen die Planung.

Das zur Verfügung gestellte Abwägungsmaterial sei unvollständig, mangelhaft und widersprüchlich und daher ungeeignet zur Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens gegenüber dem saarländischen Oberzentrum Saarbrücken.

Eine mögliche Beeinträchtigung der oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Saarbrücken werde in der „Verträglichkeitsanalyse“ (Markt und Standort, Juli 2018) nicht thematisiert, obwohl der Einzugsbereich des Vorhabens sowohl in die vom



saarländischen Landesentwicklungsplan „Siedlung“ zugewiesenen mittel- und oberzentralen Bereichen der Landeshauptstadt Saarbrücken eingreife. In der „Verträglichkeitsanalyse“ würden lediglich Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte untersucht, jedoch nicht die Auswirkungen gegenüber den durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen. Die Frage, ob das Vorhaben in dem rheinland-pfälzischen Mittelzentrum Zweibrücken die Funktionen des saarländischen Oberzentrums Saarbrücken verletze, werde nicht behandelt. Die „Verträglichkeitsanalyse“ als Gutachten zur Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen sei somit unvollständig.

Für eine aussagekräftige Auswirkungsanalyse sei es erforderlich die aktuellen Rahmenbedingungen abzubilden und ein worst-case-Szenario zu entwerfen, das alle Einflussfaktoren berücksichtige. Diese Erfordernisse seien bereits mehrfach durch Gerichtsentscheidungen klargestellt worden.

Diesen Anforderungen werde die „Verträglichkeitsanalyse“ als Gutachten zur Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen leider nicht gerecht.

Auf Seite 38, Kapitel C.3.1 der „Verträglichkeitsanalyse“ würden in der Tabelle 5 die „Möbelanbieter in der Region“ dargestellt. Hierbei werde für Saarbrücken u.a. der Anbieter Möbel Martin mit 7.000 qm Verkaufsfläche und der Anbieter Mömax als "Projekt" mit 8.000 qm Verkaufsfläche aufgezeigt. Diese Darstellung sei jedoch veraltet. Das Möbelhaus Mömax bestehe seit 2017, der Bebauungsplan sei seit 2015 rechtskräftig, ein Status als „Projekt“ ungerechtfertigt. Für das Einrichtungshaus Möbel Martin sei 2017 ein Zielabweichungs- und Raumordnungsverfahren durchgeführt worden. In 2017/18 seien die Baugenehmigung zum Neubau eines Einrichtungshauses mit 30.000 qm Verkaufsfläche erteilt worden. Die Eröffnung sei im Frühjahr 2019 geplant.

Für die Stadt Homburg sei für den Anbieter „Das fröhliche M“ eine Verkaufsfläche von 7.000 qm dargestellt worden, obwohl 2016 ein Raumordnungs- und Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung des Betriebes auf 10.250 qm durchgeführt worden sei. In der „Verträglichkeitsanalyse“ werde zwar mit einem Satz versichert, dass die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Einrichtungshauses Möbel Martin in



Saarbrücken berücksichtigt worden sei. Wie dies, auch in Bezug auf die völlig veraltete Darstellung in Tabelle 5 bewerkstelligt worden sei, erschließe sich jedoch leider nicht.

Die starke Überschneidung des Einzugsbereichs des im Bau befindlichen Einrichtungshauses in Saarbrücken und dem geplanten Vorhaben in Zweibrücken bleibe in der vorliegenden „Verträglichkeitsanalyse“ unberücksichtigt.

Bei der Darstellung der Datengrundlage bleibe auch unberücksichtigt, dass mit der Erweiterung und Neuansiedlung von Möbelanbietern im rheinland-pfälzischen Oberzentrum Kaiserslautern Auswirkungen auf den überörtlichen Einzugsbereich des Oberzentrums Saarbrücken verbunden seien. Ein ebenfalls stark überörtlicher Einzugsbereich eines Mittelzentrums greife in die durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen ein. Dieser Tatbestand werde jedoch durch das vorgelegte Abwägungsmaterial verschleiert.

Die „Verträglichkeitsanalyse“ als Gutachten zur Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen sei mangelhaft.

Betriebserweiterungen ohne die plausible Darstellung einer Steigerung des eigenen Kaufkraftpotenzials einer Kommune seien nur durch verstärkte Umsatzabflüsse aus den Nachbarkommunen möglich.

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zweibrücken (Junker und Kruse, 2008) werde auf Seite 60, Tabelle 14 für die Warengruppe Möbel ein Kaufkraftpotenzial von 10,7 Mio. €, jedoch ein Umsatz von 16,0 Mio. € dargestellt, was zu einer Bindungsquote von 149% führe, d.h. rd. 1/3 des Kaufkraftpotenzials würde aus den Nachbarkommunen generiert. Für die Warengruppen Möbel, Wohnungseinrichtungsbedarf/ Teppiche, GPK/Hausrat/Geschenkartikel würden für die Jahre bis 2016 keine Verkaufsflächenspielräume mehr gesehen (Seite 67, Tabelle 16).

Es erschließe sich daher nicht, warum in einem Raumordnungsverfahren für ein Erweiterungsvorhaben ein über 10 Jahre altes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgelegt werde, in dem ohnehin keine Verkaufsflächenspielräume mehr gesehen würden. Die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zweibrücken stünden damit im Widerspruch zur „Verträglichkeitsanalyse“. Das vorgelegte Abwä-



gungsmaterial sei widersprüchlich und zur Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen nicht geeignet.

Die Landeshauptstadt bitte um entsprechende Nachbesserung des Abwägungsmaterials und um weitere Beteiligung, insbesondere auch zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BH 32 „Möbel Martin“:

Die **Stadtverwaltung St. Ingbert** äußert grundsätzliche Bedenken. Laut Regionalem Raumordnungsplan Westpfalz sei die Gesamtfläche entlang der Wilkstraße als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort festgesetzt. Bei den beantragten Flächen handle es sich einschließlich Globus- Bau-, Garten- und Getränkefachmarkt um 10 ha für eine Einzelhandelsnutzung. Die Stadt St. Ingbert sehe in der fortschreitenden Umnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen zu Einzelhandelsflächen eine äußerst negative Entwicklung:

Mit dem geplanten Umbau des „Möbel Martin“ gehe eine umfangreiche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen sowohl im Möbelhandel mit seinen Randsortimenten wie auch bei innenstadtrelevanten Sortimenten einher. Es handle sich hierbei um eine ca. 30%ige Erhöhung des Bestandes. Insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente würden bei einer Größenordnung von 10 % eine Verkaufsfläche von 3.500 m² einnehmen. Die zentrenrelevanten Sortimente würden von Möbelhäusern immer stärker belegt und durch ihre in der Gesamtheit des Angebots untergeordneten, aber rechnerisch doch sehr großen Flächen den Handel dieser Sortimente in der Innenstadt verdrängen. Singulär betrachtet würde die Großflächigkeit weit überschritten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zweibrücken des Planungsbüros Junker- und Kruse, Dortmund, werde der Sonderstandort „Wilkstraße“ gerade in dieser Hinsicht beleuchtet. Grundsatz 6, S. 90, beziffere die maximal zulässige Verkaufsfläche in Randlagen auf höchstens 10% und 800 m².

Für St. Ingbert als Mittelstadt bestehe die Befürchtung, dass die Sortimente in der Innenstadt gänzlich verloren gingen, da zu erwarten sei, dass „Möbel Martin“ durch seine herausragende Lage unmittelbar in Autobahnnähe und in - mit dem Pkw - op-



timaler Erreichbarkeit eine hohe Anziehungskraft erwirken werde. Die Ausweitung eines Möbelmarktes in dieser Größenordnung beachte auch nicht das „Zentrale-Orte-Prinzip“, das Ansiedlungen in dieser Größenordnung nur Oberzentren zuschreibe. Das Zentralitätsgebot werde nicht eingehalten.

Die Stadt St. Ingbert erhebe deshalb massive Bedenken gegen die Erhöhung der Verkaufsfläche des Möbelmarktes und insbesondere gegen die damit einhergehende Ausweisung von 3.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel, da sie erhebliche, negative Auswirkungen befürchte. Durch weiteren Rückgang des Handels in der Innenstadt St. Ingberts, aber auch in den Außenbereichen aufgrund des überdimensionierten Einzelhandels im Umfeld werde von Seiten der Stadt die Mittelstadtfunktion als gefährdet gesehen.

Laut Gutachten der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen, werde der Geschäftsbesatz in Abschnitten der Kaiserstraße als lückenlos bezeichnet. Die Stadtverwaltung St. Ingbert verweise hierzu auf den untergenutzten TEDi Markt (ehemals C&A) in der 1 a Lage - Fußgängerzone, den untergenutzten Woolworth-Markt in der Kaiserstraße sowie den seit Jahren verwaisten, 4.000 m² Verkaufsfläche großen Markt des ehemaligen „Sinn“-Bekleidungsgeschäftes, ebenfalls in der Kaiserstraße.

Lt. Tabelle 29, S. 74, werde „Matratzen Concord“ als Magnetbetrieb im zentralen Versorgungsbereich beschrieben. Der Betrieb sei seit Juli 2017 geschlossen. Der Betrieb TEDi mit Kleinmöbeln, Haushaltswaren und Bastelbedarf habe sich im Dezember 2017 im ehemaligen C&A-Gebäude niedergelassen. Der Betrieb Möbel Kuhn mit einer Verkaufsfläche von weit über 800 m² befinde sich im zentralen Versorgungsbereich und werde nicht aufgeführt und nicht berücksichtigt. Der zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Rohrbach werde nicht aufgeführt. Die Darstellung der Studie werde als mangelhaft eingestuft.

Die Schädlichkeitsgrenze werde mit 8% eingestuft. Eine Erläuterung oder Differenzierung erfolge nicht, sei somit nicht nachvollziehbar und werde von der Stadt St. Ingbert in Frage gestellt. Der Gutachter beschreibe die Existenzgefährdung für außerzentrale Einzelhandelsbetriebe, wodurch auch eine städtebauliche Relevanz ent-



stehe, die als raumbedeutend eingestuft werde. Die Beeinträchtigung des Handels und somit der Stadt werde als erheblich eingestuft.

Die Stadt St. Ingbert fordere die Korrektur und Überarbeitung der Fehler im Gutachten. Ebenso werde die Reduzierung der Verkaufsfläche sowohl des Hauptsortiments wie auch der Randsortimente gefordert sowie die erneute Offenlage nach Anpassung der Planung.

