

**Niederschrift  
über die Sitzung des Ausschusses II (Regionalentwicklung)  
der Planungsgemeinschaft Westpfalz am 27.04.2022 in Kaiserslautern**

Beginn der Sitzung: 09:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 11:55 Uhr

**Teilnehmende (13 von 14 Mitgliedern):**

OB Dr. Klaus Weichel, Vorsitzender (bis 11:40 Uhr)  
OB Markus Zwick  
LR Otto Rubly  
Bgm. Rudolf Jacob  
Bgm. Michael Cullmann  
Bgm. Ralf Hechler  
Bgm. Harald Westrich  
Nicole Meier (i.V. für Herrn Ero Zinßmeister)  
Uwe Unnold  
Karl-Heinz Klein  
Dieter Siegfried  
Bernd Bauerfeld  
Alwin Zimmer (ab 09:25 Uhr)

**Obere / Oberste Landesplanungsbehörden:**

---

**Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Westpfalz:**

Dr. Hans-Günther Clev  
Stefan Germer

**Weitere Teilnehmende:**

Christian Welter, SWK Kaiserslautern  
Dominik Geyer, Dr. Jansen GmbH Köln (online zugeschaltet)

**TOP 1            Regularien**

Der Ausschussvorsitzende OB **Dr. Weichel** eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der form- und fristgerechten Einladung (TOP 1.1) sowie der Beschlussfähigkeit des Gremiums (TOP 1.2).

Die Niederschrift der vorausgehenden Sitzung vom 27.10.21 wird genehmigt (TOP 1.3).

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form ebenfalls beschlossen (TOP 1.4).

Der **Vorsitzende** begrüßt zudem als Gäste die beiden externen Referenten Dominik Geyer (Büro Dr. Jansen zu TOP 3.1 und Christian Welter, SWK AG Kaiserslautern zu TOP 5.1).

**TOP 2            Vorschlag für das Arbeitsprogramm des Ausschusses II**

Hierzu stellt einfühend Herr **Dr. Clev** die Inhalte und das vorgesehene Arbeitsprogramm in drei vorgeschlagenen Teilbereichen "Gewerbliche Entwicklung", "Einzelhandelsvorhaben" und "Energieversorgungssicherheit" vor.

## 2. A) Vorschlag Arbeitsprogramm 2022 im Themenfeld „Gewerbliche Entwicklung“

| Sitzung 1 (27.4.)<br>I. Halbjahr 2022  | Vorstand<br>18.5.2022  | Sitzung 2 (13.9.)<br>II. Halbjahr 2022   | Vorstand<br>12.10.2022  | Reg.-Vertretung<br>23.11.2022  |
|--|--|--|---|--|
| Stand der Industrie- und Gewerbe-<br>flächenstrategie des Landes RLP (Externer Referent);<br>Fertigstellung und planerische Umsetzung der drei teilräumlichen Gewerbeflächenpotenzialanalysen. | Kenntnisnahme. Eine vertiefende Diskussion möglicher Standorte ist erst nach Vorliegen aller Studien möglich.<br><br>Ggf. Diskussion der Aspekte Nachnutzung, Nachverdichtung und Qualifizierung von Bestandsstandorten. | Organisation und Steuerung interkommunaler Industrie- und Gewerbegebiete zur gemeinschaftlichen Umsetzung der regional bedeutsamer Gewerbegebiete. (Externer Referent, z.B. Zweckverband Flughafen Zweibrücken). | Insofern alle Studien vorliegen: Diskussion der vorgeschlagenen Standorte.<br><br>Erörterung des weiteren Vorgehens (neue Flächen, Bestandsflächen, Kriterien für G-Funktion, Unterscheidung landesweit, regional bedeutsamer und lokaler Gewerbestandorte. | Beschluss der Einleitung einer Teilfortschreibung des ROP IV u.a. im Themenfeld „Gewerbe“ auf der Basis der 3 Teilraumstudien und der Landesstrategie. |

Hier geht es vor allem darum, die methodisch-inhaltliche Kohärenz zwischen den Studien auf Landes-, Regions- und Teilraumbene herzustellen. Der **Vorsitzende** ergänzt, dass mit dem Fortgang der Studien auch umsetzungsorientierte Ansätze wie z.B. eine Zweckverbandslösung zur Entwicklung und Vermarktung in den Fokus gerückt werden müssten. Dies sei für den Teilraum Stadt und Landkreis Kaiserslautern weiterhin angestrebt.

Aus dem Gremium gibt es keine Anmerkungen oder Ergänzungswünsche; somit wird dem Vorschlag zum Themenfeld zugestimmt.

## 2. B) Vorschlag Arbeitsprogramm 2022 im Themenfeld „Einzelhandelsvorhaben“

| Sitzung 1 (27.4.)<br>I. Halbjahr 2022   | Vorstand<br>18.5.2022   | Sitzung 2 (13.9.)<br>II. Halbjahr 2022  | Vorstand<br>12.10.2022  | Reg.-Vertretung<br>23.11.2022  |
|---|---|---|---|--|
| Vorberatung einer möglichen Stellungnahme der PGW zum Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für die beantragte Erweiterung der Zweibrücken Outlets. | Diskussion der vom Ausschuss II vorgeschlagenen Stellungnahme und Beschluss der finalen Fassung. Auftrag an die Geschäftsstelle diese der Verfahrensführenden Stelle (SGD-Süd) fristgerecht zuzuleiten. | Innenstadtbelebungsstrategien und Versorgungsoptionen im ländlichen Raum: Ggf. zwei externe Referenten zu den Themen Pop-Up Stores sowie zum Thema Dorfläden (inkl. Praxisbeispiele). Diskussion über mögl. Planerische Konsequenzen. | Ggf. Empfehlung an die Regionalvertretung falls der Ausschuss II entsprechende Vorschläge unterbreitet (noch offen) | Ggf. Beschluss der Regionalvertretung falls der Vorstand eine entsprechende Empfehlung unterbreitet. |

Grundsätzliche Wünsche zu diesem Themenfeld gibt es seitens des Gremiums nicht, auch dieses ist somit beschlossen.

