

Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rodalben

Fortschreibung 2020

Erarbeitet von
isoplan-Marktforschung

im Auftrag der

Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben
Am Rathaus 9
66976 Rodalben



Mit der SGD-Süd abgestimmte Version

Saarbrücken, 20.08.2020

:marktforschung

Martin-Luther-Straße 20
D-66111 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

isoplan
:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Inhalt

Inhalt	2
Vorwort	4
1 Hintergrund und Zielsetzung	5
1.1 Hintergrund und Zielsetzung.....	5
2 Bestandsanalyse des Einzelhandels.....	6
2.1 Rahmenbedingungen	6
2.1.1 Lage im Raum.....	6
2.1.2 Bevölkerung	7
2.1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.2 Angebotsseite.....	10
2.2.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel	10
2.2.2 Einzelhandelsangebot in der VG Rodalben	14
2.2.3 Räumliche Struktur des Einzelhandelsbestands..	18
2.2.4 Einzelhandelsangebot im Umland	20
2.3 Nachfrageseite	24
2.3.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	24
2.3.2 Kaufkraftbindung	25
2.3.3 Künftige Kaufkraftentwicklung	27
2.3.4 Einordnung der Verbandsgemeinde in die umgebende Nahversorgungsstruktur	28
3 Entwicklungspotenzial	30
3.1 Einzelhandels-Einzugsbereich.....	30
3.2 Nachfragepotenzial.....	32
3.3 Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel .	35
3.3.1 Umsatzpotenzial.....	35
3.3.2 Tragfähige Verkaufsflächenausstattung für Lebensmittelmärkte	37
3.3.3 Qualitatives Erweiterungspotenzial für Lebensmittel.....	38
3.3.4 Verortung des Erweiterungspotenzials	38
3.4 Erweiterungspotenzial für Non-Food-Sortimente	39
3.4.1 Waren der Gesundheits- und Körperpflege	39
3.4.2 Waren des aperiodischen Bedarfs.....	40

4	Entwicklungsziele für den Einzelhandel	41
4.1	Ziele	41
4.2	Begründung.....	42
4.2.1	Oberziel.....	42
4.2.2	Strategische Leitziele	43
4.2.3	Räumliche Steuerung.....	47
4.3	Rodalbener Sortimentsliste.....	48
5	Räumliches Einzelhandelskonzept	51
5.1	Standorttypen des Einzelhandels	51
5.2	Übergeordnete Empfehlungen für die Bauleitplanung.....	53
5.3	Zentraler Versorgungsbereich Rodalben	54
5.3.1	Definition, Auswahl und Abgrenzungskriterien	54
5.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rodalben: Steckbrief	57
5.3.3	Erweiterungsflächen des ZVB	59
5.4	Ergänzungsstandorte	61
5.4.1	Gewerbegebiet Industriestraße, Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb.....	61
5.5	Bestandsstandorte ohne Entwicklung	63
5.5.1	Fachmarktzentrum Zweibrücker Straße.....	63
5.5.2	Weitere Bestandsstandorte ohne Entwicklung	65
5.6	Planstandorte	67
5.6.1	Notwendigkeit zusätzlicher Einzelhandelsstandorte	67
5.6.2	Planstandort „Am Rohrweiher“	71
5.6.3	Planstandort Neuhofstraße	74
5.7	Sonstige Einzelhandelsstandorte.....	76
5.8	Begrenzung des Einzelhandels außerhalb der Einzelhandelsstandorte	77
6	Anhang.....	78
6.1	Begriffsdefinitionen	78
6.2	Methodischer Hinweis zu Kaufkraftdaten.....	79
6.3	Haftungsausschluss	79

Vorwort

Das Grundzentrum Rodalben hat die Aufgabe, die grundzentrale Versorgung in der Stadt Rodalben und den anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rodalben sicherzustellen und zugleich eine möglichst bedarfsgerechte und wohnungsnah Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu stützen.

Um diese Aufgabe zu erfüllen, haben sich die Stadt und die Verbandsgemeinde Rodalben zum Ziel gesetzt, die Funktion der Innenstadt von Rodalben als Handels- und Dienstleistungszentrum der Verbandsgemeinde durch eine Aufwertung des öffentlichen Raums und eine bestmögliche Unterstützung des ortsansässigen Einzelhandels zu fördern und zu stützen.

Der Handel in der Innenstadt wird durch moderne, großflächige Einkaufsmärkte vor allem westlich des historisch gewachsenen, räumlich beengten Zentrums ergänzt. Dennoch ist Rodalben mit Einzelhandel zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs im Vergleich zu anderen Grundzentren unterausgestattet. Über die Hälfte der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung aus der Verbandsgemeinde Rodalben fließt in andere Einkaufsorte ab.

Ziel der Verbandsgemeinde ist es, der gesamten Bevölkerung eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung ohne unnötig lange Wege zu ermöglichen. Alle Bewohner der Verbandsgemeinde sollen sich mit Lebensmitteln und anderen täglich oder regelmäßig benötigten Waren im Grundzentrum versorgen können.

Die räumliche Einzelhandelsentwicklung kann durch planerische Vorgaben der Gemeinden in einem gewissen Rahmen gesteuert werden. Hierzu hat die Verbandsgemeinde Rodalben die Planungsabsichten ihrer Ortsgemeinden bezüglich des Einzelhandels 2017/2018 in einem ersten Entwurf für ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen und der Landesplanung zur Abstimmung vorgelegt. Die nun vorliegende Fortschreibung des Entwurfs berücksichtigt die neuesten Entwicklungen im Bereich Einzelhandel und wurde mit der SGD Süd, der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Kreisverwaltung Südwestpfalz abgestimmt.

Damit werden die planerischen Grundlagen für eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde und der betroffenen Bebauungspläne geschaffen, die den verbindlichen Rahmen für das Baugeschehen in den Ortsgemeinden festlegen.

Rodalben, im August 2020

Wolfgang Denzer
 Bürgermeister der Verbandsgemeinde Rodalben



1 Hintergrund und Zielsetzung

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind informelle Planungen, deren Aussagen mit den Instrumenten der Bauleitplanung in rechtsverbindliche Pläne umgesetzt werden. Einzelhandelskonzepte sind bei Entscheidungen zur Bauleitplanung abwägungsrelevant.

Die Stadt Rodalben hat in der Vergangenheit die Entwicklung ihres Einzelhandels mit informellen und formellen Instrumenten der Bauleitplanung gesteuert. Zuletzt wurde 2017/2018 der Entwurf eines Einzelhandelskonzept vorgelegt, das jedoch noch nicht beschlossen wurde.¹

Sowohl Planungen für eine Erweiterung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Rodalben als auch die Rahmenbedingungen haben sich seit der Erstellung des ersten Entwurfs des Einzelhandelskonzepts mit unverminderter Dynamik fortentwickelt.

Die Stadt Rodalben hat zur Förderung der baulichen Aufwertung ihrer Innenstadt ein neues Sanierungsgebiet in der Innenstadt festgelegt. Hiermit wird das Ziel verfolgt, die **Innenstadt funktional und gestalterisch weiter aufzuwerten** und an die Sanierungsaktivitäten aus der Vergangenheit anzuknüpfen. Baumaßnahmen sollen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und zur **Stärkung von Handel und Dienstleistungen** beitragen. Der **Einzelhandel in der Innenstadt** soll ausgebaut und zeitgemäß aufgewertet werden.

Parallel gibt es derzeit Planungen für neue Nahversorger in den Wohngebieten der Stadt Rodalben. Neben dem Vorhaben der Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters im Westen der Stadt wird die Nahversorgung im Stadtteil Neuhof durch einen kleinflächigen Nahversorger zeitnah verbessert werden.

Diese Pläne und die dynamische Entwicklung des Einzelhandels in den Nachbargemeinden haben eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts erforderlich gemacht. Daraufhin wurde die vorliegende Fortschreibung 2020 durch isoplan-Marktforschung erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept basiert auf einer umfassenden aktuellen Analyse der Angebots- und Nachfrageseite des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Rodalben sowie auf einer Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlungen.²

¹ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Rodalben, Erlangen/Rodalben, 09. August 2018

² isoplan-Marktforschung: Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung einer Aldi-Filiale in der Stadt Rodalben, Saarbrücken, 08.10.2019

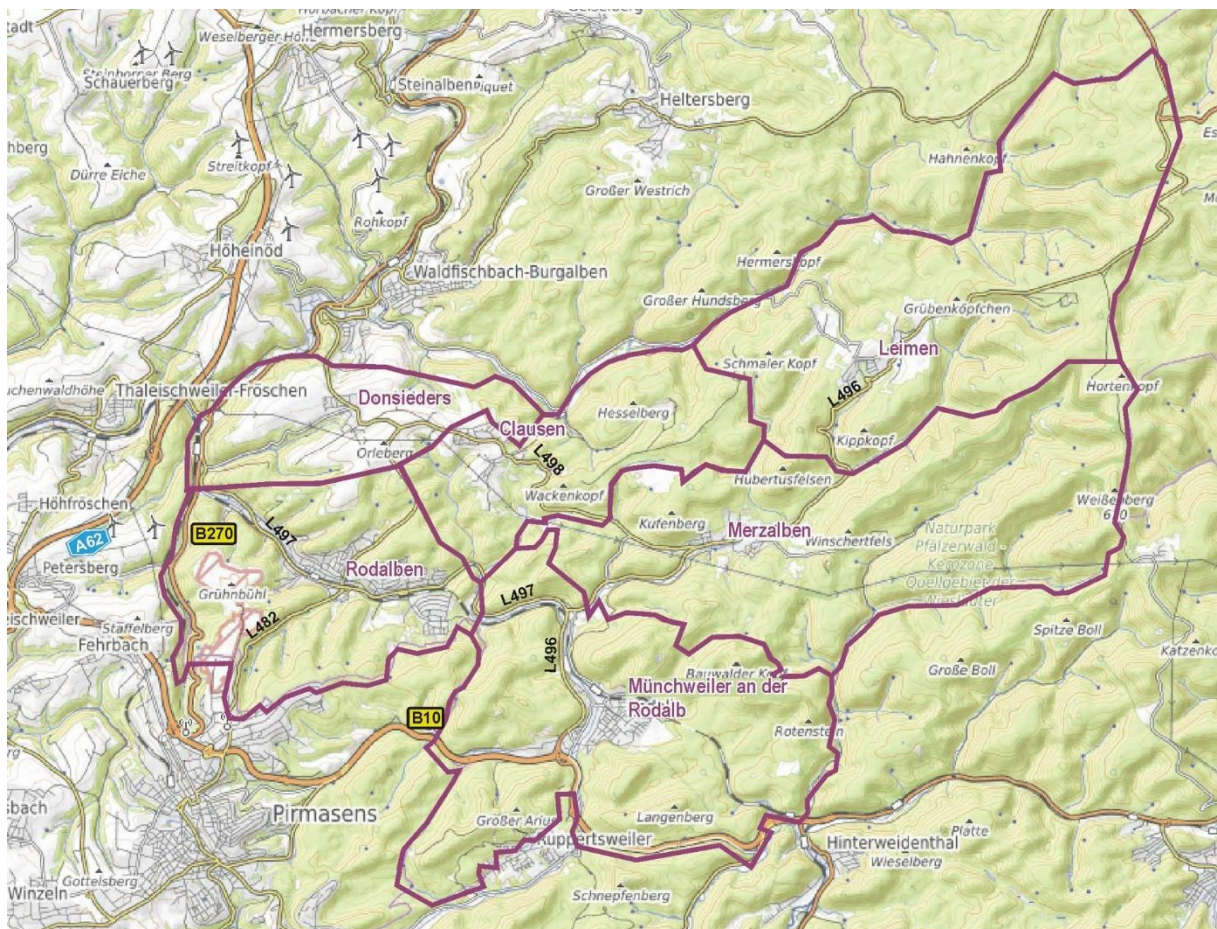
2 Bestandsanalyse des Einzelhandels

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde Rodalben liegt im Landkreis Südwestpfalz nordöstlich der Stadt Pirmasens. Die Verbandsgemeinde umfasst neben dem Grundzentrum Rodalben die Ortsgemeinden Clausen, Donsieders, Leimen (Pfalz), Merzalben und Münchweiler an der Rodalb. Über die die A62 bzw. die B 270, die das Stadtgebiet von Rodalben westlich tangieren, und die B10, die südlich an Münchweiler an der Rodalb vorbeiführt, ist die Verbandsgemeinde sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Ortsgemeinden sind über die Landesstraßen L 482, L496, L497 und L498 angebunden.

Abbildung 1: VG Rodalben, Lage im Raum und Verkehrsanbindung



Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten, Lizenz: Open Database License (ODbL), siehe www.openstreetmap.de

2.1.2 Bevölkerung

Für den 31.12.2018 hat das statistische Landesamt für die Verbandsgemeinde Rodalben 14.015 Einwohner angegeben. Die Stadt Rodalben ist mit 6.749 Einwohnern die größte Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde, gefolgt von Münchweiler mit 2.849 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte ist mit 113,4 Einwohner/km² vergleichsweise gering und liegt unter dem Durchschnitt der Verbandsgemeinden gleicher Größenklasse (10.000-20.000 Einwohner) von 142,5 Einwohnern/ km².³

Tabelle 1: Einwohner, Flächen und Bevölkerungsdichte der Ortsgemeinden

Ortsgemeinden	Einwohner	Fläche	Bevölkerungsdichte
	31.12.18	km ²	Einw./km ²
Clausen	1.407	12,45	113,0
Donsieders	936	9,02	103,7
Leimen	925	29,23	31,6
Merzalben	1.149	30,00	38,3
Münchweiler	2.849	27,18	104,8
Rodalben, Stadt	6.749	15,69	430,2
VG Rodalben	14.015	123,57	113,4

Quelle: Statistisches Amt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnungen

2.1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Zentralörtliche Gliederung

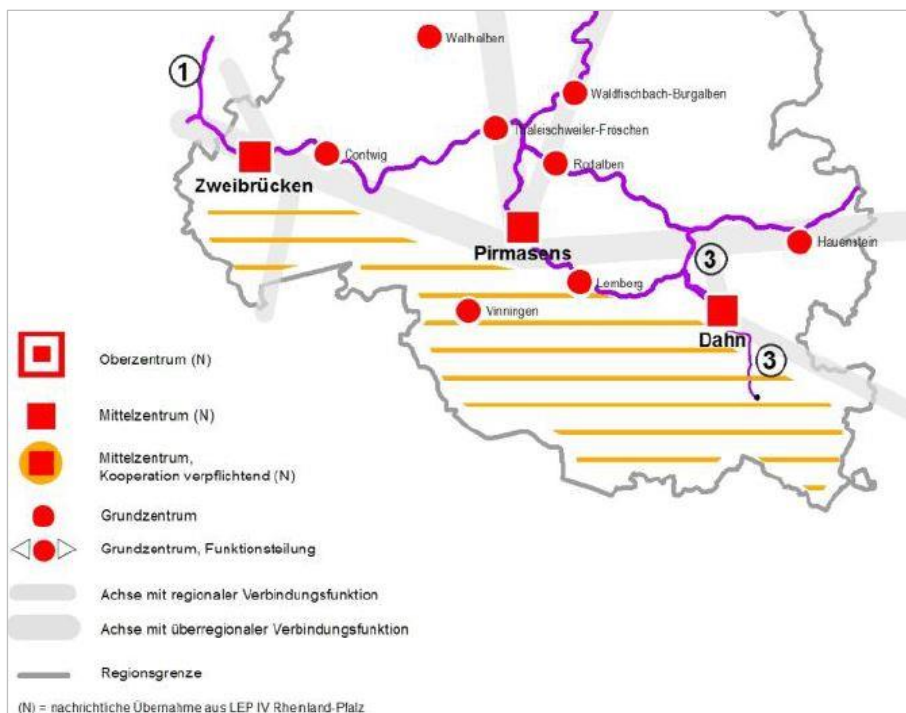
Gemäß den Zielen und Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans für die Westpfalz hat die Stadt Rodalben die Funktion eines Grundzentrums innerhalb ihres räumlichen Verflechtungsbereichs (Nahbereich), der das Gebiet der Verbandsgemeinde Rodalben umfasst.

Grundzentren sollen im Rahmen der jeweiligen regionalen Verflechtung Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten, das sind zur Versorgung der Bevölkerung Einzelhandelsgeschäfte einschließlich Lebensmittelgeschäften.⁴

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2018

⁴ Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2012, Seite 17.

Abbildung 2: Zentrale Orte in der Westpfalz



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2. Teilfortschreibung 2016, Seite 5.

Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) legt in Abschnitt 3.2.3 neben anderem folgende Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel fest:

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. (Z 57)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. (Z 58)

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

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsgebiete (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. (Z 60)

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. (Z 61)

Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden. (G 62)

Ziele des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (RROP)

Die Umsetzung der Ziele 58 und 59 des LEP IV für den großflächigen Einzelhandel unterliegt der Regionalplanung. Das RROP Westpfalz benennt hierzu zwei **Standorttypen** für großflächigen Einzelhandel:

*„Z_N12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (**zentrale Versorgungsbereiche** im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

Z_N13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch

*an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“⁵*

Darüber hinaus gibt es **Bestandsstandorte** des Einzelhandels, die keiner der beiden Standortkategorien zugeordnet werden können. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte genießen Bestandsschutz. Sie werden unterschieden in **Bestandsstandorte ohne Entwicklung**, die den Zielen der Regional- und Landesentwicklung widersprechen und nicht ausgeweitet werden sollen, und **Bestandsstandorte mit Entwicklung**, die zum Erhalt der zentralörtlichen Funktion und/oder der Nahversorgungsfunktion wichtig sind und im Rahmen der kommunalen und betrieblichen Notwendigkeiten Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von Einzelhandelsstandorten nach diesen vier Standorttypen. Die Einzelhandelsstandorte sollen in der Bauleitplanung durch die zentralen Orte verbindlich festgelegt werden.

In der Stadtmitte von Rodalben wurde im Entwurf des Einzelhandelskonzepts eine nicht parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorgeschlagen. Die Abgrenzung wurde im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung überprüft und präzisiert.

Weiterhin haben Einzelhandelskonzepte die Aufgabe, **kommunale Sortimentslisten** zu erstellen, die auf der Grundlage der Sortimentsliste des LEP IV ortsspezifisch innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente festlegen.

2.2 Angebotsseite

2.2.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel

Der Strukturwandel im Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren mit anhaltend hoher Dynamik fortgesetzt. Eine zunehmende Individualisierung des Nachfrageverhaltens stellt Anbieter vor neue Herausforderungen. Angetrieben durch ein sich wandelndes Nachfrageverhalten entstehen kontinuierlich neue Angebote und Vertriebsformen. Ehemals bedeutende Ketten wie Schlecker oder Praktiker mussten Konkurs anmelden. Dafür drängen neue Ketten (wie z.B. der Non-Food-Discounter „Action“ aus den Niederlanden

⁵ Planungsgemeinschaft Westpfalz, RROP Westpfalz 2013, S. 23

oder der zum russischen Konzern Togservis gehörende Billig-Food-Discounter MERE) mit z.T. innovativen Konzepten auf den deutschen Markt.⁶

Die demografische Entwicklung wird in der Westpfalz mittelfristig nicht nur zu einem Rückgang der insgesamt verfügbaren Kaufkraft führen, sie ist auch verbunden mit einer strukturellen Änderung und Polarisierung der Nachfrage (steigender Anteil der Senioren, Zunahme der Zahl kleiner Haushalte, Polarisierung zwischen Discount- und Spitzenqualität, Convenience und Genuss).

Der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch war bis 2014 dabei rückläufig. Betrug er Anfang der neunziger Jahre noch mehr als 40 %, so waren es 2017 im Bundesschnitt weniger als 30 %. Seit 2015 ist er erstmals wieder leicht angestiegen. Die Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland haben sich zwischen 2011 und 2017 von 2.252 € auf 2.517 € im Monat um etwa 12 % erhöht.⁷ Der Einzelhandel in Deutschland (ohne Kfz-Branche) konnte nicht im gleichen Maße von dieser Steigerung profitieren: Sein Umsatz ist von 388,1 Mrd. € im Jahr 2010 um 9,0 % auf 423,1 Mrd. € im Jahr 2019 gestiegen.⁸

Konzentrationsprozesse auf der Anbieterseite führen dazu, dass der Einzelhandelsmarkt heute ganz überwiegend von großen Ketten dominiert wird. Die Folge ist oft ein austauschbarer Filialbestand in vielen Einzelhandelslagen. Besonders deutlich wird dieser Trend im Lebensmitteleinzelhandel. Die sechs führenden Lebensmittelanbieter hatten 2017 zusammen einen Marktanteil von über 81 %.⁹ Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist von einer Reduzierung der Marktdichte und der Forderung nach großflächigen Verkaufsformen geprägt.

Distanzhandel

Distanzhandel, insbesondere Online-Handel, ist die derzeit mit Abstand am stärksten wachsende Form des Handels. Während der traditionelle Versandhandel („Katalogversandhandel“) in Deutschland lange bei ca. 4 – 5 % Anteil am gesamten Handel stagnierte, hat der Distanzhandel vor allem durch das Internet erheblich an Bedeutung gewonnen.

⁶ Zur Definition des Begriffs „Discounter“ siehe Anhang

⁷ Quelle: destatis: Laufende Wirtschaftsrechnungen (LWR), www.destatis.de, eingesehen am 03.09.2019

⁸ Quelle: GfK Nürnberg 2010 und 2019

⁹ Edeka, Rewe, Lidl, Aldi Süd, Netto Marken-Discount, Kaufland, Aldi Nord hatten 2017 zusammen einen geschätzten Nettoumsatz von 128,8 Mrd. €; der Gesamtumsatz des Lebensmitteleinzelhandels betrug 158,3 Mrd. €. Quelle: EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2018, S. 80 und 85

Tabelle 2: Anteil Distanzhandel an Umsatz der Branche insgesamt

Warengruppe	2010	2013	2017
Lebensmittelhandel	0,5%	1 %	1%
Arzneimittel	2%	3%	17%
Sanitätshäuser, Orthopädiebetriebe, med. Fachhandel	14%	15%	k.A.
Drogerie- und Parfümeriewaren	4%	5%	4%
Bekleidung	11%	11%	19%
Lederwaren	10%	11%	16%
Schuhe	4%	4%	14%
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	12%	12%	25%
Möbel, Küchen	4%	4%	5%
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren	8%	10%	6%
Elektronik, Elektro, EDV, Foto	12%	12%	18%
Leuchten und Zubehör	k.A.	12%	10%
Brillen, Optik	3%	3%	7%
Uhren und Schmuck	8%	10%	13%
Bücher	15%	19%	24%
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	14%	14%	10%
Spielwaren/Musikinstrumente	7%	7%	21%
Sport- und Campingartikel	9%	10%	18%
Fahrräder und Zubehör	8%	9%	11%
Autoteile und -zubehör	3%	5%	6%
Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse	k.A.	2%	2%
Bau- und Heimwerkermärkte (ohne Gartenabteilungen)	4%	5%	10%
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge	2%	3%	3%
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	1%	2%	3%
Zooartikel, Tiere	1%	2%	9%
Schnittblumen	1%	k.A.	k.A.
Baby- und Kinderausstattung	12%	15%	23%

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel, München, 2010 / 2013 / 2017

In den letzten Jahren zeigte der Online-Handel in Deutschland ein äußerst dynamisches Wachstum. Dies wurde durch die Corona-Krise im Frühjahr 2020 noch beflügelt. Allerdings ist der Anteil sehr branchenabhängig. 2017 wurde der höchste Internetanteil am Gesamtumsatz der Branche für Haus- und Heimtextilien (25%), Bücher (24%), Baby- und Kinderausstattung (23%), Spielwaren (21%) und Bekleidung (19%) erzielt. Insgesamt führt dies zu einer Reduktion der stationären Verkaufsflächen bei den Anbietern. Deutlich wurde dies z.B. bei der Verkleinerung und Schließung großflächiger Elektronikfachmärkte in der Region.