Die **Stadtverwaltung Pirmasens** gibt zu bedenken, dass die Erweiterungspläne Möbel Martin in Zweibrücken im Kontext zu den Ansiedlungsplänen für ein neues Möbel- und Einrichtungshaus auf der Truppacher Höhe bei Zweibrücken zu bewerten seien. Die dann etwa 75.000 qm Verkaufsflächen ließen erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf Pirmasens und seine zentralörtliche Versorgungsfunktion erwarten.

Die Stadt Pirmasens fordere Gewissheit und Sicherheit darüber, dass ihre den landesplanerischen Vorgaben entsprechenden Anstrengungen und Investitionen zur Innenstadtentwicklung nicht durch Entwicklungen konterkariert würden, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstünden.

Für das Erweiterungsvorhaben von Möbel Martin sei festzustellen, dass es erhebliche Sortimentsüberschneidungen mit wichtigen Betrieben im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) gebe. Eine Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse sei dringend geboten, da diese inhaltlich von einem auf Pirmasens bezogenen unzutreffenden Kenntnisstand aufbaue. Bspw. werde von einer Schließung des Drogeriemarktes Müller ausgegangen, der weiterhin bestehe.

Als wichtige Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches werden in der Verträglichkeitsanalyse H&M, C&A, Modehaus Adler, Müller Drogerie, Woolworth, Thalia, Wölfling (Haushaltswaren- und Porzellanfachgeschäft) und Möbel Zimmermann genannt. Gerade die beiden letztgenannten weisen deutliche Sortimentsüberschneidungen zum geplanten Vorhaben auf. Andere kleinere spezialisierte Fachgeschäfte oder Betriebe mit ebenfalls überschneidenden Sortimentsgruppen werden nicht explizit genannt. Zu weiteren Sortimentsüberschneidungen komme es beim Present Shop sowie in Teilsortimenten bei Müller und Woolworth.



Zusammenfassend werde festgestellt, dass die Projektsortimente des geplanten Vorhabens Möbel Martin in der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt Pirmasens vergleichsweise hohe Anteile erreiche. Die Überschneidungsquote bezogen auf die Verkaufsfläche werde mit 22,4% angegeben, die Umsatzüberschneidung mit rund 10,7%. Nach gutachterlicher Einschätzung seien Magnetbetriebe, mit Ausnahme von Wölfling, kaum betroffen. Bei Möbel Zimmermann seien wegen des Angebots von Möbeln und Einrichtungsgegenständen auf exklusivem Niveau nur partielle Überschneidungen zu erwarten.

Dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werde in der Verträglichkeitsanalyse konstatiert, dass er gut besetzt sei und weitgehend der mittelzentralen Funktion entspreche, aber auch strukturelle Schwächen offenbare. Die Konkurrenzanfälligkeit sei insgesamt gering, so dass auch der städtebaulich zu bewertende Dispositionsgrad für strukturelle Schädigungen durch Umsatzzumlenkungen als weniger niedrig einzuschätzen sei. Die hohe Überschneidungsquote mit den projektrelevanten Sortimenten des Erweiterungsvorhabens Möbel Martin verschärfe den Dispositionsgrad. Vor diesem Hintergrund sei die Verwendung der Schädlichkeitsschwelle mit 9% im Zentralen Versorgungsbereich von Pirmasens niedriger als in besser funktionierenden Zentralen Versorgungsbereichen anderer Mittelzentren anzusetzen.

Außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der weiteren Zentralen Versorgungsbereichen (Nebenzentren) seien in Pirmasens mit Möbel AS, Thomas Philipps, Picks Raus, Hornbach und diversen kleineren Fachmärkten wie Union Baumarkt, Morhard, Hammer, Hein sowie mit dem Dänischen Bettenlager einige großflächige Anbieter ansässig, die im Wettbewerb zum Vorhaben in Zweibrücken stünden.

Hier würde die Existenzgefährdung von Einzelhandelsbetrieben durch Umsatzzumlenkungen durchaus städtebaulich relevant werden, wenn eine spürbare Einschränkung der Versorgungsqualität im entsprechenden Bedarfssegment zu erwarten sei.



Konkret werde beim Möbelkernsortiment für den Pirmasenser Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch das Vorhaben eine Umsatzzumlenkung von 8,6% erwartet, für die anderen (nicht integrierten) Standorte in Pirmasens eine Umsatzzumlenkung von 15,8% (Verträglichkeitsanalyse Seite 93, Tabelle 40).

Für die innenstadtrelevanten Sortimente sei bezogen auf den Pirmasenser Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine „Maßgeblichkeitsschwelle“ für städtebaulich relevante Folgen von 7% Umsatzzumlenkung verwendet worden (Verträglichkeitsanalyse Seite 96, Tabelle 42). Im Pirmasenser Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sei durch das Vorhaben eine Umsatzzumlenkung von 2,0% zu erwarten, an den anderen (nicht integrierten) Standorten in Pirmasens betrage die Umsatzzumlenkung 1,2% (Verträglichkeitsanalyse Seite 94, Tabelle 4.1).

Zusammenfassend bewertet zeige Pirmasens vergleichsweise hohe Sortimentsüberschneidungen in den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten des geplanten Erweiterungsvorhabens. So erreiche die Innenstadt von Pirmasens eine Umlenkungsquote bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten von 8,6%. Die Umsatzverluste würden die Maßgeblichkeitsschwelle für zentrenrelevante Sortimente von 7% überschreiten. Allerdings wäre die Schwelle von 20% maßgeblich, da es sich bei den Kernsortimenten des Erweiterungsvorhabens um nicht zentrenrelevante Sortimente handele.

An den anderen, nicht integrierten Standortbereichen seien verschiedene Möbelanbieter ansässig, die insgesamt rund 1,4 Mio. € verlieren würden. Dies seien 14,9% des derzeit erzielten Umsatzes. Dieser Wert stelle eine erhebliche Wettbewerbswirkung für die ansässigen Betriebe dar, sei aber aufgrund der fehlenden Zentrenrelevanz der Sortimente städtebaulich nicht maßgeblich. Darüber hinaus werde die Schwelle von 20%, deren Überschreiten Versorgungsdefizite in der Region verursachen könnte, nicht erreicht (Verträglichkeitsanalyse Seite 99).

Fazit der Verträglichkeitsanalyse sei, dass angesichts dieser Befunde eine Schädigung im städtebaurechtlichen Sinn nicht anzunehmen sei.



Die in der Verträglichkeitsanalyse mit 2% ermittelte Umsatzveränderung erreiche wohl nicht die Schwelle schädlicher städtebaulicher Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Pirmasens, allerdings beziehe sich der angegebene Wert aber auch nur auf die innenstadtrelevanten Sortimente (siehe Kapitel Nr. 6).

Unabhängig davon sei die Feststellung, dass es erhebliche Sortimentsüberschneidungen mit wichtigen Betrieben im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZVBI) gebe. Ausdrücklich festgestellt werde für die Sortimentsgruppe Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel für das Haushaltswaren- und Porzellanfachgeschäft Wölfling sowie für das Möbelhaus Zimmermann im Sortimentsschwerpunkt Möbel und Einrichtungsbedarf. Auch zu anderen kleineren spezialisierten Fachgeschäften wie z.B. dem Present Shop gebe es überschneidende Sortimentsgruppen. Sortimentsüberschneidungen werde es zudem in Teilsortimenten bei den Magnetbetrieben Müller und Woolworth geben.

Gemessen an der Feststellung in der Verträglichkeitsanalyse, dass die Projektsortimente des geplanten Vorhabens Möbel Martin in der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt Pirmasens vergleichsweise hohe Anteile erreichen würden (Überschneidungsquote bezogen auf die Verkaufsfläche: 22,4%, Umsatzüberschneidung: 10,7%), seien deutliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens beschreibe eine Vorschädigung des ZVBI, die in Bezug auf die nun relevanten Sortimente noch verfestigt werde. Hinsichtlich der Sortimentsgruppe Möbel und Einrichtungsbedarf bestehe bereits jetzt ein erheblicher Kaufkraftabfluss, vor allem zu Möbel Martin in Zweibrücken und Kaiserslautern und zu IKEA in Kaiserslautern. Mit dem Erweiterungsvorhaben Möbel Martin werde sich dieser Kaufkraftabfluss nochmals vergrößern.

In der Bestandsanalyse des Einzelhandelskonzeptes sei für das maßgebliche Kernsortiment Möbel und Einrichtungsbedarf ein schwacher Zentralitätswert von 69,1% (Kaufkraftbindungsquote) ermittelt worden. Das offenbare Entwicklungsnotwendigkeiten bei dieser Sortimentsgruppe (EHK, S. 30) und spiegele den bestehenden Kauf-



kraftabzug vor allem nach Kaiserslautern (IKEA, Möbel Martin) und auch Zweibrücken (Möbel Martin) wieder: Das EHK nenne für Möbel und Einrichtungsbedarf ein zusätzliches Flächenpotential von 9.200 qm (Verkaufsfläche) und empfehle sogar, ein geeignetes Standortangebot zu entwickeln (EHK, S. 34 und S. 32).

Die hingegen höchste Einzelhandelszentralität und die höchste Marktausschöpfung werde bei der Sortimentsgruppe Haushaltswaren, Glas, Porzellan erreicht, was auf ein attraktives Angebot schließen lasse.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens Möbel Martin müssten zudem im Zusammenhang mit den Plänen für ein weiteres Möbel- und Einrichtungshaus sowie ergänzende Nutzungen auf der Truppacher Höhe bei Zweibrücken bewertet werden. Dort solle ein Möbel- und Einrichtungshaus mit rd. 39.500 qm Verkaufsfläche im Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken entstehen.