Der **Vorsitzende** nimmt allerdings im Vorgriff auf TOP 4.1 Bezug auf die beantragte Erweiterung des Designer Outlets in Zweibrücken: nach dem ersten Raumordnungsverfahren vor rund 25 Jahren, in dem eine Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 48.000 m<sup>2</sup> in 4 Entwicklungsstufen als raumverträglich eingestuft wurde, stehe nun die erste Stufe der Erweiterung um rund 9.000 m<sup>2</sup>

VKF an. Nach der seinerzeitigen Feststellung der Raumverträglichkeit sei für ihn nicht unbedingt ersichtlich, warum nun ein neuerliches Raumordnungsverfahren durchgeführt werde.

Das Thema werde auch im Stadtrat von Kaiserslautern behandelt werden mit dem Ziel ein Schreiben an die Ministerpräsidentin zu richten, in welchem die Versagung der Erweiterung gefordert werde.

Herr **Siegfried** ergänzt, dass sich auch schon die Stadt Pirmasens entsprechend positioniert habe, was Herr **OB Zwick** mit dem Hinweis auf eine höchst problematische Lage in Pirmasens bestätigt und zugleich berichtet, dass auch aus dem benachbarten Saarland kritische Einschätzungen zur Erweiterung vorlägen.

## 2. C) Vorschlag Arbeitsprogramm 2022 im Themenfeld „Energieversorgungssicherheit“

| Sitzung 1 (27.4.)<br>I. Halbjahr 2022   | Vorstand<br>18.5.2022   | Sitzung 2 (13.9.)<br>II. Halbjahr 2022  | Vorstand<br>12.10.2022   | Reg.-Vertretung<br>23.11.2022  |
|---|---|---|--|--|
| Versorgungssicherheit und Preisentwicklung aus der Sicht eines kommunalen Versorgungsunternehmens für Kommunen, Verbraucher und Unternehmen.<br>(Externer Referent, SWK). | Kenntnisnahme des Berichts des Ausschusses II und Diskussion. | HyStarter Region Westpfalz: Stand des Projektes und Bedeutung des Wasserstoffs für die Sicherheit der Energieversorgung in der Westpfalz.<br>(Externer Referent Dr. Walk, ZRW / WVE). | Kenntnisnahme des Berichts des Ausschusses II und Diskussion. Ggf. Empfehlungen zu möglichen Konsequenzen an die Regionalvertretung. | Berücksichtigung möglicher planerischer Konsequenzen im Zuge der zu beschließenden 4. TF des ROP IV Westpfalz (Lokale Energieversorgungskonzepte usw.) |

Hierzu erläutert Herr **Dr. Clev**, dass in Ergänzung zum o.g. Programm ein Bericht aus dem Ausschuss I (hier: dessen Beratungen zum Thema Freiflächen-Fotovoltaik) an den Regionalvorstand am 18.05.2022 vorgesehen sei.

Von Seiten des Gremiums gibt es zu diesem Themenbereich keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

Herr **Klein** erbittet noch eine Auskunft bezüglich des Themenfelds "Biotopverbund", welches er im Ausschuss II eigentlich vermisst. Herr **Dr. Clev** erläutert hierzu, dass dieser Komplex im vorliegenden Vorschlag aufgrund seiner eher flächenhaften Ausprägung im Ausschuss I (Regionalplanung) behandelt werden solle – eine Doppelung von Themen in den Ausschüssen sei grundsätzlich nicht sinnvoll; ein stetiger Austausch über den Beratungsstand sei aber über den Regionalvorstand gewährleistet, dem die Ausschüsse zu berichten hätten.

### TOP 3 Gewerbliche Entwicklung

#### TOP 3.1 Zwischenstand zur Industrie- und Gewerbeflächenstrategie des Landes Rheinland-Pfalz bzgl. der Suchräume in der Region Westpfalz

Herr **Dr. Clev** rekapituliert einleitend die bisherigen Arbeitsschritte in der Abstimmung der Landesstrategie (Büro Dr. Jansen im Auftrag des MWVLW). Es habe im Zuge der Erarbeitung mehrere Rückkopplungsschritte mit der PGW-Geschäftsstelle gegeben, in denen inhaltliche und redaktionelle Anpassungen vorgenommen wurden. Nach Abschluss der landesweiten Studie und den drei Teilraumstudien in der Westpfalz könnten vermutlich bis Jahresende 2022 die Voraussetzungen für den Beschluss einer Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz im Bereich Gewerbe geschaffen werden, in der dann eine regionsweite Strategie planerisch flankiert werde.