Aktuellen Untersuchungen zufolge wird sich der Anteil des Internet-handels am gesamten Einzelhandelsumsatz weiter erhöhen. Dabei werden zwar den Sortimentsgruppen Lebensmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege, die bisher noch geringe Internet-anteile haben, die höchsten Wachstumstendenzen zugesprochen. Im Lebensmittelbereich wurden aber verschiedene Ansätze des Distanzhandels zwischenzeitlich wieder aufgegeben, da hier die Konsumenten noch stark an den herkömmlichen, standortgebundenen Vertriebskanälen festhalten.

Entwicklungen in der Verbandsgemeinde Rodalben

Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Verbandsgemeinde Rodalben beobachten, wo der Einzelhandel in den letzten Jahren stärkere Veränderungen durchlaufen hat. Diese Veränderungen betreffen die Quantität und Struktur des Angebots ebenso wie die räumliche Verteilung.

Die Verkaufsfläche des Einzelhandels insgesamt hat in der Stadt Rodalben wie überall in Deutschland in den letzten Dekaden erheblich zugenommen. Für die Ansiedlung zeitgemäßer, großflächiger Märkte für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Lebensmitteln, Drogeriewaren und Bekleidung waren aufgrund der beengten Lage von Rodalben im Tal der Rodalb in der Stadtmitte jedoch nicht ausreichend Flächen verfügbar. So wurde westlich der Stadtmitte zwischen der Zweibrücker Straße und der L497 ein weiterer Einkaufsbereich mit Lebensmittelmärkten, Textilfachmärkten und einem Drogeriemarkt überregional agierender Ketten angesiedelt.

Dennoch ist die Versorgung mit Waren des grundzentralen Bedarfs im Grundzentrum Rodalben derzeit im Vergleich zu anderen Grundzentren sowohl quantitativ wie qualitativ noch unterdurchschnittlich. So liegt die Kaufkraftbindung in der Verbandsgemeinde Rodalben für Nahrungs- und Genussmittel vergleichsweise niedrig, und die Auswahl der Bevölkerung ist auf nur drei der wichtigsten Lebensmittelanbieter begrenzt (Wasgau, Edeka, Lidl).

In den Nachbargemeinden ist auf die Entwicklung in Pirmasens und Waldfishbach-Burgalben hinzuweisen, wo neue Lebensmittelmärkte angesiedelt und bestehende modernisiert wurden. So wurde kürzlich ca. 500 m westlich des Ortsmittelpunktes von Waldfishbach-Burgalben in knapp 10 km Entfernung von Rodalben ein moderner und mit fast 1.400 m² Verkaufsfläche sehr großer Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt der jüngsten Generation eröffnet. In Pirmasens hat beispielsweise Kaufland jüngst am Standort des ehemaligen real-Marktes ein hochmodernes neues SB-Warenhaus eröffnet, und Wasgau hat seine mit rund 3.000 m² Verkaufsfläche sehr große Filiale in der Bitscher Straße ebenfalls stark modernisiert.

2.2.2 Einzelhandelsangebot in der VG Rodalben

Im Sommer 2019 wurden der Einzelhandel im engeren Sinne¹⁰ in der Verbandsgemeinde Rodalben und deren Umgebung durch geschulte isoplan-Mitarbeiter differenziert nach Sortimenten erhoben. Verkaufsf lächen von Geschäften, die Waren aus mehreren Warengruppen führen, wurden auf die einzelnen Warengruppen aufgeteilt.

Verkaufsflächen

In der Verbandsgemeinde Rodalben wurden 57 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von rund 10.300 m² erfasst. Die Verkaufsf lächenausstattung in der Verbandsgemeinde beträgt 0,7 m² je Einwohner, was für Grundzentren relativ niedrig ist. Mit 8.038 m² oder 78 % der Gesamt-Verkaufsfläche der Verbandsgemeinde liegt der Verkaufsf lächenschwerpunkt in der Stadt Rodalben.

Auf rund 5.300 m² oder 51% der Verkaufsfläche werden Waren des periodischen Bedarfs angeboten. Diese beinhalten die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Die verbleibenden rund 5.000 m² (rund 49 % der Gesamtverkaufsf läche in der Verbandsgemeinde Rodalben) zählen zu den Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

95 % der Gesamtverkaufsf läche in der Verbandsgemeinde für Waren des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) befinden sich in der Stadt Rodalben. In den weiteren Ortsgemeinden Clausen, Donsieders, Leimen, Merzalben und Münchweiler a. d. Rodalb bieten einige wenige kleine Geschäfte zumindest ein Minimum an Waren des täglichen Bedarfs an.

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² (entsprechend einer Geschossfläche von 1.200 m²) werden als „großflächig“ bezeichnet.¹¹ In der Verbandsgemeinde Rodalben gibt es derzeit vier großflächige Einzelhandelseinrichtungen: Nach dem Edeka Lebensmittelmarkt in der Zweibrücker Straße in Rodalben mit 1.869 m² Verkaufsfläche ist der Wasgau-Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich mit 1.362 m² Verkaufsfläche die zweitgrößte Einzelhandelseinrichtung im Gebiet der Verbandsgemeinde. Der Lebensmitteldiscounter Lidl an der der Zweibrücker Straße hat aktuell eine Verkaufsfläche von 1.235 m².

Das UNION Bauzentrum Hornbach in der Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Rodalb ist mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche ebenfalls großflächig.

¹⁰ einschl. Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, Tankstellenshops, Apotheken, jedoch ohne Handel mit Kraftfahrzeugen

¹¹ gemäß BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8.05

Tabelle 3: Verbandsgemeinde Rodalben: Einzelhandels-Verkaufsflächen in m²

Warengruppe	Ortsgemeinden						Verbands- gemeinde gesamt
	Rod- alben	Clau- sen	Don- sieders	Leimen	Merz- alben	Münch- weiler a. d. Ro- dalb	
1. Lebensmittel / NuG	4.067	20	55	30	20	135	4.327
2. Gesundheits- und Körperpfl.	933	-	-	-	-	25	958
Summe periodischer Bedarf	5.000	20	55	30	20	160	5.285
3. Bekleidung*	1.063	-	-	-	-	-	1.063
4. Schuhe, Lederwaren	258	-	-	530	-	120	908
5. Einrichtungsbedarf	225	-	-	-	-	-	225
6. Hausrat, Glas, Porzellan	288	-	-	-	-	4	292
7. Technik	225	-	-	-	-	-	225
8. Uhren, Schmuck	143	-	-	-	-	-	143
9. Bücher, Schreibwaren	137	-	-	-	-	28	165
10. Spielwaren, Hobbys	156	-	-	-	-	4	159
11. Sportartikel	150	-	-	-	-	-	150
12. Baumarktspez. Sortiment	392	25	-	-	-	1.270	1.687
Summe aperiodischer Bedarf	3.038	25	-	530	-	1.425	5.018
Gesamt	8.038	45	55	560	20	1.585	10.303
Anteil in %	78,0	0,4	0,5	5,4	0,2	15,4	100,0
Anzahl Geschäfte	39	2	3	3	1	9	57

*Bekleidung inkl. Baby- und Kinderartikel. Quelle: eigene Erhebung 07-08/2019

Einzelhandelsumsatz in der Verbandsgemeinde Rodalben

Der Umsatz des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Rodalben wurde auf der Grundlage der erhobenen Verkaufsflächen durch isoplan-Marktforschung für 12 Warengruppen geschätzt.

In die ursprüngliche Umsatzberechnung gingen neben dem Geschäftstyp eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzklasse (überdurchschnittlich, mittel, unterdurchschnittlich) sowie Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ein.¹²

¹² Quellen: BBE Handelsberatung 2017; GfK 2018, EHI Retail Institute 2018

Im Juni 2020 wurden die Umsatzschätzungen überprüft und anhand aktueller Sekundärdaten zu Flächenproduktivitäten aktualisiert. Der Retail Real Estate Report Germany 2019/2020 benennt den Umsatz, die Verkaufsflächen und die resultierende durchschnittliche Flächenproduktivität für alle wesentlichen Lebensmittel-Vertriebsschienen in Deutschland.¹³

Es gibt belastbare Hinweise darauf, dass die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der für die vorliegende Studie relevanten Vertriebsschienen regional unterschiedlich sind. So hat eine Studie von BBE im Auftrag des Baden-Württembergischen Industrie- und Handelskammertages für Baden-Württemberg über dem Bundesschnitt liegende Flächenproduktivitäten ermittelt. Diese korrelieren mit einer über dem Bundesschnitt liegenden Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung.

Für Rheinland-Pfalz liegen entsprechende Daten zu mittleren Flächenproduktivitäten nicht vor. Die meisten Gemeinden im Untersuchungsraum Westpfalz sind jedoch durch eine unter dem Bundesdurchschnitt liegende Einzelhandelskaufkraft gekennzeichnet.¹⁴ Hieraus und aus Angaben der lokalen Betreiber von Lebensmittelmärkten wird die Annahme hergeleitet, dass die mittleren Flächenproduktivitäten der einzelnen Vertriebslinien in der Westpfalz unter dem Bundesschnitt liegen dürften.

Unternehmen wie z.B. Aldi Süd haben in jüngerer Zeit ein starkes Online-Geschäft mit Nonfood-Waren aufgebaut. Diese Umsätze sind in den durch die Hahn-Gruppe geschätzten Gesamtumsätzen der einzelnen Vertriebslinien enthalten. Sie können jedoch nicht den Umsätzen der stationären Einzelhandelseinrichtungen zugeordnet werden. Die Flächenproduktivitäten der betroffenen Vertriebslinien wurden entsprechend niedriger angesetzt.

Für den Betreiber Aldi-Süd wird in der Literatur ein durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland von 9.100 bis 10.410 €/m² angegeben.¹⁵ Vertreter existierender Filialen von Aldi-Süd in der Untersuchungsregion bestätigten in Expertengesprächen die gutachterliche Annahme, dass Flächenproduktivitäten von über 10.000 €/m² in der Westpfalz nicht erreicht werden. Für die weiteren Berechnungen wird für Aldi-Süd-Filialen im Worst Case (im Sinne größter Auswirkungen auf Wettbewerber) von einer Flächenproduktivität von 9.350 €/m², im

¹³ Hahn Gruppe (Hrsg., in Kooperation mit bulwiengesa, CBRE, EHI Retail Institute): Retail Real Estate Report Germany 2019/2020, Ausgabe 14, Bergisch Gladbach, September 2019, S. 31

¹⁴ Quelle: Kaufkraftdaten von MB Research und GfK Nürnberg

¹⁵ Quellen: EHI Retail Institute: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland, Köln, 10/ 2018, und Hahn-Group, a.a.O., S. 31.

realistischen Szenario von 8.280 €/m² und im Best Case von 7.245 €/m² ausgegangen.

Aus den genannten Gründen wurde auch für die Abschätzung der Umsätze der anderen Einzelhandelseinrichtungen im Untersuchungsgebiet von maximalen Flächenproduktivitäten ausgegangen, die bis zu 10% unter den von der Hahn-Gruppe angegebenen Bundesschnitten der einzelnen Vertriebslinien liegen. Die einzelnen erhobenen Geschäfte wurden zusätzlich nach Kriterien wie Betreiber, Vertriebsform, Lage und Attraktivität in drei Flächenproduktivitätsklassen eingestuft (maximal - durchschnittlich - niedrig).

Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.

Tabelle 4: Einzelhandelsumsatz in der Verbandsgemeinde Rodalben in Mio. €

Warengruppe	Ortsgemeinden						Verbands- gemeinde Rodalben gesamt
	Rod- alben	Clausen	Don- sieders	Leimen	Merz- alben	Münch- weiler a. d. Rodalb	
1. Lebensmittel / NuG	18,7	0,1	0,3	0,2	0,1	0,7	20,1
2. Gesundh.- und Körperpfl.	5,8	-	-	-	-	0,4	6,2
Summe period. Bedarf	24,5	0,1	0,3	0,2	0,1	1,1	26,3
3. Bekleidung inkl. Baby, Kinderbedarf	3,6	-	-	-	-	-	3,6
4. Schuhe, Lederwaren	0,7	-	-	1,0	-	0,2	1,9
5. Einrichtungsbedarf	0,7	-	-	-	-	-	0,7
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,2	-	-	-	-	0,0	1,2
7. Technik	1,2	-	-	-	-	-	1,2
8. Uhren, Schmuck	1,1	-	-	-	-	-	1,1
9. Bücher, Schreibwaren	0,6	-	-	-	-	0,0	0,6
10. Spielwaren, Hobbys	0,5	-	-	-	-	0,0	0,5
11. Sportartikel	0,5	-	-	-	-	-	0,5
12. Baumarktspez. Sortiment	0,9	0,1	-	-	-	2,6	3,6
Summe aperiod. Bedarf	10,8	0,1	-	1,0	-	2,8	14,7
Gesamt	35,3	0,2	0,3	1,1	0,1	4,0	41,0
Anteil in %	86,1%	0,5%	0,8%	2,7%	0,2%	9,7%	100,0%

Quelle: aktualisierte Umsatzschätzung isoplan-Marktforschung für 2020, Basis: eigene Erhebung 07-08/2019 und sekundärstatistisch nachgewiesene Flächenproduktivitäten, siehe Text. Abweichungen der Summen möglich durch unabhängiges Runden. Werte < 0,05 sind nicht dargestellt.

Der stationäre Einzelhandelsumsatz der Bestandsgeschäfte in der Verbandsgemeinde Rodalben kann auf dieser Basis für das Jahr 2020 auf 41,0 Mio. € geschätzt werden. Addiert man den zu erwartenden Jahresumsatz des im Juni 2020 im Bau befindlichen Lebensmittel-Nahversorgers Netto im Rodalbener Stadtteil Neuhof hinzu, ergibt sich für 2021 ein geschätzter Einzelhandelsumsatz von 44,0 Mio. €.

Ohne Berücksichtigung des künftigen Netto-Marktes entfallen rund 86 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in der Verbandsgemeinde auf Geschäfte in der Stadt Rodalben. Auf die Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Rodalb entfallen 9,7 %, auf Leimen 2,7 % des Umsatzes in der VG. Die anderen Ortsgemeinden tragen jeweils weniger als 1 % zum gesamten Einzelhandelsumsatz in der Verbandsgemeinde bei.

26,3 Mio. € oder 64 % des Einzelhandelsumsatzes im Verbandsgemeindegebiet werden mit Waren des periodischen Bedarfs erzielt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege). Allein in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel werden 20,1 Mio. € oder 49 % des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet. Bekleidung und baumarktspezifische Sortimente sind mit 3,6 Mio. € (8,7 %) bzw. 3,6 Mio. € (8,7 %) die umsatzstärksten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

2.2.3 Räumliche Struktur des Einzelhandelsbestands

Der Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Rodalben konzentriert sich im Wesentlichen im zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte von Rodalben, den Ortskernen der Ortsgemeinden und zwei Bestandsstandorten mit großflächigem, z.T. innenstadtrelevantem Einzelhandel in Rodalben westlich der Innenstadt und an der B10 südlich von Münchweiler an der Rodalb.

Stadt Rodalben

Der Zentralort Rodalben ist mit drei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriefachmarkt der Versorgungsschwerpunkt für Waren des periodischen Bedarfs innerhalb der Verbandsgemeinde Rodalben. Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Rodalben konzentriert sich räumlich auf den zentralen Versorgungsbereich in der historisch gewachsenen Stadtmitte und den nordwestlich davon gelegenen Bestandsstandort an der Zweibrücker Straße.

In der Stadtmitte erstreckt sich der **zentrale Versorgungsbereich** entlang der Hauptstraße zwischen Burgstraße, Pirmasenser Straße

und Bahnhofstraße. Als Ankerbetrieb des Zentrums fungiert der Wasgau Lebensmittelmarkt. Zusätzlich prägen vor allem kleine inhabergeführte Geschäfte und Dienstleister das Angebot im Zentrum (siehe Plan in Kap. 5.3.2).

Der **Bestandsstandort Zweibrücker Straße** stellt neben der Stadtmitte mit fast 4.900 m² Verkaufsfläche in fünf Geschäften und Märkten einen zweiten wichtigen Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Rodalben und der gesamten Verbandsgemeinde dar. Neben den zwei Lebensmittelmärkten Edeka und Lidl zählen zwei Bekleidungsfachmärkte (NKD und KIK) sowie ein Drogeriefachmarkt (Rossmann) zum Angebot im Nordwesten der Stadt Rodalben.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich; Bestandsstandort Zweibrücker Straße



Fotos: isoplan-Marktforschung Juli 2019

Über die genannten Einzelhandelseinrichtungen im ZVB und dem Bestandsstandort Zweibrücker Straße hinaus gibt es einzelne weitere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Rodalben. Etwas abseits des Zentrums von Rodalben in der Lindersbachstraße befinden sich ein Heimwerkermarkt und ein Elektro-Fachgeschäft. Im Stadtteil Neuhof werden Schuhe von G.K. Mayer Shoes im Lagerverkauf angeboten. Ferner gibt es kleinere Einzelgeschäfte wie z. B. eine Bäckerei oder einen Blumenladen in den Wohngebieten.

Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Rodalb

In der zweitgrößten Ortsgemeinde der VG Rodalben gibt es mehrere kleine Lebensmittelgeschäfte (Bäckereien, Metzgerei) und eine Apotheke zur Grundversorgung. Darüber hinaus gibt es ein Lotto-Toto Geschäft sowie einen Blumenladen. Im Ortskern befindet sich ein größerer Lagerverkauf für Schuhe.

Die einzige großflächige Einzelhandelseinrichtung für nicht innenstadtrelevante Waren ist das UNION Bauzentrum Hornbach im Bestandsstandort „Gewerbegebiet Industriestraße“ an der B10 in Münchweiler a.d. Rodalb.

Ortsgemeinden Leimen, Clausen, Donsieders, Merzalben

In der Ortsgemeinde Leimen deckt ein kleines Lebensmittelgeschäft (Bäckerei) den Grundbedarf ab. Das Angebot wird durch einen Raumausstatter und einen Schuh-Markt mit ca. 500 m² ergänzt, der historisch aus einer Schuhproduktion hervorgegangen ist.

In den Ortsgemeinden Clausen, Donsieders und Merzalben wurden kleinflächige Angebote wie Bäckereien, eine Metzgerei und ein Blumenladen erhoben.

Großflächiger Einzelhandel

Die folgenden vier großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gibt es in der Verbandsgemeinde Rodalben:

Tabelle 5: großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der VG Rodalben

Name	Standort	VKF ca. m ²
Wasgau	zentraler Versorgungsbereich (Bahnhofstraße)	1.362
Edeka Loew	Bestandsstandort Zweibrücker Straße	1.869
Lidl	Bestandsstandort Zweibrücker Straße	1.235
Union Bauzentrum	Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Industriestraße, Münchweiler an der Rodalb	1.250

Quelle: Verbandsgemeinde Rodalben und isoplan-Begehung 07/2019

2.2.4 Einzelhandelsangebot im Umland

Die Ausstattung des Umlandes der Verbandsgemeinde Rodalben mit Lebensmittel- und Drogeriemärkten wurde im Sommer 2019 durch isoplan-Mitarbeiter erhoben. Die Erhebung wurde im Juni 2020 aktualisiert. Die Verkaufsflächen der bestehenden Märkte wurden recherchiert und die Einzelhandelsumsätze der Märkte nach der gleichen Methode wie in Rodalben geschätzt.

Die nächsten Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Umland liegen in den Nachbarstädten und -gemeinden Pirmasens, Waldfischbach-Burgalben, Thaleischweiler-Fröschen und Lemberg.

Den größten relevanten Einzelhandelsstandort stellt das Mittelzentrum Pirmasens dar. Dort befinden sich Filialen aller bekannten Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte für den periodischen Bedarf mit insgesamt über 30.000 m² Verkaufsfläche. Die nächsten von der Stadt Rodalben zu erreichenden Einrichtungen sind das 2019 eröffnete Kaufland SB-Warenhaus in Pirmasens-Fehrbach (ehemals

real,-) sowie die Agglomerationen am nördlichen Stadtrand (Zweibrücker Straße). Einwohner der Ortsgemeinde Münchweiler a.d. Rodalb erreichen Wettbewerber im Osten der Stadt Pirmasens (Lemberger Straße) schneller. Gleiches gilt für den Lebensmittelmarkt Wasgau in der Ortsgemeinde Lemberg.

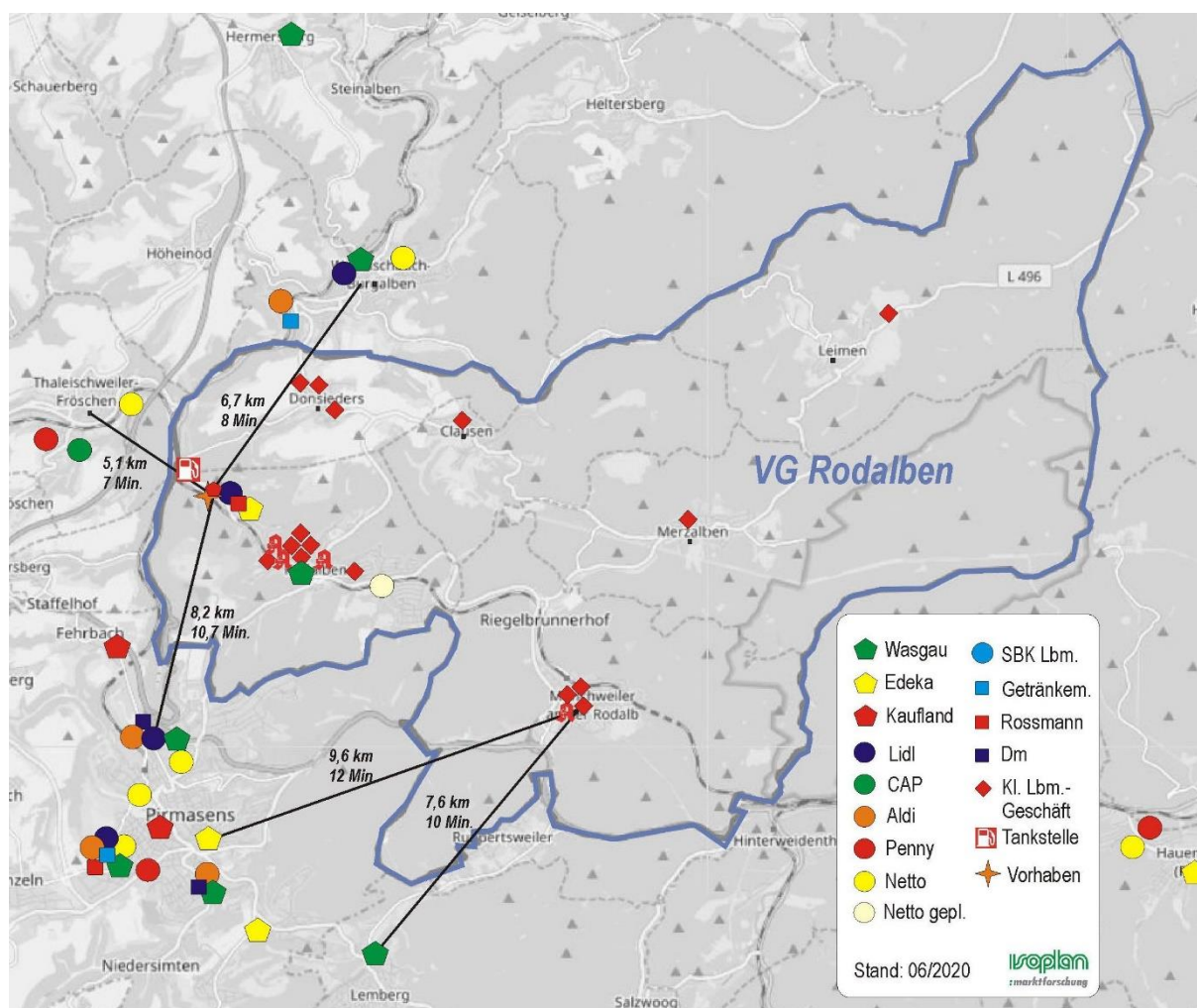
Im Norden grenzt die Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben (12.092 Einwohner)¹⁶ an die Verbandsgemeinde Rodalben. Neben drei Lebensmittel-Discountern (Aldi, Lidl, Netto) gibt es dort zwei Lebensmittel-Vollsortimenter (2 x Wasgau) und einen Getränkemarkt (alldrink) mit insgesamt ca. 6.508 m² Verkaufsfläche und einem Gesamtumsatz von rund 32 Mio. €.

