

M

**Ein Beitrag
zum Ansiedlungsvorhaben
eines Globus SB-Warenhauses
in Neunkirchen „Betzenhölle“**

Neunkirchen, den 12. April 2016
aktualisiert am 14. September 2016

Arno Deubel

Inhalt	
1	Anfangsbemerkungen..... 3
2	Standort und Größe des Einzelhandelsgroßprojekts 4
3	Aktueller Verfahrensstand..... 5
3.1	Globus SB-Warenhaus Holding GmbH&Co.KG Projektankündigung und Vorverfahren 5
3.2	Beschlüsse des Neunkircher Stadtrats 5
3.3	Wer hat den Hut auf?..... 5
4	Positionen der Akteure..... 6
4.1	Verwaltungsspitze / Verwaltung 6
4.1.1	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen..... 6
4.1.2	Entdeckung der Bedarfslücke 8
4.2	Fraktionen im Stadtrat..... 11
4.3	SPD Stadtverband..... 11
4.4	Positionen der Verbraucher 12
4.4.1	Einkaufsverhalten der (auto)mobilen Bevölkerung..... 12
4.4.2	Möglichkeiten der nicht (auto)mobilen Bevölkerung ... 12
4.5	Position des Zweckverbandes „Landschaft der Industriekultur Nord - LIK.Nord“ 13
4.6	Gemeinde Illingen..... 13
4.7	Übrige Gemeinden..... 14
	• Ortsrat Landsweiler-Reden (SZ vom 27.05 2015, Lokalteil Neunkirchen) 14
	• Gemeinde Schiffweiler (Beitrag von SR 3 am 27.03.2015) 14
5	Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung 15
5.1	Konzentrationsgebot..... 16
5.2	Kongruenzgebot 16
5.3	Beeinträchtigungsverbot 19
5.4	Städtebauliches Integrationsgebot..... 21
6	Zielabweichungsverfahren 22
6.1	Im Widerspruch zum Globus- Ansiedlungsvorhaben stehende Ziele der Raumordnung 22
6.2	Voraussetzung zur Beantragung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens..... 22
7	Abschlussbemerkung 23
8	Zum Verfasser: 23

1 Anfangsbemerkungen

Der Stadt Neunkirchen liegt seit dem Frühjahr 2015 eine Ansiedlungsanfrage der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH und Co.KG vor. Das Unternehmen will im Bereich der „Betzenhölle“ an der Einmündung der Westspange in die B 41 unter Einbeziehung des bestehenden Park & Ride -Platzes ein SB Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² errichten. Das Angebot bestünde fast ausschließlich aus innenstadtrelevanten Sortimenten.

Wenn in Städten die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelszentrums geplant ist, entwickelt sich in der Regel eine lebhafte Debatte über das Für und Wider eines derartigen Projekts.

Die Verwaltungsspitze und der Stadtrat unterstützt das Vorhaben, weil es ihrer Meinung nach die Position Neunkirchens als Einkaufsstadt im östlichen Saarland stärken würde.

Bei einer von der Saarbrücker Zeitung durchgeführten Online Befragung haben sich rd. Dreiviertel aller Beteiligten ohne Wenn und Aber für die Ansiedlung eines Globus Marktes ausgesprochen.

Bemerkenswert ist die Einseitigkeit der bisherigen Diskussion über die Auswirkungen des Großprojekts.

Fragen, die in anderen Städten im Zusammenhang bei ähnlich gelagerten Ansiedlungsabsichten häufig zu heftigen Kontroversen führen, sind in Neunkirchen bisher nicht gestellt worden: Negative Auswirkungen auf

- die bestehende Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet,
- die Umverteilung von Kaufkraftströmen
- die Beeinträchtigung des Innenstadtzentrums
- die Nahversorgung in den Nachbargemeinden
- die Versorgung nicht automobilier Käuferschichten

werden in Gesprächen verharmlost oder auch schlichtweg geleugnet. Es wird allgemein der Eindruck erweckt, als sei die Ansiedlung eines Globus SB Warenhauses in Neunkirchen bereits ein Faktum.¹

¹ „Fakt ist, dass der Globus in unseren Beritt kommt.“ Sebastian Thul, SPD-Stadtverbandsvorsitzender in seinem Facebook-Beitrag vom 23.02.2016

Der vorliegende Beitrag setzt sich mit den bisher nicht gestellten Fragen zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in Neunkirchen auseinander und soll dazu beitragen, der bisher einseitig geführten Diskussion neue Aspekte hinzuzufügen.

Die Arbeit gliedert sich in folgende Abschnitte:

1. Beschreibung des Ansiedlungsvorhabens
2. Aktueller Verfahrensstand
3. Positionen der verschiedenen Akteure
4. Ziele und Grundsätze der Landesplanung zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben
5. Voraussetzung zur Beantragung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

Am Ende der Arbeit wird eine Schlussbewertung vorgenommen und begründet, warum auszuschließen ist, dass die Landesplanungsbehörde wegen des Globus-Ansiedlungsvorhabens von den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Saarland abweichen wird.

Mit diesem Beitrag sollen die Konsequenzen aus der „Einzelhandelskonzeption für die Kreisstadt Neunkirchen 2015“ auf die Stadt und die umliegenden Landkreisgemeinden erläutert werden.

Die statischen Daten und Auswertungen dieses Beitrags beruhen auf den Ergebnissen der vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeption für die Kreisstadt Neunkirchen 2015.

Sie ist auf der Internetseite der Stadt Neunkirchen über den Link:

https://www.neunkirchen.de/fileadmin/user_upload/neunkirchen/01_Citymanagement/Einzelhandelskonzept_2015.pdf

herunterzuladen.

Die Globus GmbH ist nicht bereit, „ihre“ Untersuchungsergebnisse über Auswirkung und Verträglichkeit des Großvorhabens in der Betzenhölle der betroffenen Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Einblicke in das Großvorhaben gewährt allein das Neunkircher Einzelhandelskonzept.

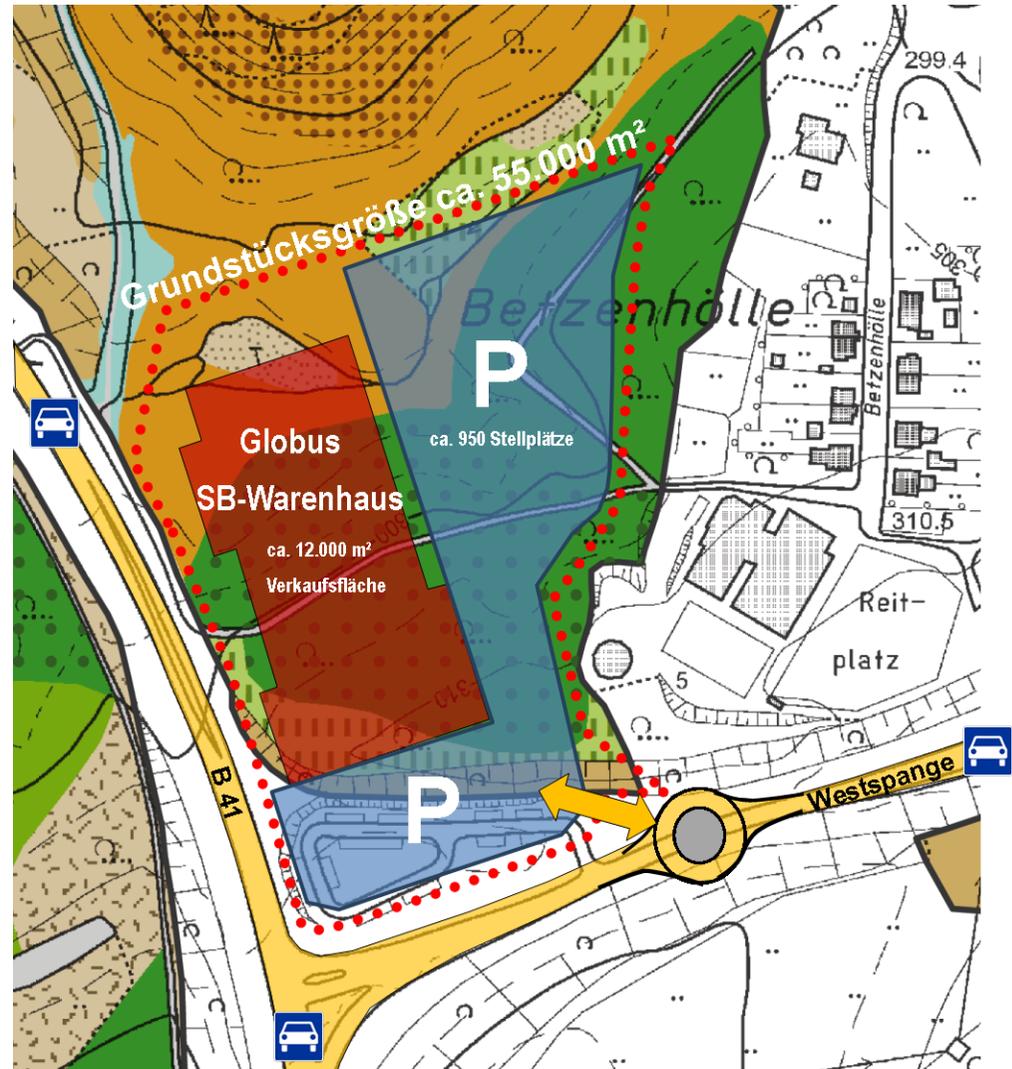
2 Standort und Größe des Einzelhandelsgroßprojekts

Vor einem Jahr hat das Unternehmen Globus bei der Kreisstadt Neunkirchen sein Interesse an einem Standort für ein SB-Warenhaus im Stadtgebiet angezeigt. Von verschiedenen Standortalternativen wurde von Globus der Standort „Betzenhölle“ nördlich des Einmündungsbereichs von der Westspange in die B 41 hinter dem bestehenden Park&Ride-Platz präferiert.

Welches Einzelhandelsgroßvorhaben schwebt Globus vor?