Im Anschluss berichtet Herr **Geyer** vom Büro Jansen (Köln) per Videozuschaltung über den Stand der landesweiten Studie für den Raum Westpfalz und gibt vorab einige methodisch-konzeptionelle Hinweise:

- Grundsätzlich sei das gesamte Verfahren methodisch stark von einem "trial and error" Ansatz geprägt gewesen.
- Dies u.a. deshalb, weil die Planungsregionen im Landes bzgl. der gewerblichen Entwicklung sehr unterschiedlich aufgestellt seien. Teilweise gäbe es stringente Entwicklungsvorgaben und andernorts keine solchen. Eine Harmonisierung sei zum Zeitpunkt der Studie nicht (mehr) möglich gewesen.
- Die Bedarfsberechnung (inkl. kommunaler Reserveflächen) habe gezeigt, dass es sowohl Fehlbedarfe wie auch Überkapazitäten gebe, methodische Grundlagen und resultierende Raumzuschnitte seien ebenfalls sehr vielfältig. Daher sei auch in diesem Bereich eine Harmonisierung nicht möglich gewesen und man habe daher vom Bedarfsansatz wieder Abstand genommen.
- Statt dessen werde nun ein (angebotsorientierter) Flächenansatz verfolgt, insbesondere in den oberen Hierarchiestufen der landes- bzw. regionsweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächenpotenziale.
- Grundsätzlich seien alle bisher fokussierten Suchräume noch nicht finalisiert und daher in der Kommunikation mit der gebotenen Zurückhaltung zu behandeln, um Spekulationsansätzen jedweder Art den Boden zu entziehen.

Herr **Geyer** erläutert sodann die wesentlichen Arbeitsschritte (u.a. Weißflächenanalyse, Folie 5) zur Ermittlung von Suchräumen in den Regionen. Diese erste Orientierung sei ebenfalls mit den PGn rückgekoppelt und nötigenfalls angepasst worden. Als landes- bzw. regionalbedeutsam seien dabei vor allem Bereiche mit mindestens 20 ha Umgriff in Blick genommen worden, Ausnahmen nach unten seien aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es gelte weiterhin, dass es sich bei der zu erarbeitenden Kulisse um "Möglichkeitsräume" (ggf. mit einer Förderungsoption) handele, deren Verwirklichung in der Hoheit der Planungsgemeinschaften bzw. der Kommunen stehe. Anhand der Folien 9 – 14 werden dann die für die Region Westpfalz ermittelten Suchräume Nr. 55, 58, 60a, 61, 62, 63a und 64 vorgestellt.

Herr **Siegfried** schätzt dabei die für Nr. 60a in Kaiserslautern (Konversionsfläche) genannte Flächengröße von 19 ha als real kleiner ein, da hier Bereiche, die für eine gewerbliche Nutzung nicht (mehr) verfügbar seien, einbezogen würden. Auch seien die hier vorfindlichen Keltengräber aus denkmalschützerischer Sicht ein Hinderungsgrund.

Herr **Geyer** gibt dazu grundsätzlich zu bedenken, dass Konversionsflächen generell präferable Potenziale darstellten, insbesondere dann, wenn auch kleinere Restbestände restriktionsfrei seien. Es gelte aber auch, das Augenmerk auf Bestandsentwicklung in Ergänzung zu Neuausweisungen zu richten, da insgesamt das Potenzial für Neuausweisungen landesweit sehr begrenzt und zukünftig kaum ausweitbar sei (ökonomische und umweltrelevante Aspekte).

Herr **OB Dr. Weichel** weist darauf hin, dass offenkundig auch Flächen des Teilraumkonzepts Stadt und Landkreis Kaiserslautern mit über 20 ha Größe nicht im vorliegenden Entwurf abgebildet seien (z.B. IG Nord und Sembach). Hier liege daher eine Inkohärenz vor und es sei nach seiner Auffassung zu befürchten, dass alle nicht im Landeskonzept integrierten Flächen aus einer möglichen Förderkulisse herausfallen könnten.

Herrn **Geyer** liegen allerdings keine Details zur Entscheidungsfindung in den genannten Fällen vor, die allerdings Herr **Dr. Clev** teilweise ergänzt: für Sembach sei aufgrund der Altlastensituation seitens der BImA ein Verkaufsstop erlassen worden und z.B. für die Fläche auf dem Grünbühl (Pirmasens/Rodalben) eine militärische Weiternutzung geltend gemacht worden.

Herr **Dr. Weichel** merkt an, dass die Quartermaster-Kaserne in Kaiserslautern ebenfalls altlastenträchtig sei und trotzdem gelistet werde – hier müsse ebenfalls dringend die methodische Kohärenz hergestellt werden. Herr **Westrich** unterstützt dies nachdrücklich mit dem nochmaligen Hinweis auf die zwingende Übereinstimmung von Flächen (> 20 ha) der Teilraumkonzepte mit dem Landeskonzept.

Herr **Geyer** sagt zu, dass die Protokolle zur Einzelflächendiskussion nochmals gesichtet und nötigenfalls abgeglichen würden, ebenso der Kriterienansatz (i.e. zum Thema Altlastenverdacht).

Herr **Dr. Clev** konstatiert in diesem Zusammenhang, dass die Teilraumkonzepte (vor allem Nord und Süd) der Geschäftsstelle nur teilweise bekannt seien, weil sie nicht in deren Erarbeitungszyklus einbezogen worden war und deshalb Suchräume auch nicht qualifiziert bewertet werden konnten.

Herr **Cullmann** kommt zu dem Schluss, dass aufgrund unterschiedlicher angewandter Methodiken auch unterschiedliche Ergebnisse in den Teilräumen zu erwarten seien, was Herr **Dr. Weichel** als grundsätzlich problematisch einstuft. Herr Cullmann sieht die angewandte Suchraum-Methodik grundsätzlich kritisch und wünscht sich mehr Informationen zur weiteren Vorgehensweise beim Land.

Herr **Geyer** sagt auch hier zu, dass die Abstimmung der bisher ermittelten landesweiten Suchräume mit den in der Region ermittelten Flächenpotenzialen und die methodische Kohärenz nochmals intern geprüft werde. Dazu solle es auch nochmals Kontakte zu den Leitenden Planern in den Geschäftsstellen der Planungsgemeinschaften geben und auch mit den federführenden und beauftragenden Ministerien des Innern bzw. für Wirtschaft.