Nordwestlich grenzt die Verbandsgemeinde Thaleischweiler-Wallhalben (17.529 Einwohner) an Rodalben. Vier Lebensmittel-Discountern (2 x Netto, Norma, Penny) und zwei Vollsortimenter (Edeka, Cap-Markt) erzielen auf insgesamt ca. 5.750 m² Verkaufsfläche einen Gesamtumsatz von ca. 23 Mio. €. Die Märkte sind in den Ortsgemeinden Thaleischweiler-Fröschen, Walhalben und Rieschweiler-Mühlbach angesiedelt.

¹⁶ Alle Einwohnerangaben in diesem Abschnitt: Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 31.12.2018

Im regionalen Vergleich ist die VG Rodalben mit drei Lebensmittelmärkten auf 4.466 m² Verkaufsfläche für 14.015 Einwohner schlecht mit Lebensmittelmärkten ausgestattet. Mit jeweils sechs Märkten verfügen die beiden benachbarten Verbandsgemeinden über ein deutlich breiteres Lebensmittelangebot mit größerer Auswahl (siehe Tabelle 6 und Abbildung 4). In der VG Rodalben wird mit 1.427 €/Einwohner zudem der zweitniedrigste spezifische Pro-Kopf-Umsatz durch Lebensmittelmärkte erzielt.

Abbildung 4: Einzelhandel (periodischer Bedarf) in der VG Rodalben und im Umland



Quelle: Erhebung isoplan 06/2020, Plangrundlage: Open Street Map

Tabelle 6: Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab 500 m² im Umland

Name	Straße	Ort	VKF ca. in m ²
Aldi	Zweibrücker Straße	Pirmasens	1.150
Aldi	Simter Straße	Pirmasens	1.250
Netto	Conrad-Krez-Straße	Pirmasens	650
Lidl	Zweibrücker Straße	Pirmasens	1.100
Wasgau	Carl-Schurz-Straße	Pirmasens	1.500
Edeka Moses	Landauer Straße	Pirmasens	1.500
Wasgau	Bitscher Straße	Pirmasens	3.000
Kaufland	Zweibrücker Straße	Pirmasens	4.000
dm	Zweibrücker Straße	Pirmasens	650
dm	Bitscher Straße	Pirmasens	800
Kaufland	Wiesenstraße	Pirmasens	4.000
Netto	Teichstraße	Pirmasens	840
Lidl	Arnulfstraße	Pirmasens	1.330
SBK Getränkeland	Arnulfstraße	Pirmasens	800
Rossmann	Arnulfstraße	Pirmasens	650
Aldi	Waisenhausstraße	Pirmasens	1.250
Müller GmbH	Hauptstraße	Pirmasens	2.100
Penny	Blocksbergstraße	Pirmasens	850
Netto	Waisenhausstraße	Pirmasens	1.400
Edeka	Lemberger Straße	Pirmasens	1.300
Netto	Gewerbegebiet Ost	Thaleischweiler-Fröschen	800
Penny	Bahnhofstraße	Thaleischweiler-Fröschen	850
CAP-Markt	Wiesenweg	Thaleischweiler-Fröschen	1.150
Norma	Im Bruch	Wallhalben	750
Edeka Wallalb-Markt	Im Bruch	Wallhalben	1.200
Netto	Am Markt 1	Rieschweiler-Mühlbach	1.000
Aldi	In der Schorbach	Waldfischbach-Burgalben	1.100
Lidl	Hauptstraße	Waldfischbach-Burgalben	1.378
Netto	Welschsstraße	Waldfischbach-Burgalben	800
Wasgau	Hauptstraße	Waldfischbach-Burgalben	1.490
alldrink Getränkemarkt	Moschelmühle	Waldfischbach-Burgalben	650
Wasgau	Bahnhofstraße	Hermersberg	650
Wasgau	Pirmasenser Straße	Lemberg	1.400

Quelle: isoplan-Erhebung 06/2020

2.3 Nachfrageseite

2.3.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung in den sechs Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rodalben wird für 2019 insgesamt mit 95,5 Mio. € angegeben, das entspricht 6.872 € je Einwohner oder 97,0 % des Bundesdurchschnitts von 7.086 € je Einwohner. Knapp die Hälfte davon (48,0 % oder 3.298 € pro Kopf) wird für Waren des periodischen Bedarfs ausgegeben. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon 2.826 € (41,1 %) und auf Waren für die Gesundheits- und Körperpflege 472 € (6,9 %).¹⁷

Tabelle 7: VG Rodalben: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019 (Mio. €)

Warengruppen	Kaufkraft gesamt Mio. €	Kaufkraft pro Kopf (€)	Verteilung %
1 Nahrungs- und Genussmittel	39,3	2.826	41,1%
2 Waren der Gesundheits- und Körperpflege	6,6	472	6,9%
Summe periodischer Bedarf	45,8	3.298	48,0%
3 Bekleidung*	8,6	617	9,0%
4 Schuhe, Lederwaren	2,2	158	2,3%
5 Einrichtungsbedarf	7,1	509	7,4%
6 Hausrat, Glas, Porzellan	1,6	117	1,7%
7 Technik**	7,7	557	8,1%
8 Uhren, Schmuck	1,0	75	1,1%
9 Bücher, Schreibwaren	3,1	223	3,3%
10 Spielwaren, Hobby	1,7	122	1,8%
11 Sportartikel, -bekleidung, -schuhe, Camping	2,2	161	2,3%
12 Baumarktspezifisches Sortiment	11,2	803	11,7%
13 Sonstiges, nicht zuzuordnen	3,2	232	3,4%
Summe aperiodischer Bedarf	49,7	3.575	52,0%
Gesamt	95,5	6.872	100,0%

* Bekleidung inkl. Baby- und Kinderwaren

** Techniksportimente: Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation. Quelle: MB Research und eigene Berechnungen, Stand: 2019

¹⁷ alle einzelhandelsrelevanten Ausgaben im stationären Einzelhandel, für Bestellungen im Internet, Versandhandel und sonstigen ambulanten Handel. Quelle: MB Research. Basis: hochgerechnete Bevölkerungszahl der VG Rodalben für 2019 von 13.899 Einwohnern. Siehe auch methodischer Hinweis in Kap. 6.2.

2.3.2 Kaufkraftbindung

Als Kaufkraftbindungsquote einer Gebietseinheit wird das Verhältnis aus Umsatz des stationären Einzelhandels („Point-of-Sale-Umsatz“) und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Wohnbevölkerung bezeichnet. Die Kaufkraftbindungsquote ist ein Maß für die Einzelhandelszentralität. Liegt die Kaufkraftbindungsquote unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab, liegt der Wert über 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft zu.

In der Verbandsgemeinde Rodalben stand einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 95,5 Mio. € 2019 ein geschätzter Point-of-Sale-Umsatz von 41,0 Mio. € gegenüber. Per Saldo flossen 54,6 Mio. € Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde in andere Einkaufsorte und den nicht stationären Handel ab. Die resultierende Kaufkraftbindungsquote des stationären Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Rodalben beträgt 42,9 %.

Tabelle 8: Kaufkraftbindung in der Verbandsgemeinde Rodalben

Warengruppe	POS-Umsatz	EH-relev. Kaufkraft	Kaufkraftbindungsquote	Saldo (Kaufkraftabfluss)
	Mio. €	Mio. €	%	Mio. €
1. Nahrungs- und Genussmittel	20,1	39,3	51,1%	-19,2
2. Gesundheits- und Körperpfl.	6,2	6,6	95,0%	-0,3
Summe periodischer Bedarf	26,3	45,8	57,4%	-19,5
3. Bekleidung inkl. Baby- und Kinderartikel	3,6	8,6	41,8%	-5,0
4. Schuhe, Lederwaren	1,9	2,2	84,2%	-0,3
5. Einrichtungsbedarf	0,7	7,1	9,3%	-6,4
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,2	1,6	71,8%	-0,5
7. Technik	1,2	7,7	15,3%	-6,6
8. Uhren, Schmuck	1,1	1,0	104,2%	0,04
9. Bücher, Schreibwaren	0,6	3,1	19,3%	-2,5
10. Spielwaren, Hobbys	0,5	1,7	30,6%	-1,2
11. Sportartikel	0,5	2,2	20,7%	-1,8
12. Baumarktspezifisches Sortiment	3,6	11,2	31,9%	-7,6
13. Sonstiges	0,0	3,2	0,0%	-3,2
Summe aperiodischer Bedarf	14,7	49,7	29,5%	-35,0
Gesamt	41,0	95,5	42,9%	-54,6

Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraft: MB Research 2019, POS-Umsatz (Point-of-Sale): eigene Erhebung und Schätzung isoplan-Marktforschung 06/2020. Alle Angaben beziehen sich auf ein Jahr. Näheres siehe Text.

Waren des periodischen Bedarfs

Die Kaufkraftbindungsquoten unterscheiden sich zwischen den einzelnen Warengruppen erheblich. Für Nahrungs- und Genussmittel wurden eine Kaufkraftbindungsquote von 51,1 % und Kaufkraftabflüsse von 19,2 Mio. € ermittelt. Dieser für eine Verbandsgemeinde mit einem Grundzentrum vergleichsweise niedrige Wert ist ein Indiz für eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittelmärkten (zum Vergleich: Kaufkraftbindung für Nahrungs- und Genussmittel in Ramstein-Miesenbach: 89,5 %, in Weilerbach: 83 %).¹⁸

Die deutlich höhere Quote von 95,0 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege deutet auf eine gute Versorgung mit entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen hin (Drogeriemarkt, Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte).

Waren des aperiodischen Bedarfs

Der Schwerpunkt der Versorgungsaufgabe von Grundzentren liegt auf der Versorgung der Bevölkerung im Grundzentralen Verflechtungsbereich mit Waren des periodischen Bedarfs. Dennoch gibt es in den Grundzentren auch ein (begrenzt) Angebot an Waren des aperiodischen Bedarfs, insbesondere solchen, die vergleichsweise häufig benötigt werden und einen begrenzten Spezialisierungsgrad aufweisen.

Aufgrund von zwei alteingeführten **Uhren- und Schmuckgeschäften** in der Stadtmitte von Rodalben und dem Angebot an Modeschmuck im Nebensortiment der Bekleidungsdiscounter wird in dieser Warengruppe in der VG Rodalben eine Kaufkraftbindungsquote von 104 % erreicht.

Auch für **Schuhe und Lederwaren** liegt die Kaufkraftbindungsquote mit 84 % für ein Grundzentrum überdurchschnittlich hoch. Dies ist durch ein regionstypisch hohes Angebot an Schuh- und Lederwaren zu erklären. Neben zwei Schuh- und Lederwarengeschäften in Rodalben gibt es in den Ortsgemeinden Leimen und Münchweiler a. d. Rodalb jeweils Schuheinzelhandel, der aus Produktionsbetrieben hervorgegangen ist.

Die Kaufkraftbindungsquote für die Warengruppe **Hausrat, Glas und Porzellan** liegt mit geschätzten 72 % ebenfalls vergleichsweise hoch. Dies beruht in erster Linie auf dem Angebot der Nebensortimente der Lebensmittelmärkte und -discounter, des Drogeriemarktes und der

¹⁸ Quelle: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, 24.06.2016, S. 27; Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Weilerbach, 18.07.2018, S. 37)

Bekleidungsfachmärkte. Täglich oder regelmäßig benötigte Haushaltswaren werden von diesen Geschäften oftmals im Nebensortiment angeboten.

Basierend auf dem Bekleidungsangebot in zwei Bekleidungsfachmärkten, drei Fachgeschäften und den Nebensortimenten der Lebensmittel- und Drogeriemärkte wird für die Warengruppe **Bekleidung** insgesamt eine Kaufkraftbindungsquote von rund 42 % erreicht. Dies stellt eine ausreichende Grundversorgung dar, wiewohl etliche vergleichbare Grundzentren hier eine höhere Kaufkraftbindung erreichen.

In allen anderen Warengruppen des aperiodischen Bedarfs bindet der stationäre Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Rodalben hingegen nur einen Bruchteil der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Verbandsgemeinde (siehe Tabelle 8).

2.3.3 Künftige Kaufkraftentwicklung

Die zukünftige Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben hängt von der Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Kaufkraft pro Kopf ab. In der Vergangenheit hat das Wachstum der pro-Kopf-Kaufkraft den Bevölkerungsrückgang mehr als kompensiert, so dass die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung insgesamt gestiegen ist.

Die Bevölkerung ist seit der Jahrtausendwende rückläufig. Dieser Trend setzt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit fort. Das Statistische Landesamt hat vorausgerechnet, dass die Einwohnerzahl der VG Rodalben bis zum Jahr 2040 um durchschnittlich 0,57 % pro Jahr auf rund 12.200 Einwohner zurückgehen wird.¹⁹

Die Pro-Kopf-Kaufkraft der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben ist von 2014 bis 2019 hingegen pro Jahr um 2,2 % gestiegen. Trotz sinkender Einwohnerzahl ist damit die Gesamtkaufkraft der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Rodalben pro Jahr um 1,5 % gestiegen.²⁰

Ob sich dieser Trend fortsetzen wird, hängt von zahlreichen Faktoren ab, die kaum prognostizierbar sind. Durch die Corona-Krise dürfte die Kaufkraft der Bevölkerung 2020 nicht weiter steigen. Bereits im Juni

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausberechnung 2040, mittlere Variante

²⁰ Quelle: eigene Berechnung, Basis: Kaufkraftdaten der GfK Nürnberg für die Jahre 2014 und 2019 nach Gemeinden

2020 besteht jedoch die Hoffnung, dass dieser Einbruch 2021 überwunden wird. Mittelfristig besteht kein Grund zur Annahme, dass die Kaufkraft der Bevölkerung nicht wieder wachsen wird.

Auch die Alterung der Bevölkerung wird sich in der Verbandsgemeinde weiter fortsetzen. Dies wird nicht so sehr eine Auswirkung auf die Höhe der verfügbaren Kaufkraft haben, sondern vielmehr auf die Notwendigkeit, die Nahversorgung zu stärken. Je älter die Bevölkerung im Mittel ist, desto weniger mobil wird sie sein. Aus diesem Grund muss es ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Rodalben sein, eine möglichst umfassende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs in den eigenen Grenzen zu realisieren und die Notwendigkeit, für die Versorgung mit diesen Waren in Nachbargemeinden zu fahren, zu reduzieren.

Die Verbandsgemeinde ist eine Pendlergemeinde und kein Arbeitsplatzschwerpunkt. Dies führt derzeit noch dazu, dass ein Teil der Bevölkerung sich in den Nachbargemeinden versorgt. Dies geschieht jedoch nicht freiwillig. Andere Verbandsgemeinden mit einem vergleichbaren Auspendlerüberschuss haben eine weitaus bessere Nahversorgung für ihre eigene Bevölkerung aufgebaut, die sehr gut angenommen wird (vgl. Kap. 2.2.4). Mit Trends wie der Alterung und der Zunahme von Telearbeit wird die Zahl der Auspendler mittelfristig zurückgehen. Auch deshalb wird das Ziel eines Ausbaus der Nahversorgung in den eigenen Grenzen mit Nachdruck verfolgt.

2.3.4 Einordnung der Verbandsgemeinde in die umgebende Nahversorgungsstruktur

Räumliche Nahversorgungsstruktur

Die Stadt Rodalben liegt an der Grenze des vergleichsweise dicht besiedelten Stadtgebiets von Primasens zum sehr dünn besiedelten Pfälzer Wald mit seinen wenigen, weit auseinander liegenden und kleinen Gemeinden. Entsprechend groß sind die Entfernungen, die die Bevölkerung der Gemeinden im Pfälzer Wald für ihre Nahversorgung zurücklegen muss.

Die begrenzte Auswahl im eigenen Grundzentrum Rodalben (ein Discounter und zwei Vollsortimenter) zwingt die Bevölkerung der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rodalben, weitere Wege in benachbarte Städte und Gemeinden zurückzulegen, wenn sie eine vollständige Auswahl an Anbietern wahrnehmen möchte. So sind die nächsten Filialen des Anbieters Aldi in Pirmasens (Fahrzeit von Rodalben: ca. 11 bzw. 14 Minuten) bzw. Waldfischbach-Burgalben (ca. 8 Minuten) zu erreichen. Selbst für die Bewohner von Donsieders wäre der

Planstandort für Aldi in Rodalben deutlich schneller zu erreichen als der Aldi-Standort in Waldfishbach-Burgalben.

Vergleich mit anderen Grundzentren

In Deutschland hat sich nahezu flächendeckend eine Nahversorgung der Bevölkerung mit verschiedenen Anbietern aus dem Discount- und dem Vollsortiment etabliert. Die Verbandsgemeinde Rodalben verfügt bislang jedoch nicht über eine entsprechende, zeitgemäße Nahversorgungsstruktur.

Die Dichte der in Abbildung 4 dargestellten Nahversorgungsmärkte im Untersuchungsraum korreliert eng mit der Bevölkerungsdichte. Die Ausstattung des Grundzentrums Rodalben und der gesamten Verbandsgemeinde Rodalben mit Einzelhandelseinrichtungen ist im Vergleich zu anderen Grundzentren ähnlicher Größe und Struktur unterdurchschnittlich (siehe Kap. 2.2.4).

3 Entwicklungspotenzial

3.1 Einzelhandels-Einzugsbereich

Der Einzelhandels-Einzugsbereich des Grundzentrums Rodalben wird durch die Attraktivität seines Einzelhandelsangebotes und die Entfernung vergleichbarer Wettbewerber bestimmt. Da der Angebotschwerpunkt auf Waren des periodischen Bedarfs liegt, wird der Einzugsbereich im Folgenden an diesen Warengruppen orientiert.

Es wird von der Annahme ausgegangen, dass die Kunden bei zwei gleichartigen Märkten an verschiedenen Einkaufsorten in der Regel nicht an einem Markt vorbei zu einem weiter entfernten Markt der gleichen Kette oder mit vergleichbarem Sortiment fahren. Daraus folgt, dass die Grenze des Einzelhandels-Einzugsbereichs von Rodalben zwischen Rodalben und dem ersten Ring benachbarter Wettbewerber liegt. Diese sind im Westen und Norden in sieben bis elf Minuten PKW-Fahrzeit zu erreichen. Östlich der Verbandsgemeindengrenze liegt der sehr dünn besiedelte Pfälzer Wald ohne nennenswerte Wettbewerber. Selbst von der Ortsgemeinde Leimen sind alle westlich oder nördlich der Stadt Rodalben gelegenen Wettbewerber schneller zu erreichen als die nächsten Wettbewerber im Osten (Hauenstein, Annweiler). Von Münchweiler an der Rodalb ist ein Lebensmittelmarkt in Lemberg (Wasgau) in etwa der gleichen Fahrzeit zu erreichen wie das Zentrum von Rodalben.

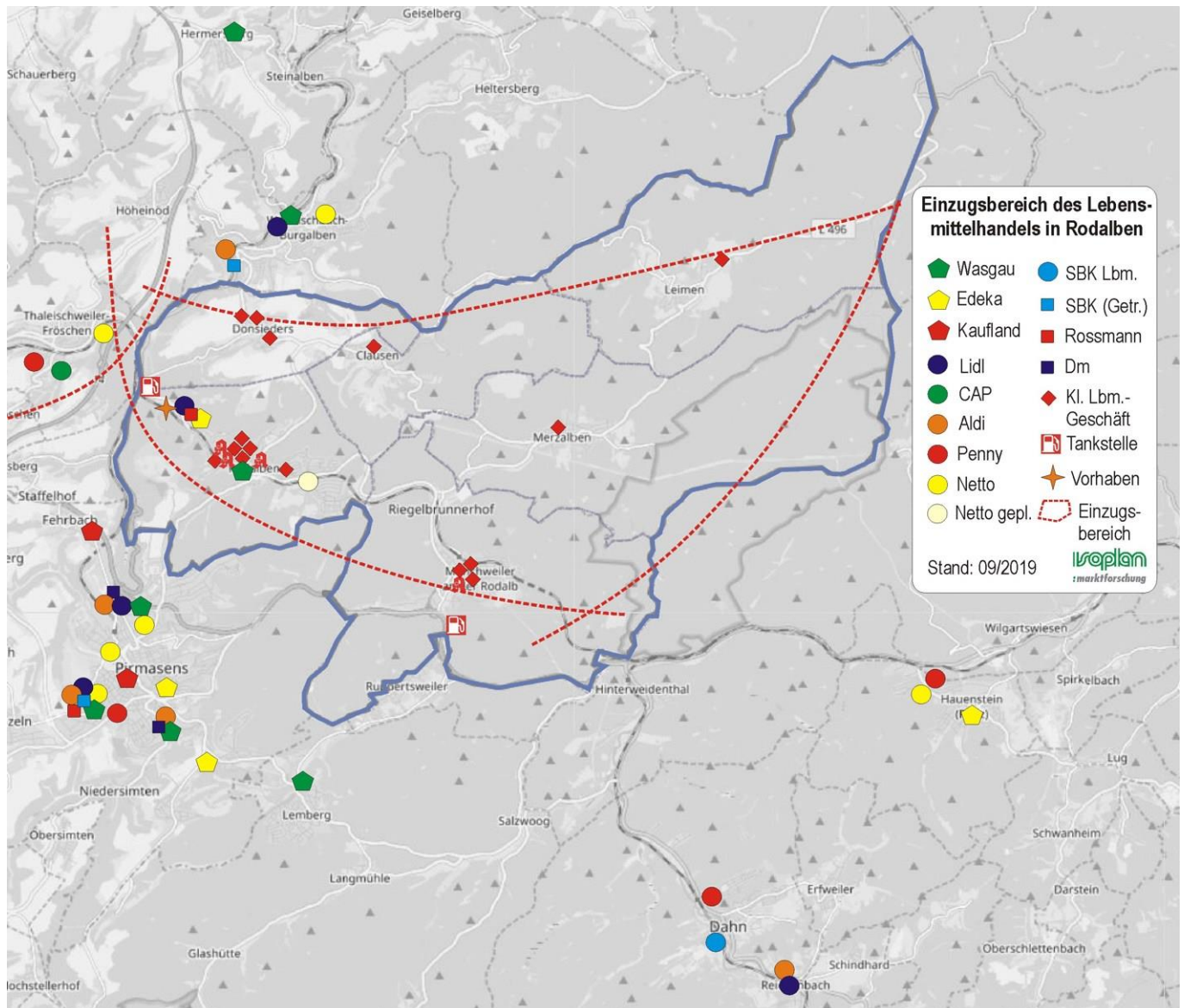
In Analogie zum Gravitationsgesetz in der Physik, das die Anziehungskraft einer Masse auf eine andere beschreibt, sind in der Einzelhandelsforschung zur Abgrenzung von Einzugsgebieten so genannte „Gravitationsmodelle“ entwickelt worden. Mit deren Hilfe kann zwischen zwei Einkaufsmärkten eine gedachte Grenze bestimmt werden, an der die Attraktivität beider Märkte gleich hoch ist. Diese kann als Grenze der Einzugsgebiete der Märkte angesehen werden.