Die Erweiterungspläne für Möbel Martin in Zweibrücken und die Ansiedlungspläne für ein neues Möbelhaus auf der Truppacher Höhe mit dann etwa 75.000 qm Verkaufsflächen ließen erhebliche negative Auswirkungen auf Pirmasens erwarten. Die bisherigen und aktuellen Anstrengungen zur Innenstadtentwicklung in Pirmasens, die bereits geführten und noch bevorstehenden Gespräche mit den Immobilieneigentümern über die Modernisierung ihrer Immobilien, die Aufgaben des City-Managers zur Belebung der zentralen Innenstadt, all das würde in Frage gestellt. Die Stadt Pirmasens brauche die Gewissheit und Sicherheit, dass alle unternommenen Anstrengungen und Investitionen nicht durch zusätzliche Konkurrenzen in der näheren Umgebung konterkariert würden. Bisher habe die Stadt Pirmasens ihre Innenstadtentwicklung und die damit verbundene Einzelhandelssteuerung auf der Grundlage der landesplanerischen Vorgaben strikt durchgehalten, auch gegen die Widerstände von Grundstücksbesitzern, Teilen der Öffentlichkeit und Bedenken der Politik. Die bisherige Strategie wäre je nachdem, wie über die Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche in Zweibrücken entschieden werde, in Frage gestellt und unter Umständen obsolet.



Der **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.** hat grundsätzliche Bedenken. Er könne der geplanten Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin in Zweibrücken in der hier beantragten Form nicht zustimmen.

Eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche erscheine vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung zumindest hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente durchaus akzeptabel. Allerdings werde eine Erweiterung um 11.000 qm Verkaufsfläche, was nahezu 50 % der bereits vorhandenen Verkaufsfläche entspreche, für überzogen gehalten.

Speziell unter Berücksichtigung der im Bereich Zweibrücken und dem Umfeld von Zweibrücken bereits angesiedelten Einrichtungshäuser und den damit verbundenen Verkaufsflächen, wobei hier auch das benachbarte Saarland zu berücksichtigen sei, halte der Handelsverband die hier angestrebte Erweiterung insgesamt für zu groß.

Um die von der Firma Möbel Martin angestrebten Ziele zu erreichen, halte man eine Verkaufsflächenerweiterung von allenfalls 6.000 qm, was einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm entsprechen würde, für ausreichend und zielführend.

Größte Bedenken ergäben sich aus der angestrebten Verkaufsfläche von 3.500 qm für die so genannten innenstadtrelevanten Randsortimente.

Eine Verkaufsfläche in der hier angestrebten Größenordnung verstoße aus Sicht des Einzelhandelsverbandes gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz (LEP IV).

Die Stadt Zweibrücken komme zwar in ihrem Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens auf Seite 35 zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die städtebaulichen Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich von Zweibrücken und der benachbarten Städte nicht beeinträchtigen würde. Dieser Aussage könne der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V. jedoch nicht folgen.



Gerade im Hinblick auf die Gesamtsituation von Zweibrücken, die sich dadurch auszeichne, dass rund um das Zentrum neben der Firma Möbel Martin auch noch die Firma Globus Baumarkt sowie das Factory Outlet Center an einem weiteren Standort mit innenstadtrelevanten Randsortimenten aufwarten würden, müsse festgestellt werden, dass eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von innenstadtrelevanten Randsortimenten die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes hinsichtlich der Nichtbeeinträchtigung gefährden würden.

Nur nebenbei sei erwähnt, dass auch die Firma Globus einen Antrag auf Verkaufsfächenerweiterung mit der entsprechenden Erweiterung für die innenstadtrelevanten Randsortimente anstrebe, welche durch den Handelsverband ebenfalls negativ beurteilt worden sei.

Es werde zwar ausgeführt, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente sich an der 10 % Flächenerweiterung, welche zur Grundlage gemacht werden könnten, ausrichte.

Was hier jedoch einmal mehr übersehen werde, sei, dass die 10 % innenstadtrelevanten Randsortimente lediglich laut Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz eine allgemeine Richtgröße darstellen würden, wobei bei entsprechenden Anlässen und Beurteilungen jederzeit eine Unterschreitung möglich, wenn nicht sogar geboten sei.

Speziell im Hinblick auf die Größe der Innenstadt von Zweibrücken und den dort vorhandenen Innenstadtsortimenten sei bei einer genauen Beurteilung der Auswirkung des innenstadtrelevanten Sortimentes im Randbereich eines Möbelmarktes eher von einer Unterschreitung der 10 %-Größe auszugehen. Dies gelte umso mehr, da bei der Beurteilung, wie oben bereits angemerkt, die bereits im Umkreis der Innenstadt von Zweibrücken angesiedelten Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente im Zusammenhang mit dem Factory Outlet Center und den bereits oben erwähnten großflächigen Betrieben zu berücksichtigen seien.



Auch solle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass das von der Stadt Zweibrücken ausgearbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2008 überholt sei und derzeit überarbeitet werde. Insofern müsse auch abgewartet werden, was im Rahmen des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet und beschlossen werde.

Es solle nicht verkannt werden, dass eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente nicht zu umgehen sei. Allerdings sollte sich diese Erweiterung in einer Größenordnung von allenfalls 5 % bewegen, so dass allenfalls eine Verkaufsfläche von 2.950 qm für das zentrenrelevante Randsortiment vorgesehen sein sollte. Weiterhin werde es für unerlässlich gehalten, dass speziell die genehmigten Verkaufsflächen für die innenstadtrelevanten Randsortimente durch die Stadt Zweibrücken einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen würden, da die Vergangenheit gezeigt habe, dass speziell diese genehmigten Flächen aufgrund der Verteilung über die gesamten Stockwerke der Einrichtungshäuser nur schwer kontrollierbar seien und des Öfteren überschritten würden.

Letztendlich bleibe festzuhalten, dass der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V. zwar einer Erweiterung zustimmen könne, jedoch nicht in der hier gewünschten Größenordnung. Die Erweiterung sollte sich in den oben genannten Größenordnungen von einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm bewegen. In dieser Verkaufsfläche sollte allenfalls eine Verkaufsfläche von ca. 2.900 bis 3.000 qm für die innenstadtrelevanten Randsortimente vorgesehen sein.

Die **Industrie- und Handelskammer für die Pfalz** äußert Bedenken zu einigen Aussagen der Verträglichkeitsanalyse. Grundsätzlich begrüße man das geplante Vorhaben und die vorgelegten Planungen.

In der Verträglichkeitsanalyse werden einige Teilaspekte der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Effekte anders eingeschätzt. Dies werde zunächst an den



„Schutz- und Entwicklungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Pirmasens“ verdeutlicht:

Bei Raumstrukturen, Einzugsbereich, Abgrenzung und Zonierung werde Pirmasens und sein Umland der Zone 3 zugeordnet, quasi gleichgestellt mit Dahn, Landstuhl oder St. Wendel. Dieser Ansatz werde für falsch gehalten. Vorgeschlagen würde die Zuordnung zur Zone 2, denn zwischen Pirmasens und Zweibrücken bestehe nicht nur eine hervorragende Verkehrsanbindung sondern auch eine hohe Standortattraktivität / Einkaufsattraktivität / Kundenbindung zu Möbel Martin auch in Kombination mit dem Fashion Outlet Center. Folglich seien gegenüber der Verträglichkeitsanalyse entsprechend höhere Kaufkraftabflüsse aus Pirmasens anzusetzen und eine höhere schädliche Wirkung auf die Innenstadt zu berücksichtigen. Das treffe insbesondere auf das zentrenrelevante Randsortiment zu.

Die schädliche Wirkung werde verstärkt durch die Vorschädigung des zu schützenden, zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Pirmasens. Diese Vorschädigung sei ursächlich mit der historischen Innenstadtentwicklung und der einhergehenden strukturellen und funktionellen Schwäche im Einzelhandel zu begründen. Teilweise zeige sich dies in einem erheblichen „trading down“ Effekt in allen Sortimentsangeboten und Ladenleerständen. Darunter würden auch die bestehenden Magnetbetriebe leiden. Eine deutliche Vorschädigung durch überregionale Einzelhandelsgroßprojekte sei ableitbar.

Die regional nicht angepassten Entwicklungen der Vergangenheit, vor allem die Ansiedlung des Fashion Outlet Center in Zweibrücken sowie der Schuhmeile Hauenstein - beide verfügen über eine exorbitante Anzahl von genehmigten, verkaufsoffenen Sonntagen - hätten zu einer nicht unerheblichen Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Pirmasens geführt und die innenstadtrelevante Kernkompetenz angegriffen.



In mehreren Urteilen des BVerwG werde eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. der städtebaulich-funktionalen Zentren vermutet, wenn aufgrund des durch zusätzliche Verkaufsflächen und den damit verbundenen (Mehr-) Umsatz verursachten Kaufkraftabflusses (definiert als Abwägungsschwellenwert) Geschäftsaufgaben drohen würden. Dies werde regelmäßig vermutet, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10% und bei nicht innenstadtrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20% zu erwarten sei. Allerdings handele es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen seien. Für jeden Einzelfall seien die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten.

Im aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Pirmasens (November 2017) werde der Abwägungsschwellenwert für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum) mit 6 bis 8 % beziffert. Im Verträglichkeitsgutachten der Erweiterung Möbel Martin werde der Abwägungsschwellenwert für zentrenrelevante Sortimente in Pirmasens mit 7 % ausgewiesen, für nicht-zentrenrelevante Sortimente seien es 8,6 %.

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Pirmasens verweise ausdrücklich auch auf sortimentsspezifische Auslöseschwellenwerte bei großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben (VKF > 800 qm) im Einzugs- und Marktgebiet. Im Sortiment Hausrat, GPK werde beispielsweise eine Auslöseschwelle > 150 qm Verkaufsfläche bestätigt.

Da die vorgeschlagene Zuordnung von Pirmasens und Umland zur Zone 2 mit höheren Kaufkraftabflüssen verbunden sei, würden sich folgerichtig auch neue Abwägungsschwellenwerte ergeben. Hinsichtlich eines rechtssicheren Planungsverfahrens empfehle die IHK Pfalz, die Abwägungsschwellenwerte für Pirmasens erneut zu ermitteln und abzuwägen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Drogeriemarkt Müller wieder neu aufgenommen werden, der seine Standortschließung nicht vollzo-



gen habe. Zudem sei der in die Jahre gekommene Real Markt durch einen modernen Kaufland Markt ersetzt worden.

Das Einzelhandelsgutachten Zweibrücken sei überaltert und werde aktuell im Parallelverfahren neu entwickelt. Dementsprechend würden Erkenntnisse zur Vorschädigung bei den zentrenrelevanten Sortimenten sowie zu Abwägungsschwellen fehlen.

Im Verträglichkeitsgutachten Möbel Martin werde die Schädlichkeitsschwelle für den zentralen Versorgungsbereich von Zweibrücken mit 8 % festgelegt und damit begründet, dass der zentrale Versorgungsbereich als vorgeschädigt einzustufen sei. Aktuell gebe es eine nicht vernachlässigbare Leerstandsquote in der Frucht- und Lammstraße sowie in der Hallplatz Galerie. Wesentlich seien allerdings Verkaufsflächenverluste bei den Ankersortimenten Bekleidung, Schuh und Elektrowaren.