Herr **OB Zwick** erfragt die Datenherkunft der Informationen aus der Südwestpfalz, wozu Herr **Dr. Clev** erläutert, dass diese aus Auszügen der Teilraumstudie stammten, welche der PGW erst auf Nachfrage zur Verfügung gestellt wurden.

Die Herrn **Dr. Weichel, Jacob, Westrich und Cullmann** diskutieren sodann den Komplex Altlastensanierung am Beispiel der Quartermaster-Kaserne in Kaiserslautern: eine an sich notwendige Grundsanierung sei kostenmäßig kaum leistbar und sehr zeitaufwändig. Zudem sei die Verantwortlichkeit für Sanierungs- und Risikohaftung auf der Zeitachse sehr unterschiedlich gestaffelt. So seien die betroffenen Kommunen z.B. 5 Jahre nach einem Flächenverkauf bei einem Altlastenfund zu 100% finanziell in der Verantwortung. Die Position der Umweltseite mit stetigen Maximalforderungen hinsichtlich der Sanierung bzw. des Schutzes sei eigentlich auch nicht länger hinnehmbar, weil dadurch faktisch den betroffenen Kommunen die Entwicklungsoptionen auf Konversionsflächen längerfristig sehr erschwert würden.

Eine schnelle und umfassende Untersuchung von Konversionsflächen auf Altlasten müsse unbedingt vorangetrieben werden, das Restrisiko müsse beherrschbar gemacht werden und somit die unter Altlastenverdacht stehenden Flächen in der jetzigen Suchkulisse gehalten werden. Natürlich stelle sich auch die Frage nach der Marktfähigkeit derartiger Flächen nach einer Sanierung - was wiederum für einen Verbleib in der Suchkulisse spräche, um ggf. auf (auch europäische) Fördermittel zugreifen zu können.

Herr **Hechler** unterstützt nachdrücklich die bisher geäußerten Bedenken hinsichtlich der methodischen Kohärenz und spricht sich auch für die Berücksichtigung kleinerer Flächen aus, insbesondere mit Blick auf eine mögliche Förderkulisse des Landes.

### **TOP 3.2 Update zum Stand der teilräumlichen Gewerbeflächenpotenzialanalysen in der Westpfalz**

Dieser TOP wurde der Sache nach in die Diskussion zu TOP 3.1 integriert und somit nicht weiter behandelt. Herr **OB Zwick** sagt zu, die Informationen zu Flächen > 20 ha aus der Teilraumstudie Pirmasens/Zweibrücken/Südwestpfalz zur Verfügung zu stellen, damit sie zusammen mit den Flächen IG-Nord und Sembach dem Büro Jansen zeitnah nachgemeldet werden können.

### **TOP 3.3 Weiteres Vorgehen**

Die Geschäftsstelle schlägt vor, im Rahmen der Sitzung der Regionalvertretung am 23.11.2022 den Beschluss zu fassen, eine Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz einzuleiten. Angesichts der ohnehin erforderlichen Anpassung an die 4. Teilfortschreibung des LEP IV sollten neben den Aspekten der Erneuerbaren Energien auch die Themen Gewerbeflächen bearbeitet werden sowie weitere zu aktualisierende Aspekte abgearbeitet werden, so u.a. die Anpassung der Methodik der Bedarfswertermittlung in Sachen Wohnbauflächen entsprechend den neuesten Erkenntnissen und Urteilen.

Die ursprüngliche Idee, eine Gesamtfortschreibung des ROP IV anzustreben, lässt sich derzeit nicht umsetzen, da das Umweltministerium momentan die Mittel zur Erstellung des Fachbeitrags Landschaftsrahmenplan nicht bereitstellt. Es sind daher zur Zeit nur punktuelle Strategische Umweltprüfungen (SUP) zu einzelnen Aspekten beauftragbar, welche die SGD-Süd mit Mitteln des Mdl finanzieren würde.

Herr **Westrich** erfragt zum Thema 4. Teilfortschreibung des LEP IV die Umsetzung des Bundesziels von 2% Flächenanforderung für Windenergie- bzw. PV-Anlagen in den Regionen.

Hierzu gibt es nach Auskunft von Herrn **Dr. Clev** noch keine abschließende Festlegung, ansonsten seien im Entwurf der 4. Teilfortschreibung des LEP IV einige Neuerungen zu verzeichnen:

- Bei der Bewertung von Freiflächen-PV-Anlagen gelte als Schwellenwert für die Zulässigkeit auf landwirtschaftlichen Nutzflächen nun eine regionspezifische Ertragsmesszahl (EMZ), die sich allerdings an einer mittleren landesweiten EMZ von 35 orientiere.
- Bei den WEA sei die Höhenbegrenzung für die Beurteilung der Abstandsflächen entfallen, es gelte nun pauschal ein Abstand zu Siedlungsflächen von 900 m mit einer Unterschreitungsoption von bis zu 20% bei Repowering-Vorhaben (mithin also 720 m Abstand zu Siedlungen)
- Der bisher als Ziel gefasste Konzentrationsansatz von mindestens drei planungsrechtlich möglichen WEA im räumlichen Verbund sei zum Abwägungstatbestand als Grundsatz abgestuft worden.