Tabelle 1

Gesamtverkaufsfläche:	12.021 m²
davon :	
periodischer Bedarf/ Nahversorgung	7.399 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel • Drogeriewaren • Getränkemarkt 	
aperiodischer Bedarf/zentrenrelevante Sortimente	3.922 m²
<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung/ Lederwaren, • Schuhe, • Uhren/ Schmuck/ Optik, • Haushaltswaren/ Hausrat, • Elektro/ Unterhaltungselektronik • Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher, • Möbel/ Einrichtungsbedarf • Bau- und Heimwerkerbedarf • Hobby- und Freizeitartikel • sowie sonstige Randsortimente. 	
Mall (Shopzone)	700 m²
Anzahl PKW- Stellplätze:	ca. 950



- Hainsimsen-Buchenwald
- Altholz

Plangrundlage: PEPI LIK-Nord, Bd. 3, Landschaftslabor Bergbaufolgelandschaft, Plan 3.1 Bestand der Biotoptypen

3 Aktueller Verfahrensstand

3.1 Globus SB-Warenhaus Holding GmbH&Co.KG Projektankündigung und Vorverfahren

Die Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co.KG hat sich im März 2015 an die Landesplanungsbehörde beim Innenministerium mit dem Antrag „auf Einleitung und Durchführung eines raumordnerischen Vorverfahrens zur Errichtung eines Globus SB-Warenhauses in der Kreisstadt Neunkirchen“ gewandt. Es handelte sich hierbei um eine informelle Anfrage, in der Globus die Landesplanungsbehörde gebeten hatte, eine Grobeinschätzung der Erfolgsaussichten des Vorhabens vorzunehmen. Die Landesplanungsbehörde hatte daraufhin der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH u. Co.KG mitgeteilt, dass das Vorhaben gegen das unter Ziffer 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ festgelegte raumordnerische Ziel des städtebaulichen Integrationsgebotes verstoße. Aufgrund dieses Ergebnisses hat die Landesplanungsbehörde bisher von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen. Öffentlich bekannt gemacht wurde weder das Ergebnis der Vorprüfung, noch die Frage, ob Globus das Ansiedlungsvorhaben im Bereich der Betzenhölle weiter verfolgen will.

3.2 Beschlüsse des Neunkircher Stadtrats

Unter dem Titel „Ansiedlungsvorhaben in der Betzenhölle“ präsentierten Vertreter des Globus-Warenhauskonzerns das Geschäftskonzept und die Standortanforderungen des geplanten SB-Warenhauses. Bis auf zwei Stadtverordnete befürworteten alle übrigen die Errichtung eines Verbrauchermarktes.

Weil die vorgesehene Ansiedlungsfläche im Gebiet des Naturschutzgroßprojektes LIK-Nord liegt, ist der Zweckverband LIK-Nord gebeten worden, die Fläche für das Ansiedlungsvorhaben auszugliedern.

Da in der erst im Januar 2013 vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Neunkirchen die Ansiedlung großflächige Märkte in nicht integrierten Lagen ausgeschlossen wurde,

musste die bisherige Konzeption geändert werden. In einer „Fort-schreibung“ der Einzelhandelskonzeption wurden zahlreiche Passagen, die im Widerspruch zum Großvorhaben standen, im Sinne der Projektbefürworter umgeschrieben.

Die so fortgeschriebene Fassung der Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Neunkirchen wurde am 16.12.2015 vom Neunkircher Stadtrat einstimmig beschlossen.

3.3 Wer hat den Hut auf?

Die Initiative zur Vorprüfung bei der Landesplanungsbehörde ging vom Globus-Konzern aus. Nachdem die Landesplanungsbehörde dem Globus-Konzern mitgeteilt hat, dass das Vorhaben den Zielsetzungen der Landesraumordnung widerspricht, bliebe als letzter Ausweg übrig, zu prüfen, ob Bedingungen zur Beantragung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vorliegen könnten.

Als Antragsteller wird die Landesplanungsbehörde nur die Kreisstadt Neunkirchen akzeptieren. Damit liegt das weitere Verfahren in der Hand der Kreisstadt Neunkirchen. Noch vor Eintritt in Überlegungen für eine Antragsbegründung eines Zielabweichungsverfahrens wird die Stadt eine Regelung im Konflikt mit dem Zweckverband LIK-Nord finden müssen.

Über das weitere Vorgehen ist öffentlich nichts bekannt.

Neue Stadtratsbeschlüsse liegen nicht vor.

4 Positionen der Akteure

4.1 Verwaltungsspitze / Verwaltung

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Neunkirchen, Jürgen Fried, gehörte von Anfang an zu den Befürwortern der Globus-Ansiedlung im Bereich der „Betzenhölle“. Eine Ansiedlung von Globus schaffe viele neue Arbeitsplätze und stärke gleichwohl die Position der zweitgrößten Stadt als Handelszentrum im östlichen Saarland. (Presseerklärung der Stadt vom 22.04.2015).

Globus genießt im Saarland allgemein ein hohes Ansehen. Mit seinen SB-Warenhäusern ist Globus nicht nur im Oberzentrum Saarbrücken, sondern auch bereits in den meisten Mittelzentren des Saarlandes vertreten. Die zu Neunkirchen nächstgelegenen Globus SB-Warenhäuser befinden sich in Saarbrücken, Homburg-Einöd und St. Wendel. Für die Verwaltungsspitze stand von vornherein außer Frage, dass Neunkirchen die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhaus unterstützen würde.

4.1.1 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen

Unter dem Begriff „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes“ wurden aus dem ursprünglichen -noch nicht ganz 3 Jahre alten Einzelhandelskonzeptes- ganze Passagen umformuliert bzw. gestrichen. Der Versuch, das vorhandene Einzelhandelskonzept, das der Stadtrat erst 2013 beschlossen hatte, an das Globus-Projekt anzupassen kann aber wegen der Widersprüchlichkeit in den Zielaussagen nicht überzeugen.

Beispiele für die Anpassung der bisherigen Ziele der Einzelhandelskonzeption an das Einzelprojekt Globus SB-Warenhaus werden in der Gegenüberstellung zwischen alter und neuer Fassung der Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Neunkirchen auf der Folgeseite verdeutlicht.

Besonders augenfällig ist der Widerspruch bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanter Sortimentsstruktur außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:

Zunächst wird in der neuen Fassung das strategische Ziel der „*qualitativen und quantitativen Ausweitung des mittelzentralen Angebots an Waren des periodischen Bedarfs* [Lebensmittel und Drogeriewaren] *durch Ansiedlung eines SB-Warenhauses* [gemeint ist Globus]“ eingefügt. Im nächsten Satz wird dann aber ausgeschlossen, dass neben dem präferierten SB-Warenhaus sonstige neue großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen würden.²

So gesehen handelt es sich um einen Vorteil, den die Stadt Neunkirchen allein dem Globus-Konzern gewähren will.

Neu eingefügt ist auch ein Kapitel über das „Entwicklungspotential des Einzelhandels“ (s. Kapitel 4.2.1).

„*Bei der Entwicklung des Einzelhandelsangebots in der Kreisstadt Neunkirchen geht es um das Schließen der **festgestellten Bedarfs-lücke** und um **eine bessere Positionierung** im Wettbewerb mit den benachbarten Mittel- und Oberzentren*“.³

² Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen. Ziffer 4.1 „Ziele der Stadtentwicklung für den Einzelhandel“, strategischen Ziele, Seite. 53

³ Auszug aus der Einzelhandelskonzeption für die Kreisstadt Neunkirchen 2015, Ziffer 3.3

Tabelle 2

Die strategischen Ziele der Neunkircher Einzelhandelspolitik Abweichungen zwischen dem Beschluss von 2013 und der „Fortschreibung“ des Einzelhandelskonzeptes 2015

Fassung von 2013	„Fortgeschriebene“ Fassung 2015
Einzelhandelsstrategie	Strategische Ziele:
Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City durch Konzentration zentrenrelevanter mittelzentraler Angebote in der City und Füllung von Leerständen	Stärkung der Einzelhandelsfunktion der City durch Konzentration zentrenrelevanter mittelzentraler Angebote in der City und Füllung von Leerständen
	qualitative und quantitative Ausweitung des mittelzentralen Angebots an Waren des periodischen Bedarfs durch Ansiedlung eines SB-Warenhauses <i>new!</i>
neue großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der City auf nicht-zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung begrenzen	Begrenzung sonstiger neuer großflächiger Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorrangig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente
Sicherung der wohnnahen Grundversorgung	Sicherung der wohnnahen Grundversorgung in den Wohngebieten und Stadtteilen
Nahversorger in der City schützen	
Nebenzentren und integrierte Nahversorger stärken, insbesondere in den unterversorgten Siedlungen	
keine neuen großflächigen Lebensmittelmärkte in nicht integrierten Lagen	
Verlagerung nicht integrierter Märkte in die Ortskerne	

Alle Unterpunkte gestrichen

4.1.2 Entdeckung der Bedarfslücke

Als Rechtfertigung zum Handeln werden zwei „Bedarfslücken“ beschrieben:

- Die erste Bedarfslücke wurde für den mittelzentralen Einzugsbereich durch den Saldo zwischen der Kaufkraft der Bevölkerung und dem Umsatz errechnet.
- Auf eine zweite Bedarfslücke sollte eine Auflistung der Verkaufsfächendichte im Lebensmitteleinzelhandel in den Landkreisen des Saarlandes hindeuten. Eine vom Globus-Konzern bei der Projektvorstellung vor dem Neunkircher Stadtrat vorgelegte Auflistung zeigt, dass der Landkreis Neunkirchen hier den letzten Rang belegt.

Beide beschriebenen Bedarfslücken in der Einzelhandelsversorgung stellen sich nach genauerer Überprüfung als unhaltbar heraus.

4.1.2.1 Bedarfslücke in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts⁴

In dem neu eingefügten Abschnitt wird für den mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Neunkirchen eine Bedarfslücke von 67,2 Mio. € ermittelt. Dieser Rechnung liegen folgenden Annahmen zugrunde (s. Tabelle 3):

Das gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im mittelzentralen Bereich (*in der Grafik Blau unterlegt*) soll im abgegrenzten mittelzentralen Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen gebunden werden. Damit verbindet die Kreisstadt Neunkirchen den Anspruch, das gesamte bisher nicht gebundene Kaufkraftpotential des Umlandes zu okkupieren.