Die IHK könne der gutachterlichen These nicht folgen, wonach Möbel Martin keine negative Wirkung auf den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich gehabt haben solle. Tatsächlich seien innenstadtrelevante Sortimente wie Lampen, Haushaltswaren, Geschenkartikel u.a. fast vollständig verschwunden und infolgedessen sei auch die Besucherfrequenz und Aufenthaltszeit in der Innenstadt von Zweibrücken zurückgegangen. Eine weitaus elementarere Wirkung habe zudem die Ansiedlung des Fashion Outlet Center in Zweibrücken gehabt. Das dortige Ankersortiment Bekleidung und Schuhe habe deutliche Verkaufsflächenerosionen in der Innenstadt und weiteren Frequenzrückgänge verursacht. Zudem würden im Outlet Haushaltsartikel und wohnaffine Sortimente angeboten.

Richtig sei, dass der zentrale Versorgungsbereich von Zweibrücken in seiner Funktion eingeschränkt sei und die vorhandene Angebotsstruktur nicht geeignet sei, die mittelzentrale Funktion vollständig auszufüllen. Die mittelzentrale Wirkung erreiche Zweibrücken nur mit dem Fashion Outlet sowie mit den Sonderstandorten Globus Baumarkt und Möbel Martin.



Die IHK habe den Eindruck, dass Zweibrücken mit 6 - 8 % vorgeschädigt sein könnte und mit Pirmasens vergleichbar sei. Die vom Gutachter angesetzten 8 % als Obergrenze werde für zu hoch gehalten. Es werde die Ansicht vertreten, dass nicht deutlich mehr als 7 % Umverteilungseffekte entstehen sollten. Man empfehle, die Vorschädigungen und Abwägungsschwellenwerte der Innenstadt Zweibrücken konkreter nachzuweisen und rechtssicher zu machen. Das könnte im neuen Einzelhandelsgutachten erfolgen oder als Nachtrag zum Verträglichkeitsgutachten Zweibrücken.

Alle handelsspezifischen Betriebsformen im Einzugsbereich der geplanten Erweiterung Möbel Martin stünden bezüglich Online Wettbewerbern unter einem enormen Handlungsdruck. Die Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche sollten in den entsprechenden Einzelhandelskonzepten berücksichtigt bzw. im vorgelegten Verträglichkeitsgutachten besonders gewürdigt werden.

Mit Blick auf landesplanerische Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels komme die IHK zu nachfolgender Einschätzung zum Nichtbeeinträchtigungsgebot:

Mit der Erweiterung soll die derzeitige Gesamtverkaufsfläche um 11.000 qm (46 %) auf 35.000 qm erhöht werden. Dies sei infolge der erheblichen Marktveränderungen und des Anpassungsdrucks dringend erforderlich. Die IHK gehe davon aus, dass Möbel Martin die Erweiterung bereits vor ca. 10 Jahren realisiert hätte, wenn nicht die bauleitplanerischen Widerstände gewesen wären. Heute sei die geplante Erweiterung längst überfällig. Auch die Größenordnung einer Gesamtverkaufsfläche von 35.000 qm sei nachvollziehbar, wenn die Durchschnittsverkaufsfläche der Standorte der TOP 30 Möbelhäuser 48.750 qm betrage (Datenerhebung 2016). Aktuell habe die Möbel Martin Firmengruppe am Standort Saarbrücken einen komplett neuen Standort mit ca. 30.000 qm in der Realisierung (der alte werde geschlossen). Die IHK habe eine Nachberechnung der Kaufkraftabflüsse, Umverteilungseffekte und Abwägungsschwellenwerte empfohlen. Man gehe davon aus, dass die neuen Zahlenwerte eine Gesamtverkaufsfläche von rund 30.000 qm als verträglich bestätigen könnten.



Ihre empfohlene Nachberechnung gelte auch für die Erweiterungsfläche an innenstadtrelevanten Sortimenten. Auch hier würden eine geringere Gesamtverkaufsfläche erwartet, denn es sollten nicht deutlich mehr als 7 % Umverteilungseffekte in den bedeutsamen innenstadtrelevanten Sortimenten entstehen. In der vorgelegten Planung solle die Fläche von ca. 2.400 auf 3.500 qm steigen (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Somit würden sich 2.400 qm im Bestandschutz zuzüglich 1.100 qm (+ 46 %) für eine dynamische Bestandsentwicklung ergeben. Im Einzelnen würde daher vorgeschlagen die Verkaufsflächen zu begrenzen, vorbehaltlich der Daten aus der Nachberechnung: Für Haus- und Heimtextilien von 900 auf 750 qm. Für Bilder, Rahmen und Kunstgewerbe auf 600 qm. Für Haushaltswaren, Glas und Porzellan auf 1.200 qm. Für Kinderwagen, Baby- und Kleinkinderbedarf von 500 auf 400 qm. Für kleinteilige Nutzungen von 200 auf 100 qm. Zusammen dürften die innenstadtrelevanten Sortimente nicht über 3.000 qm angeboten werden. Somit würden sich die zur dynamischen Bestandsentwicklung angesetzten 1.100 qm auf 600 qm Verkaufsfläche reduzieren.

Bereits heute sei der nicht integrierte Standort Fashion Outlet Center Zweibrücken (120 Läden; 21.000 qm mit innenstadtrelevanten Sortimenten) durch eine regional und überregional starke Anziehungskraft gekennzeichnet. Einen weiteren Attraktivitätsschub werde das Outlet durch die aktuell angelaufenen Modernisierungsmaßnahmen erhalten (Investitionen in Höhe von mind. 15 Mio. Euro). Die raumordnungspolitische Sonderlösung mit dem Standort Fashion Outlet dürfe in seinen Raumwirkungen nicht gegen die Erweiterungsplanung von Möbel Martin Zweibrücken verwendet werden. Das dürften auch juristische Überlegungen bestätigen. Der Standort Zweibrücken mit dem großräumigen Umland werde sich strukturell, wertschöpfend, beschäftigungstechnisch und handelspolitisch nur weiterentwickeln, wenn rechtssichere, standort- und ordnungspolitische Rahmenbedingungen geschaffen würden.

Zusammenfassend stellt die IHK fest, dass die Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin überfällig, notwendig und ausdrücklich begrüßt werde. Die vorgelegte Verträglichkeitsanalyse sei grundsätzlich sehr ausgewogen. Hinsichtlich der ermittel-



ten Kaufkraftabschöpfung, Umsatzverteilung, Vorschädigung und Abschöpfungsschwellenwerte habe man Zweifel in einigen Teilaspekten und empfehle eine Nachermittlung, auch im Sinn eines rechtssicheren Rahmens.

Unter dem Vorbehalt der Nachermittlung könne man eine Erweiterung auf rund 30.000 qm befürworten. Die IHK empfehle die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 3.000 qm zu begrenzen und die Einzelsortimente auf ein Maximum festzuschreiben. Man erwarte, dass die Verkaufsflächenveränderung im zurzeit aufzustellenden Einzelhandelskonzept Zweibrücken berücksichtigt werde. Die IHK gehe davon aus, dass das Urteil aus dem Rechtsstreit vor dem OVG Koblenz „Ansiedlungsvorhaben eines Möbelmarktes im Gewerbe- und Industriepark Sponsheim-Grolsheim“ berücksichtigt werde bei aktuellen und zukünftigen Ansiedlungen an nichtintegrierten Standorten in der gesamten Region um Zweibrücken.

Die **Planungsgemeinschaft Westpfalz** äußert Bedenken gegen das Vorhaben. Während seiner Bestandszeit habe der Markt bereits mehrere Vergrößerungen und Sortimentserweiterungen erfahren.

Die Problematik des Vorhabens mit Blick auf Ziel 58 LEP IV ergäbe sich aus folgendem Sachverhalt:

Mit dem Vorhaben seien neben der beabsichtigten Vergrößerung des Kernsortiments weitere größere Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente (vgl. Sortimentsliste Einzelhandelskonzept; Projektbeschreibung in den Antragsunterlagen) vorgesehen. Insgesamt würde hiermit die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente mit 3.500 m² - im Vergleich zu den entsprechenden Verkaufsflächen des innerstädtischen Handels - in respektable Schieflage geraten.

In der Verträglichkeitsanalyse werde deutlich, dass in keinem der Versorgungsbereiche die Schwelle der Verträglichkeitsgrenze überschritten werde.

Anders verhalte es sich mit den hier nicht primär zu betrachtenden Auswirkungen auf die bestehenden konkurrierenden Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Hier könne es zwar in einigen Fällen zu kritischen Umver-



lagerungen kommen, die jedoch die Schwelle einer unmittelbaren Verdrängung noch nicht erreichen würden.

Insofern könne mit dieser Auswirkungsanalyse der Standort des großflächigen Einrichtungshauses "Möbel Martin" als Sondergebiet Möbeleinzelhandel innerhalb des Ergänzungsgebietes nach Einzelhandelskonzept des Mittelzentrums Zweibrücken auch raumordnerisch bestätigt werden.

Nicht betrachtet würden hiermit die Auswirkungen des neu zu ordnenden Sondergebietes Möbeleinzelhandel als Gesamtobjekt. In der sukzessiven Entwicklung des Möbeleinrichtungshauses würden bisher bestenfalls die Verträglichkeiten der einzelnen Weiterentwicklungsstufen betrachtet, welche sich jeweils als verträglich darstellen ließen. Würde man mit der planungsrechtlichen Neufassung des Vorhabens das Gesamtobjekt betrachten, würde insbesondere das so genannte innenstadtrelevante Randsortiment mit 3.500 m² eine andere Auswirkung auf die Innenstadt Zweibrücken und auch auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche angrenzender Städte haben können.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente um 1.100 m² werde im Ergebnis eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit innenstadtrelevantem Sortiment außerhalb des städtebaulich integrierten Bereichs im Sinne des Ziels 58 LEP IV geschaffen und somit dem „Integrationsgebot“ von Z 58 widersprochen.