Abbildung 5 zeigt die so gedachten Grenzen, an denen die Attraktivität zwischen dem Einkaufsstandort Rodalben und dem nächstgelegenen Wettbewerbsstandort gleich hoch ist. Sie markieren die modellhafte Grenze des Einzugsbereichs des Einkaufsortes Rodalben. Abgesehen von unbesiedelten Waldgebieten stimmt die Grenze des Einzugsgebietes weitgehend mit den Grenzen der Verbandsgemeinde überein.

Die Stadt Rodalben wurde im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV als Grundzentrum ausgewiesen. Diesem wurde als grundzentraler Verflechtungsbereich das Gebiet der Verbandsgemeinde Rodalben zugeordnet.

Insgesamt erscheint es aufgrund dieser Überlegungen gerechtfertigt, das Marktgebiet des Einzelhandels in Rodalben auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Rodalben zu begrenzen.

Abbildung 5: Einzugsbereich des Lebensmittel-Einzelhandels in Rodalben



Quelle: Eigene Erhebung 07/2019 und eigene Berechnung.
Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten, Lizenz:
Open Database License (ODbL), siehe www.openstreetmap.de

3.2 Nachfragepotenzial

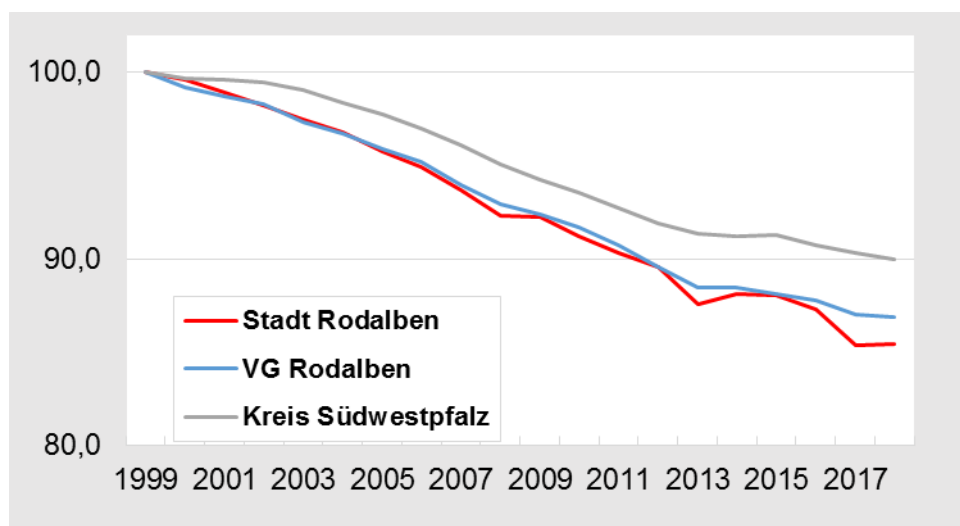
Das Nachfragepotenzial für Einzelhandel wird durch die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Kaufkraft pro Kopf im Einzelhandels-Einzugsbereich bestimmt. Für die Abschätzung des künftigen Nachfragepotenzials wird von der Annahme ausgegangen, dass der Einzelhandels-Einzugsbereich mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde Rodalben übereinstimmt (siehe Kapitel 3.1).

Die künftige Entwicklung der in der Verbandsgemeinde Rodalben verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft hängt von der Entwicklung der Einwohnerzahl, des lokalen Arbeitsmarktes, des Lohn- und Gehaltsniveaus und des Anteils der im stationären Einzelhandel ausgegebenen Kaufkraft ab.

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Rodalben ist rückläufig. Das Geburtendefizit konnte bereits in den 2000er Jahren nicht mehr durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Zwischen 2000 und 2013 ging die Einwohnerzahl jährlich im Schnitt um über 0,8 % zurück. 2014 stagnierte sie aufgrund einer gestiegenen Zuwanderung vorübergehend, seit 2015 fällt sie jedoch wieder im Schnitt um fast 0,4 % im Jahr. Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten minus Sterbefälle) ist im gesamten Beobachtungszeitraum rückläufig.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung seit 2002 im Vergleich



Index 1999 = 100. Stand: jeweils 31.12., Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland Pfalz

Im Vergleich zum Kreis Südwestpfalz ist die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Rodalben seit 2000 stärker zurückgegangen. Der Trend in der Stadt Rodalben unterlag in den letzten Jahren stärkeren Schwankungen als in der Verbandsgemeinde und dem Kreis.

Künftige Bevölkerungsentwicklung

Das statistische Landesamt hat ausgehend von den Bevölkerungszahlen des Jahres 2017 eine fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Verbandsgemeindeebene veröffentlicht. Danach wird die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinde Rodalben von 2017 bis 2040 von 14.040 um 7,1 % auf rund 12.200 sinken, das entspricht im Mittel rund 0,22 % pro Jahr.²¹ In der Verbandsgemeinde Rodalben ist nach der Prognose des Statistischen Landesamtes mit einem höheren Bevölkerungsrückgang zu rechnen als im Landkreis Südwestpfalz und vor allem in Rheinland-Pfalz insgesamt.

Tabelle 9: Bevölkerungsprognose für die VG Rodalben

Region	2000	2017	2040	Veränderung 2017- 2040
VG Rodalben	15.998	14.040	12.200	-7,1
Landkreis Südwestpfalz	105.378	95.474	85.952	-5,4
Rheinland-Pfalz	4.034.557	4.073.679	3.968.076	-0,5

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 5. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, mittlere Variante

Wie sich die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde Rodalben tatsächlich in Zukunft entwickeln wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Es gibt keine Anzeichen für einen kurzfristigen Rückgang des Geburtendefizits. Auch mittelfristig ist keine Zunahme der Geburtenzahlen zu erwarten, da die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter künftig zurückgehen wird und das generative Verhalten sich nur langfristig ändern dürfte.

Entscheidend für die künftige Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Rodalben wird die Entwicklung der Wanderungsbewegungen sein. Derzeit gibt es keinen Grund zur Annahme, dass die Binnenwanderungen in die Verbandsgemeinde Rodalben per Saldo zunehmen werden. Die vorübergehend starke Zuwanderung von nicht-EU-Bürgern nach Deutschland Mitte der 2010er Jahre wurde

²¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2040. Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017), Korrigierte Fassung vom 05.02.2015, in: Statistische Analysen No. 48, 2019

durch wirksame Maßnahmen begrenzt. Zuwanderung aus dem Ausland wird es trotzdem auch in Zukunft geben; das Ausmaß lässt sich derzeit jedoch kaum vorhersagen. Insgesamt muss für die Verbandsgemeinde mit großer Wahrscheinlichkeit von einer Fortsetzung des Einwohnerrückgangs ausgegangen werden.

Altersstruktur

Nicht nur die absolute Bevölkerungszahl, sondern auch die Alterszusammensetzung hat einen Einfluss auf das Konsumverhalten. Die Altersstruktur der Bevölkerung verändert sich langfristig. Von 1998 bis 2018 ist der Anteil der unter 20-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben von 22,1 % um 6,9 Prozentpunkte auf 15,2 % gesunken. Zugleich ist der Anteil der über 64-Jährigen um 9,0 Prozentpunkte auf 25,5 % gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre) ist im gleichen Zeitraum um 2,1 % auf 59,3 % gefallen. In der Konsequenz steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung.

Tendenziell wird sich die Alterung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Rodalben wie im gesamten Bundesgebiet fortsetzen. Die fortschreitende Alterung wird eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen. Die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes kommt zu dem Ergebnis, dass der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren zu Gunsten der Bevölkerung ab 65 Jahren schrumpfen wird. Waren 2017 noch 25,2 % der Einwohner 65 Jahre und älter, so werden 2040 rund 35,8 % der Einwohner der Verbandsgemeinde dieser Altersklasse zuzuordnen sein. Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren sich im gleichen Zeitraum kaum verändern wird (von 15,2 % auf 15,3 %), wird der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (zwischen 20 und 64 Jahren) von 59,6 % um über 10 Prozentpunkte auf 48,9 % sinken.²² Diese Veränderungen in Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung werden langfristig gravierende Folgen auf das Konsumverhalten haben.

Hinzu kommt, dass die Verbandsgemeinde Rodalben kein Arbeitsplatzschwerpunkt ist. Am 30.06.2018 standen in der Verbandsgemeinde Rodalben 5.397 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort 2.522 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gegenüber. Das bedeutet, dass per Saldo mehr als die Hälfte (2.875 SVB) aus der Verbandsgemeinde in andere Städte und Gemeinden auspendeln.²³

²² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2019, mittlere Variante

²³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 30.6.2018

Von den 2.522 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Verbandsgemeinde Rodalben am 30.06.2018 entfielen 1.470 auf die Stadt Rodalben, was einen Anteil von 58 % bedeutet. Trotzdem hat auch das Grundzentrum Rodalben ein Auspendlersaldo von 1.141 SVB aufzuweisen.²⁴ Per Saldo kann vor dem Hintergrund dieser Zahlen nicht mit dem Zufluss zusätzlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in die Verbandsgemeinde Rodalben durch Arbeitspendler aus dem Umland gerechnet werden.

Fazit: Auch künftig ist ein leichtes Wachstum der Kaufkraft in der VG Rodalben zu erwarten.

Die rückläufige demografische Entwicklung und die positive Entwicklung der pro Kopf verfügbaren Kaufkraft, die in den letzten Jahren zu beobachten war, sind zwei gegenläufige Trends. In Kapitel 2.3.3 wurde gezeigt, dass in den vergangenen Jahren die verfügbare Kaufkraft pro Kopf prozentual stärker gestiegen ist als die Bevölkerungszahl zurückgegangen ist. Nach Überwindung der Corona-Krise kann demnach - trotz rückläufiger Einwohnerzahlen - absolut auch in Zukunft wieder mit einem leichten Kaufkraftzuwachs pro Jahr gerechnet werden.

Bei den weiteren Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die Kaufkraft insgesamt stagnieren wird. Dies ist angesichts der oben dargestellten Daten eine konservative Annahme.

3.3 Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel

3.3.1 Umsatzpotenzial

Aufgabe des Grundzentrums ist es, eine angemessene Grundversorgung der Bevölkerung im grundzentralen Verflechtungsbereich mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sicherzustellen. Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs sollen in Grundzentren ergänzend angeboten werden; entsprechend niedriger liegen die anzustrebenden Kaufkraftbindungsquoten.

Quantitativ wurde für die Verbandsgemeinde Rodalben insgesamt als Differenz aus Umsatz vor Ort und Kaufkraft der Gemeindebevölkerung per Saldo für 2019 ein Kaufkraftabfluss von 19,6 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel ermittelt, was einer **Kaufkraftbindungsquote von 50,1 % für Nahrungs- und Genussmittel** entspricht. Damit erfüllt Rodalben seinen Versorgungsauftrag als Grundzentrum nur unzureichend.

²⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 30.6.2018

Vor dem Hintergrund einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung ist für Grundzentren eine Kaufkraftbindungsquote von 75-80% für Nahrungs- und Genussmittel als angemessen anzusehen. Diese ist nicht zu verwechseln mit der Zentralität oder Kaufkraftbindungsquote *über alle Warengruppen*. Diese liegt aufgrund des niedrigen Anteils von Angeboten im aperiodischen Bedarf für die VG Rodalben derzeit bei knapp 43 %. Im Mittel liegt die Kaufkraftbindungsquote der Grundzentren in Südwestdeutschland über alle Warengruppen bei rund 70 %²⁵.

Bei einer angestrebten Kaufkraftbindung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 75 % (Worst-Case-Annahme) bis 80% (Regular-Case-Annahme) und derzeitigen Umsätzen von 20,1 Mio. € für diese Warengruppe verbleibt ein Kaufkraftpotenzial von 9,4 bis 11,4 Mio. € für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Der im Juni 2020 im Bau befindliche kleinflächige Netto-Nahversorgungsmarkt im Rodalbener Stadtteil Neuhof wird unter Worst-Case-Annahmen bei 800 m² Verkaufsfläche und einer Flächenproduktivität von 4.250 €/m² (Bundesmittel für die Vertriebslinie Netto) voraussichtlich einen Umsatz von 2,7 Mio. € erzielen.

Für einen weiteren geplanten Discounter verbleibt unter diesen Annahmen für einen weiteren Lebensmittelmarkt ein **nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von 6,7 bis 8,6 Mio. €** aus bislang aus der Verbandsgemeinde Rodalben abfließender Kaufkraft.

Tabelle 10: Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel (NuG)

Kaufkraft NuG 2019	Ist-Umsatz NuG 2019	Kaufkraftabfluss NuG (Saldo)	Ziel: Kaufkraft-Bindung für NuG	Umsatz NuG Ziel	Umsatzpotenzial NuG	Umsatzerwartung NuG Netto (Worst Case)	nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial NuG
A	B	C=B-A	D	E=A*D	F=E-C	F	G=E-B-F
Mio. €	Mio. €	Mio. €	%	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
39,3	20,1	-19,2	75%	29,5	9,4	2,7	6,7
			80%	31,4	11,4	2,7	8,6

Quellen: Kaufkraft: MB Research 2019, Umsatz: isoplan-Verkaufsflächenerhebung und Umsatzschätzung, Rest: Eigene Berechnung isoplan 2019. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

²⁵ Basis: Zahlreiche Einzelhandelsanalysen von isoplan-Marktforschung aus den letzten Jahren in Rheinland-Pfalz und dem Saarland

3.3.2 Tragfähige Verkaufsflächenausstattung für Lebensmittelmärkte

Aus dem nicht ausgeschöpften Umsatzpotenzial kann unter Verwendung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten das resultierende Verkaufsflächenpotenzial zur Schließung der Versorgungslücken berechnet werden. Wie in Kapitel 2.2 dargelegt wurde, erzielen die Vertriebslinien der einzelnen Betreiber von Lebensmitteldiscountern sehr unterschiedliche Flächenproduktivitäten.

Für den Betreiber Aldi-Süd wird in der Literatur ein durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland von 9.100 bis 10.410 €/m² angegeben.²⁶ Vertreter existierender Filialen von Aldi-Süd in der Untersuchungsregion bestätigten in Expertengesprächen die gutachterliche Annahme, dass Flächenproduktivitäten von über 10.000 €/m² in der Westpfalz nicht erreicht werden. Wie in Kapitel 2.2.2 (S. 16) ausgeführt, wird für die weiteren Berechnungen für den geplanten Aldi-Markt im Worst Case (in Sinne größter Auswirkungen auf die Wettbewerber) von einer erreichbaren Flächenproduktivität von 9.370 €/m² (90% des Maximalwerts von 10.410 €), im realistischen Szenario von 8.330 (80 %) und im Best Case von 7.245 €/m² (70 %) ausgegangen.²⁷ Unter Verwendung dieser mittleren Flächenproduktivitäten ergeben sich als Worst Case (für den Betreiber Aldi-Süd) folgende Verkaufsflächenpotenziale für eine Erweiterung des Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Rodalben:

Tabelle 11: Verkaufsflächenpotenzial Lebensmittelmarkt in Rodalben

Ziel: Kaufkraft-Bindung NuG	nicht ausgeschöpftes Umsatzpotenzial NuG nach Realisierung der Netto-Filiale	Verkaufsflächenpotenzial			
		Worst Case: Flächenproduktivität 9.370 €/m ²		Regular Case: Flächenproduktivität 8.330 €/m ²	
		Nahrungs- und Genussmittel	gesamt inkl. Nebensortimenten	Nahrungs- und Genussmittel	gesamt inkl. Nebensortimenten
%	Mio. €	m ²	m ²	m ²	m ²
75%	6,7	712	890	833	1.042
80%	8,6	921	1.152	1.069	1.336

NuG = Nahrungs- und Genussmittel. Quelle: eigene Berechnung, Basis: siehe Text

²⁶ Quellen: EHI Retail Institute: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounters in Deutschland, Köln, 10/ 2018, und Hahn-Group: Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020, Bergisch-Gladbach 2019, S. 31. Für andere Betreiber gibt die Hahn-Group deutlich niedrigere Werte an: Norma 3.530 €/m²; Netto: 4.250 €/m²; Penny: 5.170 €/m²; Lidl: 7.400 €/m².

²⁷ Zum Vergleich: Für Lebensmitteldiscounter werden - unabhängig vom Betreiber - von BBE für das Jahr 2017 Spannen von 3.800 bis 5.800 €/m² angegeben. Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie / BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, München, Dezember 2017

3.3.3 Qualitatives Erweiterungspotenzial für Lebensmittel

Qualitativ deckt das vorhandene Einzelhandelsangebot für Nahrungs- und Genussmittel im Grundzentrum Rodalben bislang den von den Verbrauchern erwarteten Anbieter- und Betriebstypenmix nicht ausreichend ab. Nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung erreichen Stadtbürgermeister und Verbandsgemeindeverwaltung seit mehreren Jahren vermehrt Anfragen aus der Bevölkerung, warum es in Rodalben nicht wie in den meisten anderen Grundzentren vergleichbarer Größe mehrere Discounter verschiedener Vertriebslinien gibt.

Mit den Anbietern Edeka und Wasgau ist das Angebot an Lebensmittelmärkten mit einem Vollsortiment im mittleren Preisniveau auf insgesamt rund 3.200 m² Verkaufsfläche gut repräsentiert. Im Discount-Segment auf niedrigem Preisniveau hat jedoch Lidl mit dem einzigen Lebensmitteldiscounter in der Verbandsgemeinde mit gut 1.200 m² Verkaufsfläche bislang faktisch eine Monopolstellung. Filialen der Wettbewerber wie Aldi, Netto, Penny, Norma oder Treff 3000 fehlen bislang. Wollen Kunden aus der Verbandsgemeinde sich bei einem Wettbewerber mit Lebensmitteln aus dem Discountsegment versorgen, müssen sie weitere Anfahrtswege in benachbarte Städte oder Gemeinden in Kauf nehmen. Dies ist insbesondere für Bevölkerungsteile, die auf eine preiswerte Versorgung angewiesen sind, eine Belastung.

Der im Juni 2020 im Bau befindliche kleinflächige Netto-Markt im Rodalbener Stadtteil Neuhoof wurde in den neuen Berechnungen berücksichtigt. Die Berechnungen (siehe oben, Tabelle 10) zeigen, dass er das Versorgungsdefizit der Stadt Rodalben allein jedoch bei weitem nicht ausgleichen kann.

3.3.4 Verortung des Erweiterungspotenzials

Das System der zentralen Orte basiert darauf, dass die Grundzentren jeweils prioritär ihren eigenen zentralörtlichen Verflechtungsbereich mit Waren des periodischen Bedarfs versorgen sollen. Im Sinne der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse hat sich auch die Stadt Rodalben diese Aufgabe gestellt. Ihr Ziel ist es, genau wie die meisten ihrer zum Teil kleineren benachbarten Grundzentren, ihrer Bevölkerung in den eigenen Grenzen einen gut erreichbaren, zeitgemäßen Mix an Anbietern für Waren des Grundbedarfs anzubieten.

Räumlich sollte eine etwaige Ausweitung des Lebensmittelangebots mit großflächigen Lebensmittelmärkten demnach im Grundzentrum Rodalben erfolgen, und dort vorrangig im zentralen Versorgungsbe-
reich. Aus diesem Grund bestehen derzeit intensive Bemühungen

seitens der Stadt Rodalben, der Grundstückseigentümer, eines Projektträgers und des Betreibers des Marktes, dem baulich nicht mehr auf dem aktuellen Stand befindlichen Wasgau-Markt im zentralen Versorgungsbereich einen zeitgemäßen und den heutigen Bestimmungen entsprechenden Neubau zu ermöglichen.

Für die Ansiedlung eines weiteren modernen Lebensmitteldiscounters sind die verbleibenden Flächen in der Innenstadt jedoch deutlich zu klein. Aus diesem Grund hat die Stadt Rodalben auch andere Standorte im Stadtgebiet auf ihre Eignung für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes untersucht (siehe Kap. 5.6). Für die anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion, die alle unter 3000 Einwohner haben, sieht die Landesplanung keine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen vor.

3.4 Erweiterungspotenzial für Non-Food-Sortimente

Aufgabe der Grundzentren ist in erster Linie die Versorgung der Bevölkerung im grundzentralen Einzugsbereich mit Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel; Waren der Körper- und Gesundheitspflege). Dennoch verfügen auch Grundzentren traditionell seit jeher über eine begrenzte Ausstattung mit Geschäften für Waren des aperiodischen Bedarfs.

Während für Nahrungs- und Genussmittel als Richtwert eine anzustrebende Kaufkraftbindung von 75 - 80 % als Ziel für das Grundzentrum Rodalben gesetzt wurde, kann eine allgemeingültige Grenze für die Verkaufsflächenausstattung des Grundzentrums mit Non-Food-Waren jedoch kaum angegeben werden, da lokale Besonderheiten und historische Entwicklungen immer wieder zu unterschiedlichen funktionierenden und insgesamt verträglichen Angebotsstrukturen geführt haben. Ein regionales Beispiel ist die umfangreiche Ausstattung auch kleiner Ortschaften in der Westpfalz und dem Pfälzer Wald mit Schuh-Einzelhandel, der sich traditionell aus der Schuhfabrikation entwickelt hat. Aus diesem Grund können für die Ausstattung der Stadt Rodalben und der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rodalben Non-Food-Sortimente nur grobe Richtwerte als Obergrenzen einer sinnvollen Ausstattung angegeben werden, die in Einzelfällen (unter Nachweis der Unschädlichkeit) auch überschritten werden können.

3.4.1 Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Die Waren der Gesundheits- und Körperpflege werden zum periodischen Bedarf gerechnet, mit dem ein Grundzentrum seine Bevölke-

rung ausreichend versorgen sollte. In der Verbandsgemeinde Rodalben liegt die Kaufkraftbindungsquote für diese Warengruppe bereits bei 95 % (siehe Kapitel 2.3.2). Dies liegt unter anderem an den nach der Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker ausgeweiteten Abteilungen mit Drogeriewaren der Lebensmittelmärkte. Für weitere Drogeriemärkte wird in Rodalben derzeit kein Kaufkraftpotenzial gesehen.

3.4.2 Waren des aperiodischen Bedarfs

In den Warengruppen des aperiodischen Bedarfs liegt die Kaufkraftbindungsquote zwischen 9,3 % (Einrichtungsbedarf) und 104,2 % (Uhren, Schmuck). Eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindung wurde neben Uhren und Schmuck für Schuhe und Lederwaren (84,2 %) und Hausrat, Glas, Porzellan (71,8 %) ermittelt. In diesen Warengruppen wird kein Erweiterungsbedarf mehr gesehen.

Gering ist die Kaufkraftbindung insbesondere in Warengruppen, die vorwiegend in großformatigen Verkaufsformen angeboten wird, wie Einrichtungsbedarf, Technik (15,3 %), Bücher und Schreibwaren (19,3 %) und Sportartikel (20,7 %). Hier tritt auch der Internethandel zunehmend als Konkurrent des stationären Einzelhandels auf. In den restlichen Warengruppen wurden Kaufkraftbindungsquoten zwischen 30,6 % (Spielwaren, Hobby) und 41,8 % (Bekleidung) festgestellt.

Grundsätzliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist der Erhalt einer funktionierenden Innenstadt. Diese lebt von einem interessanten und abwechslungsreichen Mix aus verschiedenen Waren und Dienstleistungen. Deshalb sollte grundsätzlich ansiedlungswilligen kleinflächigen und insbesondere inhabergeführten Anbietern die Ansiedlung weiterer Geschäfte und Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich ermöglicht werden.