Um die Kaufkraftbindung oder den Kaufkraftsaldo im mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Neunkirchen zu ermitteln wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft zum POS-Umsatz in Beziehung gesetzt. Unter POS (**p**oint of **s**ale)- Umsatz versteht man im Neunkircher Ein-

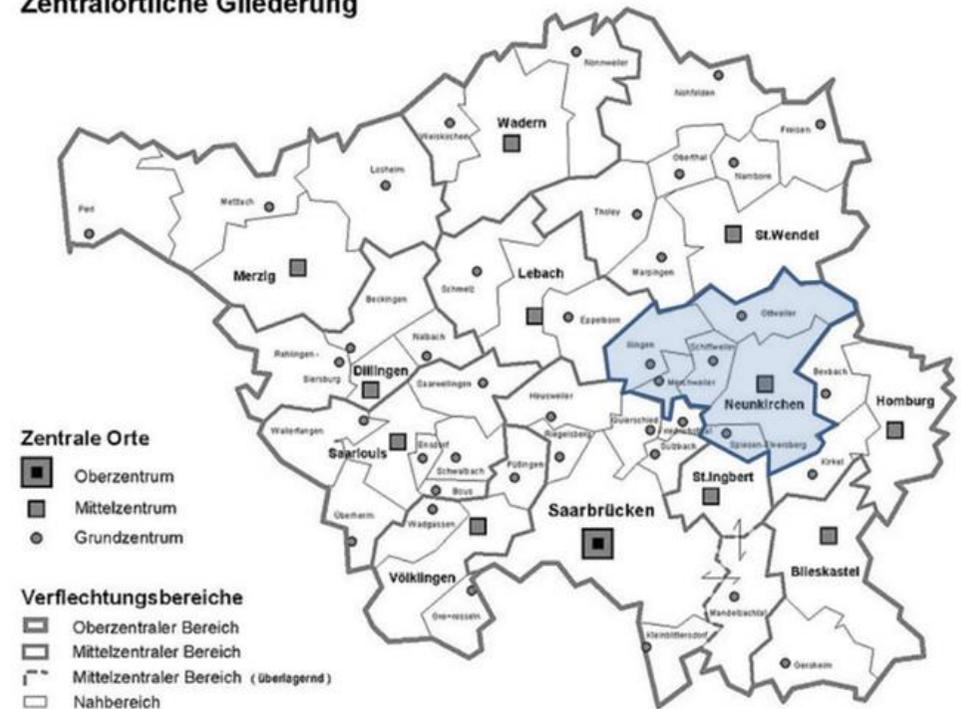
⁴ Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen. Ziffer 3.3 „Entwicklungspotentiale des Einzelhandels“, Seite. 32f

zelhandelskonzept den Umsatz, der im mittelzentralen Verflechtungsbereich anfällt.

Nicht enthalten sind die räumlich nicht zuordnungsfähigen Umsätze des Versand- und Internethandels. Der Anteil des Internethandels am Einzelhandelsgesamtumsatz ist jedoch in den letzten Jahren stetig gewachsen und betrug 2015 im Bundesdurchschnitt bereits 11%.⁵

Grafik 1

Zentralörtliche Gliederung



⁵ Statista 2016; <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/201859/umfrage/anteil-des-e-commerce-am-einzelhandelsumsatz/> (12.04.2016)

Beweggründe für die Entscheidung zur Nutzung Versand- und Internethandel sind weitgehend unabhängig vom Angebotsumfang und der Qualität des örtlichen Einzelhandelsangebots.

Wer plausible Einschätzungen der örtlichen Kaufkraftsalden erhalten will, muss die dem Ort zurechenbare Kaufkraft um den Anteil des Versand- und Internethandels bereinigen.

Demzufolge ist in der Tabelle 4 bei den Kaufkraftzahlen der Umsatzanteil des Versand- und Internethandels herausgerechnet worden.

Das Ergebnis zeigt, dass im mittelzentralen Einzugsbereich Neunkirchens die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft rechnerisch dem Gesamtumsatz des Einzelhandels im Verflechtungsbereich entspricht. Kaufkraftabflüsse in benachbarte Mittelzentren werden in gleicher Höhe durch Kaufkraftzuflüsse von außen kompensiert. Von einer Bedarfslücke kann keine Rede sein.

Die relativ niedrigen Kaufkraftbindungsquoten in den Grundzentren Ottweiler, Spiesen-Elversberg und Illingen könnten auf ortsbezogene Bedarfslücken in der Grundversorgung hinweisen, die jedoch jeweils im Ort – und nicht durch ein zentrales Einzelhandelsgroßvorhaben im Mittelzentrum Neunkirchen - geschlossen werden sollten.

Würde man zusätzlich die Nachfrage nach Gütern berücksichtigen, die dem oberzentralen Bereich zuzuordnen sind, würde sich beim Kaufkraftsaldo die Bedarfslücke im mittelzentralen Bereich Neunkirchens rechnerisch in eine Überversorgung umkehren.

Tabelle 3 **Kaufkraftbindung im mittelzentralen Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen**

	Kaufkraft	POS-Umsatz	Kaufkraftbindungsquote	Kaufkraftsaldo
Stadt/Gemeinde	Mio. €	Mio. €	%	Mio. €
Neunkirchen	233,7	329,9	141,2	96,2
Ottweiler	80,3	30	37,4	-50,3
Spiesen-Elversberg	73,4	38,8	52,9	-34,6
Schiffweiler	82	62,8	76,6	-19,2
Merchweiler	53,2	44,6	83,8	-8,6
Illingen	92,5	41,8	45,2	-50,7
Summe	615,1	547,9	89,1	-67,2

Quelle: GfK-Nürnberg und Berechnungen von isoplan, Stand 2014

Tabelle 4 **Kaufkraftbindung im mittelzentralen Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen**
(unter Berücksichtigung des Abflussanteils (11%) des Versand- und Internethandels)

	bereinigte Kaufkraft (89%)	POS-Umsatz	Kaufkraftsaldo
Stadt/Gemeinde	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Neunkirchen	208,0	329,9	121,9
Ottweiler	71,5	30	-41,5
Spiesen-Elversberg	65,3	38,8	-26,5
Schiffweiler	73,0	62,8	-10,2
Merchweiler	47,3	44,6	-2,7
Illingen	82,3	41,8	-40,5
Summe	547,4	547,9	0,5

Quelle: GfK-Nürnberg und Berechnungen von isoplan, Stand 2014, eigene Berechnungen

4.1.2.2 Bedarfslücke beim Verkaufsflächenvergleich der Saarländischen Landkreise⁶

Bei der Projektvorstellung im April 2015 haben die Vertreter des Globus Konzerns dem Stadtrat eine Auflistung der Verkaufsflächendichtewerte der saarländischen Landkreise vorgelegt.

Mit Tabelle 5 sollte den Stadtverordneten vor Augen geführt werden, dass Neunkirchen bei der Verkaufsflächendichte im Saarland das Schlusslicht darstellt.

Tabelle 5

LEH Wettbewerberdichte pro Tsd Einwohner

	VKF	Einwohner	VKF / Tsd EW
Deutschland	38.799.490	80.523.746	482
Saarland	514.566	994.287	518
LK Merzig-Wadern	66.560	103.520	643
LK Neunkirchen	58.721	134.099	438
LK Saarlouis	107.874	196.611	549
LK Saarpfalz-Kreis	78.339	144.291	543
LK St. Wendel	43.767	89.128	491
Regionalverband Saarbrücken	159.304	326.638	488

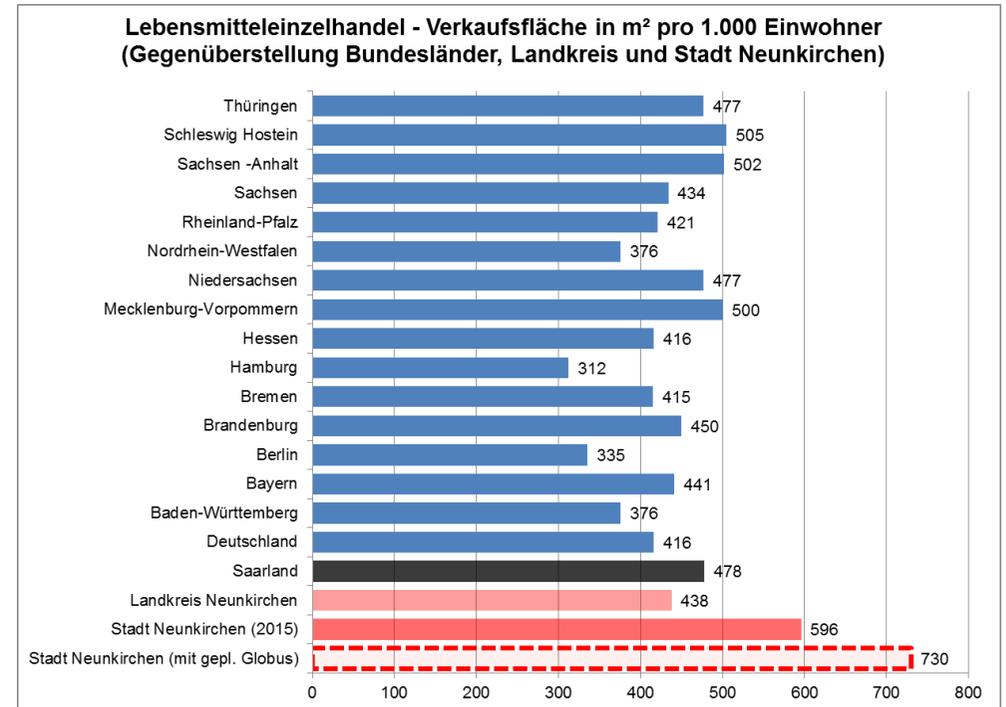
Zu beachten ist:

1. Die Angaben zur Verkaufsflächendichte beziehen sich nicht auf die Kreisstadt Neunkirchen sondern auf den gesamten Landkreis Neunkirchen.
2. Die Verkaufsflächendichte beschränkt sich auf den Lebensmitteleinzelhandel. Der Lebensmitteleinzelhandel gehört zur Nahversorgung, die möglichst wohnortnah erfolgen soll. Um ein differenziertes Bild über die Versorgungsgrade herstellen zu können, muss der Vergleich auf der räumlichen Ebene der Grundversorgungszentren, d.h. auf Gemeindeebene, erfolgen.