#### TOP 4 Einzelhandelsvorhaben

##### TOP 4.1 Vorberatung einer möglichen Stellungnahme der PGW zum Zielabweichungsverfahren für die beantragte Erweiterung der Zweibrücken Outlets

Zu diesem TOP gibt Herr **Dr. Clev** zunächst einen umfassenden Ein- und Rückblick und betont, dass die Geschäftsstelle zunächst bewusst keine Stellungnahme vorgelegt habe, sondern nur Fakten und Argumente. Der Entwurf der Stellungnahme werde auf der Grundlage der Diskussionsergebnisse im Ausschuss erstellt und dem Regionalvorstand zur Sitzung am 18.05.2022 als Beschlussvorschlag vorgelegt.

Die VIA Outlets Zweibrücken B.V. beabsichtigt als Betreibergesellschaft das bestehende Fashion Outlet Center Zweibrücken zu erweitern. Die momentane Verkaufsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> soll um 8.500 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Somit würde sich die Gesamtverkaufsfläche des Outlet-Centers auf insgesamt 29.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöhen.

Die Oberste Landesplanungsbehörde, Ministerium des Innern und Sport (Mdl) hat die Obere Landesplanungsbehörde (SGD-Süd) mit der Durchführung des ROV für diese raumbedeutsame Planung beauftragt.

Da das geplante Vorhaben im Konflikt mit dem Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des Landesentwicklungsprogramms IV RLP steht, hat die Stadt Zweibrücken die Zulassung einer Zielabweichung beantragt. Als eine von mehreren berührten Stellen, wird die Planungsgemeinschaft Westpfalz bis zum 30.06.2022 um Stellungnahme zu der beantragten Zielabweichungszulassung gebeten sowie um Mitteilung, ob das Benehmen zu der beantragten Zielabweichungszulassung erteilt wird.

Das Designer Outlet Zweibrücken war bereits zu Projektbeginn in den späten 1990er Jahren Gegenstand eines Raumordnungsverfahrens und Zielabweichungsverfahrens. Im Juni 1997 erging der Abschlußentscheid durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz. Darin wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Mit Schreiben vom 12.6.1997 hatte zuvor der Minister des Innern und für Sport Walter Zuber im Benehmen mit den anderen Ressorts die beantragte Abweichung von den Zielen des LEP III und des ROP III Westpfalz zugelassen.

Am 20.2.1997 hat der Regionalvorstand den Beschluss gefasst, dem Vorhaben und der Abweichung von den Zielen des ROP zuzustimmen. Mit Schreiben vom 4.6.1997 hat der

Vorsitzende daher dem Ministerium mitgeteilt, dass die Planungsgemeinschaft Westpfalz erklärt, dass das Benehmen hergestellt werde.

Gegenstand des Verfahrens war das Designer Outlet Zweibrücken als ein Teil eines Vier-Säulen Konzepts aus Flugplatz Zweibrücken, Gründerzentrum im Bereich Multimedia, Freizeit- und Erlebnispark (mit Hotel usw.) und DOZ. In Bezug auf das DOZ wurden beantragt eine Verkaufsfläche von 38.000 m<sup>2</sup> in 160 Outletstores sowie 5 Interactive Stores mit zusammen 10.200 m<sup>2</sup>, also insgesamt 48.200 m<sup>2</sup>. Betont wurde dabei die Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolgs des DOZ davon, dass alle 4 Säulen umgesetzt würden. Die 5 Interactive Stores waren Teils **Verknüpfungen zu den anderen Säulen, teils „Brücken“ zum lokalen Handel:** Informationstechnologie / Multimedia; Trendsport; andere Multimediabereiche; Spielwaren ; Restposten des lokalen Einzelhandels.

In den Outlet-Stores sollten zu ca. 50% Damen- und Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör verkauft werden, im Übrigen Kinder- und Säuglingsbekleidung. Sportbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haus- und Heimtextilien, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, elektrische Haushaltsgeräte, Uhren und Schmuck, Wein und ähnliches, Gourmetlebensmittel und kosmetische Erzeugnisse.

Die Umsetzung des gesamten DOZ (von rund 48.000 m<sup>2</sup>) sollte gemäß Antrag in vier Phasen erfolgen: Phase 1 mit 21.000 m<sup>2</sup> und jeweils 3 weitere Phasen mit je 9.000 m<sup>2</sup>.

Der Abschlussentscheid (und die Einstufung als vereinbar mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung) sowie das Benehmen der PGW in Sachen Zielabweichung bezogen sich auf das Gesamtvorhaben von rund 48.000 m<sup>2</sup> und nicht auf Stufe 1.

Die PGW hatte in ihrer Stellungnahme ergänzend formuliert:

**„Zur Bewältigung der durch das DOZ entstehenden Belastungen im Funktionsraum einerseits und der Innenstadt Zweibrücken andererseits, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“**

### **Zwischenfazit:**

Die jetzt beantragte Erweiterung um 8.500 m<sup>2</sup> entspricht in etwa der Stufe 2 (von 4) des Konzepts aus 1997. Dem und weit mehr wurde seinerzeit die Zustimmung erteilt und die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Eine davon abweichende Auffassung lässt sich daher nicht am Konzept festmachen, das weitgehend unverändert geblieben ist, sondern nur an anderen / neuen Faktoren.

Was die anderen Faktoren angeht, so sind jene zu unterscheiden, die eher für das Vorhaben sprechen von jenen, die eine kritische Sichtweise rechtfertigen.

Den Betreibern ist zugute zu halten, dass sie das Vorhaben bislang erfolgreich betrieben haben, obwohl die anderen Säulen des ursprünglichen Konzepts, die es stützen sollten, faktisch alle die gesteckten Ziele eher verfehlt haben (Flugplatz, Multimedia, Freizeitpark).