Als generelle Leitlinie kann eine Kaufkraftbindungsquote von bis zu 50 % für Waren des aperiodischen Bedarfs in Grundzentren zur Deckung des grundzentralen Bedarfs als angemessen angesehen werden. Geschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche sollten im Zentralen Versorgungsbereich unproblematisch sein. Wenn die geplante Verkaufsfläche darüber liegt, und insbesondere, wenn sie sich im oberen Bereich der Kleinflächigkeit bewegen soll, sollte im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren überprüft werden, ob eine Ansiedlung verträglich ist. Für Warengruppen, in denen die Grenze von 50 % Kaufkraftbindungsquote bereits überschritten ist, sollten zum Schutz der benachbarten Mittelzentren nur in begründeten Ausnahmefällen weitere Einzelhandelsgeschäfte in der Verbandsgemeinde Rodalben zugelassen werden.

4 Entwicklungsziele für den Einzelhandel

4.1 Ziele

Die Verbandsgemeinde Rodalben und ihre Ortsgemeinden verfolgen die folgenden **übergeordneten Entwicklungsziele** bezüglich des stationären Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet:

Oberziel:

- **Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion** der Stadt Rodalben als Grundzentrum für das gesamte Verbandsgemeindegebiet als **Beitrag zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse** auch im dünner besiedelten ländlichen Raum

Strategische Leitziele:

- Städtebauliche Entwicklung der Innenstadt der Stadt Rodalben zur **Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs**
- Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ **bedarfsgerechten und zeitgemäßen Grundversorgung** im Grundzentrum Rodalben für das gesamte Verbandsgemeindegebiet
- **Schließen von Angebotslücken** beim Einzelhandel mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs
- **Vermeidung monopolähnlicher Strukturen** bei der Grundversorgung

Diese Entwicklungsziele sollen durch folgende **operationelle Ziele** erreicht werden:

- Städtebauliche **Sanierung der Innenstadt** von Rodalben
- Aufwertung des Einzelhandelsangebots **im zentralen Versorgungsbereich**
- **Quantitative Erweiterung** des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch Ausweitung der Verkaufsflächen im Rahmen des tragfähigen Erweiterungspotenzials
- **Qualitative Ausweitung** des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch die Ansiedlung zusätzlicher, bisher nicht in Rodalben vertretener Anbieter
- **Räumliche Steuerung** des Lebensmitteleinzelhandels durch die Bauleitplanung.

4.2 Begründung

4.2.1 Oberziel

Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion

Die Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion ist gemäß **LEP IV, Ziel 42**, ein übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Verbandsgemeinde Rodalben.

Das LEP IV stellt das Zentrale-Orte-Konzept als Rückgrat einer effizienten räumlichen Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen in den Mittelpunkt der Daseinsvorsorge. Um den **Prinzipien von gleichwertigen Lebensbedingungen** und von Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, sollen dazu in allen Landesteilen entsprechende Versorgungsfunktionen in Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung sichergestellt werden. Das Prinzip der dezentralen Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zentralen Orten soll deren wirtschaftliche Tragfähigkeit sicherstellen.²⁸ Die zentralen Orte werden in der Hierarchie des LEP IV in Ober-, Mittel- und Grundzentren unterschieden.

Ziel 42 des LEP IV besagt, dass die Zuordnung von grundzentralen Funktionen in Grundzentren durch die Regionalplanung vorgenommen wird. In der Begründung zu Ziel 42 des LEP IV wird betont, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen haben.²⁹ Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz greift das Prinzip der Konzentration des Entwicklungspotenzials auf zentrale Orte auf und legt in Ziel 4 fest, dass in zentralen Orten das flächendeckende Angebot einer **tragfähigen Mindestausstattung an öffentlichen und privaten Einrichtungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge zu sichern und weiterzuentwickeln** ist. Der tägliche Bedarf soll in zentralen Orten unterer Stufe, der spezialisierte Bedarf in höherstufigen Zentren befriedigt werden können.³⁰

Mit dem Aufbau eines eigenen Angebots an Lebensmittelmärkten von mehreren konkurrierenden Wettbewerbern verfolgt die Stadt Rodalben das Ziel, einen **Beitrag zu gleichwertigen Lebensbedingungen** für die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben zu leisten. Dazu gehört unter anderem eine zeitgemäße Ausstattung an Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in den Grenzen der eigenen Verbandsgemeinde.

²⁸ Rheinland-Pfalz: LEP IV (2008), S. 83

²⁹ ders., S. 88

³⁰ Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz, Lesefassung vom 06.06.2018, S. 14ff.

Die Analyse von Einzelhandelsangebot und -nachfrage in der Verbandsgemeinde Rodalben belegt **quantitative, qualitative und räumliche Defizite** in dieser vom LEP IV geforderten Versorgungsinfrastruktur der Verbandsgemeinde Rodalben. Die **Kaufkraftbindungsquote für Lebensmittel** in der Verbandsgemeinde liegt aktuell mit 49,6 % weit unter dem für Grundzentren angemessenen Wert von 80 bis 90 %. Die für ein Grundzentrum unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote belegt **quantitative Lücken des Einzelhandelsangebots** in Rodalben. Aus diesem Grund soll das bestehende Einzelhandelsangebot für eine angemessene grundzentrale Versorgung der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben mit Waren des periodischen Bedarfs quantitativ ausgeweitet werden. In Kapitel 2.3.4 wurde dazu das Erweiterungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

Die quantitativen Lücken gehen mit **qualitativen Defiziten** einher. Im Grundzentrum Rodalben sind neben inhabergeführten Läden (Bäcker, Metzger) bisher nur drei der in Südwestdeutschland vertretenen Lebensmittelketten vertreten. Insbesondere im Discountniveau hat bisher der einzige in Rodalben vorhandene Lebensmitteldiscounter (Lidl) praktisch eine Monopolstellung. Um Angebote anderer Discounter wahrzunehmen, muss die Bevölkerung der Verbandsgemeinde bisher weitere Fahrten in benachbarte Städte und Gemeinden in Kauf nehmen.

4.2.2 Strategische Leitziele

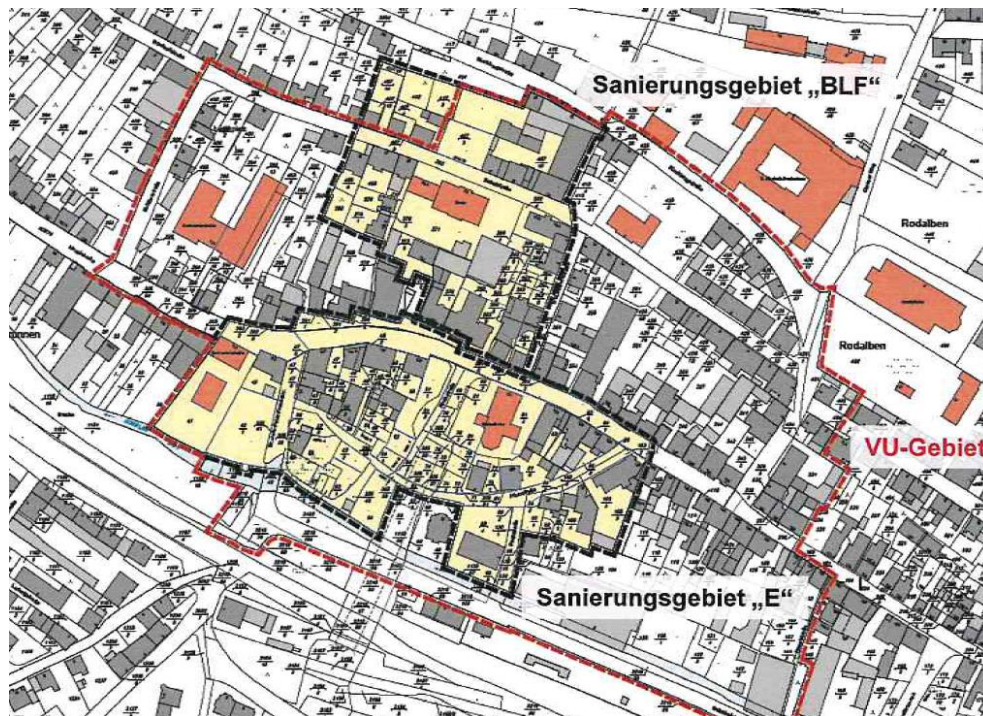
Stärkung der Innenstadt

Vorrangiges strategisches Leitziel der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rodalben ist die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt zur **Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs**. Die Stadt Rodalben verfolgt seit Jahren das Ziel, die Innenstadt mit ihrem **zentralen Versorgungsbereich gestalterisch und funktional aufzuwerten**. Ziel der zwischen 1988 und 2017 vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen und des hochwertigen Ausbaus des Innenstadtbereichs war es, die Innenstadt zu attraktivieren, die Wohnqualität zu verbessern, die Aufenthaltsqualität zu steigern und so die Besucher- und Kundenzahl der Innenstadt zu steigern.

Hierzu wurden zwischen 1988 und 2017 mit finanzieller Unterstützung des Landes mehrere Mio. € in Sanierungsmaßnahmen zur **Aufwertung des Stadtbildes** investiert. Die Hauptstraße wurde insbesondere im Bereich zwischen der Johann-Peter-Frank-Straße und der Kirchbergstraße hochwertig ausgebaut und zur Einbahnstraße erklärt. Der Durchgangsverkehr wird seitdem über die Bahnhofstraße geleitet. Dadurch wurde die Verkehrssicherheit maßgeblich erhöht. In das

Straßenbild wurden verschiedene gestalterische Elemente eingefügt (u. a. Bodenstrahler zur Beleuchtung historischer Gebäude, Brunnenanlage mit Skulpturen) sowie Bäume und Sträucher gepflanzt und dekorative Straßenleuchten verwendet.

Abbildung 7: Abgeschlossene Sanierungsmaßnahme in der Innenstadt Rodalben



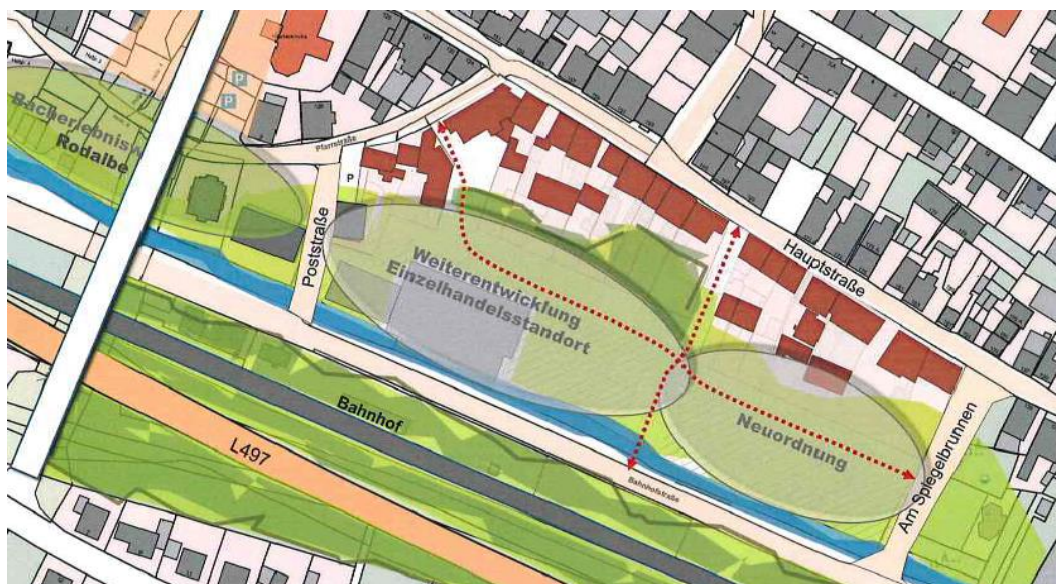
Quelle: BBP Stadtplanung, Landschaftsplanung: Antrag der Stadt Rodalben zur städtebaulichen Förderung der Innenstadtentwicklung, S. 12 (Ausschnitt)

Durch die Maßnahmen konnten jedoch nicht alle Missstände behoben werden. In den ehemaligen Sanierungsgebieten und deren Umfeld bestehen weiterhin Handlungsbedarfe. Zur weiteren Aufwertung der Innenstadt wurde deshalb erneut die Aufnahme in ein **Städtebauförderprogramm** des Landes Rheinland-Pfalz beantragt und ein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Das Ziel der Stärkung der Innenstadt beinhaltet auch eine **funktionale Aufwertung** des Zentrums. Ein Handlungsschwerpunkt in dem neuen Antrag ist der Entwicklungsbereich im **Umfeld des Wasgau-Marktes**. Dort beabsichtigt die Stadt Rodalben, die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des gesamten Blockinnenbereichs zu schaffen und so im Rahmen einer privaten Baumaßnahme eine zeitgemäße **Aufwertung des Lebensmittelanbieters Wasgau in der Innenstadt** und Ergänzung durch weiteren Einzelhandel zu ermöglichen.³¹

³¹ BBP Stadtplanung, a.a.O., S. 35

Abbildung 8: Entwicklungsbereich Wasgau



Quelle: BBP Stadtplanung, a.a.O., S. 37

Der bestehende und gut angenommene **Lebensmittel-Vollsortimentmarkt Wasgau** ist durch verschiedene Missstände in seiner Entwicklung behindert. Das Gebäude entspricht nicht mehr den logistischen Anforderungen eines modernen Einzelhandelsunternehmens und ist sowohl technisch wie auch gestalterisch nicht mehr zeitgemäß. Die Parkplatzsituation ist unbefriedigend, ebenso wie die bauliche Situation des Gebäudes mit mehreren Anbauten, die z.T. die Rodalbe überbauen.

Ziel der Stadt Rodalben für den Entwicklungsbereich Wasgau ist es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es ermöglichen, den gesamten Bereich städtebaulich neu zu ordnen und zugleich Investoren und Betreibern des Wasgau-Marktes die Möglichkeit zu geben, die gebäudlichen Missstände durch einen zeitgemäßen und städtebaulich attraktiven Neubau zu beheben. Hierzu sind derzeit (Stand: Juni 2020) intensive Gespräche im Gange, um die Aufwertung dieses Bereichs konkret in die Wege zu leiten. Nach dem derzeitigen Stand der Entwicklung plant Wasgau nicht eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Zur Stärkung der Einkaufsattraktivität der Innenstadt sollen jedoch Möglichkeiten für den Bau weiterer (kleinflächiger) Geschäfte in dem Bereich geschaffen werden.³²

Im Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereichs konnte die Stadt Rodalben mit der Ansiedlung eines Grundversorgers (Bäckerei und Café) in einem lange Zeit leer stehenden oder untergenutzten Gebäude in prominenter Lage (Hauptstraße 129) im Sommer 2020 eine funktionale Aufwertung, Attraktivierung und Belebung der Innenstadt

³² Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung

erreichen. In dem ehemals von der Drogeriemarktkette Schlecker genutzten Ladenlokal wechselten sich seit deren Insolvenz bisher Leerstände und Kümmernutzungen ab.

Sicherung der Grundversorgung, Schließen von Angebotslücken

Zwei weitere strategische Leitziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rodalben sind die Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ bedarfsgerechten und zeitgemäßen Grundversorgung im Grundzentrum Rodalben für das gesamte Verbandsgemeindegebiet sowie das Schließen von Angebotslücken beim Einzelhandel mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Diese Ziele leiten sich aus Ziel 42 des LEP IV (Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion) her, das auf den Prinzipien von gleichwertigen Lebensbedingungen und von Nachhaltigkeit beruht (siehe Kapitel 4.2.1).

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Rodalben erfüllt diese Anforderung für die Warengruppen des täglichen und periodischen Bedarfs nur unzureichend (siehe Kapitel 3). Aus diesem Grund wird eine Erweiterung des Angebots an Lebensmittelmärkten im Rahmen des festgestellten tragfähigen Erweiterungspotenzials angestrebt.

Einzelmaßnahmen, die zur Aufwertung des Lebensmittelangebots in der Innenstadt beitragen, sind die geplante Erneuerung des Wasgau-Marktes und die Ansiedlung einer neuen Bäckerei mit Café in der Hauptstraße. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bereichs Wasgau werden weitere Flächen für die Ansiedlung kleinflächigen Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich erschlossen.

Vermeidung monopolähnlicher Strukturen bei der Grundversorgung

Die genannten Maßnahmen in der Innenstadt reichen nicht aus, um die substanziellen Angebotslücken in der Grundversorgung quantitativ zu schließen.

Das Angebot von lediglich drei verschiedenen Lebensmittelanbietern, davon nur einem Discounter, ist qualitativ zu schmal für die Versorgung einer Verbandsgemeinde von der Größe Rodalbens.

Grundzentren vergleichbarer Verbandsgemeinden verfügen über eine größere Auswahl unterschiedlicher Anbieter (siehe Kapitel 2.2.4). Bürger der Verbandsgemeinde Rodalben fordern seit langem immer wieder die Ansiedlung weiterer Anbieter.

Nicht die Ausweitung der bestehenden Anbieter ist das Ziel. Um die monopolähnliche Stellung des derzeit einzigen Anbieters im Discountsegment in der Verbandsgemeinde zu durchbrechen, strebt die Stadt Rodalben vielmehr die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes eines anderen Betreibers in ihren Stadtgrenzen an.

4.2.3 Räumliche Steuerung

Räumliches Entwicklungsziel der Stadt und der Verbandsgemeinde Rodalben ist die Konzentration des Einzelhandels im Grundzentrum Rodalben. Bereits jetzt liegen die zwei Hauptstandorte zur Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde in der Stadt Rodalben. Die Versorgung in den anderen Ortsgemeinden ist auf wenige kleinere Einzelhandelseinrichtungen in den Ortskernen begrenzt. Größere Lebensmittelgeschäfte gibt es in den Ortsgemeinden nicht. Angesichts der geringen Einwohnerzahl der Ortsgemeinden und der Lage abseits von Hauptverkehrsachsen im sehr dünn besiedelten Pfälzer Wald lassen sich in den Ortsgemeinden keine wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgungsmärkte mehr betreiben.

Auch angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehenden Einschränkung der Mobilität eines immer größeren Anteils der Bevölkerung verfolgt die Stadt Rodalben zur Behebung der quantitativen Versorgungslücken und der qualitativen Defizite das Planungsziel der räumlichen Konzentration des Einzelhandels im Grundzentrum der eigenen Verbandsgemeinde. Nur so kann eine angemessene und vielfältige Versorgung bereitgestellt werden, damit die Bevölkerung der Ortsgemeinden nicht in andere, weiter entfernte Einkaufsorte außerhalb der eigenen Verbandsgemeinde ausweichen muss.

Aus diesen Gründen soll das ermittelte Erweiterungspotenzial für den Ausbau des Einzelhandelsangebots im Grundzentrum Rodalben eingesetzt werden. Eine Ausweitung des Einzelhandelsangebots in den anderen Ortsgemeinden ist aufgrund von deren geringerer Einwohnerzahl kaum tragfähig realisierbar. Die Ansiedlung großer Lebensmittelmärkte in den Ortsgemeinden würde zudem dem Ziel der Stärkung des Grundzentrums Rodalben entgegenwirken.

Verortung neuer Einzelhandelsangebote in der Stadt Rodalben

Priorität hat eine Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Rodalben. Hier ist der Neubau des Lebensmittelmarktes Wasgau im zentralen Versorgungsbereich in einer ähnlichen Größenordnung wie der aus baulichen Gründen nicht mehr zukunftsfähige Bestandsmarkt geplant. Im Rahmen der Neuordnung des Bereichs Wasgau ist die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Ergänzung des grundzentralen Angebots denkbar.

Die wohnungsnah Grundversorgung wird voraussichtlich noch 2020 durch einen kleinflächigen Nahversorger (Netto) im Stadtteil Neuhof deutlich verbessert, der derzeit im Bau ist. Der Standort wird als Planstandort ausgewiesen (s. Kap. 5.6).

Das in Kapitel 3 festgestellte grundzentrale Versorgungsdefizit in Rodalben kann durch die im ZVB und im Stadtteil Neuhof geplanten Entwicklungen aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit jedoch nur teilweise behoben werden.

Die Analyse möglicher Einzelhandelsstandorte in der Stadt Rodalben ergab, dass sich ein zeitgemäßer Ausbau des Einzelhandelsangebots nicht ausschließlich in den topografisch beengten Lagen des zentralen Versorgungsbereichs oder dessen Ergänzungsbereichen realisieren lässt. Für die Ansiedlung des zusätzlichen Marktes in einer wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung gibt es im zentralen Versorgungsbereich keine geeigneten Grundstücke oder Gebäude (siehe Kapitel 5.3).

Zur Erfüllung des Grundzentralen Versorgungsauftrags durch eine gute und zeitgemäße Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs beabsichtigt die Stadt Rodalben aus diesem Grund, einen weiteren großflächigen Lebensmittelanbieter aus dem Discount-Segment mit einer Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde anzusiedeln. Die Analyse möglicher Standorte hat als einzigen verfügbaren geeigneten Standort den Bereich „Am Rohrweiher“ westlich des derzeitigen Fachmarktzentrums „Zweibrücker Straße“ ergeben (Details siehe Kap. 5.6). Da kein anderer geeigneter Standort im Stadtgebiet vorhanden ist, um das Versorgungsdefizit zu beheben, sollte ausnahmsweise eine Abweichung vom Zentralitätsgebot des LEP IV in Kauf genommen werden.

4.3 Rodalbener Sortimentsliste

Ein wesentliches Ziel der Stadt und der Verbandsgemeinde Rodalben ist der Erhalt und die Stärkung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen. Dies soll durch eine insbesondere durch eine Konzentration innenstadtrelevanter Versorgungseinrichtungen in der Stadtmitte erreicht werden. Die Anbieter innenstadtrelevanter Waren sind auf positive Koppelleffekte angewiesen, die sich durch die Nähe zu weiteren Geschäften und Dienstleistern ergeben. Eine Konzentration von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich nutzt sowohl den Kunden (Vermeidung unnötiger Wege, Auswahl) als auch den Anbietern (höhere Kundenfrequenz).

Innenstadtrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren, und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen zentralen Nutzungen. Nicht innenstadtrelevant sind Sortimente insbesondere dann, wenn sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht im Zentrum angeboten werden können.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich von Rodalben wurde im Sommer 2019 durch isoplan-Marktforschung sortiments-scharf erhoben. Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Rodalben umfasst nicht alle denkbaren innenstadtrelevanten Sortimente, die es gibt.

Um bei etwaigen Ansiedlungswünschen in Zukunft die Stadtmitte zu stärken und die positiven Kuppel-effekte für Kunden und Anbieter zu nutzen, wurden in der Rodalbener Liste innenstadtrelevanter Sortimente auch solche aufgeführt, die allgemein als innenstadtrelevant gelten, in Rodalben derzeit jedoch nicht angeboten werden. Die Liste orientiert sich an der Aufzählung des LEP IV (S. 98).

Ebenso wurden Sortimente, die im Bestand derzeit zwar außerhalb der Stadtmitte angeboten werden, die Stadtmitte aber stark aufwerten würden, in die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente aufgenommen. Die bestehenden Geschäfte genießen zwar Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigungen, etwaige Neuansiedlungen sollten zumindest in Zukunft nach Möglichkeit jedoch in die Stadtmitte gelenkt werden. Deren Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich ist wünschenswert, um die zentrale Bedeutung der Stadtmitte von Rodalben zu stärken. Dies trifft in Rodalben insbesondere auf das Sortiment Schuhe zu.

Dieses Ziel findet speziell in Rodalben mit seiner begrenzten Flächenverfügbarkeit in der Stadtmitte jedoch seine Grenze bei Sortimenten, die aufgrund ihrer Größe, ihres Gewichts oder sonstiger Eigenschaften von den Kunden ganz überwiegend mit PKWs abtransportiert werden müssen.

Dies trifft insbesondere auf die Sortimente Zooartikel, Tiere, Tiernahrung, Mofas und Teppiche zu. Diese wurden deshalb abweichend vom LEP IV in Rodalben nicht als zentrenrelevant eingestuft.