Die Verkaufsflächendichte des Landkreises lässt keine Rückschlüsse auf die Ausstattungsunterschiede zwischen den Gemeinden zu. Dies soll am Beispiel der Kreisstadt Neunkirchen erläutert werden:

In der Grafik sind die Verkaufsflächendichten im Lebensmitteleinzelhandel in den einzelnen Bundesländern dargestellt. Ergänzt wurde die Grafik um die Verkaufsflächendichtewerte im Landkreis Neunkirchen und die Verkaufsdichte in der Kreisstadt Neunkirchen, sowie die zu erwartende Erhöhung durch die geplante Globus Ansiedlung.

Grafik 2



Quelle: Statista 2016,

<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/76828/umfrage/lebensmitteleinzelhandel---verkaufsflaeche-pro-1000-einwohner> (12.04.2016)/

eigene Berechnungen auf der Grundlage der VKF-Erfassung „Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Neunkirchen“ 2015

Durch die Darstellung wird deutlich, dass Durchschnittswerte kleinräumige Unterschiede häufig kaschieren und deshalb nur bedingt aussagefähig sind. Wählt man die räumliche Ebene der Gemeinde – das ist für die Lebensmittelversorgung die einzig angemessene räumliche Beurteilungsgrundlage – treten große Unterschiede auf. Was anhand der Werte

⁶ Präsentationvorlage für das Globus- Projekt Neunkirchen Betzenhölle, 29.April 2015

auf Landkreisebene noch eine unterdurchschnittliche Versorgung der Kreisstadt befürchten ließ, verkehrt sich bei der Betrachtung auf städtischer Ebene ins Gegenteil. Nicht die Kreisstadt Neunkirchen weist ein Verkaufsflächendefizit auf, sondern ihre Umlandgemeinden. **Zum Abbau der Defizite in der Lebensmittelversorgung hilft keine weitere Zentralisierung von Einzelhandelsangeboten in der Stadt Neunkirchen, sondern allein die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung in den Umlandgemeinden.**

4.2 Fraktionen im Stadtrat

Im Stadtrat der Kreisstadt Neunkirchen sind insgesamt 6 Parteien (SPD, CDU, Die Linke, Bündnis 90 - Die Grünen, Piraten und FDP) vertreten. Das Globus-Ansiedlungsprojekt wurde dem Stadtrat am 24.04.2015 in öffentlicher Sitzung von Unternehmensvertretern der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co.KG vorgestellt. Laut Protokoll gab es nur drei Nachfragen: Die erste bezog sich auf die Bauweise, die zweite, ob eine Tankstelle geplant sei und die dritte, ob auch ein Baumarkt vorgesehen sei.

Anschließend fasste der Stadtrat mit 46 Ja- und 2 Nein-Stimmen folgenden Beschluss:

„Der Stadtrat befürwortet die Errichtung eines Verbrauchermarktes durch das Handelsunternehmen Globus, St. Wendel an der gewünschten Stelle im Bereich der Betzenhölle unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange. Der Zweckverband LIK-Nord wird gebeten, einen Antrag auf Ausgliederung der Fläche aus dem Kerngebiet LIK-Nord, Bergbaufolgelandschaft unter Anbietetung einer entsprechenden Ersatzfläche beim Bundesamt für Naturschutz zu stellen. Falls dieser Antrag abgelehnt werden sollte, behält sich der Stadtrat vor, die Verwaltung zu beauftragen, entsprechende Schritte zum Austritt aus dem Zweckverband in die Wege zu leiten.“

Das erst zwei Jahre zuvor am 23.01.2013 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Neunkirchen stand im Widerspruch zu den Ansiedlungsplänen von Globus. In der ursprünglichen Fassung wurden

Ansiedlungen von Großvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsgebiete ausgeschlossen. Ohne diese grundsätzliche Ablehnung aufzugeben, wurde aber ein Zusatz eingefügt dass das für ein SB-Warenhaus (gemeint ist Globus) jedoch eine Ausnahme gemacht werde.

Zusätzlich wurde für den mittelzentralen Einzugsbereich der Stadt Neunkirchen eine Bedarfslücke errechnet.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Neunkirchen wurde dem Stadtrat am 16.12.2015 vorgelegt und einstimmig beschlossen.

4.3 SPD Stadtverband

In der öffentlichen Diskussion lässt insbesondere die SPD keinen Zweifel daran, dass sie vorbehaltlos hinter dem Globus Ansiedlungsprojekt steht und verteidigt das Vorhaben gegen jede Kritik. Obwohl das Vorhaben sowohl gegen wesentliche raumordnerische Ziele und Grundsätze als auch gegen die Entwicklungsabsichten des LIK-Nord Projektes verstoßen würde, gibt sich die SPD in Neunkirchen völlig sicher, dass Globus sich in Neunkirchen niederlassen wird.

Die übrigen Fraktionen halten sich dagegen bedeckter.

4.4 Positionen der Verbraucher

Wie die Verbraucher über die Ansiedlung denken, gibt eine Onlinebefragung der Saarbrücker Zeitung wieder, die am 18.04.2015 in der Lokalausgabe Neunkirchen veröffentlicht wurde. Dreiviertel der Befragten haben sich dabei uneingeschränkt für die Ansiedlung von Globus ausgesprochen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei Onlinebefragungen die Altersgruppe 18 bis 55 Jahre etwa dreimal häufiger teilnehmen, als die Altersgruppe 55 u. älter und somit nur bedingt als repräsentativ anzusehen ist. Trotz alledem, die veröffentlichte Zustimmung für die Globus Ansiedlung ist erdrückend.

4.4.1 Einkaufsverhalten der (auto)mobilen Bevölkerung

Sitzt der Käufer erst einmal im Auto, verliert die Entfernung zum nächstliegenden Einzelhändler an Bedeutung. Die Entscheidung, welche Geschäfte aufgesucht werden, ist von persönlichen Vorlieben für bestimmte Marktypen und Handelsmarken geprägt. Je nach empfundener Attraktivität der Einkaufsstätte werden für die Nahversorgung Wege bis zu einer halben Stunde in Kauf genommen. Der Anteil der Personen, die über einen PKW verfügen können, liegt im Bundesdurchschnitt bei etwa 80%. Dieser ermittelte Wert heißt allerdings nicht, dass auch jeder Haushalt, der einen PKW besitzt, ihn zu jedem Einkauf nutzt. Für Saarbrücken ist dieser Anteil bekannt, für den Einkauf nutzen etwa 50 % den PKW. In Neunkirchen dürfte der Anteil kaum niedriger sein.

Für Autokunden sind verkehrsgünstig gelegene Standorte auf „der Grünen Wiese“ mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung, kostenlosem und zeitlich unlimitiertem Parken besonders attraktiv.

4.4.2 Möglichkeiten der nicht (auto)mobilen Bevölkerung

Personen, die über kein Auto verfügen, bleibt zum Einkauf nichts anderes übrig, als zu Fuß zu gehen, öffentliche Verkehrsmittel, ein Kraftrad oder Fahrrad zu benutzen. Im Gegensatz zur „automobilen“ Bevölkerung spielen für sie die Entfernung und der Zeitaufwand zum nächsten Einzelhandelsgeschäft eine wesentliche Rolle. Zu diesem Personenkreis gehören insbesondere ältere Menschen, Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende, die – was häufig zutrifft – nur über ein geringes Einkommen verfügen können. Gibt es kein Geschäft in der Nähe der

eigenen Wohnung, müssen die Betroffenen ihren täglichen Einkauf mit viel Aufwand an Zeit und Geld erledigen.

Da sich Bevölkerungsgruppen in schwachen Einkommensverhältnissen in Neunkirchen in der Innenstadt konzentrieren, dürfte die PKW- Verfügbarkeit – entgegen dem Bundesdurchschnitt - höchstens zwischen 50 und 60 % liegen.

Die Sicherung eines wohnortnahen Einzelhandelsangebots richtet sich somit auch gegen die gesellschaftliche Diskriminierung von Menschen mit geringerem Einkommen, betroffen sind häufig ältere Personen, Alleinerziehende und Menschen mit Behinderung.

4.5 Position des Zweckverbandes „Landschaft der Industriekultur Nord - LIK.Nord“

Die Städte Neunkirchen und Friedrichsthal, die Gemeinden Illingen, Merchweiler, Quierschied und Schiffweiler haben sich am 15.Juni 2009 zu einem interkommunalen Zweckverband LIK-Nord zusammengeschlossen.

Anlass für die Gründung war der Zuschlag des Bundes für einen vom Land, Naturschutzverbänden und den betroffenen Kommunen eingereichten Projektantrag.

Das Bundesamt für Naturschutz und das Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes unterstützen die Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung einer einzigartigen Kulturlandschaft bis 2024 mit Fördermitteln von fast 12 Mio. Euro

Mit dem Naturschutzgroßprojekt LIK.Nord soll eine durch Bergbau, Eisen- und Hüttenindustrie geprägte Region im Herzen des Saarlandes mit hohem Naturschutzwert, als neue grüne Mitte zu einem „Park der Region“ entwickelt werden.

Die Kommunen haben sich verpflichtet, am räumlichen Zuschnitt des Fördergebiets LIK Nord festzuhalten und alle Nutzungen zu unterlassen, die den Projektzielen widersprechen.

Als Mitbegründerin des Zweckverband konnte die Stadt Neunkirchen nicht vorhersehen, dass Globus gut 5 Jahre später anfragen würde, ob im Bereich der „Betzenhölle“ die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses geschaffen werden können.

Für den Wunsch der Stadt Neunkirchen, für die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses etwa 60.000 m² aus dem Fördergebiet LIK Nord herauszuschneiden, haben die übrigen Mitglieder des Zweckverbandes bislang wenig Verständnis aufgebracht.

Ob der Stadt Neunkirchen die Ausgliederung des Areals „Betzenhölle“ gelingt, ist nicht nur von der Zustimmung der Verbandsversammlung abhängig, sondern bedarf auch der Zustimmung der Fördergeldgeber.

Bis jetzt liegt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes kein Antrag der Stadt Neunkirchen auf Ausgliederung der Fläche vor. Sofern die Stadt Neunkirchen ihren Willen auf Ausgliederung nicht durchsetzen kann, hat sie mit dem Austritt aus dem Zweckverband gedroht. Welche förderrechtlichen Konsequenzen und Schadenersatzleis-

tungen mit einem Austritt verbunden wären, vermag im Moment keiner richtig einzuschätzen.

Die Landesplanungsbehörde beim Innenministerium wird vorerst schon deswegen von einem förmlichen Zielabweichungs- und anschließendes Raumordnungsverfahren absehen, weil die beabsichtigte Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf einer Teilfläche des LIK Nord Gebietes den Zielsetzungen des Zweckverbandes widerspricht.