Das Zweibrücken Outlet hat – auch nach mehreren Eigentümerwechseln – einen hohen Zuspruch (ca. 4 Millionen Gäste/a) und ist zur Destination Nummer 1 in der Region geworden. Es sind auch erhebliche Mittel in seine Attraktivierung investiert worden, Arbeitsplätze wurden geschaffen, parallel wurde insbesondere in Sachen Tourismus der Schulterschluss mit der Stadt, dem Landkreis und der Region gesucht. Ziel ist der Erlebniseinkauf und Verknüpfung mit dem Umfeld.

Die jetzt beantragte Erweiterung soll v.a. auf Luxusartikel konzentriert werden, um die Reichweite des Outlets zu vergrößern, auch im Wettbewerb mit anderen Outlet-Centern.

Besonders kritisch ist aber anzumerken:

Die Zahl der in der Vergangenheit genehmigten verkaufsoffenen Sonntage stößt bei den Nachbarstädten auf Ablehnung;

Die Vergrößerung der Sortimentsanteile in Segmenten, die in den Nachbarstädten neben dem Bekleidungssegment als (besonders) Innenstadtrelevant anzusehen sind, verstärkt die **Konkurrenz zu Lasten dieser Städte: So sollen neue Warenarten unter „Sonstiges“ (Bücher, Bild-**

und Tonträger, Schokolade etc.) hinzukommen, die Zunahme der Fläche in diesem Segment (um knapp + 62%) ist überproportional groß (gesamt + 40,5 %).

Die Belastungsempfindlichkeit des Einzelhandels in den Innenstädten hat in den letzten 20 Jahren spürbar zugenommen. Diese Faktoren sind nicht dem DOZ zuzurechnen, wirken sich aber möglicherweise auf das Maß seiner Auswirkungen auf den Einzelhandel aus:

- Boom des Internethandels
- Zunahme von Filialisten zu Lasten von inhabergeführten Geschäften
- Fehlende Investitionen in den Öffentlichen Raum aufgrund der Finanzknappheit der Kommunen; zugleich steigende Mieten und Pachten in den Innenstadtlagen.
- Folgen der Corona-Pandemie

Allerdings: Betrachtet man die Zweibrücken Outlets als Teil des stationären Handels, sind sie logischerweise auch von der Zunahme des Internethandels und den Corona-Folgen betroffen.

- Der bisherige Bebauungsplan führt zwar die Sortimente auf, regelt aber – anders als neuere Planwerke dieser Art – nicht deren jeweilige maximale Verkaufsfläche oder deren prozentualen Anteil. Damit können Sortimente überhand nehmen, die eigentlich eher als Randsortimente gedacht waren und in besonderer Konkurrenz zu den innerstädtischen Anbietern stehen (was man typischerweise von Möbelmärkten kennt).
- Da sich eine Umstellung auf eine klarere Kontigentierung angesichts bestehender Verträge als schwierig und nur mittelfristig bewältigbar erweist, schlagen die Betreiber **bzw. deren Gutachter das Instrument einer sog. „Korridorsperre“ vor.**
- Der Ansatz, bei der Erweiterung auf Luxus zu setzen, gerade um die Konkurrenz zu den kleineren und mittelgroßen Städten im Umfeld zu vermeiden, scheint grundsätzlich **richtig. Allerdings ist die Definition von „Luxus“ belastbar zu definieren (nur Marken, die in großen Metropolen vorkommen; nur bestimmte Waren; nur Waren die ein Vielfaches teurer sind als im Durchschnitt usw.).**

Das Raumordnungsverfahren und das Zielabweichungsverfahren haben zwar das Vorhaben damals insgesamt zugelassen.

Allerdings haben mehrere Nachbarstädte seinerzeit mit Klagen gedroht (Pirmasens, Neunkirchen usw.). Um diese abzuwenden, ist es seinerzeit zu einer außergerichtlichen Selbstbegrenzung auf 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für 5 Jahre als Kompromiss gekommen.

Für diese Dimension wurde 1998 eine Baugenehmigung beantragt. Gegen die Erteilung der Baugenehmigung nach § 35 BauGB ist die Stadt Homburg gerichtlich vorgegangen. (Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt/W. vom 6.4.2000). Als nächste Instanz erging ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts RLP vom 25.4.2001. Nachdem die Klägerin zweimal keinen Erfolg hatte zog sie vor das Bundesverwaltungsgericht. Dieses urteilte am 1.6.2002 zu ihren Gunsten und sah die Berücksichtigung ihrer Belange durch das gewählte Verfahren nach § 35 als unzureichend gewährleistet. Die Genehmigung bedurfte einer anderer Rechtsgrundlage.

### Schlussfolgerungen aus Sicht der Geschäftsstelle:

Da der damalige Kompromiss mit dem vorliegenden Antrag praktisch aufgekündigt wird, sind Klagen der Nachbarstädte nicht auszuschließen. Teilweise wurden sie bereits öffentlich angekündigt.

Eine kritische Bewertung des Umfangs der nunmehr angestrebten Verkaufsfläche von 29.500 m<sup>2</sup> ist aus raumordnerischer Sicht nur schwer begründbar, da zuvor eine deutlich höhere Zahl (48.000 m<sup>2</sup>) als verträglich eingestuft wurde und das Benehmen dafür durch die PGW hergestellt wurde. In Anbetracht der Entwicklungen im Einzelhandel insgesamt und der stark unter Druck stehenden Innenstadtlagen ist die Wirkung des Zweibrücken Outlets aber bereits heute anders zu bewerten. Insbesondere sollten die Randsortimente (sowie ggf. Schuhe) von ihrer Art und ihrem Umfang her stärker begrenzt werden und keinesfalls ausgeweitet werden. Gelingt tatsächlich mit der Erweiterung den Fokus auf hochpreisige Luxusartikel zu setzen, wäre dies u.U. akzeptabel, zumal es geeignet sein kann, Käufer und potenzielle Gäste (Touristen von Morgen) aus größerer Ferne in die Region zu locken.