Trotz einer festgestellten Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Zweibrücken und den umliegenden Zentren in der Verträglichkeitsanalyse, gehe mit der beantragten Ausweitung der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auch eine Stärkung des Ergänzungsstandortes einher. Diese Stärkung des Ergänzungsstandortes verbleibe grundsätzlich im Konflikt mit den Grundsätzen zu einer beabsichtigten Stärkung der Innenstadt, gemäß den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes 2008, sowie auch im Konflikt mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.



Die Erweiterung des innenstadtrelevanten Sortiments auf eine Verkaufsfläche von 3500 m² begründe einerseits einen Widerspruch zu den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2008, die Innenstadt zu stärken und andererseits würden hierdurch auch die Grundsätze der Planung berührt, welche mit ihren Zielen und Grundsätzen eben diese Stärkung der Innenstadt bewirken möchte.

Mit einer Begrenzung auf die Verkaufsflächengröße für innenstadtrelevante Sortimente des bereits vorhandenen Einrichtungshauses blieben die Absicht zur Stärkung des Möbeleinzelhandels am Standort - mit der Erweiterung des Kernsortiments und einer Konsolidierung des innenstadtrelevanten Randsortimentes - auch die Ziele und Grundsätze des LEP IV und des Einzelhandelskonzeptes unberührt.

Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz sei die Gesamtansiedlung des Möbeleinrichtungshauses Martin in der beabsichtigten Größenordnung - inklusive des Randsortimentes in der Größenordnung bereits vorhandener Verkaufsflächen - innerhalb des Ergänzungsgebietes unstrittig.

Nicht unbeachtlich solle hierbei die ebenfalls beabsichtigte Erweiterung des benachbarten Globus Baumarktes sein, wenn es darum gehe die Auswirkungen auf die Einzelhandelseinrichtungen und zentralen Versorgungsbereiche in Zweibrücken und den umliegenden zentralen Orten innerhalb der in den Gutachten dargestellten Einzugsbereiche zu bewerten.



E Landesplanerische Einordnung

Handel ist Wandel. Dynamische Entwicklung und permanente Veränderung kennzeichnen den Einzelhandel. Entsprechend groß sind die Herausforderungen für die Raumordnung, durch die überörtliche Steuerung des (großflächigen) Einzelhandels den Charakter der Ortszentren und Innenstädte, das „Leitbild“ der europäischen Stadt zu sichern. In einer sich über Jahrhunderte erstreckenden Entwicklung entstand diese europäische Stadt mit ihrer gemischten Kultur, die die Innenstädte attraktiv macht. Die Mischung aus Handel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen macht Innenstädte und Ortszentren anziehend. Tragende Funktion hat dabei für die Bewohner der Stadt wie des Umlands der Einzelhandel. Seine Vielgestaltigkeit, sein reichhaltiges Angebot und seine Attraktivität beleben das Zentrum einer Kommune. Ohne ihn veröden die Innenstädte. Gefährdet sind Ortszentren und Innenstädte insbesondere durch Einzelhandelsansiedlungen an der Peripherie, auf der „grünen Wiese“.

Es sind die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Standorts die raumordnerische und städtebauliche Struktur erheblich beeinflussen können. Aufgrund ihres Flächenbedarfs, der sich auf den meist kleinparzellierten Grundstücken der innerörtlichen Lagen nicht realisieren lässt, drängen sie zu ihren Ansprüchen gerecht werdenden peripheren Standorten. Die Ausweisung von Sondergebieten auf der „grünen Wiese“, wo die Investoren geringere Bodenpreise entrichten müssen und die Errichtungskosten niedriger sind, wo die Kunden kostenlose Parkplätze in ausreichender Zahl vorfinden, nimmt den Ortszentren und Innenstädten Frequenz und Kaufkraft. Diese Tendenz, Handel an den Ortsrand zu verlagern, bedroht massiv die innerörtlichen Bereiche. Sie verlieren an Attraktivität, es setzt eine Abwärtsspirale ein. Leerstände von Ladenlokalen ziehen weitere nach sich, die Baulichkeiten leerstehender Geschäfte werden oft nicht mehr angemessen gepflegt, „Trading down-Effekte“ stellen sich ein, die letztlich zu einem Verlust an Lebensqualität und zu einer Abwertung der ganzen Gemeinde führen.



Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermeiden. Großes Gewicht misst das LEP IV dabei kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten bei. So ist die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche in solchen Konzepten zu begründen. Auch Ergänzungsstandorte, mit denen die Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden soll, sind aus solchen Konzepten abzuleiten. Nicht nur für den Bereich der einzelnen Kommune verweist das LEP IV auf die Notwendigkeit von Einzelhandelskonzepten. Es empfiehlt den Kommunen, interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen, wobei besonders dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen ist.

Eine wichtige Aufgabe der Raumordnung besteht darin, im Bereich des Einzelhandels Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und Ansiedlungsvorhaben räumlich zu steuern. Im LEP IV wie auch im ROP Westpfalz IV sind die Ziele der Raumordnung genannt, an denen sich diese Steuerung zu orientieren hat. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zentralen Orten vorbehalten. Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den städtebaulich integrierten Bereichen anzusiedeln. Außerdem dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe benachbarte zentrale Orte nicht wesentlich beeinträchtigen, was bedeutet, dass sie in ihrer Größe an dem Versorgungsreich der Standortgemeinde auszurichten sind.

Die Landesplanung weist im LEP IV die Stadt Zweibrücken als Mittelzentrum aus und weist ihr einen Mittelbereich zu. Im Zusammenhang mit Homburg hält Zweibrücken teilweise oberzentrale Einrichtungen vor. (LEP (IV), S. 86)

Die mittelzentrale Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie ein attraktives Einzelhandelsangebot in der Stadt zu sichern und auszubauen gibt auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken (Junker und Kruse, April 2008)



als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Zweibrücken vor.

Laut Einzelhandelskonzept bestehen in Zweibrücken 335 Betriebe des Ladeneinzelhandels- und Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 93.050 m². Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 2,4 m² und rangiert damit über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m² pro Einwohner und über dem durchschnittlichen Ausstattungswert von Mittelzentren mit vergleichbarer Struktur und Größenordnung (ebenfalls rd. 1,4 m²). (Junker und Kruse, April 2008, S.21)

Den höchsten Anteil (ca. 48%) an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe ein. Insbesondere die Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente weisen mit 18.480 m² (20 %) bzw. 17.070 m² (18 %) einen sehr hohen Anteil auf. (Junker und Kruse, April 2008, S. 26)

Am Sonderstandort „Wilkstraße“ sind mit 35.630 m² rund 38 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angesiedelt. Die Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Möbel sowie Bau und Gartenmarktsortiment. Größte Anbieter stellen dabei die Fachmärkte Möbel Martin und der Globus Baumarkt dar, die gleichzeitig die Magnetbetriebe des Sonderstandortes bilden.

Laut Einzelhandelskonzept besitzt der Sonderstandort ein großes Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten, vor allem als zentrenrelevante Randsortimente. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten einen direkten funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen und flächenmäßig deutlich untergeordnet sein (vgl. Kapitel 7.2). (Junker und Kruse, April 2008, S. 45)

Laut Einzelhandelskonzept ist der Sonderstandort „Wilkstraße“ als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb des gewachsenen Zentrums der Stadt als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzufassen. Hinsichtlich einer Entwicklung mit zentrenrelevantem Einzelhandel ist der Standort „Wilkstraße“ grundsätzlich restriktiv zu behandeln. Insbesondere in den



nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Angebotsausbau hier zukünftig konsequent auszuschließen. Zusätzliche Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können erhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten bestehender Versorgungsbereiche, insbesondere des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums bewirken und somit die geordnete Stadtentwicklung im Sinne der Zielsetzungen des definierten Leitbildes konterkarieren. (Junker und Kruse, April 2008, S. 106 f.)

Insgesamt konstatiert das Einzelhandelskonzept eine räumliche Schieflage zwischen dem Einzelhandelsangebot in städtischen Zentren und den Angeboten in den nicht-integrierten Lagen. Knapp dreiviertel der gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung wird in nicht integrierten Standorten offeriert. Mit dieser Dominanz nicht integrierter Angebotsstandorte ist die Gefahr einer Konkurrenzsituation zu zentralen Einzelhandelslagen verbunden, die nicht selten städtebaulich negative Auswirkungen auf die gewachsenen Einzelhandelslagen einer Stadt bewirkt. (Junker und Kruse, April 2008, S. 28)

Im Verlauf des Raumordnungsverfahrens hat die Stadt Zweibrücken ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Während der Erarbeitungsphase wurde ein begleitender Lenkungskreis gebildet, mit Vertretern der politischen Fraktionen und Gruppen des Rates, der Verwaltung der Stadt Zweibrücken, der Regionalplanung, des Handels, von Verbänden und der Immobilienwirtschaft. Insgesamt fanden vier Lenkungskreis-Sitzungen statt. Es wurden die Inhalte diskutiert und das weitere Vorgehen des Gutachters abgestimmt.

Auch die obere Landesplanungsbehörde war in den Erarbeitungsprozess eingebunden.

Zur Bewertung des Standortes Wilkstraße wurden gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2008 keine wesentlichen Änderungen im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept vorgenommen.



Der Standort Wilkstraße wird weiterhin als Ergänzungsstandort festgelegt, mit einer – neben dem zentralen Versorgungsbereich – wichtigen Bedeutung für die räumlich-funktionale Versorgungsstruktur des Zweibrücker Einzelhandels (Junker und Kruse, Entwurfsstand März 2019, S. 43). Es ist ein Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels, autokundenorientiert, in städtebaulich nicht integrierter Lage. Gemessen an der Verkaufsfläche ist es derzeit der größte Einzelhandelsstandort im Zweibrücker Stadtgebiet, mit insgesamt 45.300 m² Verkaufsfläche (Junker und Kruse, Entwurfsstand März 2019, S. 67 f.).

Neben typischen nicht-innenstadtrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Baumarkt- und Möbelartikel, weist dieser Ergänzungsstandort einen nennenswerten Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten auf. Insbesondere durch die sehr großformatigen Anbieter Möbel Martin und Globus Bau- und Gartenmarkt finden sich an diesem Standort größere Verkaufsflächenanteile in typischen innenstadtrelevanten Randsortimenten. Insgesamt besitzt der Ergänzungsstandort aufgrund seiner Konzentration auf die Warengruppe Möbel, insbesondere durch den Möbelmarkt Martin, und seinem diversen Angebot aus fast allen Bedarfsstufen eine überregionale Anziehungskraft (Junker und Kruse, Entwurfsstand März 2019, S. 68).