Es gibt zwei Möglichkeiten, den Widerspruch aufzuheben:

1. Alle Beteiligten (Zweckverband und Zuwendungsgeber) einigen sich auf eine Ausgliederung des Areals an der „Betzenhölle“.
2. Eine Einigung scheidet, die Stadt Neunkirchen tritt aus dem Zweckverband aus, und hebt damit die Selbstbindung an die Ziele von LIK Nord auf.

Sollte die Hürde LIK Nord -sei es durch Einigung oder Austritt- genommen sein, wäre damit für das Ansiedlungsvorhaben keinesfalls grünes Licht gegeben. Hiermit würde lediglich die erste von mehreren Voraussetzungen für den Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens durch die Landesplanung geschaffen.

Die Stadt Neunkirchen steht hier vor einer schwierigen Entscheidung: Sollte die Stadt zum Äußersten greifen und aus dem LIK Nord-Projekt ausscheiden und danach beim Zielabweichungsverfahren scheitern, stünde die Stadt am Ende mit leeren Händen da; ganz zu schweigen von nicht zu auszuschließenden Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Zuwendungsgebern.

4.6 Gemeinde Illingen

Die Stadt Illingen, vertreten durch Bürgermeister Dr. Armin König, hat sich von Anfang an deutlich gegen die Globus-Ansiedlung in Neunkirchen ausgesprochen.

Mit einer Kaufkraftbindungsquote von 45,2% liegt die Gemeinde Illingen von den Städten und Gemeinden im mittelzentralen Verflechtungsbereich der Kreisstadt Neunkirchen an zweitletzter Stelle; nur die Gemeinde Ottweiler steht noch schlechter da (Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Neunkirchen 2015, S. 31) . Die Gemeinde Illingen liegt am nordwestlichen Rand des mittelzentralen Einzugsgebietes von

Neunkirchen. Die Fahrzeit mit dem PKW in die Neunkircher City beträgt zwischen 15 und 20 Minuten. Für jeden dritten bis vierten Einkauf fahren die Illinger nach Neunkirchen.

Für den Lebensmitteleinkauf stehen im Nahbereich von Illingen zwei Discounter (Lidl und Aldi) und ein Vollsortimenter (REWE) zur Verfügung. Alle Läden liegen am nördlichen Stadtrand. Der REWE-Markt ist nach Maßstäben, die man heute an einen Vollsortimenter stellt, zu klein und hat ein nur unzureichendes Stellplatzangebot.

Im Zuge der Wiedernutzung des Höll-Geländes ist es der Gemeinde Illingen nach mehreren Anläufen gelungen, einen Investor zu finden, der bereit ist, auf dem Innenstadtareal einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex mit 30 Wohnungen, Büro- und Praxisräumen sowie einem Vollsortimenter mit 1.600 m² Verkaufsfläche zu errichten (SZ vom 03.12.2015, Lokalausgabe Neunkirchen).

Aus städtebaulicher Sicht ist die Projektabsicht als vorbildlich zu bezeichnen. Es trägt im Ortskern zur Stärkung der Wohnfunktion bei, erhöht durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters die Besucherfrequenz und sorgt so für einen lebendigen Ortskern.

Aus diesem Blickwinkel ist es gut nachvollziehbar, dass der Illinger Bürgermeister die Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in Neunkirchen als Bedrohung für „sein“ Innenstadtprojekt ansieht.

Er appelliert an die Landesregierung, an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe festzuhalten. Eine von Globus beabsichtigte Ansiedlung in Neunkirchen wäre nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung des Saarlandes nicht genehmigungsfähig.

4.7 Übrige Gemeinden

- **Ortsrat Landsweiler-Reden** (SZ vom 27.05.2015, Lokalteil Neunkirchen)

Der Ortsrat von Landsweiler-Reden ist der einhelligen Meinung, dass die angekündigte Globus Ansiedlung am Standort „Betzenhölle“ zu einem Verdrängungswettbewerb mit den bestehenden Standorten führen werde.

Sie sehen eine große Gefahr, dass mittelfristig die letzten Einzelhandelsgeschäfte aus ihrem Ort verschwinden werden. Dies beträfe vor

allem die älteren Mitbürger, die nur fußläufig ihre Einkäufe erledigen können. Dabei würden Arbeitsplätze bei bestehenden Lebensmittelmärkten in Landsweiler-Reden gefährdet. Aus diesen Gründen hat der Ortsrat sich entschieden gegen die Ansiedlung eines Globus-Marktes in Neunkirchen ausgesprochen. Sie appellieren außerdem an alle Nachbargemeinden, in den zu erwartenden Anhörungs- und Beteiligungsverfahren die Einwände des Ortsrates mitzutragen.

- **Gemeinde Schiffweiler** (Beitrag von SR 3 am 27.03.2015)

Schiffweiler fürchtet um die Geschäfte im Ort

„Da der Kuchen für den Handel nicht größer wird, könnte Globus Kaufkraft aus anderen Gemeinden abziehen. Schiffweilers SPD-Bürgermeister Fuchs macht sich Sorgen, hält eine Ansiedlung von Globus in Neunkirchen für problematisch. Er fürchtet, dadurch könnte mittelfristig die Versorgung in seiner Kommune beeinträchtigt werden. Eine direkte Konkurrenz in der Nachbarkommune könnte durchaus die Existenz der Versorger in Schiffweiler in Frage stellen. Dabei hat er auch den demografischen Wandel im Blick. In Schiffweiler gebe es sehr viele ältere Mitmenschen, die auch im Ort einkaufen...“

- **Gemeinde Merchweiler**

Patrick Weydmann, Bürgermeister des LIK-Mitgliedes Merchweiler macht sich Sorgen, dass die Forderung der Kreisstadt Neunkirchen, das Areal Betzenhölle aus dem LIK-Nord-Gebiet auszugliedern der Anfang vom Ende des Naturschutzzweckverbandes bedeuten könne.

- **Gemeinde Ottweiler**

Keine Stellungnahme bekannt

- **Gemeinde Spiesen Elversberg** (SZ v. 13.11.2014, Lokalteil Neunkirchen)

Bislang sind aus der Gemeinde Spiesen Elversberg keine Stellungnahmen zur geplanten Globus Ansiedlung in Neunkirchen bekannt. Die Gemeinde ist hinsichtlich des Globus-Projekts in einer schwierigen Situation. 2014 gab es Gerüchte, dass sich Globus für einen Standort im Gebiet zwischen der Elversberger Lindenstraße (L112), A8, Waldstra-

ße/Hüttenstraße und Ausfahrt Heinitz, ganz in der Nähe des der Autobahnanschlussstelle Spiesen-Elversberg interessiert.

Bürgermeister Reiner Pirrung hat sich gegenüber den Ansiedlungsgewerkschaften zurückhaltend geäußert. Eine verbindliche Anfrage oder Bestätigung hat es aber seitens von Globus nicht gegeben.

- **Der Neunkircher Innenstadteinzelhandel** (Aktueller Bericht vom 18.02.2016)

Aus dem Einzelhandel des Stadtgebiets gibt es bisher wenige Meinungsäußerungen zur geplanten Globus-Ansiedlung. Bisher haben weder die noch existierenden Einzelhandelsverbände noch das Stadtmarketing oder der Verkehrsverein zur Globus Ansiedlung geäußert. Erst aufgrund der Nachfrage des Saarländischen Fernsehens teilte der Betreiber des Saarparkcenters, ECE-Projektmanagement mit, dass eine Ansiedlung von Globus am Stadtrand der Neunkircher Innenstadt massiv schaden würde, und Käufer von dort auf die grüne Wiese abgezogen würden. Die Ansiedlung von Globus am geplanten Standort bewertete man deshalb sehr kritisch.

5 Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung

Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Ohne planerische Eingriffe hätte sich eine ungebremste Zentralisierung zu immer größeren Betriebseinheiten durchgesetzt. Wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit in den Städten und steigender Autoverfügbarkeit der Kunden bestand die Gefahr, dass immer mehr Betriebe an den Stadtrand oder verkehrsgünstigen Lagen auf der Grünen Wiese abgewandert wären.

Da Leistungen des Einzelhandels zur Daseinsvorsorge der Bevölkerung gehören, unterliegen sie dem grundgesetzlich verankerten Gebot der Gleichwertigkeit der Lebensbedingungen. In den 90iger Jahren haben die Länder damit begonnen, Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu beschließen.

Im Saarland wurde am 14. Juli 2006 im Rahmen der Novellierung des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt Siedlung der Abschnitt „Großflächiger Einzelhandel“ angefügt.

Die Regelungen sollen dazu beitragen, die Inanspruchnahme von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf der „Grünen Wiese“ zu vermeiden. Durch die räumliche Beschränkung größerer Einzelhandelseinrichtungen auf Zentren und integrierte Lagen sollen kompakte Siedlungsstrukturen gesichert werden.

Damit greift die Raumordnung in Standortentscheidungen, insbesondere auch für den Einzelhandel, ein.

Ziele sind für den großflächigen Einzelhandel sind in Saarland das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot, das städtebauliche Integrationsgebot und das interkommunale Abstimmungsgebot.

Die Gemeinden müssen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zwingend beachten.

5.1 Konzentrationsgebot

Mit dem Konzentrationsgebot soll sichergestellt werden, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Ober-, Mittelzentren und Grundversorgungszentren zulässig sind. Diese Regelung bezieht sich zunächst einmal auf alle Einzelhandelsvorhaben oberhalb der Regelvermutungsgrenze von > 800m² Verkaufsfläche (VKF). In diesem Fall werden schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt vermutet.

Standorte für Einzelhandelsgroßvorhaben über 5.000 m² VKF sind in Grundzentren unrealistisch, weil sie sich nicht in die räumlich-funktionell zugeordnete Versorgungsaufgabe des Grundzentrums und seines Verflechtungsbereichs einpassen.

Ein Einzelhandelsgroßvorhaben -wie das eines Globus SB-Warenhauses- mit insgesamt 12.000 m² VKF, sind demnach im Saarland nur im Oberzentrum oder in Mittelzentren mit den raumordnerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vereinbar.