Die nahversorgungsrelevanten Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungsmittel und Drogeriewaren/Kosmetikartikel) sind zwar innenstadtrelevant. Die vorhandenen Flächen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt reichen aber bei weitem nicht aus, um eine zeitgemäße grundzentrale Versorgung der Verbandsgemeinde zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden hierfür auch weitere Standorte vorgesehen (siehe Kapitel 5).

Innenstadtrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel
 - Drogeriewaren / Kosmetikartikel
 - Haushaltswaren / Glas / Porzellan
 - Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
 - Kunst / Antiquitäten
-

- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi/Elektroartikel
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Möbel, Bodenbeläge (inkl. Teppiche)
- Großelektrowaren einschl. Küchenelektrogeräte
- Tapeten, Farben, Lacke
- Werkzeuge, Geräte, Maschinen und Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz, Kunststoff
- Sanitärartikel
- Kraftfahrzeuge, Mofas, Mopeds, Krafträder, Kfz-Zubehör
- Gartenbedarf (außer Schnittblumen)
- Brennstoffe
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Diese nicht innenstadtrelevanten Sortimente dürfen im Rahmen der o.g. Ansiedlungsregeln auch an nicht integrierten Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden.

5 Räumliches Einzelhandelskonzept

5.1 Standorttypen des Einzelhandels

Der Logik des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) folgend lassen sich in Rodalben folgende Standorttypen des großflächigen Einzelhandels mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und folgenden Aufgaben und Verortungen unterscheiden:

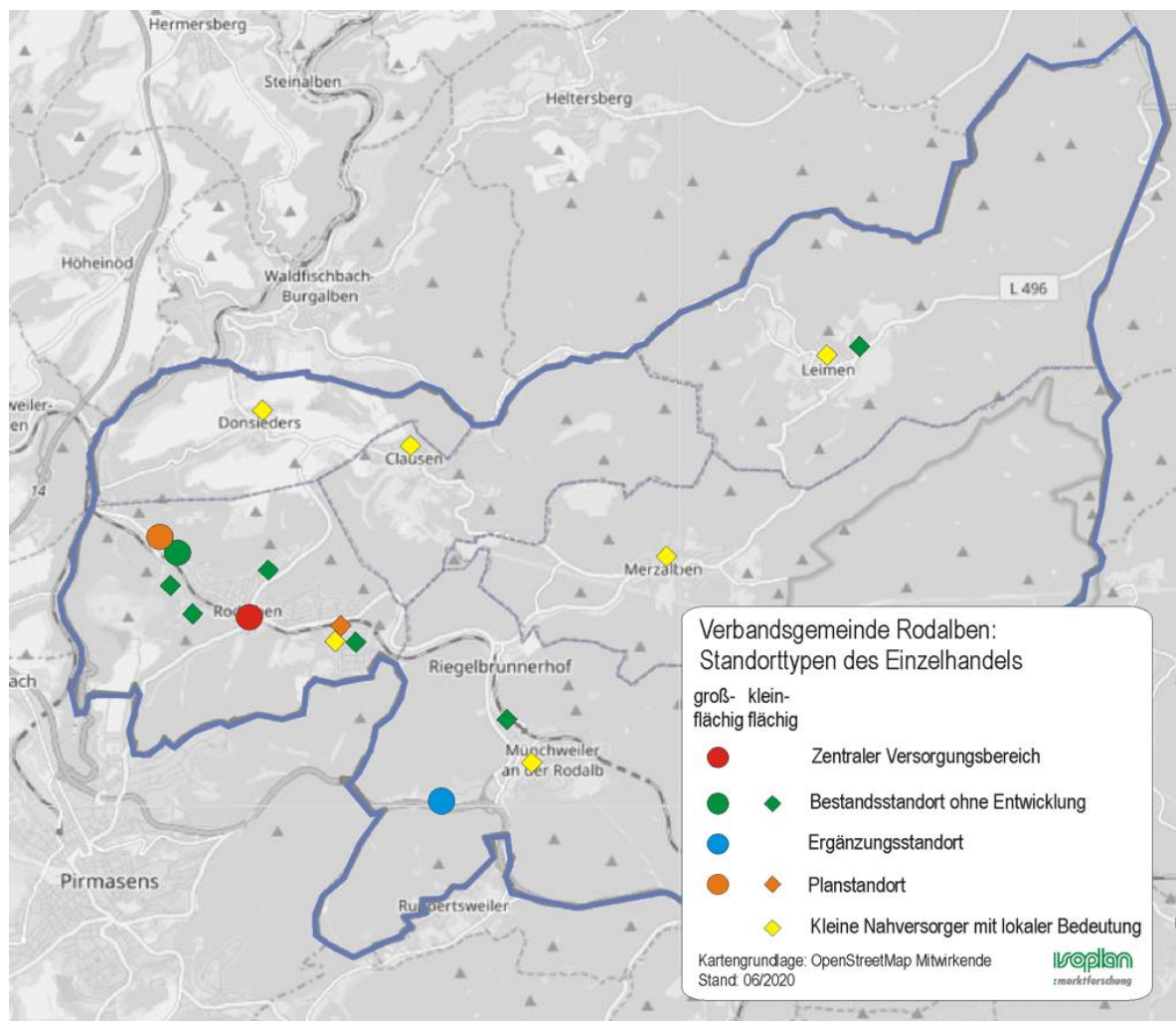
Tabelle 12: Standorttypen des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Rodalben

Standorttyp, Aufgabe	Schutzwürdigkeit	Verortung in der Verbandsgemeinde Rodalben
zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Grundzentrum Integrierte Lage in der Innenstadt	schützenswert nach § 34 (3) BauGB	Innenstadt von Rodalben
Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment	nicht schützenswert	UNION Bauzentrum Hornbach im Gewerbegebiet Industriestraße, Münchweiler a. d. Rodalb
Bestandsstandorte ohne Entwicklung städtebaulich nicht integrierte Lage nicht in die angestrebte Standortstruktur der Verbandsgemeinde und ihrer Ortsgemeinden passend	Bestandsschutz im Rahmen der rechtskräftigen Baugenehmigungen	Großflächige Lebensmittelmärkte in Rodalben am Standort „Zweibrücker Straße“ alle sonstigen kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten in Rodalben und den Ortsgemeinden mit innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, z.T. untergeordneter Verkauf im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben
Planstandorte Lebensmittelmärkte mit Zentrencharakter (funktional/städtebaulich) Planstandorte sollen das Netz der Nahversorgungsstandorte künftig ergänzen		2 Vorhaben: Großflächiger Lebensmittelmarkt in Rodalben am Standort „Am Rohrweiher“ kleinflächiger Lebensmittelnahversorger in Rodalben, Stadtteil NeuhoF (Juni 2020: im Bau)

In anderen Gemeinden können darüber hinaus großflächige Bestandsstandorte mit Entwicklungspotenzial in städtebaulich integrierter Lage identifiziert werden, die eine lokale Bedeutung für das umliegende Wohnquartier haben und eine schützenswerte wohnortnahe Grundversorgung z. B. i.S.v. § 11 (3) BauNVO darstellen. In den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Rodalben existieren keine großflächigen Bestandsmärkte, die dieses Kriterium erfüllen.

Hiervon unberührt sind die ausnahmslos kleinflächigen Bestandsgeschäfte mit lokaler Bedeutung in den integrierten Ortslagen der Ortsgemeinden, die vorwiegend eine Nahversorgungsfunktion übernehmen (Bäcker, Metzger, Blumenläden, Apotheken). Diese kleinflächigen traditionellen Geschäfte in den Mischgebieten der Ortskerne sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswert, bedürfen aber keiner gesonderten Typisierung, die sich in erster Linie auf großflächige Standorte bezieht.

Abbildung 9: Standorttypen des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Rodalben



Quelle: Eigene Erhebung 07/2019 und eigene Berechnung.

Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten, Lizenz: Open Database License (ODbL), siehe www.openstreetmap.de

Tabelle 13: VG Rodalben: Verkaufsflächen nach Standorttypen (m²)

Warengruppe / Bedarfsgruppe	zentra- ler Ver- sor- gungs- bereich	Ergän- zungs- standort	Be- stands- standorte ohne Entwick- lung	kleinflä- chige Be- stands- stand- orte	Summe Be- stand	Plan- stand- orte (gepl. VKF)
Nahrungs- und Genussmittel	1.335	-	2.747	245	4.327	1.578
Waren d. Ges.- u. Körperpfl.	292	-	641	25	958	169
Summe periodischer Bedarf	1.627	-	3.388	270	5.285	1.764
aperiodischer Bedarf	790	1.250	2.843	135	5.018	304
Summe	2.417	1.250	6.231	405	10.303	2.050
Anteil	23,5 %	12,1 %	60,5%	3,9%	100,0%	

Verkaufsflächen von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurden auf die Warengruppen aufgeteilt. Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung, Stand: 06/2020

5.2 Übergeordnete Empfehlungen für die Bauleitplanung

Das Einzelhandelskonzept hat als informelle Planung keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die formulierten Ziele und Maßnahmen erlangen erst durch eine Umsetzung in der Bauleitplanung Verbindlichkeit. Hierbei sind folgende allgemeine Hinweise zu beachten:

- Gemäß dem zweistufigen System der Bauleitplanung übernimmt der Flächennutzungsplan eine vorbereitende, nicht parzellenscharfe Funktion. Für die rechtsverbindliche Umsetzung müssen die Festlegungen des Flächennutzungsplans in verbindlichen **Bauleitplänen** festgelegt sein.
- Gemäß § 1 (6) 4. und § 1 (6) 11. BauGB sind **bei der Aufstellung der Bauleitpläne** die Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** sowie die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung, in diesem Falle des **Einzelhandelskonzeptes**, zu berücksichtigen.
- Die Verbandsgemeinde sollte die wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in das Fachkapitel Einzelhandel ihres Flächennutzungsplans aufnehmen.
- Insbesondere sollte gemäß § 5.2.2.d BauGB die **Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs** einschließlich möglicher Erweiterungsflächen gemäß Kapitel 5.3.3 in die nächsten Fortschreibung des **Flächennutzungsplans** aufgenommen werden.

- Die unten beschriebenen Änderungen, insbesondere die Ausweitung von **Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel**, soll in den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne übernommen werden.
- Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und der sonstigen Nahversorgung soll nach der Realisierung der Plangebiete in allen **Bebauungsplänen für Gewerbegebiete die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben künftig ausgeschlossen** werden. Ausgenommen sind untergeordnete Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben. Bestehende Bebauungspläne sollen - wenn möglich - entsprechend angepasst werden. Das Einzelhandelskonzept liefert die baurechtliche Rechtfertigung hierfür.

In den folgenden Abschnitten werden die Festlegungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte beschrieben und begründet sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung und die Regionalplanung aus der Sicht der Einzelhandelsziele der Verbandsgemeinde Rodalben im Detail formuliert.

5.3 Zentraler Versorgungsbereich Rodalben

5.3.1 Definition, Auswahl und Abgrenzungskriterien

Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen genießt nach BauGB, BauNVO, LEP IV und RROP Westpfalz IV einen besonderen Schutz.³³ Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird in diesen Quellen nicht abschließend definiert. Die Rechtsprechung gibt jedoch einen eindeutigen Rahmen für die Begriffsdefinition.

Ein „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst danach den Bereich, in dem Handel, Dienstleister, Verwaltungen und sonstige zentralörtliche Einrichtungen konzentriert sind und gegenüber der Wohnfunktion eine übergeordnete Rolle spielen.

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich macht diesen allein jedoch noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich. Nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen sind nach dem BVerwG-Urteil von 2009 weiterhin eindeutig nicht integrierte Fachmarktlagen sowie isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen.³⁴

³³ §§ 2 (2), 5 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB; § 11 (3) BauNVO; LEP IV Ziel 60

³⁴ BVerwG, Urteile 4 C1.08 und 4 C2.08 vom 17.12.2009

Der gesetzliche Schutz zentraler Versorgungsbereiche erfordert deren parzellenscharfe Abgrenzung. Der Gesetzgeber hat keine Kriterien hierfür benannt. Abgrenzungskriterien können jedoch aus der Rechtsprechung und der Kommentierung des BauGB hergeleitet werden. Danach ist ein zentraler Versorgungsbereich ein Bereich mit einer breiten Palette von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ohne wesentliche Unterbrechungen.³⁵

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Für das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Anlehnung an die Kernaussagen des BVerwG-Urteils, weiterer Urteile³⁶ und der Kommentierungen des BauGB³⁷ die konkrete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Tabelle 14 (siehe unten) anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Stadt
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen mit einem über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich (Erdgeschossnutzung > 50% zentralörtliche Funktionen wie Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie, Behörden, Praxen u.ä.)
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Die Abgrenzung des ZVB Innenstadt wurde im Rahmen der Einzelhandelserhebung im Sommer 2019 von isoplan parzellenscharf festgestellt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hauptstraße in der Stadtmitte von Rodalben. Er beginnt im Westen westlich der Schillerstraße und erstreckt sich im Osten nahezu bis zur Straße „Am Spiegelbrunnen“. Im Süden bilden die Rodalb bzw. die Bahnlinie die Begrenzung (siehe Kapitel 5.3.2).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Rodalben hatte im August 2019 mit 25 Geschäften und 2.417 m² Verkaufsfläche einen Anteil von 30,1 % der Verkaufsfläche der Stadt Rodalben und 23,5 % aller Verkaufsflächen in der Verbandsgemeinde Rodalben. Fast ein Drittel der Verkaufsflächen für Waren des periodischen Bedarfs in der Stadt Rodalben liegen im zentralen Versorgungsbereich. Anker und

³⁵ BVerwG 4 B 5.09, Beschluss vom 12.02.2009

³⁶ insbesondere OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2008, Az. 10 A 1512/07

³⁷ z.B. Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar 2014, S. 632f

Kundenmagnet ist der Wasgau-Markt mit rund 1.362 m² Verkaufsfläche. Dieser wird ergänzt durch zwei Metzger und drei Konditoreien. Hinzu kommen drei Apotheken, ein Optiker und Hörgeräteakustiker sowie ein weiterer Hörgeräteakustiker.

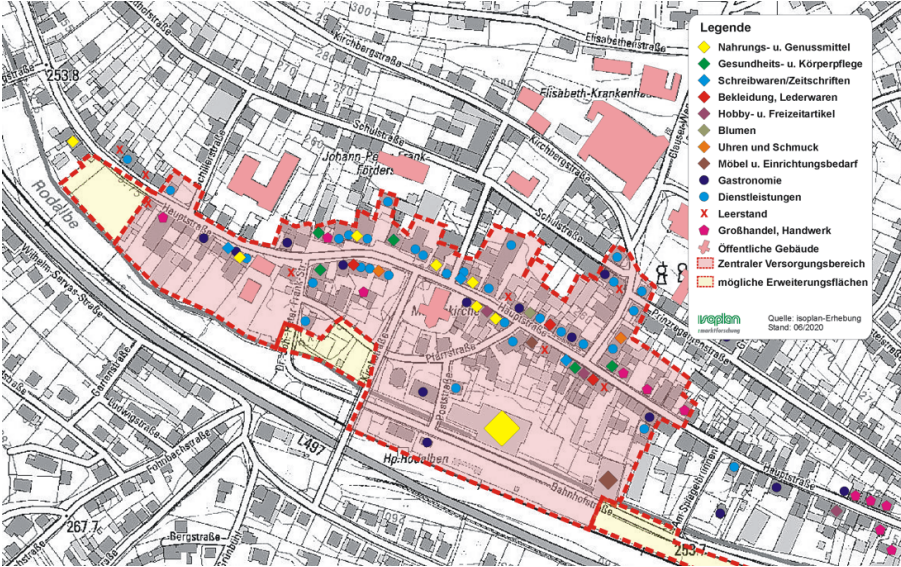
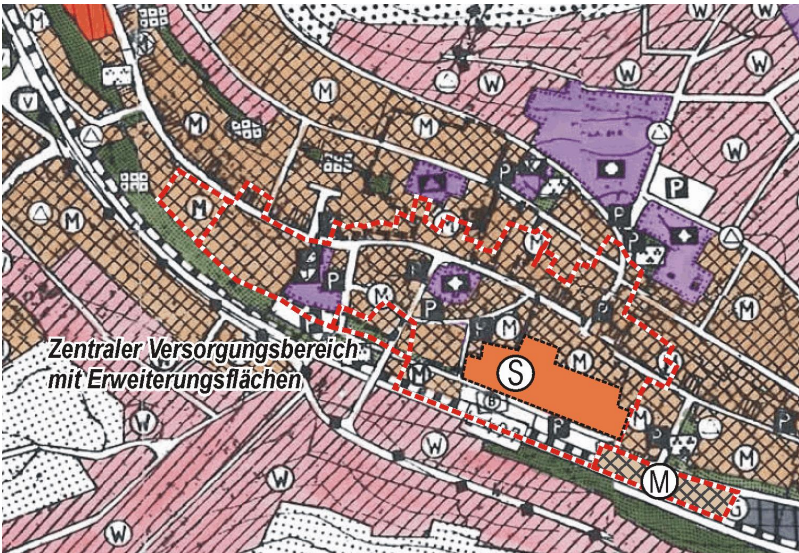
Es ist die Planungsabsicht der Stadt Rodalben, den Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich zu erhalten, aufzuwerten und durch kleinteilige Neuansiedlungen zu stärken (siehe Kapitel 4.2). Hierzu trägt 2020 beispielsweise die Ansiedlung eines Grundversorgers (Bäckerei und Café) in einem langjährigen Leerstand in prominenter Lage (Hauptstraße 129) bei.



Das Fachmarktzentrum „Zweibrücker Straße“ erfüllt im Gegensatz zur Stadtmitte nicht genügend Kriterien zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich (siehe Tabelle 14 und Kapitel 5.5).

Tabelle 14: Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereichs

Kriterium	zentraler Versorgungsbereich Stadtmitte (s. Kap. 5.3.2)	Fachmarktzentrum „Zweibrücker Straße“
städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde	ja , historisch gewachsener Stadtkern, umgeben von Wohnbebauung	nein , Lage zwischen Gewässer und Durchgangsstraße, einseitig an Straßendorfartige Wohnbebauung angrenzend
einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren	ja , durchgehende Bebauung, einheitlicher, regionaltypischer Charakter, eindeutig als Stadtkern zu erkennen	nein , typische Fachmarktcenter-Zweckarchitektur, zwei getrennte Baukörper, gemeinsame Parkplätze
besondere Gestaltung des öffentlichen Raums	ja , klassischer Stadtkern, neue Gestaltungsansätze in der Hauptstraße	nein , reine Zweckarchitektur, Freiflächen als Parkplätze genutzt, geringe Aufenthaltsqualität
hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen	ja , siehe Kapitel 5.3.2	nein , überwiegend Fachmärkte, nur einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsangebote
über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich	ja , deckt gesamte Verbandsgemeinde ab	ja , deckt gesamte Verbandsgemeinde ab
Erdgeschossnutzung: mehr als 50% zentralörtliche Funktionen	ja	ja
Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen	ja , Wasgau ruft hohe Kundenfrequenz hervor	ja , Lebensmitteldiscounter rufen hohe Kundenfrequenz hervor, jedoch kein hochwertiges Angebot
fußläufige Erreichbarkeit	ja , umgeben von Wohngebieten	nein , außer von wenigen nordöstlich angrenzenden Wohngebäuden
entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung	ja , Festsetzung im FNP als zentraler Versorgungsbereich geplant	nein
Fazit: Kriterien für ZVB erfüllt?	alle Kriterien erfüllt, Ausweisung als ZVB gerechtfertigt	3 Kriterien erfüllt keine Ausweisung als ZVB

5.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rodalben: Steckbrief

<p>Bezeichnung</p>	<p>Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Rodalben</p>
<p>Abgrenzung</p>	 <p>Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 06/2019 Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de, Daten bearbeitet durch isoplan-Marktforschung Erweiterungsflächen: Siehe Kap. 5.3.3</p>
<p>Einzelhandelsbestand (Erhebung 09/2019)</p>	<p>Anzahl Geschäfte: 25 Verkaufsfläche: 2.417 m² Einzelhandelsumsatz der Geschäfte im ZVB: 10,9 Mio. € Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG: 26,7 % davon Waren des periodischen Bedarfs: 7,8 Mio. € Anteil an Gesamtumsatz der Geschäfte im ZVB: 64,2 % wichtigster Ankerbetrieb: Wasgau Lebensmittel-Vollsortimenter (Filialist)</p>
<p>Charakterisierung</p>	<p>Kleine Innenstadt mit grundzentralem Warenangebot, attraktive verkehrsberuhigte Hauptstraße, größte Häufung inhabergeführter Geschäfte in der VG Rodalben, städtebaulich und funktional intakt, hochgradig schützenswert</p>
<p>Entwicklungsziel</p>	<p>Erhalt und Stärkung der grundzentralen Funktion Standort für Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten</p>
<p>Flächennutzungsplan mit Darstellung der erforderlichen Anpassungen</p>	

<p>bisherige Festlegungen</p>	<p>überwiegend gemischte Bauflächen (M), Sonderbaufläche gem § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO (S) (Wasgau) Gewerblich genutzte Fläche zwisecahn Bahn und Straße</p>
<p>erforderliche Anpassungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eintrag ZVB - Erweiterung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (S) Wasgau - Bei Bedarf Änderung der südöstlichen Erweiterungsfläche von „G“ zu „M“ (für kleinflächigen Einzelhandel)
<p>Bebauungsplan Stadtmitte Mitte III vom 03.01.2000</p>	
<p>bisherige Festlegungen im B-Plan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufsmarkt gem. §11 Abs. 3 BauNVO - keine Festlegung von Verkaufsflächen oder Sortimenten - sonstige durch Einzelhandel genutzte Flächen als Mischgebiet festgelegt
<p>Notwendige Anpassungen des B-Plans</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach Osten und Norden erweitern (siehe Abbildung unten) - Baulinien gemäß Neuplanung ändern - Art und Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittelmarkt (Wasgau) mit maximal 1.250 m² Verkaufsfläche - sonstiger Einzelhandel, auch mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Sortimente und Verkaufsflächen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens festzulegen, Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente nur im für das Grundzentrum Rodalben verträglichen Rahmen)
<p>Fotodokumentation Fußgängerzone Hauptstraße</p>	

5.3.3 Erweiterungsflächen des ZVB

Über den dicht bebauten und nahezu vollständig genutzten zentralen Versorgungsbereich hinaus grenzen drei kleinere derzeit un- oder untergenutzte Flächen an den bestehenden ZVB, die als Erweiterungsflächen für zukünftige Ansiedlungen zentraler Einrichtungen dienen können (siehe Abbildung 10):

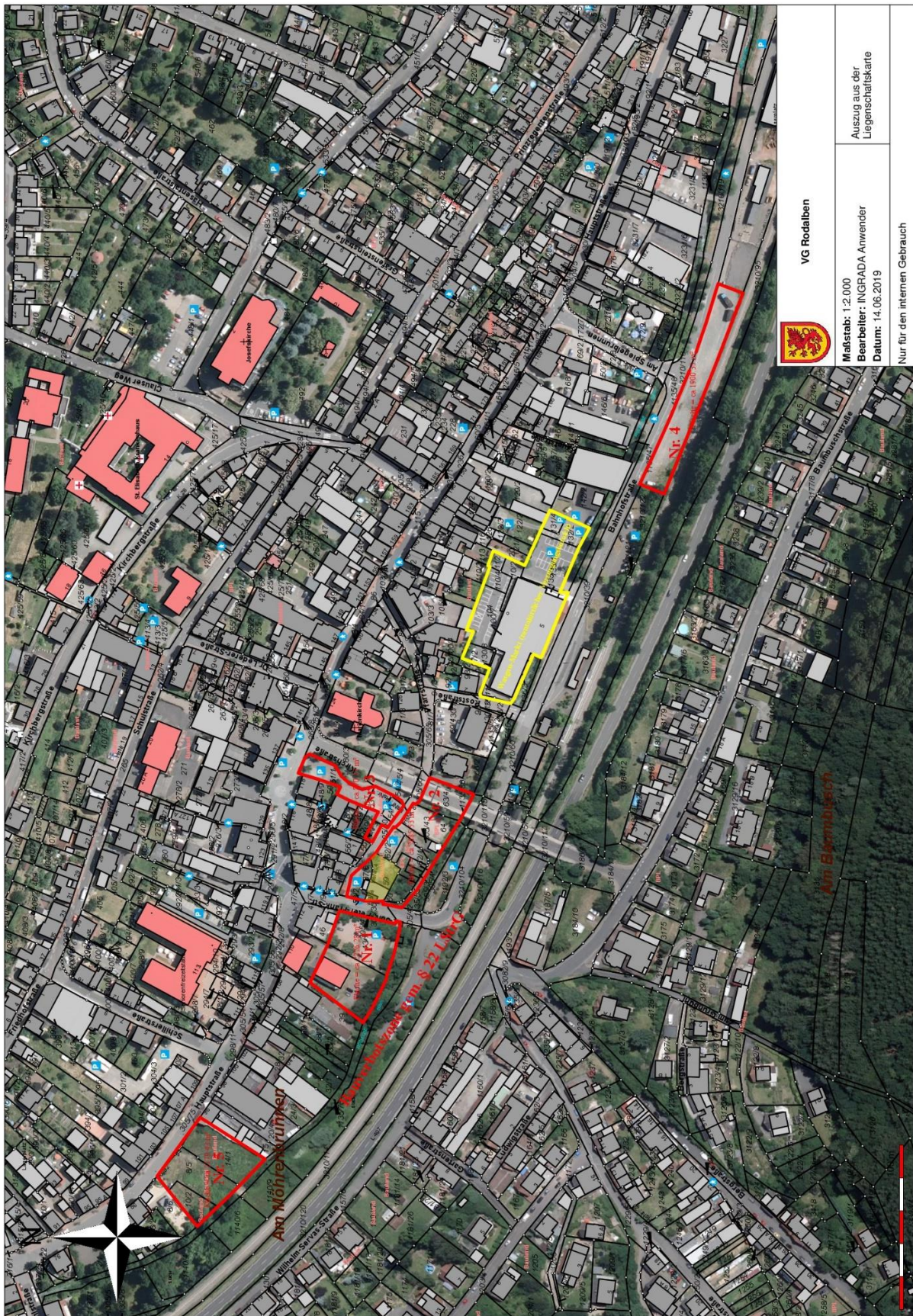
- ca. 2.700 m² zwischen Dr. Joh.-Peter-Frank-Straße, Pfarrstraße und Kirchstraße
- ca. 2.200 m² westlich angrenzend an den ZVB südlich der Hauptstraße, und
- ca. 1.900 m² südlich der Bahnhofstraße gegenüber der Einmündung „Am Spiegelbrunnen“.