Die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes wurde beibehalten. Bei der Weiterentwicklung des Standortes ist darauf zu achten, dass dies in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen in Zweibrücken geschieht und sich weder zulasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht-innenstadtrelevanter Angebote ist möglich. Der gesamte Standortbereich sollte dementsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, wobei bestehende Anbieter mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Eine Neuansiedlung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte jedoch konsequent vermieden werden.



Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an dem Standort lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das innenstadtrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß zu begrenzen ist. (Junker und Kruse, Entwurfsstand März 2019, S. 107)

F Raumordnerische Bewertung und Abwägung

Laut LEP IV (Plankapitel 2.1.3, Grundsatz 16) sollen Entwicklungsbereiche im Landesgrenzen überschreitenden Zusammenhang und mit landesweiter Bedeutung in Zusammenarbeit ihre Chancen nutzen. Dies betrifft auch den Bereich der Städte Zweibrücken und Homburg/Saar.

Die Vielzahl an Stellungnahmen aus dem Saarland bestätigen, dass der Handel an Landesgrenzen keinen Halt macht. Aus raumordnerischer Sicht ist es daher grundsätzlich empfehlenswert, Landesgrenzen überschreitende Wirkungen im Einzelhandelskonzept aufzunehmen und ein gemeinsames Einzelhandelskonzept zu beschließen, um gemeinsame Chancen zu nutzen.

Das LEP IV (Plankapitel 2.4.2, Z 31) wie auch der ROP Westpfalz IV schreiben die **Reduktion der Flächenneuanspruchnahme** vor. Die notwendige Flächenanspruchnahme ist über ein Flächenmanagement qualitativ zu optimieren und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Bestandsimmobilie. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll innerhalb der Bestandsimmobilie realisiert werden. **Somit wird keine neue Fläche in Anspruch genommen und Ziel 31 eingehalten.**

Das LEP IV (Plankapitel 3.2.2, Grundsatz 52) wie auch der ROP Westpfalz IV weist darauf hin, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll. Rheinland-Pfalz verfügt über ein umfassendes Angebot an



bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion in allen Landesteilen.

Die Stadt Zweibrücken hat sich dazu entschieden, auf ihren gewerblichen Flächen am Standort Wilkstraße Einzelhandel zuzulassen.

Werden Gewerbe- und Industrieflächen vermehrt dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt, wird die Flächenverfügbarkeit für Gewerbe- und Industriebetriebe reduziert und zunehmend eingeschränkt. Die Stadt St. Ingbert verweist in ihrer Stellungnahme zu Recht darauf, dass die fortschreitende Umnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen zu Einzelhandelsflächen eine äußerst negative Entwicklung darstellt. Aus raumordnerischer Sicht ist es empfehlenswert, weitere bestehende Gewerbe- und Industrieflächen in Zweibrücken für das produzierende Gewerbe zu sichern und Einzelhandel auszuschließen.

Das LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 57 **Zentralitätsgebot**) wie auch der ROP Westpfalz IV ordnen großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zu, wobei nach dem LEP IV Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche den Ober- und Mittelzentren vorbehalten bleiben.

Das Einrichtungshaus der Firma Möbel Martin GmbH & Co. KG entspricht auch nach der Verkaufsflächenerweiterung im Mittelzentrum Zweibrücken dem Zentralitätsgebot.

Weiterhin ist im LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 58) wie auch im ROP Westpfalz IV das **städtebauliche Integrationsgebot** als Ziel genannt. Danach ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Ortsteilzentren, zulässig. Diese städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.



Bei dem bestehenden Einrichtungshaus Möbel Martin handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einem nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment. Der vorgesehene Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten von 10 %, also max. 3.500 m² bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m², übersteigt die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche.

Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin widerspricht für den Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente Ziel 58 des LEP IV.

Aufgrund dieses Zielkonfliktes hat die Stadt Zweibrücken mit Schreiben vom 05.12.2018 für den Bebauungsplan BH 32 einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung bei der oberen Landesplanungsbehörde gestellt. Das Verfahren wurde gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 LPIG von der oberen Landesplanungsbehörde am 07.01.2019 eingeleitet und für die Zeit vom 18.03.2019 bis 10.07.2019 ausgesetzt. Mit Bescheid vom 18.10.2019 wurde das Verfahren mit den nachfolgenden Nebenbestimmungen abgeschlossen.

Für den Bebauungsplan „BH 32 Möbel Martin“ der Stadt Zweibrücken wird die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot“ des LEP IV in Verbindung mit Ziel Z_N 12 des ROP Westpfalz unter den folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan BH 32 auf maximal 30.000 m² zu begrenzen.
2. Von der Gesamtverkaufsfläche ist der Anteil für innenstadtrelevante Sortimente durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan BH 32 auf insgesamt maximal 2.900 m² zu begrenzen.
3. Bei den Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente ist in den einzelnen Sortimentsgruppen die Obergrenze von jeweils 800 m² Verkaufsfläche einzuhalten.



Die Zuordnung der Warensortimente zum innenstadtrelevanten Bereich richtet sich nach der Sortimentsliste des geltenden Einzelhandelskonzepts der Stadt Zweibrücken.

4. Der Bereich des Möbelhauses der Fa. Martin ist im Bebauungsplan als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festzusetzen.
5. Durch geeignete Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass im übrigen Bereich des Bebauungsplans weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment ausgeschlossen wird.

Bei Beachtung der Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheids wird die Abweichung von Ziel 58 des LEP IV für den Bebauungsplan „BH 32 Möbel Martin“ zugelassen.

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig (Plankapitel 3.2.3, Z 59). Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zweibrücken grenzt den „Sonderstandort Wilkstraße“ als sogenannten Ergänzungsstandort (Junker und Kruse, April 2008, Kapitel 7.4.3, Karte 17) mit der Begründung ab, die „hier mehrheitlich großflächigen und autokundenorientierten Einzelhandelsbetriebe bilden einen funktionalen Standortbereich mit Angebotsschwerpunkt in nicht-zentrenrelevanten Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe“. Die beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe Globus Bau- und Gartenmarkt und Möbel Martin sind die größten Anbieter an diesem Sonderstandort. Der Standort wird als wichtige Ergänzung zum Angebot der übrigen Einzelhandelsstandorte beschrieben und als „Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb des gewachsenen Zent-



rums der Stadt als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten“ eingeordnet (Junker und Kruse, April 2008, S. 82). Als Entwicklungsziel wird im Kapitel 7.4.3 formuliert, künftig den Sonderstandort „als Ergänzungsstandort zum Hauptgeschäftszentrum für (auch großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern bzw. weiter zu entwickeln“. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll laut Einzelhandelskonzept hier nicht zugelassen werden, ein Angebotsausbau der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sei zukünftig konsequent auszuschließen.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. bemängeln in ihren Stellungnahmen, dass dem Verfahren ein über 10 Jahre altes Einzelhandelskonzept beigelegt wurde. Auch die obere Landesplanung forderte ein zum Verfahrensstart fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept, was jedoch von der Stadt Zweibrücken nicht vorgelegt wurde. Zudem weist die Landeshauptstadt Saarbrücken kritisch darauf hin, dass die Stadt Zweibrücken sich selbst nicht an ihr Einzelhandelskonzept hält, indem keine Verkaufsflächenspielräume mehr gesehen werden.

Auch in der zwischenzeitlich im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll der Ergänzungsstandort Wilkstraße für nicht-innenstadtrelevante Sortimente, insbesondere für großflächigen Einzelhandel, gestärkt werden. Innenstadtrelevante Sortimente sind, auch als Randsortimente, restriktiv zu behandeln: „Als Vorrangstandort für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment definiert das Einzelhandelskonzept (mit Einschränkungen) den Ergänzungsstandort Wilkstraße im Zweibrücker Stadtgebiet. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägung an diesem Ergänzungsstandort ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment an diesem Standort empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt Zweibrücken realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3)



BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten (Kern-) Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-innenstadtrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei innenstadtrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von innenstadtrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Zweibrücken eine Begrenzung auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und für innenstadtrelevante Randsortimente eine Begrenzung auf in der Regel maximal 800 m² Verkaufsfläche vor. Eine städtebauliche und regionalplänerische Verträglichkeit muss dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.“ (Junker und Kruse, Entwurfsstand März 2019, S. 134)

Am Ergänzungsstandort Wilkstraße wurden in der Vergangenheit für mehrere Erweiterungen des Einrichtungshauses Möbel Martin raumordnerische Prüfungen durchgeführt.

Im Jahr 2019 wurde für eine Erweiterung des Globus Bau- und Gartenmarktes eine raumordnerische Prüfung mit integriertem Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Bescheid vom 12.06.2019 wurde die Erweiterung von Globus Bau- und Gartenmarkt auf maximal 19.500 m² Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Von der Gesamtverkaufsfläche ist der Anteil für innenstadtrelevante Sortimente auf insgesamt maxi-



mal 1.950 m² zu begrenzen. Von den Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente ist das Sortiment Getränke bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Für die übrigen innenstadtrelevanten Sortimente ist die Obergrenze von 300 m² Verkaufsfläche einzuhalten. Die innenstadtrelevanten Sortimente sollen direkten Bezug zum Kernsortiment eines Bau- und Gartenmarktes aufweisen.

Somit entstehen am Ergänzungsstandort Wilkstraße mit dem Erweiterungsvorhaben Globus Bau- und Gartenmarkt 1.800 m² neue Verkaufsfläche. Davon entfallen 205 m² Verkaufsfläche auf innenstadtrelevante Sortimente.

Die geplante Erweiterung des Einrichtungshauses Möbel Martin sowie die Erweiterung des Globus Bau- und Gartenmarktes stellen insgesamt eine Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes im Sinne des Einzelhandelskonzepts dar.

Damit einher geht jedoch die Stärkung des Ergänzungsstandortes, die grundsätzlich im Konflikt mit den Grundsätzen zu einer beabsichtigten Stärkung der Innenstadt steht, die sowohl im Einzelhandelskonzept 2008 als auch in der Fortschreibung festgelegt sind. In ihrer Stellungnahme weist die Planungsgemeinschaft Westpfalz auf diesen Widerspruch hin und befürchtet eine Schieflage zum innerstädtischen Handel.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept ist der Sonderstandort „Wilkstraße“ als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment zu sehen. Entsprechend ist er in dieser Funktion zu stärken. Der Standort stellt die Versorgung der Bevölkerung mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sicher. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind für das Mittelzentrum Zweibrücken und seinen Mittelbereich an diesem Standort zu bündeln. Weitere nicht integrierte Standorte für nicht-innenstadtrelevante Sortimente sollten zukünftig in der Stadt Zweibrücken und ihrem Mittelbereich vermieden werden.