Aus diesem Grunde wurden auch Überlegungen, einen Globus SB-Warenhaus in Spiesen-Elversberg anzusiedeln, bald wieder zurückgezogen. Die Kreisstadt Neunkirchen muss also nicht fürchten, dass mit ihr ein benachbartes Grundzentrum um die Globus-Ansiedlung konkurrieren könnte

5.2 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot konkretisiert das Konzentrationsgebot. Das Kongruenzgebot ist ein verbindliches Ziel der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten“ (Rd. Nr. 44, Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“).

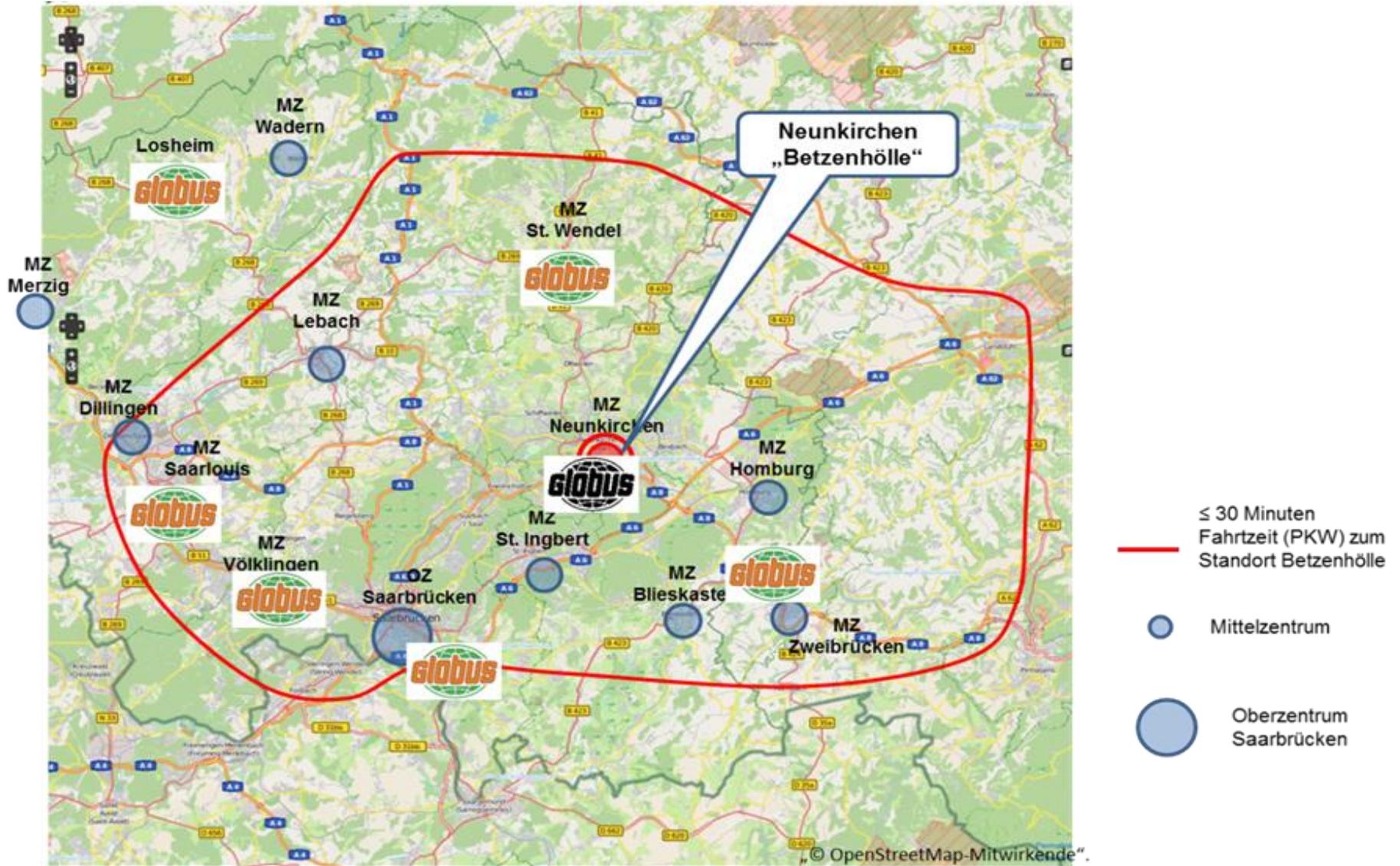
Die Bindung großflächiger Einzelhandelsprojekte an die jeweilige zentralörtliche Versorgungsfunktion in dem Sinne, dass die Ansiedlung eines solchen Projekts dem Versorgungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen soll, bilden das Grundgerüst einer Landesplanung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig. Um benachbarte Zentren nicht zu schädigen, darf das Einzugsgebiet des geplanten Großbauvorhabens den Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neunkirchen nicht wesentlich überschreiten. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes von Räumen außerhalb des jeweiligen Verflechtungsbereichs erzielt wird.⁷

Geht man von einer PKW-Fahrtzeit von 30 Minuten aus, liegen allein acht weitere Nebenzentren und das Oberzentrum Saarbrücken im Einzugsgebiet des geplanten SB-Warenhauses. Der geplante Standort liegt im Saarland sehr zentral und außerordentlich verkehrsgünstig. Im Einzugsbereich der 30-Minuten PKW Fahrtzeitzone wohnen ca. 980.000 Einwohner.

Gemessen an der Größe und dem geplanten Standort des Globus SB-Warenhauses scheint auf den ersten Blick das Vorhaben raumordnerisch vertretbar zu sein. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich in der 30-Minuten PKW Fahrtzeitzone bereits fünf Globus SB-Warenhäuser mit jeweils eigenen Einzugsbereichen befinden.

⁷ LROP Niedersachsen 2008, S. 41-42;

30-Minuten PKW- Fahrzeitzone um den Planungsstandort Neunkirchen

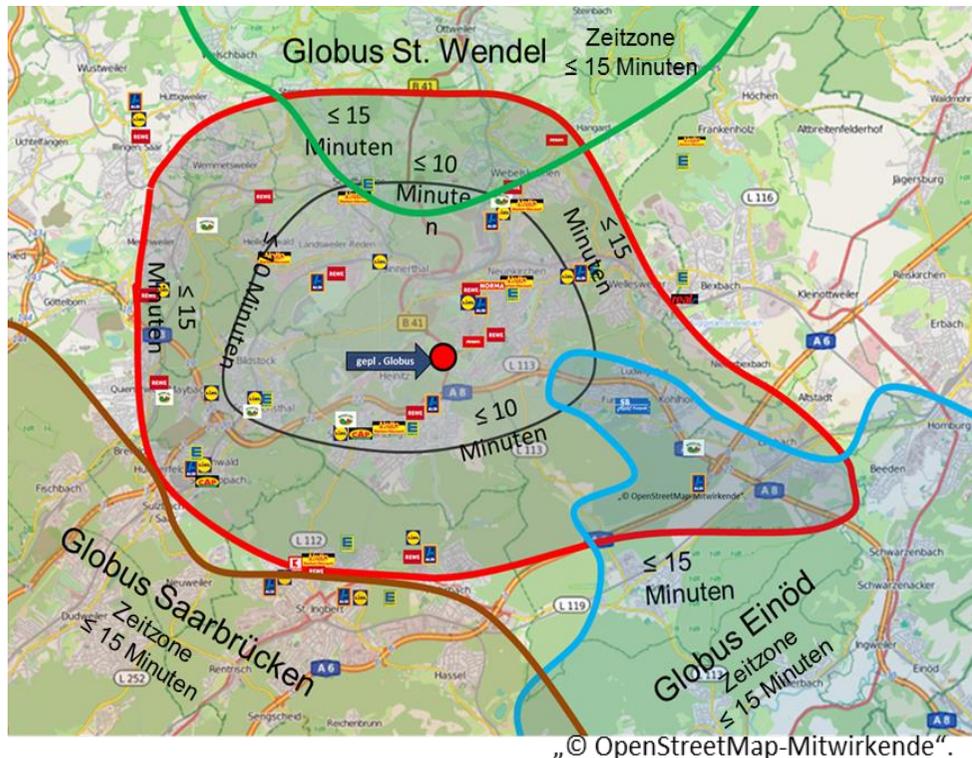


Unterstellt man, dass die Globus SB-Warenhäuser sich von der Attraktivität her nicht stark unterscheiden und sich Globus-Kunden für den kürzesten Weg zum nächsten Globus SB-Warenhaus entscheiden, würden Kunden nur dann dem neuen Globus Standort in Neunkirchen den Vorzug geben, wenn sie gegenüber dem bisher besuchten Globus SB-Warenhaus weniger Fahrtzeit aufwenden müssten.

In der Umgebung des geplanten Standorts in der Betzenhölle liegen 3 Globus SB-Warenhäuser (St. Wendel, Einöd und Saarbrücken) deren jeweilige 30-Minuten PKW Fahrtzeit zonen bis nach Neunkirchen reichen.

Die rechte Grafik zeigt den Bereich (grau unterlegt), aus dem sich bisherige Globus-Kunden von den Standorten Einöd, St. Wendel und Saarbrücken voraussichtlich aufgrund der vergleichsweise geringeren Zeitentfernung nach Neunkirchen umorientieren würden. Ein neuer Standort in Neunkirchen würde sich somit in einer PKW-Zeitentfernung

PKW-Zeitaufwand zum nächstliegenden Globus SB-Warenhaus



von ca. 15 Minuten gegenüber den übrigen Globus-Standorten durchsetzen.

Das dadurch eingegrenzte Einzugsgebiet deckt sich weitgehend mit dem im Landesentwicklungsplan „Siedlung“ definierten mittelzentralen Einzugsbereich der Kreisstadt Neunkirchen. Zu beachten ist aber, dass bei den Globus SB-Warenhäusern das Warensortiment nur etwa zu einem Drittel aus Gütern des aperiodischen und der Hauptsache aus Gütern des periodischen Bedarfs besteht (Tabelle 6). Güter des periodischen Bedarfs haben keine mittelzentrale Bedeutung und werden folglich nur dem grundzentralen Bedarf zugeordnet.

Während nach dem LEPL „Teilabschnitt Siedlung“ das mittelzentrale Einzugsgebiet für Güter des aperiodischen Bedarfs das gesamte Stadtgebiet sowie die Grundzentren Illingen, Merchweiler, Ottweiler, Schiffweiler und Spiesen-Elversberg umfasst, ist der Einzugsbereich für den periodischen Bedarfs auf das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen begrenzt.

