

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zweibrücken

– **Kurzfassung** –

– **Fokus: Konzeptionelle Bausteine** –

im Auftrag der Stadt Zweibrücken

Stefan Kruse
Szymon Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 - 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

März 2020

1 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die Stadt Zweibrücken verfügt seit vielen Jahren über ein politisch beschlossenes gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, das zuletzt 2008 erarbeitet wurde. Seit der letzten Fortschreibung haben immer wieder neue Veränderungen in der Zweibrücker Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u. a. Diskussion der Einzelhandelsentwicklung an diversen Standorten, insbesondere im Bereich Innenstadt). Auch die einschlägige Rechtsprechung hat sich seitdem weiterentwickelt¹. Dazu zählen auch noch neue landesplanerische Vorgaben durch den LEP IV. Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Zweibrücken beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes bezogen auf das Zweibrücker Stadtgebiet fortzuschreiben. Das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung aus Dortmund wurde mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie einer aktuellen Einzelhandelsbestandsaufnahme beauftragt. Das Einzelhandelskonzept wurde am 13.05.2020 durch den Stadtrat der Stadt Zweibrücken beschlossen.

Das neue Einzelhandelskonzept soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Zweibrücken unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Zweibrücken:

- „Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere des Zweibrücker Hauptgeschäftszentrums [...]
- Sicherung und ggf. der Ausbau eines wohnortnahen Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Stadtgebiet.
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.“²

grundsätzlich beibehalten und falls erforderlich, weiterentwickelt bzw. fortgeschrieben werden.

Die Konzept dient dabei als städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten.

Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe einer konsensfähigen Einzelhandelskonzept erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Zweibrücken einschätzen zu können.

¹ zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

² Quelle: Junker und Kruse (2008): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zweibrücken. S. 80 ff. Dortmund.

Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit der Stadt Zweibrücken erhöht werden. Im Hinblick auf aktuell diskutierte Vorhaben (u. a. Erweiterungsanfragen von Möbel Martin und Globus Baumarkt, Anfragen im Lebensmitteleinzelhandel) bietet es unter der rechtlichen und stadtentwicklungspolitischen Sichtweise einen wichtigen Baustein zur Einordnung der Planvorhaben. Ohne eine Fortschreibung bestünde die Möglichkeit, dass aufgrund des Alters des Konzeptes eine rechtliche Angreifbarkeit und in der Folge der Verlust der räumlichen Steuerung durch die Stadt Zweibrücken entstünde.

Für die Fortschreibung standen in einem ersten Schritt die Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Zweibrücken im Fokus der Untersuchung. Diese Arbeitsschritte erfolgten im Sommer / Herbst 2018. Darauf aufbauend werden die in der bisherigen Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken formulierten konzeptionellen Bausteine (Zielsetzungen, Standortstrukturmodell, Sortimentsliste, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) für die Stadt Zweibrücken kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

Während der Erarbeitungsphase trat ein begleitender Lenkungskreis regelmäßig zu einzelnen Arbeitsschritten zusammen. Ihm gehörten neben Vertretern der politischen Fraktionen und Gruppen des Rates und der Verwaltung der Stadt Zweibrücken auch Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Zweibrücken, des Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, der Wirtschaftsförderung Zweibrücken, des Citymanagements, der Planungsgemeinschaft Westpfalz, Akteure aus der Immobilienwirtschaft, Mitglieder von Gemeinsamhandel Zweibrücken e. V. und das Büro Junker + Kruse an. Insgesamt fanden drei Lenkungsgruppen Sitzungen zur Abstimmung statt.

2 Ziele der Zweibrücker Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Bereits in den letzten Einzelhandelskonzepten wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelspezifischen Situation in der Stadt Zweibrücken und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert.

In Anbetracht der seitdem vollzogenen positiven Einzelhandelsentwicklung (u. a. kein weiterer Ausbau innenstadtrelevanten Einzelhandels an stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten) ist es zu empfehlen, an den einzelhandelsrelevanten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation in Zweibrücken – fortzuschreiben und anzupassen:

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Zweibrücken**
- **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion Zweibrücken als Mittelzentrum**
- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**
- **Sicherung und Stärkung der Zweibrücker Innenstadt als bedeutsamster Einkaufsstandort und attraktiver Stadtkern mit regionaler Ausstrahlungskraft**
- **Sicherung und (soweit notwendig) Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte**
- **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, innenstadtrelevanten sowie nicht- innenstadtrelevanten Einzelhandels**
- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**
- **Sicherung des Angebotsstandortes FOC Zweibrücken**

3 Zweibrücker Sortimentsliste

Die **Steuerung des Einzelhandels** in der Stadt Zweibrücken im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Dabei dürfen Kommunen auch festlegen, wo Einzelhandel stattfinden soll und wo nicht. Hierzu dient der Stadt Zweibrücken als konzeptioneller Baustein die Zweibrücker Sortimentsliste. Darin werden innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente unterschieden.

Was sind innenstadtrelevante Sortimente?