## Aussprache/Diskussion:

Hier äußert zunächst Herr **OB Zwick** massive Bedenken:

- Die Erweiterung verstoße gegen das Integrationsgebot, das aktuelle Verfahren trage den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung. Die PGW sei aus genau diesem Grunde nicht (mehr) an die damalige Entscheidung und Stellungnahme gebunden.
- Die Stadt Pirmasens partizipiere zwar in Teilen am Outlet Center, allerdings sei die politische Positionierung eindeutig gegen die aktuell geplante Erweiterung.
- Die Unterlagen des seinerzeitigen außergerichtlichen Vergleichs mit dem damaligen Betreiber auf VKF-Beschränkung auf 21.000 m<sup>2</sup> liegen in Pirmasens vor und werden der Geschäftsstelle zugesandt. Der aktuelle, neue Betreiber sei aber nicht unabhängig von der damaligen Klage und Einigung.
- Die seinerzeit prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt seien deutlich höher und negativer ausgefallen – der Textil- und Sporteinzelhandel sei in Pirmasens seither praktisch zusammengebrochen.
- Das Luxussegment sei auch jetzt schon im Outlet vorhanden (v.a. auf freiwerdenden Geschäftsflächen); insgesamt würden Absprachen wenig eingehalten und vor allem nicht extern überwacht.
- Dies gelte insbesondere für das grundsätzliche Outlet-Element der II.-Wahl-Artikel – diese werden eigentlich kaum angeboten.
- Die großzügig angebotenen innenstadtrelevanten Randsortimente seien weiterhin hochproblematisch. In diesem Sinne sei auch eine Begutachtung für Pirmasens im Gange, da die Gutachten des Outlets in diesem Punkt sehr wenig Aussagekraft hätten.
- Die IHK des Saarlandes (als Interessenvertretung u.a. der Städte Neunkirchen, St. Ingbert und Homburg) habe sich bereits ablehnend zur Erweiterung geäußert.
- In der Summe sei die Erweiterung als schädlich einzuschätzen, in Pirmasens sei man enttäuscht über die damalige landesplanerische Einschätzung, man habe die daraus seinerzeit resultierenden Vereinbarungen befolgt und werde nun von der Entwicklung überrollt.
- So erwäge man derzeit eine neuerliche Klage gegen eine mögliche Baugenehmigung.

Herr **Siegfried** stimmt sowohl der Einschätzung der Geschäftsstelle voll zu und unterstützt die Position von Pirmasens. Die Handelsverbände hätten sich auch schon für Kaiserslautern negativ geäußert. Hier träfe es auch das schon in der Stadt vorfindliche Luxussegment deutlich.

Herr **Zimmer** schätzt alle geäußerten Bedenken als nachvollziehbar ein, weist aber auf die prognostizierten positiven Entwicklungen des Onlinehandels bis 2040 hin. Ein Outlet sei nach seiner Einschätzung ein zusätzliches Angebot im stationären Einzelhandel, der auch künftig (und dann noch stärker) in einer Wechselbeziehung zum Onlinehandel stehen werde. Auch die Bedeutung der 4. Mio. Besucher des Outlets für die Region sei nicht von der Hand zu weisen.

Herr **Hechler** erinnert an die seinerzeitige Eröffnung des DOZ trotz noch anhängiger Klage der Stadt Homburg - dies zeige den (wenigsten damaligen) unbedingten politischen Willen zur Realisierung derartiger Projekte. Die Sonntagsöffnung müsse unbedingt reguliert werden, die damaligen Genehmigungsvoraussetzungen seien inzwischen entfallen und störten den stationären Einzelhandel in der Umgebung erheblich. Er widerspricht der Auffassung des Herrn Zimmer, dass vor allem der Onlinehandel die Situation des Einzelhandels der Innenstädte gefährde, dies sei in besonderem Maße auch für die geplante Erweiterung des Outlets der Fall. Er sei strikt gegen eine Erweiterung und unterstütze die Position der Stadt Pirmasens. Im Detail solle das Luxussegment genau definiert werden und die Größe des Outlets in der derzeitigen Dimension belassen werden.

Herr **Cullmann** unterstützt die Position der Herren Zwick und Hechler, fragt sich aber dennoch, welche positiven Auswirkungen das Outlet auf die Region haben könne (Effekte der 4 Mio. Besucher pro Jahr). Interessant für eine Beurteilung wären auch Angaben zu Effekten in der Stadt Zweibrücken und in entfernter liegenden Städten.

Herr **LR Rubly** berichtet, dass im Landkreis Kusel kaum noch Textil- und Schuheinzelhandel existiere; Luxusartikel seien hingegen noch an drei oder vier Stellen vorhanden. Weitere "Saugeffekte" durch ein erweitertes Outlet seien hier zu erwarten. Der Onlinehandel führe generell zu einem Zusatzschaden im Einzelhandel. Das seinerzeit hochgehaltene 4-Säulen-Konzept auf dem Gelände sei zu  $\frac{3}{4}$  nicht realisiert worden, damit entfalle ein Teil der damaligen Begründungen.