Tabelle 6

Verkaufsflächen und Umsätze des Globus SB-Warenhauses inklusive Mall nach Warengruppen		
Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio €
Nahrungs- und Genussmittel	5.480	
Getränkemarkt	1.000	
Gesundheits- und Körperpflege	920	
periodischer Bedarf	7.400	37,0
Bekleidung, Lederwaren	870	
Schuhe	380	
Uhren, Schmuck, Optik	260	
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	600	
Elektrowaren	400	
Bücher, Schreibwaren	500	
Möbel, Einrichtungsbedarf	240	
Bau- und Heimwerkerbedarf	180	
Hobby- und Freizeitartikel	500	
aperiodischer Bedarf	3.930	19,7
Gesamt	11.330	56,7

Das Gebiet der Kreisstadt Neunkirchen wird auf der Grundlage der Stadtteilgliederung in die Nahbereiche Neunkirchen Innenstadt, Wellesweiler, Furpach, Kohlhof, Ludwigsthal, Wiebelskirchen, Hangard und Münchwies gegliedert.

Die räumliche Anwendung des Kongruenzgebots sollte daher nicht bei einer Globalbetrachtung des Gesamtgebietes der Kreisstadt enden, sondern muss unter dem Aspekt der Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs die Nahbereiche des Stadtgebietes mit einbeziehen.

Tabellen 6 a+b

Maßgebliche Einzugsbereiche des geplanten Globus SB -Warenhauses für Warensortiment des periodischen und aperiodischen Bedarfs

Zentralörtlicher Verflechtungsbereich	...für Warensortimente des periodischen Bedarfs	...für Warensortimente des aperiodischen Bedarfs
Mittelzentrum		
Neunkirchen	Grundzentraler Verflechtungsbereich	Mittelzentraler Verflechtungsbereich
Grundzentren		
Illingen	Grundzentraler Verflechtungsbereich	Grundzentraler Verflechtungsbereich
Merchweiler		
Ottweiler		
Schiffweiler		
Spiesen-Elversberg		

Grundzentraler Verflechtungsbereich	Nahbereiche
Neunkirchen	Neunkirchen-Innenstadt, Furpach, Hangard, Kohlhof, Ludwigsthal, Münchwies, Wellesweiler, Wiebelskirchen
Illingen	Hirzweiler, Hüttigweiler, Illingen, Uchtelfangen, Welschbach, Wustweiler
Ottweiler	Fürth, Lautenbach, Mainzweiler, Ottweiler, Steinbach
Schiffweiler	Heiligenwald, Landsweiler-Reden, Schiffweiler, Stennweiler
Spiesen Elversberg	Elversberg, Spiesen

Innerhalb größerer Gemeinden soll das Kongruenzgebot auch für die Nahbereiche angewandt werden.

Durch völlig überdimensionierte Nahversorgungsstandorte in Wellesweiler (Edeka, Aldi und Netto) und am Stadtrand (Kaufland) hat das Versorgungsangebot im Stadtgebiet schon heute einen Zentralisierungsgrad erreicht, der dem Anspruch einer wohnortnahen Versorgung bereits alle künftigen Entwicklungsspielräume entzogen hat.

Die Landesplanung weist zwar auch darauf hin, disparitäre Versorgungslagen innerhalb der eigenen Gemeinde zu vermeiden, ordnet diese Aufgabe aber eher der gemeindlichen Eigenverantwortung zu.

Interventionen seitens der Landesplanung sind daher erst dann zu erwarten, wenn Einzelhandelsgroßvorhaben zu wesentlichen Beeinträchtigungen benachbarter Gemeinden führen. Mit dieser Einschränkung wäre für den Bereich der aperiodischen Güterversorgung die geplante Ansiedlung eines SB Globus-Warenhauses mit dem Kongruenzgebot vereinbar.

In der periodischen Güterversorgung, die möglichst dezentral erfolgen sollte, würde nur dann gegen das Kongruenzgebot verstoßen, wenn der erwartete Umsatz des Globus SB-Warenhauses höher wäre, als die im zugeordneten Versorgungsbereich vorhandene sortimentspezifische Kaufkraft. Die im Nahbereich Neunkirchen-Mitte vorhandene Kaufkraft für die Warengruppe Lebensmittel und Genussmittel beträgt 45,9 Mio. €. Die Umsätze vom Globus SB-Warenhaus bleiben mit rd. 37 Mio. € darunter.

5.3 Beeinträchtigerungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte weisen ein Beeinträchtigungspotential auf, das es rechtfertigt, Regelungen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Rd. Nr. 45, Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“).

Das Beeinträchtigungsverbot bezieht sich räumlich nicht nur auf den zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich sondern auch benachbarte Zentrale Orte.

Einige Bundesländer geben zur Orientierung Schwellenwerte vor. In Bayern wird z.B. eine wesentliche Beeinträchtigung dann angenommen, wenn Einzelhandelsgroßprojekte im Nahbereich mehr als 25% der hier vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen.

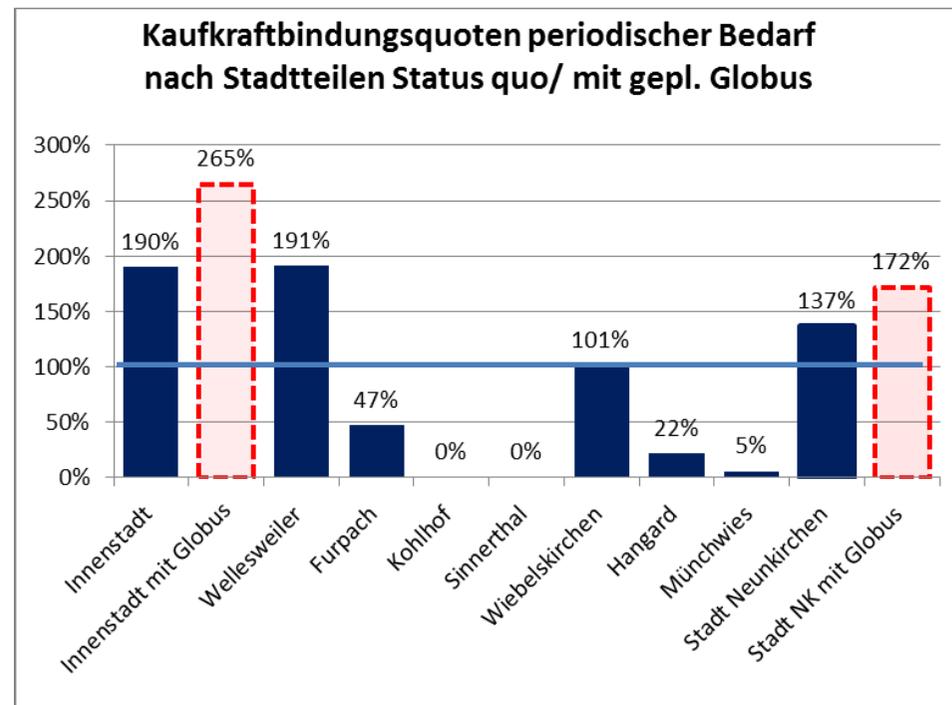
Auf die Globus Ansiedlung bezogen hieße das: Der im periodischen Bereich beim Globus SB-Warenhaus zu erwartende Jahresumsatz beträgt ca. 40,7 Mio. €. Dem steht im Nahbereich Neunkirchen-Innenstadt eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 54,2 Mio. € gegenüber. Das würde demnach zu einer rechnerischen Kaufkraftbindungsquote von 75 % führen. Der zulässige Schwellenwert für die Kaufkraftbindungsquote wäre um das Dreifache überschritten.

Tabelle 7

Sortimentspezifische Kaufkraftbindungsquoten eines Globus SB-Warenhauses im Nahbereich Neunkirchen-Innenstadt	
<ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel/ Nahrungs- u. Genussmittel (NuG) - Gesundheits- und Körperpflege - Periodischer Bedarf 	
Sortimentsbereich	Mio. €
Kaufkraft Lebensmittel/NuG	45,9
Raumleistung Globus Anteil Lebensmittel / NuG	35,6
Kaufkraftbindungsquoten Lebensmittel/ NuG	78%
Kaufkraft Gesundheits- u. Körperpflege/Bindungsquote	8,3
Raumleistung Lobus Anteil Gesundheits- und Körperpflege	5,1
Kaufkraftbindungsquote Gesundheits- . Körperpflege	61%
Kaufkraft periodischer Bedarf/ Bindungsquote	54,2
Raumleistung Globus periodischer Bedarf	40,7
Kaufkraftbindungsquote periodischer Bedarf	75%

Quelle: Einzelhandelskonzeption f. d. Kreisstadt Neunkirchen, isoplan 2015; eigene Berechnungen

Im Saarländischen Landesentwicklungsplan, „Teilabschnitt Siedlung“ wird auf Schwellenwerte zur Konkretisierung des Beeinträchtigungsverbots verzichtet. Das heißt aber nicht, dass die Beurteilung einer Beeinträchtigung des innerörtlichen Versorgungsbereichs oder die der benachbarten zentralen Orte nicht möglich ist.



Quelle: Einzelhandelskonzeption f. d. Kreisstadt NK 2015; isoplan; eigene Berechnungen

Eine ideale Konstellation wäre dann erreicht, wenn für bestimmte Sortimentsbereiche (z.B. periodischer Bedarf) im Verflechtungsbereich die Umsätze der Einzelhandelseinrichtungen und die Ausgaben der Bevölkerung übereinstimmen (blaue Linie). Da die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsvorhabens in erster Linie durch private Investitionsentscheidungen ausgelöst wird, sind bei der Prüfung von Beeinträchtigungen -v.a. bei kleinräumiger Betrachtung- entsprechende Beurteilungsspielräume gegeben. Von einer Beeinträchtigung ist erst dann auszugehen, wenn die Kaufkraftbindungsquote (POS-Umsatz/Kaufkraft x 100) im jeweiligen sortimentspezifischen Verflechtungsbereich den Wert von 100 Prozent wesentlich überschreitet. Als Orientierung mag

hier der Wert aus dem LROP Niedersachsen dienen, der von einer Beeinträchtigung ausgeht, wenn der Wert um mehr als 30 % überschritten wird.