Darüber hinaus gibt es zwei weitere, kleinere bebaubare Standorte innerhalb des ZVB für künftige Ansiedlungen.

Es ist vorgesehen, dass der Lebensmittel-Vollsortimenter Wasgau eine an seinen jetzigen Standort östlich angrenzende Potenzialfläche für seine geplante Erneuerung und die städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereichs nutzen wird. Denkbar ist die Ansiedlung weiterer kleinflächiger innenstadtrelevanter Einzelhandelseinrichtungen mit einem grundzentralen Nonfood-Sortiment im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Wasgau-Neubau.

Die weiteren identifizierten Erweiterungsflächen in der Stadtmitte von Rodalben stehen ebenfalls vorrangig für die Ergänzung des kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots mit innenstadtrelevanten Sortimenten zur Verfügung. Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Grundstücksbedarf ca. 5000 - 6000 m²) sind diese Flächen zu klein. Zudem sprechen mögliche Konflikte zwischen Lieferverkehr und Wohnungsnutzung gegen eine solche Ansiedlung.

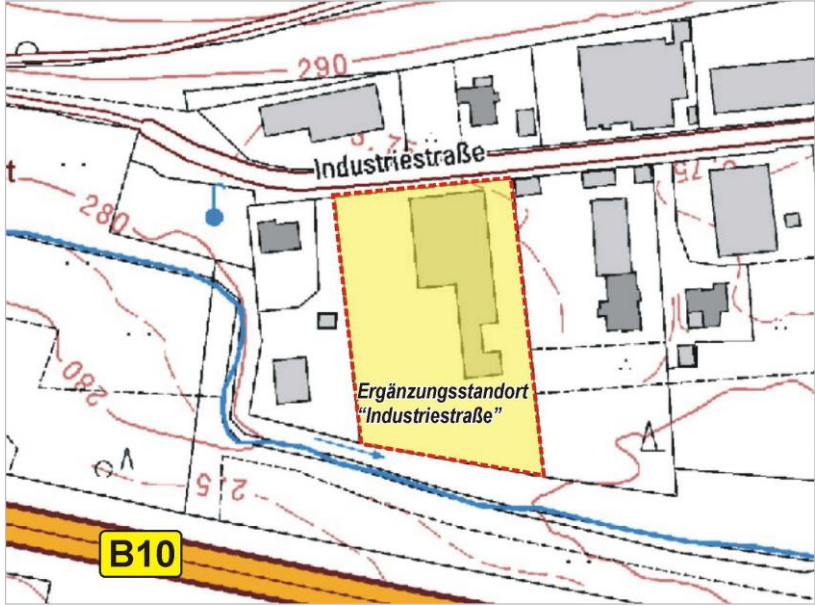
Abbildung 10: Erweiterungsflächen des ZVB in der Stadtmittle von Rodalben (rot)


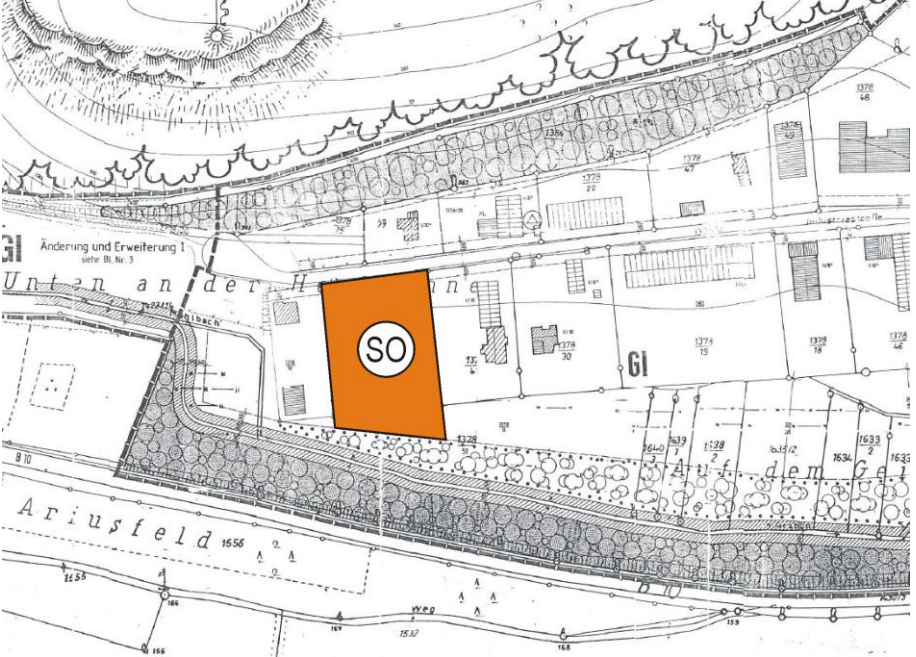


Quelle: Verbandsgemeinde Rodalben

5.4 Ergänzungsstandorte

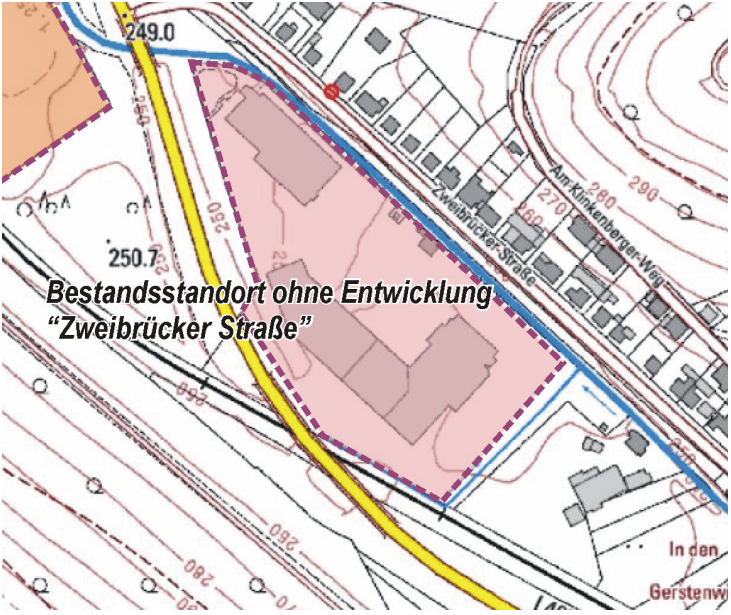
5.4.1 Gewerbegebiet Industriestraße, Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb



Bezeichnung	Gewerbegebiet Industriestraße, Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb												
Standorttyp	Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment												
Abgrenzung	 <p>Quelle: Eigene Erhebung 08/2019. Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de, Daten bearbeitet</p>												
Charakterisierung	<p>Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, wichtige und notwendige Ergänzung der Innenstadt von Rodalben, da dort für entsprechende großflächige Angebotsformen keine Flächen verfügbar sind, durch die verkehrsgünstige Lage an der B10 für die Bewohner der Verbandsgemeinde gut erreichbar.</p> <p>Die vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtung genießt im Rahmen ihrer Baugenehmigung Bestandsschutz. Für den nicht innenstadtrelevanten Baustoffhandel ist die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Hauptverbindungsstraßen B10 und L496 sinnvoll und wichtig, da die Waren überwiegend schwer und sperrig sind und mit Kraftfahrzeugen abgeholt werden müssen.</p> <p>Der Standort liegt in der Ortsgemeinde Münchweiler an der Rodalb ohne zentralörtliche Funktion.</p>												
Einzelhandelsbestand (Erhebung 09/2019)	<table border="0"> <tr> <td>Anzahl Geschäfte:</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche:</td> <td style="text-align: right;">1.250 m²</td> </tr> <tr> <td>Einzelhandelsumsatz:</td> <td style="text-align: right;">2,5 Mio. €</td> </tr> <tr> <td>Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:</td> <td style="text-align: right;">6,1 %</td> </tr> <tr> <td>davon Waren des periodischen Bedarfs:</td> <td style="text-align: right;">keine</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ankerbetrieb: UNION Bauzentrum Hornbach</td> </tr> </table>	Anzahl Geschäfte:	1	Verkaufsfläche:	1.250 m ²	Einzelhandelsumsatz:	2,5 Mio. €	Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:	6,1 %	davon Waren des periodischen Bedarfs:	keine	Ankerbetrieb: UNION Bauzentrum Hornbach	
Anzahl Geschäfte:	1												
Verkaufsfläche:	1.250 m ²												
Einzelhandelsumsatz:	2,5 Mio. €												
Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:	6,1 %												
davon Waren des periodischen Bedarfs:	keine												
Ankerbetrieb: UNION Bauzentrum Hornbach													
Entwicklungsziel	Standort für Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten Erhalt und Stärkung der grundzentralen Funktion, ausnahmsweise funktionale Ergänzung des Grundzentrums Rodalben, wo aufgrund der Lage im beengenden Tal und der umgebenden Bewaldung kein geeigneter Standort verfügbar war.												

	<p>Der Beitrag zur Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde mit baumarkt-relevanten Waren sollte beibehalten werden. Für eine Ausweitung des Angebots an diesem Standort wird derzeit kein Bedarf gesehen. Sie sollte dort nur in engen Grenzen und nur, wenn das zentralörtliche Gefüge nicht geschädigt wird, zugelassen werden.</p>
<p>Flächennutzungsplan mit Darstellung der erforderlichen Anpassungen</p>	
<p>bisherige Festlegungen</p>	<p>Gewerblich genutzte Fläche (G)</p>
<p>erforderliche Anpassungen</p>	<p>- Erweiterung Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (S)</p>
<p>Bebauungsplan Am Stockland vom 03.06.1994</p>	
<p>bisherige Festlegungen im B-Plan</p>	<p>- GI - keine Festlegung von Verkaufsflächen oder Sortimenten - sonstige durch Einzelhandel genutzte Flächen als Mischgebiet festgelegt</p>
<p>Notwendige Anpassungen des B-Plans</p>	<p>- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 Abs. 3 BauNVO - Art der Nutzung: Baustoffhandel - Maß der Nutzung: maximale Verkaufsfläche 1.250 m² - Baulinien gemäß Bestand ändern</p>

5.5 Bestandsstandorte ohne Entwicklung

5.5.1 Fachmarktzentrum Zweibrücker Straße

Bezeichnung	Fachmarktzentrum Zweibrücker Straße, Stadt Rodalben												
Standorttyp	Bestandsstandort ohne Entwicklung												
Abgrenzung	 <p>Quelle: Eigene Erhebung 07/2019. Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de, Daten bearbeitet</p>												
Charakterisierung	<p>Im Grundzentrum Rodalben liegt in ca. 1.000 Meter Entfernung vom Westende des zentralen Versorgungsbereichs das Fachmarktzentrum Zweibrücker Straße mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten (Edeka, Lidl), einem Drogeriemarkt (Rossmann), zwei Textildiscountern und einem Imbiss.</p> <p>Der Bestandsstandort des Fachmarktzentums im Bereich „Zweibrücker Straße“ übernimmt einen Teil der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. Abgesehen von der gastronomischen Einrichtung auf Imbissniveau fehlen jedoch andere für einen zentralen Versorgungsbereich charakteristische Funktionen (Verwaltung, Dienstleister, Arztpraxen usw.). Der Standort kann daher nicht als „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des BVerwG-Urteils angesehen werden (siehe Tabelle 14 in Kapitel 5.3.1), ist in seiner jetzigen Dimensionierung aber für die grundzentrale Versorgung der Bevölkerung der Verbandsgemeinde von Bedeutung. Eine Ausweitung dieses Einzelhandelsstandortes ist nicht geplant. Der Bestandsstandort des Einzelhandels an der Zweibrücker Straße wird deshalb als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ klassifiziert.</p>												
Einzelhandelsbestand (Erhebung 09/2019)	<table border="0"> <tr> <td>Anzahl Geschäfte:</td> <td style="text-align: right;">5</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche:</td> <td style="text-align: right;">4.886 m²</td> </tr> <tr> <td>Einzelhandelsumsatz:</td> <td style="text-align: right;">22,1 Mio. €</td> </tr> <tr> <td> Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:</td> <td style="text-align: right;">54,0 %</td> </tr> <tr> <td> davon Umsatz mit Waren des periodischen Bedarfs:</td> <td style="text-align: right;">16,5 Mio. €</td> </tr> <tr> <td>Ankerbetriebe: Edeka, Lidl</td> <td></td> </tr> </table>	Anzahl Geschäfte:	5	Verkaufsfläche:	4.886 m ²	Einzelhandelsumsatz:	22,1 Mio. €	Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:	54,0 %	davon Umsatz mit Waren des periodischen Bedarfs:	16,5 Mio. €	Ankerbetriebe: Edeka, Lidl	
Anzahl Geschäfte:	5												
Verkaufsfläche:	4.886 m ²												
Einzelhandelsumsatz:	22,1 Mio. €												
Anteil an gesamtem Einzelhandelsumsatz in der VG:	54,0 %												
davon Umsatz mit Waren des periodischen Bedarfs:	16,5 Mio. €												
Ankerbetriebe: Edeka, Lidl													
Entwicklungsziel	<p>Entwicklungsziele der Stadt Rodalben für den Standort Zweibrücker Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung der grundzentrale Versorgung für die gesamte Verbandsgemeinde in einem verträglichen Rahmen 												

	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Ausweitung des Einzelhandels an diesen Bestandsstandorten, sei es durch Flächenerweiterungen der bestehenden Märkte oder durch Ansiedlung neuer Märkte, ist nicht vorgesehen 										
<p>Flächennutzungsplan</p>	 <p>FNP Berichtigung nach § 13a BauGB zum Bebauungsplan „In den Gerstenwiesen“, 2. Änderung vom 08.05.2017, betroffene Fläche nach Berichtigung</p>										
<p>bisherige Festlegungen</p>	<p>Sondergebiet Handel (S)</p>										
<p>erforderliche Anpassungen</p>	<p>keine</p>										
<p>Bebauungsplan In den Gerstenwiesen, 2. Änderung vom 17. 11.2016</p>											
<p>bisherige Festlegungen im B-Plan</p>	<p>Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Maß der baulichen Nutzung: Verkaufsfläche inkl. Kassen- und Vorkassenzone wird begrenzt auf</p> <table data-bbox="507 1792 1417 1926"> <tr> <td>Lebensmittel; großfl., m. Ergänzungsort.</td> <td>3.450 m²</td> </tr> <tr> <td>Haushaltswaren, Textil- u. Schuhdiscount</td> <td>850 m²</td> </tr> <tr> <td>Drogeriesortiment</td> <td>800 m²</td> </tr> <tr> <td>Garten-, Bau-, Sport-, Hobby- u. Spielwaren</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>maximal 5.100 m²</td> </tr> </table>	Lebensmittel; großfl., m. Ergänzungsort.	3.450 m ²	Haushaltswaren, Textil- u. Schuhdiscount	850 m ²	Drogeriesortiment	800 m ²	Garten-, Bau-, Sport-, Hobby- u. Spielwaren	0 m ²	Summe	maximal 5.100 m ²
Lebensmittel; großfl., m. Ergänzungsort.	3.450 m ²										
Haushaltswaren, Textil- u. Schuhdiscount	850 m ²										
Drogeriesortiment	800 m ²										
Garten-, Bau-, Sport-, Hobby- u. Spielwaren	0 m ²										
Summe	maximal 5.100 m ²										
<p>Notwendige Anpassungen des B-Plans</p>	<p>keine</p>										

5.5.2 Weitere Bestandsstandorte ohne Entwicklung

Bezeichnung, Ort, Straße	Nutzungen	FNP	VKF ca. m ²	Lage (Darstellung unmaßstäblich)
Leimen, Hauptstraße 66	Schuhhaus Otto Cronauer (aus Werksverkauf hervorgegangen)	derzeit G Ausweisung als M	500	
Münchweiler a.d.R., Bahnhofstr. 3	Dockers by Gerli (Werksverkauf Schuhe in ehem. Bahnhofsgebäude)	derzeit B Ausweisung als M	120	
Rodalben, Eisenbahnstraße 9	Rave-Craft Lederwaren	M keine Änderung	45	
Gewerbegebiet Eckstraße Rodalben-Neuhof, Eckstraße	Fox-Factory (Fabrikverkauf Fahrradteile) G. K. Mayer Shoes Annex (Schuhe)	G Fox: keine Änderung, da Verkauf nach Handwerkerprivileg Mayer: Ausweisung als M	50 100	
Rodalben, Lindersbachstr. 27	Heimwerkermarkt Tretters TV-Profi Helmut Kern	M keine Änderung erforderlich	250 200	

Quelle: Erhebung isoplan-Marktforschung 09/2019, Karten: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, Daten bearbeitet

Entwicklungsziele für Bestandsstandorte ohne Entwicklung

Eine Ausweitung des Einzelhandels an Bestandsstandorten ohne Entwicklungspotenzial, sei es durch Flächenerweiterungen der bestehenden Märkte oder durch Ansiedlung neuer Märkte, ist aus folgenden Gründen abzulehnen und durch geeignete Schritte der Bauleitplanung zu verhindern:

- Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rodalben angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs können in Ausnahmefällen auch in möglichst wohnungsnahen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden.
- Aufgabe des Grundzentrums ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs. Nicht innenstadtrelevante Sortimente gehören zum aperiodischen Bedarf. In einem begrenzten, für die Versorgung des grundzentralen Verflechtungsbereichs notwendigen Rahmen können im Grundzentrum auch Waren des aperiodischen Bedarfs angeboten werden.
- Aus diesem Grund wird das Angebot nicht innenstadtrelevanter Sortimente des aperiodischen Bedarfs in großflächigen Märkten auf den Ergänzungsstandort „Industriestraße“ in Münchweiler an der Rodalb begrenzt (siehe Kapitel 5.3.3).
- Für eine Ausweitung der vorhandenen kleinflächigen Bestandsmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten besteht kein Bedarf. Deshalb werden die aufgeführten Standorte als „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“ ausgewiesen.

Die genannten Bestandsmärkte genießen im Rahmen ihrer Baugenehmigungen Bestandsschutz. Eine Festschreibung dieses Status durch die Ausweisung von Ergänzungsgebieten für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziel 59 des LEP IV wird jedoch nicht angestrebt.

Ausnahme Handwerkerprivileg: Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) widerspricht dem Ziel der Ansiedlung von Betrieben des Verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und wird grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellt der untergeordnete Verkauf in Handwerks- und produzierenden Betrieben dar. Ausnahmsweise können Handwerks- und verarbeitende Betriebe Verkaufsflächen in ihren Räumen betreiben, wenn diese dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

5.6 Planstandorte

5.6.1 Notwendigkeit zusätzlicher Einzelhandelsstandorte

Defizite in der grundzentralen Versorgung

Die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs konzentriert sich in der Verbandsgemeinde Rodalben auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt von Rodalben und den Bestandsstandort Zweibrücker Straße in Rodalben.

Die Stadt Rodalben wird mit dieser Einzelhandelsausstattung ihrer Versorgungsaufgabe als Grundzentrum nicht gerecht. Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln deckt weniger als die Hälfte des vorhandenen Nachfragepotenzials ab. Bezogen auf die Geschäftstypen besteht ein Defizit im Lebensmittel-Discountsegment (siehe Ausführungen in Kapitel 2.3.2 und Kapitel 2.3.4).

Partielle Abhilfe wird die beantragte und für 2020 vorgesehene Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters (Netto) als Nahversorger für das Wohngebiet Neuhof auf dem Planstandort „Neuhofstraße“ schaffen. Die Ansiedlung wird das Versorgungsdefizit für die gesamte Verbandsgemeinde jedoch bei weitem nicht beheben.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Rodalben, durch die Ausweisung eines zusätzlichen Planstandortes die planerischen Grundlagen für eine darüber hinaus gehende bedarfsgerechte Ausweitung des Lebensmittelangebots zu schaffen.

Standortprüfung im zentralen Versorgungsbereich

Für einen zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelmarkt wird einschließlich Parkplatz und sonstiger Verkehrsflächen ein Grundstück von ca. 5.000 bis 6.000 Quadratmetern benötigt. Die Prüfung der Flächen im Bebauungszusammenhang hat keinen geeigneten Standort in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich von Rodalben ergeben. Alle verfügbaren Flächen sind erheblich zu klein für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Zudem ist der Flächenzuschnitt von zwei Erweiterungsflächen des zentralen Versorgungsbereichs für eine großflächige Einzelhandelsansiedlung ungeeignet, und bei drei Flächen muss bei einer Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt aufgrund der Lärmemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr mit Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung gerechnet werden (siehe Abbildung 10 in Kap. 5.3.3).³⁸

³⁸ siehe auch: isoplan-Marktforschung: Auswirkungenanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung einer Aldi-Filiale in der Stadt Rodalben, Saarbrücken, 2019, S. 30.

Um die zentralörtliche Funktion des Grundzentrums Rodalben nicht zu gefährden, kommt die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in den übrigen Ortsgemeinden nicht in Frage. Die Einwohnerzahlen der anderen Ortsgemeinden sind für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu gering. Zudem gibt es in den eng bebauten Ortskernen keine geeigneten Flächen von hinreichender Größe. Um dennoch eine zeitgemäße und der grundzentralen Funktion angemessene Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen, wurden zusätzliche Planstandorte ausgewiesen.