Innenstadtrelevante Sortimente sind an diesem Standort restriktiv zu behandeln, wie im Einzelhandelskonzept festgelegt wurde. Die im Einzelhandelskonzept festgeschriebenen Grundsätze zur Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches sind entsprechend zu beachten. Vor dem Hintergrund der Stärkung des Sonderstandortes „Wilkstraße“ für den nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel



und dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches ist weiterer nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel an diesem Standort zu bündeln. Innenstadtrelevante Sortimente sind restriktiv zu behandeln.

Ziel Z 59 LEP IV wird mit der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes grundsätzlich entsprochen. Die Vorgaben des Zielabweichungsbescheides bzgl. der Verkaufsflächengrößen sind umzusetzen.

Als Grundsatz sollen gem. **G 62 LEP IV** die Ergänzungsstandorte in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. Die geplanten Fachmärkte sind an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und entsprechen auch diesem Grundsatz.

Das LEP IV (Plankapitel 3.2.3, Z 60, **Nichtbeeinträchtigungsgebot**) fordert weiterhin, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Laut Verträglichkeitsanalyse (Markt und Standort, Juli 2018) erfüllt das Erweiterungsvorhaben das Nichtbeeinträchtigungsgebot. Sie kommt abschließend zum Ergebnis, dass das Vorhaben die städtebaulichen Versorgungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Zweibrückens und der benachbarten Städte nicht beeinträchtigt. Von dem untersuchten Erweiterungsvorhaben gingen keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen aus. Die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten lägen in allen Fällen unterhalb den für die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegten städtebaulichen Maßgeblichkeitsschwellen. Die jeweiligen Angebotsstrukturen würden nicht in ihrer Funktionsfähigkeit oder ihrem Erhalt beeinträchtigt.

Dem Analyseergebnis kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde nicht zugestimmt werden, aufgrund

- der ausschließlichen Betrachtung des Erweiterungsvorhabens,



- der veralteten Datengrundlage,
- der Nichtbetrachtung der Agglomerationswirkung der geplanten Erweiterung des Globus Bau- und Gartenmarkt,
- der fehlenden Betrachtung des Mittelbereiches Zweibrücken,
- der Zoneneinteilung.

Die Inhalte der Verträglichkeitsanalyse werden auch in mehreren Stellungnahmen bemängelt.

Die Verträglichkeitsanalyse bezieht sich nur auf das Erweiterungsvorhaben des Möbelmarktes mit 11.000 m² Verkaufsfläche. Die bereits vorhandenen 24.000 m² Verkaufsfläche des Einrichtungshauses Möbel Martin bleiben unberücksichtigt und somit auch deren Auswirkungen. Auch die Planungsgemeinschaft Westpfalz beanstandet, dass die Auswirkungen nicht in der Gesamtschau betrachtet werden, sondern lediglich die einzelnen Weiterentwicklungsstufen, die sich jeweils als verträglich darstellen ließen.

Die durch die obere Landesplanungsbehörde im Zielabweichungsverfahren eingeholte gutachterliche Stellungnahme („Stadt Zweibrücken. Plausibilitätsprüfung der Auswirkungenanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH zur geplanten Erweiterung der Fa. Möbel Martin in der Stadt Zweibrücken“, CIMA Beratung + Management GmbH, Juli 2019) stellt dazu fest, dass bei der Prüfung des Vorhabens nur auf die Erweiterungsfläche der Fa. Möbel Martin Bezug genommen wird. Soweit es die zu erwartenden Umsatzeffekte betrifft, kann dies nachvollzogen werden. Bei Bewertung der Raumbedeutsamkeit insgesamt und insbesondere der Bewertung, ob die Dimensionierung des Vorhabens der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Zweibrücken entspricht, sei allerdings das Gesamtobjekt zu bewerten (CIMA, Juli 2019, S. 6).

Mehrere im Verfahren beteiligte Fachstellen und Kommunen, z.B. das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, die Landeshauptstadt Saarbrücken, die Stadt St. Ingbert und die Stadt Pirmasens bemängeln, dass sich die Verträglichkeits-



analyse auf eine veraltete Bestandsaufnahme stützt. Die Datengrundlage sowohl bei den Möbelmärkten in der Region (Tabelle 5) als auch bei den Einzelhandelsgeschäften in den zentralen Versorgungsbereichen stimme nicht mit den aktuellen Gegebenheiten vor Ort überein. Auch die Stadt Homburg bemängelt den Gebrauch veralteter Daten und befürchtet, dass die ohnehin bereits hohen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes noch stärker ausfallen werden.

In der Auswirkungsanalyse wird die Agglomerationswirkung der innenstadtrelevanten Randsortimente von Möbel Martin mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben des in direkter Nachbarschaft befindlichen Globus Bau- und Gartenmarktes nicht untersucht. Dies wird in mehreren Stellungnahmen bemängelt (z.B. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes, Handelsverband Mittelrhein-Rheinhesen-Pfalz e.V. und Planungsgemeinschaft Westpfalz). Die Stadt Zweibrücken hat sich dazu entschieden, zwei getrennte Bebauungsplanverfahren für die beiden Vorhaben durchzuführen und für diese auch zwei getrennte Zielabweichungsanträge zu stellen. Somit werden auch zwei getrennte raumordnerische Prüfungen durchgeführt. Für jede Planung liegen nicht aufeinander abgestimmte Verträglichkeitsuntersuchungen vor. Eine gesamtheitliche Betrachtung der Auswirkungen der Randsortimente, wie von der oberen Landesplanungsbehörde gefordert, erfolgte nicht.

Die gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse (CIMA, Juli 2019) verweist auf eine Verträglichkeit beider Erweiterungsvorhaben bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche des Einrichtungshauses Möbel Martin zusammen mit der Reduzierung der Verkaufsfläche des Globus Bau- und Gartenmarktes laut raumordnerischem Entscheid vom Juni 2019.

Die Dimensionierung von Einzelhandelsgroßprojekten sollte sich am landesplanerisch definierten Verflechtungsbereich orientieren und nicht zu einem überproportionalen Kaufkraftabfluss aus den angrenzenden Mittelbereichen führen, welcher letztendlich die Versorgungsfunktion der umliegenden Mittelzentren für die zugewiesenen Mittelbereiche beeinträchtigen kann. Darauf verweist auch die gutachterliche Stel-



lungnahme (CIMA, Juli 2019). Eine Bewertung der geplanten Erweiterung von Möbel Martin in Bezug auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Zweibrücken wird im Gutachten von Markt und Standort nicht vorgenommen (CIMA, Juli 2019, S. 5).

Der Aspekt der Berücksichtigung der Mittelbereiche bei der Dimensionierung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in die Abwägung einzubeziehen. Dies geht aus dem Urteil (1 A 10105/18.OVG) des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz hervor.

Die Verträglichkeitsanalyse (Markt und Standort, Juli 2018) teilt den Einzugsbereich in vier Zonen ein. Zone 1 umfasst das Stadtgebiet der Stadt Zweibrücken. Zone 2 bezieht den mittelzentralen Versorgungsbereich Zweibrückens sowie die gut erschlossenen Gebiete auf der saarländischen Seite (Blieskastel, Neunkirchen, Homburg) ein. Die Zone 3 stellt das Ergänzungsgebiet des Einzugsbereiches dar (Pirmasens, Dahn, Landstuhl, St. Wendel, St. Ingbert) und die Zone 4 erstreckt sich auf das französische Einzugsgebiet (Markt und Standort, Juli 2018, S.41 ff.).

In den vier Zonen des Einzugsbereiches des Vorhabens leben nach der Verträglichkeitsanalyse 701.274 Einwohner mit einem projektrelevanten jährlichen Ausgabenpotential von 504,2 Mio. Euro (Markt und Standort, Juli 2018, S. 45).

Die Umsatzerwartung für die geplante Erweiterung liegt nach der Verträglichkeitsanalyse im „Worst Case“ bei 26,7 Mio. €. Hiervon entfallen 23,8 Mio. Umsatz auf die nicht-zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente und 2,9 Mio. € auf zentrenrelevante Randsortimente (Markt und Standort, Juli 2018, S. 50). Der „Worst Case“ zeigt bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen die maximale Wirkung auf.

Nach der Realisierung des Erweiterungsvorhabens der Möbel Martin GmbH & Co. KG ist nach der Verträglichkeitsanalyse im Kerneinzugsbereich (Zonen 1 bis 3) mit einer Umsatzumverteilung von 79,7 % bei den Kernsortimenten sowie von 86,3 % bei den zentrenrelevanten Randsortimenten zu rechnen (Worst Case). Außerhalb des Einzugsbereichs finde keine nennenswerte Umverteilung statt. Dies treffe auch



auf Frankreich (Zone 4) zu, da es hier an entsprechenden Wettbewerbern mangle (Markt und Standort, Juli 2018, S. 92). Hinsichtlich der untersuchten Mittelzentren seien keine Umsatzumlenkungsquoten ersichtlich, die städtebaulich relevante Folgen für deren zentrale Versorgungsbereiche hätten (Markt und Standort, Juli 2018, S. 96).

Die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die Stadt Neunkirchen äußern sich in ihren Stellungnahmen kritisch, dass das Kaufkraftvolumen des Mittelzentrums Zweibrücken mit seinem Mittelbereich nicht ausreicht, um das Vorhaben wirtschaftlich betreiben zu können und es deshalb auf Kaufkraftzuflüsse aus Nachbarkommunen angewiesen ist.

Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz bemängelt die Zoneneinteilung, insbesondere für die Stadt Pirmasens.

Laut gutachterlicher Stellungnahme (CIMA, Juli 2019) ist die Untergliederung des Einzugsgebietes nach Marktzone speziell für die Zone III zu undifferenziert und führt in der Folge zu einer Nivellierung der Auswirkungen für die Mittelzentren in der Zone III. So wird z.B. das unmittelbar angrenzende Mittelzentrum Pirmasens derselben Marktzone wie die Mittelzentren Sankt Wendel oder Ramstein zugeordnet, welche hinsichtlich der Einkaufsorientierung deutlich weniger stark nach Zweibrücken tendieren (CIMA, Juli 2019, S. 5).