Güter des periodischen Bedarfs, d.h. Lebensmittel und Drogeriewaren, sollen möglichst wohnortnah angeboten werden. In Ortsteilen deren Bevölkerungsbasis für einen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich nicht auskömmlich ist, bietet es sich an, benachbarte Ortsteile zu einer Nahversorgungseinheit zusammenzufassen.

In der Nahversorgung wird das Ziel verfolgt, ein räumlich möglichst engmaschiges Versorgungsnetz für Güter des täglichen Bedarfs zu erhalten. Überlegungen, Lebensmittel und Drogeriewaren in einem Großvorhaben wie einem SB-Warenhaus anzubieten, unterlaufen das Ziel einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Das geplante Globus-Projekt mit einer Verkaufsfläche von 7400 m² entspricht von der Größe her gesehen, fünf bis sechs modernen Vollsortimentern (REWE/ Edeka/Wasgau). Dies bedroht nicht nur bestehende Standorte von Vollsortimentern im Stadtgebiet und in den Nachbargemeinden, sondern verbaut gleichzeitig noch vorhandene Entwicklungsspielräume zur dezentralen Konzentration der Nahversorgung im weiteren Umland.

Die in der Stadt Neunkirchen bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehende Überversorgung von 37 Prozentpunkten führt zum Verlust von Kaufkraftpotentialen der Nachbargemeinden. Käme es zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der „Betzenhölle“, würde sich der Grad der Überversorgung der Kreisstadt auf 72 Prozent erhöhen.

Danach würde den umliegenden Gemeinden im Einzugsbereich der Stadt Neunkirchen ein Kaufkraftvolumen für Güter des periodischen Bedarfs in Höhe von insgesamt 83,8 Mio. € entzogen. Dieses Kaufkraftvolumen stünde dem Umland zum Erhalt bzw. Ausbau des örtlichen Einzelhandels nicht mehr zur Verfügung.

5.4 Städtebauliches Integrationsgebot

Die in den ab den 60iger Jahren stetig gestiegenen (Auto)mobilität hat den Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen erheblich erweitert und die Voraussetzung für immer größere Betriebseinheiten geschaffen. Mit der Ansiedlung erster Einkaufszentren an autogerechten Standorten auf der „Grünen Wiese“ wurden auch bald die Gefahren thematisiert.

„Die Folge dieser Konzentration auf größere, leistungsfähigere Betriebe an weniger, meist autogerechten dezentralen Standorten am Stadt- bzw. Gemeinderand ist ein ausgedünntes Versorgungsnetz mit immer größeren „Maschen“ („Rückzug aus der Fläche“, Leerstände von Ladenlokalen in den Innerortslagen).[...]

Diese Tendenzen im Standortverhalten des Einzelhandels wirken sich nicht nur nachteilig auf den raumordnerischen und gesellschaftlichen Anspruch einer wohnungsnahen und räumlich ausgeglichenen Grundversorgung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot aus, sondern implizieren oftmals auch ganz erhebliche Gefährdungspotenziale für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der gewachsenen Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne mit ihrer vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion.“⁸

Im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ wird das städtebauliche Integrationsgebot unter den Randnummern 46 und 47 als Ziel der Raumordnung näher definiert:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot)[...].“

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, [...] deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen.“

Der Standort des in Neunkirchen projektierten Globus SB-Warenhauses liegt auf einer bewaldeten Bergehalde im Einmündungsbereich der Westspange in die B 41. Der Standort liegt außerhalb eines Siedlungszusammenhangs. Die Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich

⁸ Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“; Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006; Begründung Seite 992

Innenstadt beträgt ca. 2 km. Es kann weder von einem räumlichen noch funktionalen Zusammenhang zwischen dem Standort des Globus-Projektes und dem Stadtzentrum ausgegangen werden. Es handelt sich um einen klassischen Standort auf der „Grünen Wiese“.

Wie oben zitiert, sollte mit der Neufassung des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ und der Ergänzung durch den Abschnitt „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ der Abwanderungstendenz des Einzelhandels aus den Städten begegnet werden.

Das Integrationsgebot als raumordnerisches Ziel dient der Abwehr von Tendenzen des Einzelhandels, sich mit immer größeren Betrieben an verkehrsgünstigen Lagen am Rande der Städte anzusiedeln. Ausnahmen dürften mit den Grundsätzen der Raumordnung kaum in Einklang zu bringen sein.

6 Zielabweichungsverfahren

Unter sehr eingeschränkten Möglichkeiten wird im Raumordnungsgesetz (ROG) bzw. Saarländischen Landesplanungsgesetz (SLPG) den Antragstellern die Möglichkeit zu einem Zielabweichungsverfahren eingeräumt. Von den Zielen der Raumordnung kann nach § 6 Abs. 2 ROG bzw. § 5 SLPG abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsteller für ein Zielabweichungsverfahren soll dann nach dem Willen der Landesplanungsbehörde die Kreisstadt Neunkirchen sein.

Noch hat die Kreisstadt Neunkirchen bei der Landesplanungsbehörde keinen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt. Offen bleibt bislang, ob die Stadt diesen Antrag überhaupt stellen wird.

Welche Ziele der Raumplanung wären von dem Ansiedlungsvorhaben von Globus betroffen?

6.1 Im Widerspruch zum Globus- Ansiedlungsvorhaben stehende Ziele der Raumordnung

- **Inanspruchnahme von Wald**

Zunächst einmal ist zu beachten, dass das Projektgebiet „Betzenhölle“ überwiegend in einem bestehenden Waldgebiet liegt. Wald darf für An-

siedlungsvorhaben im konkreten Fall nur dann in Anspruch genommen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und die Forstbehörde der Waldinanspruchnahme zustimmt (Rd.Nr. 24; Landesentwicklungsplan „Siedlung“)

- **Beeinträchtigungsverbot**

Ohne das projektierte Globus SB-Warenhaus verfügt die Stadt Neunkirchen im periodischen Bereich bereits jetzt über eine Kaufkraftbindungsquote von 137 %. Bei Realisierung eines Globus SB-Warenhauses würde die Quote auf 172 % steigen. Die Überversorgung der Stadt ginge in erheblichem Umfang zu Lasten der umliegenden Gemeinden.

- **Städtebauliches Integrationsgebot**

Der geplante Standort für ein Globus SB-Warenhaus in der „Betzenhölle“ außerhalb des Siedlungsgebietes der Kreisstadt Neunkirchen und steht in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich des Stadtzentrums.

6.2 Voraussetzung zur Beantragung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

Die Landesplanungsbehörde hat bereits in der Antwort zur Voranfrage der Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co.KG darauf hingewiesen, dass das Vorhaben nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Besonders herausgehoben wurde der Widerspruch zum Ziel der städtebaulichen Integration.

Wenn gegen Ziele der Raumordnung verstoßen wird, könnte ein Zielabweichungsverfahren in Betracht kommen. Von den Zielen der Raumordnung kann abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Über die Abweichung von Zielen der Raumordnung nach § 6 Absatz 2 des Raumordnungsgesetzes entscheidet die Landesplanungsbehörde auf schriftlichen Antrag in einem besonderen Verfahren (§ 6 Abs. 1 SLPG).

Das Zielabweichungsverfahren ist ein Ausnahmeinstrument für besonders gelagerte Fälle, die bei der Planaufstellung noch nicht vorhersehbar waren und somit bei der Formulierung des Ziels noch nicht berücksichtigt werden konnten. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, unbe-

absichtliche Planungslücken zu schließen, ohne dass die damit festgelegten Grundzüge der Planung aufgegeben werden.

Eine Zielabweichung kommt nicht in Betracht, wenn das Ziel damit insgesamt infrage gestellt würde.

Ein Zielabweichungsverfahren scheidet aus, wenn die dabei angeführten Gründe bereits bei der Aufstellung des Landesentwicklungsplans bekannt waren.

„Es ist nicht möglich, über den Weg eines Zielabweichungsverfahrens alten Planungen, Entwicklungen o.ä., in deren Kenntnis der Raumordnungsplan bzw. das betreffende Ziel anders festgelegt wurde, nachträglich zur Zulassung zu verhelfen.“⁹

Die Abweichung vom Ziel der Raumordnung muss raumordnerisch vertretbar sein, d.h. sie muss mit den Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes (§ 1 Abs. 2 ROG) und des Saarländischen Landesplanungsgesetzes (§ 1 Abs. 2. SLPG) übereinstimmen.

„Zweite Voraussetzung ist, dass die Grundzüge der Planung durch die Abweichungszulassung nicht berührt sein dürfen, d. h., die Zulassung einer Zielabweichung darf die grundsätzliche Planungskonzeption nicht konterkarieren. Die Auswirkungen dürfen nicht über den betroffenen Fall hinausgehen, der Ausgleich zwischen den vom Plangeber abgewogenen Belangen darf nicht verschoben werden. Die Abweichung muss gegenüber dieser Planungskonzeption ein minderes Gewicht haben.“¹⁰

Werden die Grundzüge der Planung berührt, kommt eine Zielabweichung nicht in Betracht. In dem Falle wäre der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ zu ändern oder neu aufzustellen. Es bleibt dann nur der Weg einer entsprechenden Planänderung.

7 Abschlussbemerkung

Ein Zielabweichungsverfahren, das darauf abzielt, ein bestimmtes Unternehmen -hier die Globus SB-Warenhaus Holding GmbH & Co.KG von der Bindung an die Ziele der Raumordnung freizustellen, bei allen übrigen großflächigen Einzelhandelsansiedlungen jedoch auf die Einhaltung der Ziele zu bestehen, dürfte -bei bestem Wohlwollen aller Beteiligten und bestehender Duzfreundschaften- schon während der Antragsstellung scheitern. Das wäre begrifflich gesehen auch kein Zielabweichungsverfahren, sondern ein Zielaussetzungsverfahren.

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist an rechtsstaatliche Grundsätze gebunden. Man darf gespannt sein, ob und ggf. mit welcher Begründung die Kreisstadt Neunkirchen diesen Antrag stellen wird.

8 Zum Verfasser:

Arno Deubel
Dipl. Ing. Raumplanung
Vogelstraße 4-8
Mobil: 015146431019
abdeubel@t-online.de

⁹ Positionspapier des Ausschusses für Recht und Verfahren der Ministerkonferenz für Raumordnung, Okt. 2010; Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 ROG (und nach landesrechtlichen Regelungen) – Hinweise für die Praxis, Ziffer 2.3

¹⁰ a.a.O, Ziffer 2.3