Alternativstandorte außerhalb des ZVB

Das gesamte Stadtgebiet wurde auf geeignete Alternativstandorte zum zentralen Versorgungsbereich hin untersucht, auch in größerer Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich oder vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Als Eignungskriterien wurden insbesondere die nötige Flächengröße und -zuschnitt sowie die Möglichkeit einer nicht störenden Erschließung herangezogen.

Betrachtet wurden ferner die Eignung aufgrund der Topografie und des Bewuchses. Innerörtliche Grünzüge wurden ausgeschlossen. Flächen, die eine lange Anfahrt über vorwiegend wohnbebaute Siedlungsbereiche erfordern, sind ungeeignet. Konkurrierende Bestandsnutzungen (Schule, Sportplatz), fehlende Flächenverfügbarkeit sowie eine Lage im Außenbereich oder im Außenbereich im Innenbereich sind ebenfalls Ausschlusskriterien.

Abbildung 11 zeigt die verfügbaren und untersuchten Flächen. Tabelle 15 fasst das Ergebnis der Standortalternativenprüfung zusammen.

Standortalternative

Die Analyse des gesamten Stadtgebiets ergab als einzigen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Lebensmitteldiscounters zur Schließung von Versorgungslücken für die gesamte Verbandsgemeinde den Standort „Am Rohrweiher“ gegenüber dem Fachmarktzentrum „Zweibrücker Straße“ (Fläche 14 in Abbildung 11). Bei dem Standort handelt es sich um eine Gewerbebrache (ehemalige Gärtnerei) mit umgebender Wohnbebauung.

Der Standort ist erschlossen, der Eigentümer unterstützt die geplante Nutzung, und mit der Wiedernutzung würde eine Gewerbebrache revitalisiert. Mit der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort würden ökonomische und verkehrliche Synergien mit dem Fachmarktzentrum an der Zweibrücker Straße genutzt. Aus diesen Gründen soll der Standort der ehemaligen Gärtnerei im Westteil durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt wiederbelebt werden. Im Ostteil besteht die Möglichkeit einer Gewerbeansiedlung.

Abbildung 11: Alternativflächen im Stadtgebiet Rodalben



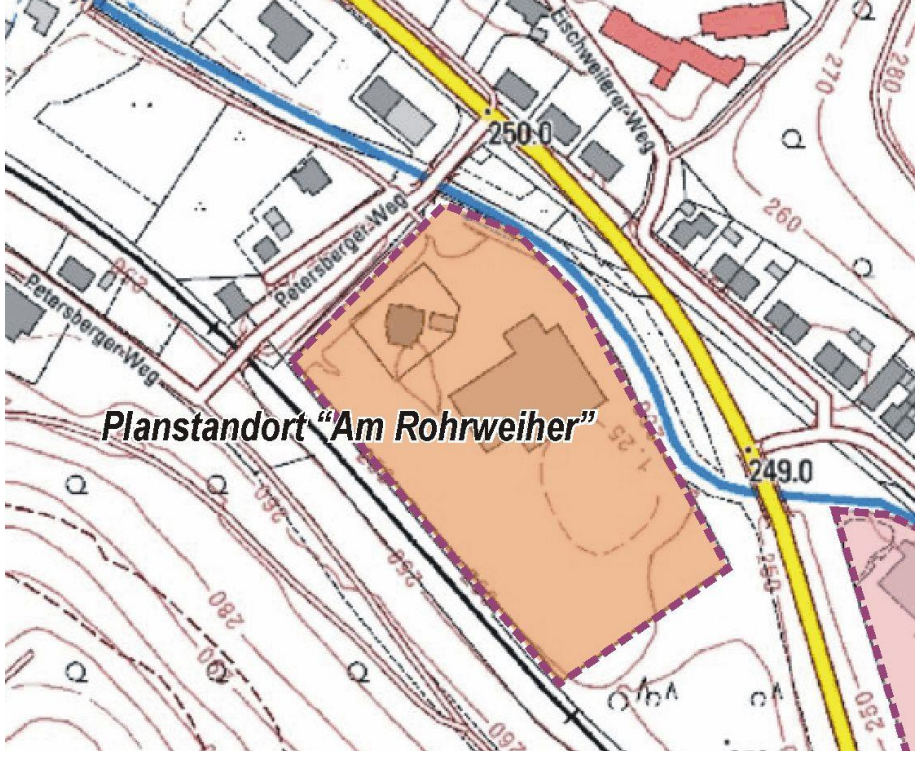
Entwurf: isoplan-Marktforschung, Datenquelle: Begehung AgstaUmwelt August 2019. Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Tabelle 15: Eignungsprüfung der Alternativstandorte außerhalb des ZVB

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Derzeitige Nutzung	Verkehrerschließung	Eignung
6	Wohngebiet Eckstraße/ Neuhofstraße / Kettelerstraße	unbebaute Flächen im Wohngebiet	PKW: ausreichend (Wohnstraße, Zufahrt durch Wohngebiet) ÖPNV: gute Busanbindung	ungeeignet für die Nachbarschaft einer Einzelhandelsnutzung inmitten des vorhandenen Wohngebietes
7	Neuhofstr. Ecke Kettelerstr.	z.T. unbebaut	PKW: befriedigend ÖPNV: gut	Fläche ist nicht verfügbar, bereits an andere Nutzer vergeben
8	Gabelsbergerstraße (Schulzentrum)	unbebaute Flächen im Umfeld der Schulen	PKW: ausreichend (Sackgasse zur Schule, Zufahrt durch Wohngebiet) ÖPNV: sehr gute Busanbindung	konkurrierende Bestandsnutzung (Schulen, Sportplätze)
9	westlich Sonnenstraße	Grünzug	PKW: ausreichend (Wohnstraße, Zufahrt durch Wohngebiet) ÖPNV: keine	ungeeignet (topographische Gründe, Bewuchsstrukturen, Bedeutung als innerörtlicher Grünzug)
10	südlich der Hauptstraße	Bachaue/ Böschung	PKW: gut ÖPNV: an Linie, derzeit keine Haltestelle	ungeeignet (topographische Gründe, Bachaue)
11	Minigolfanlage an der L497	Minigolfanlage	PKW: gut ÖPNV: an Linie, derzeit keine Haltestelle	Außenbereich, konkurrierende Nutzung
12	Im Gemerstal	Grünfläche	PKW: ausreichend (Wohnstraße, Zufahrt durch Wohngebiet) ÖPNV: keine	Außenbereich
13	Wilhelm-Servas-Straße	ehem. Schuhfabrik	PKW: befriedigend ÖPNV: keine	Trennwirkung Bahn, L497 nicht verfügbar, Eigentümer haben andere Entwicklungspläne für vorhandene Gebäude
14	Am Rohrweiher	Gewerbebrache (ehem. Gärtnerei)	PKW: gut ÖPNV: sehr gute Busanbindung	Fläche ist erschlossen, geeignete Flächengröße, keine Störung von Wohngebieten, Fläche ist verfügbar, vorhandener Bewuchs kann erhalten werden, keine konkurrierende Bestandsnutzung, Innenbereich

Quelle: Erhebung AgstaUmwelt August 2019

5.6.2 Planstandort „Am Rohrweiher“

Bezeichnung	„Am Rohrweiher“
Standorttyp	Planstandort für einen großflächigen Lebensmittel-Discounter
Abgrenzung	 <p>Quelle: Eigene Erhebung 08/2019. Kartengrundlage: ©GeoBasis-DE / LVerMGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de, Daten bearbeitet</p>
Charakterisierung	Gewerbebrache (ehemalige Gärtnerei) mit umgebender Wohnbebauung, Standort ist erschlossen, Eigentümer unterstützt die geplante Nutzung, Westteil des Grundstücks für Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-discounters geeignet, Ostteil kann gewerblich genutzt werden
Einzelhandelsplanung	<p>Anzahl Geschäfte: 1</p> <p>geplanter Betreiber: Aldi-Süd</p> <p>Verkaufsfläche (empfohlenes Szenario): 1.250 m²</p> <p>Voraussichtlicher Einzelhandelsumsatz (realistische Annahme): 10,4 Mio. €</p>
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Rodalben • Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ bedarfsgerechten und zeitgemäßen Grundversorgung im Grundzentrum Rodalben für das gesamte Verbandsgemeindegebiet • Schließen von Angebotslücken beim Einzelhandel mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs • Vermeidung monopolähnlicher Strukturen bei der Grundversorgung • Quantitative Erweiterung des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch Ausweitung der Verkaufsflächen im Rahmen des tragfähigen Erweiterungspotenzials • Qualitative Ausweitung des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch die Ansiedlung zusätzlicher, bisher nicht in Rodalben vertretenen Anbieter

<p>Flächennutzungsplan mit Darstellung der erforderlichen Anpassungen</p>	
<p>bisherige Festlegungen</p>	<p>Gewerblich genutzte Fläche (G)</p>
<p>erforderliche Anpassungen</p>	<p>- Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (S) für den Teil des Grundstücks, auf dem der geplante Lebensmittelmarkt realisiert werden soll</p>
<p>Bebauungsplan „Am Rohrweiher“ vom 9.2.1995, Teilgebiet I</p>	
<p>bisherige Festlegungen im B-Plan</p>	<p>- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 NauNVO)</p>
<p>Notwendige Anpassungen des B-Plans</p>	<p>- Für Nordteil Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. §11 Abs. 3 BauNVO ausweisen - Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO Maß der baulichen Nutzung: Verkaufsfläche inkl. Kassen- und Vorkassenzone wird begrenzt auf Lebensmittel; großfl., m. Ergänzungsort. 1.250 m²</p>

Verträglichkeit der Planung

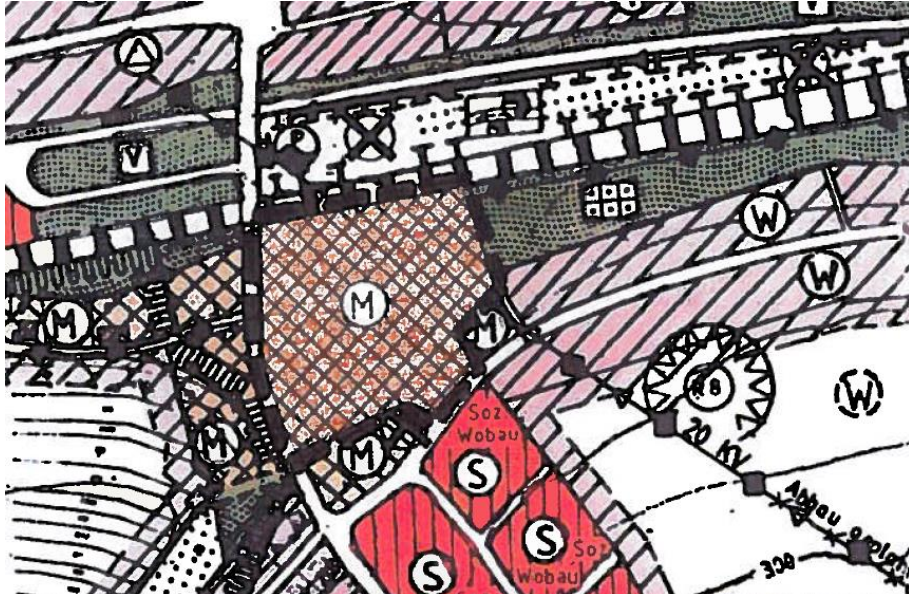
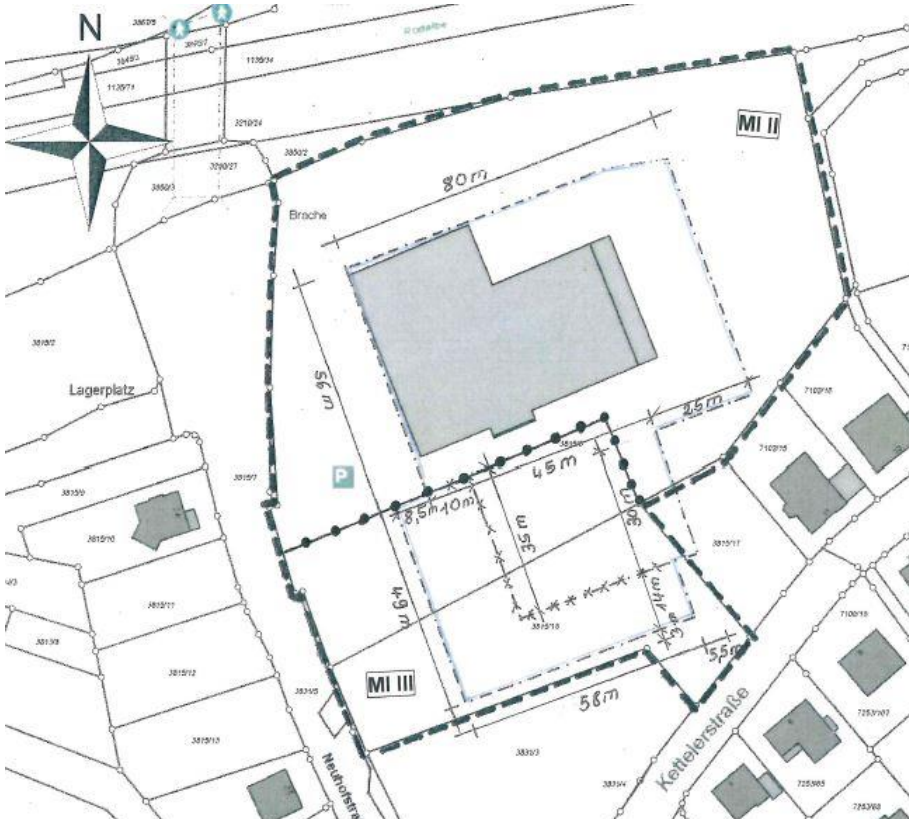
Das verträgliche Verkaufsflächenpotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters des Betreibers Aldi Süd an diesem Standort beträgt maximal 1.250 m². Es konnte nachgewiesen werden, dass ein großflächiger Lebensmitteldiscounter am Standort „Am Rohrweiher“ alleine von der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Rodalben getragen werden kann und die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Einzelhandelsbereiche in der Standortgemeinde und den benachbarten Städten und Gemeinden nicht beeinträchtigt wird. Die Regelungen des Zentralitätsgebots (Z 57 des LEP IV) werden durch diese Ansiedlung - bis auf die Forderung nach einer integrierten Lage - eingehalten. Das städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 58) wird an diesem Standort jedoch nicht eingehalten.³⁹

Die Stadt Rodalben räumt unter Abwägung aller Vor- und Nachteile dem Ziel des Abbaus von Versorgungsdefiziten eine höhere Priorität ein als dem ansonsten grundsätzlich zu beachtenden Ziel, großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nur an städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten zu errichten. Da dies in Rodalben nicht möglich ist, wird eine Abweichung von Ziel 59 des LEP IV (Integrationsgebot) beantragt.

³⁹ Siehe isoplan-Marktforschung: Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung einer Aldi-Filiale in der Stadt Rodalben, Saarbrücken, 2019, S. 36ff und S. 40.

5.6.3 Planstandort Neuhofstraße

Bezeichnung	„Neuhofstraße“								
Standorttyp	Planstandort für einen kleinflächigen Nahversorger								
Abgrenzung	 <p>Quelle: Eigene Erhebung 07/2019. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de, Daten bearbeitet</p>								
Charakterisierung	<p>Nach der Aufgabe eines Nahversorgungsgeschäfts auf dem Grundstück Neuhofstraße Ecke Kettelerstraße im Stadtteil Neuhof vor einigen Jahren wurden hier medizinische Dienstleister angesiedelt. Seitdem ist die wohnungsnah Grundversorgung in diesem Stadtteil nicht mehr gewährleistet. Zur Revitalisierung der wohnungsnahen Versorgung insbesondere im Stadtteil Neuhof ist der Neubau eines kleinflächigen Nahversorgers (Netto) auf einer Freifläche auf dem südlichen Teil dieses Grundstücks geplant.</p> <p>Der Standort Neuhofstraße dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Neuhof. Am 21.01.2020 wurde die Baugenehmigung erteilt; die Umsetzung ist für 2020 vorgesehen.</p>								
Einzelhandelsplanung	<table border="0"> <tr> <td>Anzahl Geschäfte:</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>geplanter Betreiber</td> <td style="text-align: right;">Netto</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsfläche (empfohlenes Szenario):</td> <td style="text-align: right;">800 m²</td> </tr> <tr> <td>Voraussichtlicher Einzelhandelsumsatz (Worst Case):</td> <td style="text-align: right;">2,7 Mio. €</td> </tr> </table>	Anzahl Geschäfte:	1	geplanter Betreiber	Netto	Verkaufsfläche (empfohlenes Szenario):	800 m ²	Voraussichtlicher Einzelhandelsumsatz (Worst Case):	2,7 Mio. €
Anzahl Geschäfte:	1								
geplanter Betreiber	Netto								
Verkaufsfläche (empfohlenes Szenario):	800 m ²								
Voraussichtlicher Einzelhandelsumsatz (Worst Case):	2,7 Mio. €								
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Revitalisierung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Neuhof • Schließen von Angebotslücken beim Einzelhandel mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs • Vermeidung monopolähnlicher Strukturen bei der Grundversorgung • Quantitative Erweiterung des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch Ausweitung der Verkaufsflächen im Rahmen des tragfähigen Erweiterungspotenzials • Qualitative Ausweitung des Angebots von Waren des periodischen Bedarfs durch die Ansiedlung zusätzlicher, bisher nicht in Rodalben vertretener Anbieter 								

<p>Flächennutzungsplan mit Darstellung der erforderlichen Anpassungen</p>	
<p>bisherige Festlegungen</p>	<p>gemischt genutzte Fläche (M)</p>
<p>erforderliche Anpassungen</p>	<p>keine</p>
<p>Bebauungsplan „Hungerpfuhl Teil II“ Änderung vom 19.11.2019</p>	
<p>bisherige Festlegungen im B-Plan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - Maß d. baulichen Nutzung: GRZ = 0,6, GFZ = 1,0, Zahl d. Vollgeschosse: 1
<p>Notwendige Anpassungen des B-Plans</p>	<p>keine</p>

5.7 Sonstige Einzelhandelsstandorte

In den integrierten Ortslagen der übrigen Ortsgemeinden der VG Rodalben existieren noch einige wenige kleinflächige Geschäfte. Es handelt sich ausnahmslos um Geschäfte mit weniger als 50 m² Verkaufsfläche (vorwiegend Bäcker, Metzger, Blumengeschäfte) mit lokaler Bedeutung. Sie erhalten in den Ortsgemeinden eine rudimentäre Grundversorgung mit den wichtigsten Waren des täglichen Bedarfs aufrecht.

Geschäfte dieser Art sind wünschenswert und entsprechen dem Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Leider sind zunehmend Geschäftsaufgaben zu beobachten, meist aus Altersgründen der Betreiber.

Für die Ortskerne wird kein gesonderter Einzelhandelsstandorttyp ausgewiesen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Ortsgemeinden widerspricht dem Ziel der dezentralen Konzentration und ist nicht vorgesehen.

Der Erhalt kleiner Nahversorger steht den Zielen des Einzelhandelskonzepts nicht entgegen. In den Mischgebieten der Ortszentren sind Neuansiedlungen von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs zulässig, sofern sie die zentralörtliche Funktion des Grundzentrums Rodalben nicht beeinträchtigen. Dies ist bei kleinen Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks mit 50 m² Verkaufsfläche in jedem Fall gegeben. Für die Bestandsgeschäfte sind keine gesonderten Regelungen erforderlich.

5.8 Begrenzung des Einzelhandels außerhalb der Einzelhandelsstandorte

Die ungehinderte Entwicklung von Einzelhandel in Gewerbegebieten und Mischgebieten außerhalb der Versorgungsbereiche und der Ortskerne steht im Widerspruch zum Ziel der Stärkung und Konzentration des Einzelhandels in den planerisch begründeten Standorttypen des Grundzentrums Rodalben und den Ortskernen der anderen zur Verbandsgemeinde gehörigen Ortsgemeinden. Um den zentralen Versorgungsbereich, die Einzelhandelsstandorte mit Entwicklungspotenzial und den Planstandort zu stärken und deren Entwicklung zu steuern, sollen neue Einzelhandelsvorhaben wenn möglich dorthin gelenkt und Ansiedlungen im restlichen Verbandsgemeindegebiet begrenzt werden.

Wegen der zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sollte durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich außerhalb der in Kapitel 5.3 bis 5.6 festgelegten Standorte keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche ansiedeln. Dies kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen für Bereiche, die bisher nach § 34 BauGB bebaut worden sind, erreicht werden. Vorhandene Bebauungspläne für Gewerbe- und Mischgebiete sollten entsprechend angepasst werden.

Zu prüfen sind insbesondere die Kern-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete, die noch nach der alten BauNVO ohne Beschränkungen für den Einzelhandel festgelegt wurden. Eine Einschränkung des Baurechts kann zu Schadensersatzansprüchen der betroffenen Eigentümer führen. Um dies zu vermeiden, sollte die Planung in Abstimmung mit den Grundeigentümern erfolgen.

In Bebauungsplänen für GE und GI-Gebiete sollte die folgende Ausnahmeregelung für Handwerksbetriebe aufgenommen werden („Handwerkerprivileg“):

„An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder sonstigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.“

6 Anhang

6.1 Begriffsdefinitionen

Warenklassifikationen

Food: „Unter dem Begriff Food werden Lebensmittel sowie Getränke verstanden. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung gehören zu Food folgende Warenbereiche: Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost sowie Trockensortiment.“⁴⁰

Nonfood: „Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher, Presseartikel usw.) unterschieden“

Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Supermarkt / Vollsortimenter: „Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln aufweist.“ Ein Lebensmittelsupermarkt, der ein umfassendes (breites und tiefes) Sortiment an Markenwaren und Frischwaren führt, wird auch als „**Vollsortimenter**“ bezeichnet.

Discounter: „Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood-II führt.“ Zwischenzeitlich sind auch Verkaufsflächen von über 1.000 m² für Lebensmitteldiscounter nicht mehr unüblich.

⁴⁰ Quelle der Definitionen in diesem Kapitel: EHI Retail Institute: EHI Handelsdaten aktuell 2015, Köln 2015, S. 317ff.

6.2 Methodischer Hinweis zu Kaufkraftdaten

Es gibt keine kleinräumigen amtlichen Statistiken zur Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung. Ersatzweise werden Daten zur kleinräumigen Sortimentskaufkraft auf Gemeindeebene des Instituts MB Research aus Nürnberg verwendet, die mit Hilfe eines Rechenmodells auf der Basis umfangreicher, z.T. nicht veröffentlichter Daten (u.a. Steuerstatistik) erzeugt werden.

Die Daten von MB Research, die sich als plausibel und belastbar herausgestellt haben, werden von zahlreichen anderen Nutzern (z.B. der IHK) ebenfalls verwendet. Andere Institute (z.B. GfK Nürnberg) kommen aufgrund anderer Definitionen der Warengruppen und abweichender Annahmen z.T. zu anderen Ergebnissen. Um konsistente Kaufkraftbindungsquoten zu ermitteln, geht isoplan für die Umsatzschätzung von den gleichen Sortiments- und Warengruppene Definitionen wie MB Research aus.

6.3 Haftungsausschluss

Das vorliegende Einzelhandelskonzept gibt die einzelhandelsrelevanten Zielsetzungen und Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die konkrete baurechtliche Situation in der Verbandsgemeinde Rodalben aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht wider. Es beinhaltet jedoch keine abschließende juristische Bewertung der untersuchten Sachverhalte mit rechtsverbindlichem Charakter.