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass Zone 3 der Verträglichkeitsanalyse zu weitläufig abgegrenzt ist. Dies führt zu einer Nivellierung der Kaufkraftzuflüsse aus diesem Bereich an den Standort Zweibrücken (CIMA, Juli 2019, S. 14). Deshalb werden zur weiteren Abgrenzung die Mittelbereiche eingeführt und eine Differenzierung in folgende Zonen vorgenommen: Zone I a (Stadt Zweibrücken), Zone I b (Mittelbereich Zweibrücken), Zone II a (Mittelbereiche Blieskastel und Homburg), Zone II b (Mittelbereiche Pirmasens, St. Ingbert, Neunkirchen) sowie Zone III (Mittelbereiche St. Wendel, Ramstein-Miesenbach/Landstuhl und Dahn), Teilbereich Mittelbereich Kusel, Zone IV (Frankreich) (CIMA, Juli 2019, S. 15 f.).



Die räumliche Umsatzherkunft verdeutlicht, dass die Marktaustrahlung des Vorhabens Möbel Martin weit über den landesplanerisch definierten Mittelbereich von Zweibrücken hinaus reicht. Da damit zwangsläufig die Entwicklungspotentiale der umliegenden Mittelzentren beschnitten werden, ist von einer hohen raumordnerischen Relevanz des Vorhabens auszugehen. (CIMA, Juli 2019, S. 18)

Für den Zusatzumsatz im Möbelkernsortiment (inkl. nicht-innenstadtrelevante Sortimente) in Höhe von 23,6 Mio. Euro wird für die umliegenden Mittelzentren von verstärkten Zuflüssen an den Standort Möbel Martin in Zweibrücken ausgegangen. Gegenüber den Mittelzentren Neunkirchen und Pirmasens ist nach Einschätzung der CIMA bei Berücksichtigung der neu vorgenommenen Untergliederung des Einzugsgebietes tendenziell von höheren Umsatzanteilen auszugehen. (CIMA, Juli 2019, S. 19)

Analog dazu ist tendenziell für die Mittelzentren Neunkirchen und Pirmasens von höheren Umverteilungsquoten auszugehen. Tabelle 11 zeigt auf, dass bei den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten vor allem die Außenbereiche der umliegenden Mittelbereiche Umverteilungen unterliegen. Die höchste Umverteilungsquote hat weiterhin „Homburg Außen“ mit 18,1 %, gefolgt von „Landstuhl Außen“ (17,4%) und „Pirmasens Außen“ (15,9%). Die höchste Umverteilungsquote im Zentralen Versorgungsbereich hat Pirmasens mit 9,7%. In Pirmasens befindet sich mit der Fa. Zimmermann ein Einrichtungshaus mit Magnetfunktion für die Stadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Höhere Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem Mittelzentrum Pirmasens sind damit von raumordnerischer und von städtebaulicher Relevanz für die Stadt Pirmasens (CIMA, Juli 2019, S. 20).

Für den Zusatzumsatz bei den innenstadtrelevanten Sortimenten in Höhe von 2,9 Mio. Euro (bzw. 2,4 Mio. Euro bei Einbeziehung Toleranzen) wird für die umliegenden Mittelzentren von verstärkten Zuflüssen an den Standort Möbel Martin in Zweibrücken ausgegangen. (CIMA, Juli 2019, S. 20) Gegenüber den Mittelzentren Neunkirchen und Pirmasens ist nach Einschätzung der CIMA bei Berücksichtigung der neu vorgenommenen Untergliederung des Einzugsgebietes tendenziell von höheren Umsatzanteilen auszugehen. Analog dazu ist tendenziell für die Mittelzentren



Neunkirchen (ZVB 2,0 %) und Pirmasens (ZVB 2,2 %, Außen 1,3 %) von höheren Umverteilungsquoten auszugehen.

Speziell für das Mittelzentrum Pirmasens ist von Bedeutung, dass sich mit der Fa. Wölfling ein Haushaltswaren- und Porzellanfachgeschäft mit Magnetfunktion für die Stadt Pirmasens innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt befindet. Auch wenn die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem relevanten Bestand im ZVB nach Einschätzung der CIMA unter dem Schwellenwert von 10 % liegen wird, so ist doch von einer städtebaulichen Relevanz für die Stadt Pirmasens auszugehen (CIMA, Juli 2019, S. 22).

Somit können die vorgetragene Aspekte in den Stellungnahmen der Städte Pirmasens und Neunkirchen bestätigt werden.

Mehrere im Verfahren beteiligte Fachstellen und Kommunen sehen die Erweiterung als Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot. Die Stadt Blieskastel geht von einer weiteren Schwächung ihrer Einzelhandelslagen aus. Das Mittelzentrum Neunkirchen sieht erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung, da sich das Vorhaben über den Versorgungsbereich Zweibrückens hinaus auswirke. Da die Kaufkraft im Mittelbereich Zweibrücken bereits gebunden ist, kann diese nicht mehr aus Zweibrücken kommen. In Neunkirchen sei mit „Galeria Kaufhof“ ein Magnetbetrieb im Zentralen Versorgungsbereich durch massive Sortimentsüberschneidungen betroffen, hier fehle in der Analyse eine detaillierte Betrachtung. Auch die Stadt Pirmasens sieht erhebliche Sortimentsüberschneidungen mit wichtigen Betrieben in ihrem zentralen Versorgungsbereich. Die Konkurrenzanfälligkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Pirmasens sei hoch und die Vorschädigung werde noch verfestigt. Bereits jetzt bestehe ein Kaufkraftabfluss nach Zweibrücken und Kaiserslautern, der sich durch das Vorhaben noch weiter verstärke. Die Stadt St. Ingbert befürchtet negative Auswirkungen (Verdrängung Handel in Innenstädten, Unternutzungen, Leerstände) durch überdimensionierten Einzelhandel im Umfeld und sieht ihre Funktion als Mittelstadt als gefährdet an. Auch der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. sieht einen Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot.



Die gutachterliche Stellungnahme (CIMA, Juli 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Reduzierung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche das Nichtbeeinträchtigungsgebot eingehalten wird. Dem kann aus raumordnerischer Sicht zugestimmt werden.

Eine Reduzierung der geplanten Erweiterungsflächen schlagen ebenfalls mehrere beteiligte Fachstellen vor: Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz hält eine Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² für zielführend, mit einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von 2.950 m² bis 3.000 m². Auch die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz ist für eine Begrenzung der Verkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche sollte auf 30.000 m² begrenzt werden, die Fläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 3.000 m². Zudem werden Verkaufsflächenbegrenzungen für einzelne Sortimente vorgeschlagen. Die Planungsgemeinschaft Westpfalz empfiehlt die Begrenzung der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf die bereits vorhandene Verkaufsfläche des Einrichtungshauses.

Auch die gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeitsanalyse (CIMA, Juli 2019) sieht eine Begrenzung der Verkaufsfläche vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des vergleichsweise „kleinen“ Mittelbereiches Zweibrücken, für den das Mittelzentrum Zweibrücken eine landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion besitzt, die Erweiterung des Einrichtungshauses in der vorgesehenen Größenordnung raumordnerisch als nicht angemessen bzw. „überdimensioniert“ einzustufen ist. Ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf zur Deckung einer „Bedarfslücke“ im Raum Zweibrücken ist nicht ableitbar. Die Empfehlung lautet, die Gesamtverkaufsfläche auf 29.000 m² bis 30.000 m² zu beschränken (entspricht der Variante 100% Umsatzanteil von außerhalb des Mittelbereiches Zweibrücken im worst case bzw. 75% im regular case). Zudem wird empfohlen, die innenstadtrelevanten Sortimente auf 2.900 m² bis 3.000 m² zu beschränken. (CIMA, Juli 2019, S. 26).

Das Vorhaben hat durch seine Größenordnung eine hohe raumordnerische Relevanz. Es hat Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche und Außenbereiche umliegender Mittelzentren. Gerade für die Stadt Pirmasens kann von



einer raumordnerischen und städtebaulichen Relevanz ausgegangen werden, da hier Magnetbetriebe im Zentralen Versorgungsbereich betroffen sind. Zusätzlich kommt am Standort „Wilkstraße“ die Verkaufsflächenerweiterung des Globus Bau- und Gartenmarktes hinzu.

Um den vorgetragenen Aspekten Rechnung zu tragen, wird eine Begrenzung der Verkaufsfläche vorgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 30.000 m² sowie die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente auf 2.900 m² zu begrenzen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt, die dem Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit dient. Um diesem legitimen unternehmerischen Interesse einerseits gerecht zu werden und andererseits die Entwicklungspotenziale der umliegenden Mittelzentren nicht unangemessen einzuschränken, sollte zur Gewährleistung der landesplanerischen Verträglichkeit des Vorhabens eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und der Bewertung der innenstadtrelevanten Sortimente ist auch auf den Zielabweichungsentscheid und die darin formulierten Nebenbestimmungen zu verweisen. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung ist bei Umsetzung der Auflagen davon auszugehen, dass die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Zweibrücken geschützt und die Versorgungsbereiche im Einzugsbereich in ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Den landesplanerischen Vorgaben in den Zielen Z 59 (Ergänzungsstandorte) und Z 60 LEP IV (Nichtbeeinträchtigungsgebot) kann somit entsprochen werden.

G Abschließende Bemerkungen

Die raumordnerische Beurteilung als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens entfaltet gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die zur Verwirklichung des Vorhabens nach



anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen. Die raumordnerische Entscheidung ist jedoch bei diesen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Wird innerhalb von fünf Jahren kein Genehmigungsverfahren eingeleitet, ist der raumordnerische Entscheid von der zuständigen Landesplanungsbehörde zu überprüfen.

Durch die Mitteilung des raumordnerischen Entscheids wird das Verfahren nach § 17. LPIG abgeschlossen. Die am Verfahren beteiligten Stellen erhalten einen Abdruck des Entscheids.

Für die Durchführung des Verfahrens werden Gebühren nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz (besonderes Gebührenverzeichnis) vom 16.04.2005 (GVBl. S. 138) erhoben. Hierüber ergeht ein gesonderter Kostenfestsetzungsbescheid.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- Obere Landesplanungsbehörde -

Neustadt an der Weinstraße, den 18.10.2019

Im Auftrag

Julia Wohland