Herr **Westrich** spricht sich vehement gegen die Zulassung weiterer innenstadtrelevanter (Rand)Sortimente aus. Er stellt auch die Frage der Steuerungsoptionen in den Raum, hier wäre insbesondere die Frage zu stellen nach bisher in Rheinland-Pfalz nicht oder kaum vorhandenen Angeboten - welche dann exklusiv im Outlet angeboten werden könnten. Zudem seien aktuell die Innenstädte stark von Filialisten geprägt, was die Betrachtung des (inhabergeführten) stationären Einzelhandels ein Stück weit relativiere.

Herr **OB Dr. Weichel** merkt hierzu an, dass die Angebotssteuerung z.B. im ECE in Kaiserslautern faktisch kaum möglich sei.

Herr **Dr. Clev** schließt nicht aus, dass das Land in Anbetracht der Entscheidung aus 1997 die beantragte Zielabweichung zulassen und letztlich positiv entscheiden könnte. Er ist aber auch der Auffassung, dass im Zuge der Benehmensherstellung Auflagen durchsetzbar sein könnten (dies sollte zumindest so formuliert werden), um nicht die Option an dieser Stelle zu vergeben. Die Beschreitung des Klageweges durch die Kommunen sei erst auf der Ebene der Baugenehmigung zu erwarten, mit der Formulierung von Auflagen im jetzigen Verfahren können möglicherweise ein argumentativer Pfad gelegt werden.

Dem pflichtet Herr **OB Zwick** nachdrücklich bei: die Stellungnahme der PGW werde letztlich wohl wenig Einfluss auf die Genehmigung der Erweiterung haben, allerdings solle jede Möglichkeit genutzt werden, über Auflagen die negativen Folgen wenigstens abzufedern.

Der Ausschuss II beauftragt im Ergebnis der Diskussion die Geschäftsstelle mit der Formulierung einer Stellungnahme mit deutlich ablehnender Haltung und möglichen Forderungen nach Auflagen nur für den Fall, dass das Vorhaben dennoch durch die SGD Süd genehmigt würde.

## TOP 5 Energieversorgung: Versorgungssicherheit und Preisentwicklung

### TOP 5.1 Fachinput: Versorgungssicherheit und Preisentwicklung

Herr **Welter** erläutert anhand einer Präsentation (im Anhang, mit eingeschränkter Veröffentlichungsfreigabe) die aktuellen, durch weltpolitische Geschehnisse beeinflusste Versorgungssituation und die sich ergebenden Preisentwicklungen sowie die Versorgungssicherheit der unterschiedlichen Verbrauchergruppen (insbesondere der Industrie).

Da derzeit noch viele langfristige Versorgungsverträge wirksam seien, sei mit "Schockentwicklungen" erst mit z.T. erheblichem Zeitverzug (u.a. im Winter 2022/2023) zu rechnen. Dies gebe zugleich Raum, aber auch die Notwendigkeit zum frühzeitigen Gegensteuern.

### TOP 5.2 Diskussion zur Bedeutung der Konsequenzen für die Entwicklung in der Region Westpfalz

Die sich anschließende Diskussion fokussieren sich die Nachfragen vor allem auf die technischen Lieferwege (Herren **Zimmer, Hechler**) und die Möglichkeiten einer Alternativversorgung (Herr **Westrich**). Hierzu gibt Herr **Welter** folgende Auskünfte:

- Auch in den bereits von der Versorgung mit Erdgas abgeschnittenen Ländern Polen und Bulgarien sind noch (gefüllte) Speicher vorhanden, eine Sperrung einer Durchleitung nach Deutschland sei aber technisch möglich.
- Das (Fern)Leitungsnetz sei teilweise hinsichtlich seiner Dichtigkeit und der daraus resultierenden Verluste nicht wirklich überprüfbar, der Versorgungsdruck könne also trotz vorhandenem Gas abnehmen.

- Die Versorgungssituation, speziell die Einkaufspreise, werde sich (erheblich) verteuern – wenn auch mit einigem Zeitversatz. Versorgungsunsicherheit sei zudem immer ein Preistreiber, im Energiehandel sei also auch das Phänomen der "Angstprämien" zu beobachten.
- Hinsichtlich der Alternativen stehe die Einsparung an vorderster Stelle, die bisher gewohnte Versorgungssicherheit und der Umgang mit Energie beruhe in Deutschland vor allem auf billigem russischen Erdgas. Jedwede Ersatzlieferung (auch in Form von Flüssiggas) werde auf jeden Fall teurer.
- Für die Endverbraucher sei aufgrund der derzeitigen Situation kein Abschluss von Sonderverträgen mehr möglich (als Neukunden); einkommensschwächere Bevölkerungsschichten seien daher in Zukunft besonders betroffen.

## TOP 6            Verschiedenes

In diesem TOP gibt Herr **Dr. Clev** den Hinweis auf die Möglichkeit zur Stellungnahme (bis Ende Mai 2022) zum sog. SRADDET (Raumentwicklungskonzept) für die Nachbarregion GRAND-EST (> auf der PGW-Webseite verfügbar), welches bis Ende 2024 fortgeschrieben werden soll, v.a. mit Blick auf das Thema Klimaschutz. Portal: [www.grandest.fr/sraddet2022/](http://www.grandest.fr/sraddet2022/)

Weitere Wortmeldungen zum TOP "Verschiedenes" gibt es nicht; Herr Dr. Clev schließt (in Vertretung des zu diesem Zeitpunkt bereits entschuldigten Vorsitzenden) daraufhin die Sitzung mit dem Dank an die Gremienmitglieder.

gez. Dr. Klaus Weichel

gez. Stefan Germer

OB Dr. Klaus Weichel  
Vorsitzender

Stefan Germer  
Protokollführung  
PGW-Geschäftsstelle