Die in einem Einzelhandelsbetrieb angebotene Warenpalette lässt sich nach unterschiedlichen Sortimenten differenzieren. Dabei werden innenstadtrelevante Sortimente von nicht- innenstadtrelevanten Sortimenten abgegrenzt. Nahversorgungsrelevante Sortimente (im Wesentlichen Lebensmittel, Drogerie- und Körperpflegeartikel) zählen auch zu den innenstadtrelevanten Sortimenten.

Innenstadtrelevanten Sortimente prägen mit einem hohen Anteil am Gesamtangebot insbesondere die Zentren. Durch ihre Vielfalt sorgen sie für einen attraktiven Branchenmix. Im Gegensatz zu großen Fachmärkten, wie beispielsweise Bau- oder Möbelmärkten, die eine hohen Flächenanspruch haben die fast ausschließlich außerhalb der Zentren anzutreffen sind, haben Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten überwiegend einen geringeren Flächenanspruch. Sie erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten (u.a. Arbeit/ Schule / Arzt/ Behörde/ Einkauf).

Innenstadtrelevanten Sortimente entwickeln insbesondere in Verbindung mit einer hohen Sortimentsbreite- bzw. -tiefe (Spezialgeschäfte) eine hohe Ausstrahlungskraft und Bedeutung auch über die Grenzen der Stadt hinaus. Schließlich ist ein wesentliches Merkmal von innenstadtrelevanten Sortimenten, dass sie leicht transportiert werden können („Handtaschensortimente“).

Die vorliegende „neue“ Zweibrücker Sortimentsliste ist ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Zweibrücken andererseits. Im Vergleich zu dem „alten“ Einzelhandelskonzept der Stadt Zweibrücken aus dem Jahr 2008 ergeben sich für die „neue“ Zweibrücker Sortimentsliste nur geringfügige Abweichungen.

Einige branchenspezifische Differenzierungen ergeben sich durch die Erhebungssystematik von Junker + Kruse, die im Vergleich zum „alten“ Zweibrücker Einzelhandelskonzept leicht modifiziert wurden.

„Neue“ Sortimentsliste für die Stadt Zweibrücken

Innenstadtrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

Apothekenwaren
(pharmazeutische Artikel)
Backwaren / Konditoreiwaren
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
(inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbrief-
marken und -münzen
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia¹
Fahrräder und technisches Zubehör

Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware
/ Wolle
Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche,
Bettwäsche)/ Gardinen / Dekostoffe
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen-
schirme
Medizinische und orthopädische Artikel²
Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -kleingeräte
Sportbekleidung / Sportschuhe
Uhren / Schmuck
Wohndekorationsartikel

¹ Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

² Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel

Nicht- innenstadtrelevante Sortimente (*keine abschließende Auflistung*)

Angler-, Jagdartikel und Waffen
Bauelemente, Baustoffe
Baumarktspezifisches Sortiment³
Bettwaren / Matratzen
Büromaschinen
Campingartikel
Elektro Großgeräte
Erotikartikel
Gartenartikel und -geräte
Kinderwagen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
(inkl. Autokindersitze)
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Möbel
Pflanzen / Samen
Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Teppiche (Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und
Vasen
Reitsportartikel
Sportgroßgeräte
Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Klein-
tierfutter), lebende Tiere

³ Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

4 Grundsätze / Ansiedlungsregeln

Bereits in dem Einzelhandelskonzept 2008 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Zweibrücker Stadtgebiet herangezogen werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (klein- und großflächig) sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken liegen.

Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit innenstadtrelevanten Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste, sollen im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum liegen.

Betriebe mit innenstadtrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahmen: „Handwerkerprivileg“; Sonderstandort FOC

Grundsatz 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht- innenstadtrelevantem Kernsortiment im Sinne der Zweibrücker Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentcheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

5 Abgrenzungen der Standorte und des zentralen Versorgungsbereiches

Was ist ein zentraler Versorgungsbereich?

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ stammt aus dem Bereich der Stadtplanung bzw. des Bauplanungsrechts. Es handelt sich dabei um einen Fachbegriff, der durch obergerichtliche bzw. höchstrichterliche Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht) mit entsprechenden Kriterien klar umgrenzt wurde. Er findet insbesondere im Rahmen der Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung Anwendung. Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 2 Absatz 2, 9 Absatz 2a, 34 Absatz 3 Baugesetzbuch und § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt. Eine eindeutige Abgrenzung ist unbedingt erforderlich. Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt.

Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen.

Wichtige funktionale Abgrenzungskriterien sind:

Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

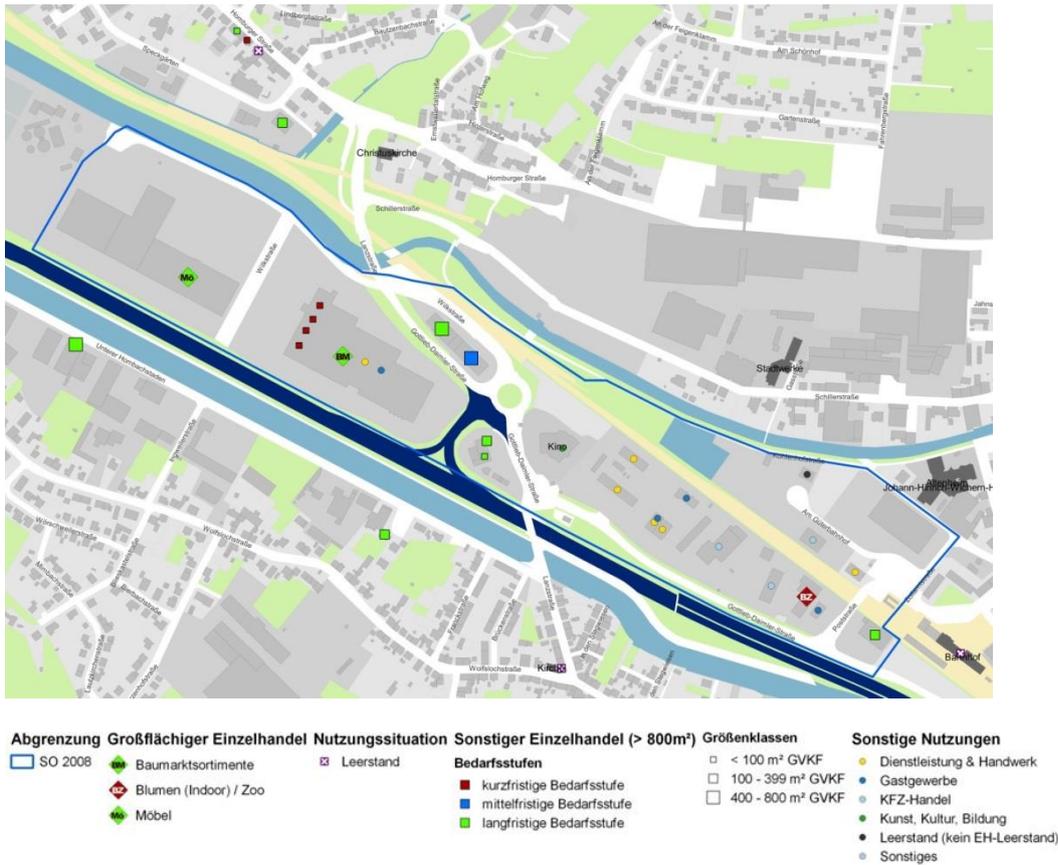
Nachfolgend werden die im Lenkungsreis abgestimmten Abgrenzungen dargestellt. Gegenüber dem „alten“ Zweibrücker Einzelhandelskonzept ergeben sich räumlich betrachtet nur bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ Zweibrücken Veränderungen. Die anderen Abgrenzungen sind zum größten Teil unverändert geblieben. Die Abgrenzung zum Sonderstandort FOC orientiert sich am aktuell gültigen Bebauungsplan zu diesem Standort.

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Zweibrücken



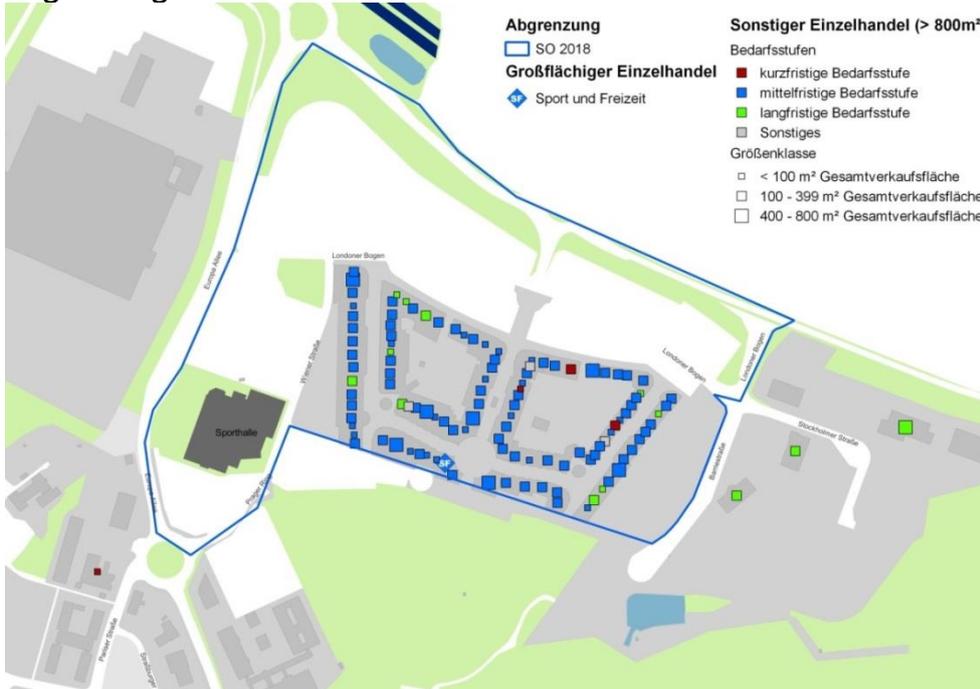
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Abt. GIS und Vermessung der Stadt Zweibrücken (2018); primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni / Juli 2018

Abgrenzung Ergänzungsstandort Wilkstraße



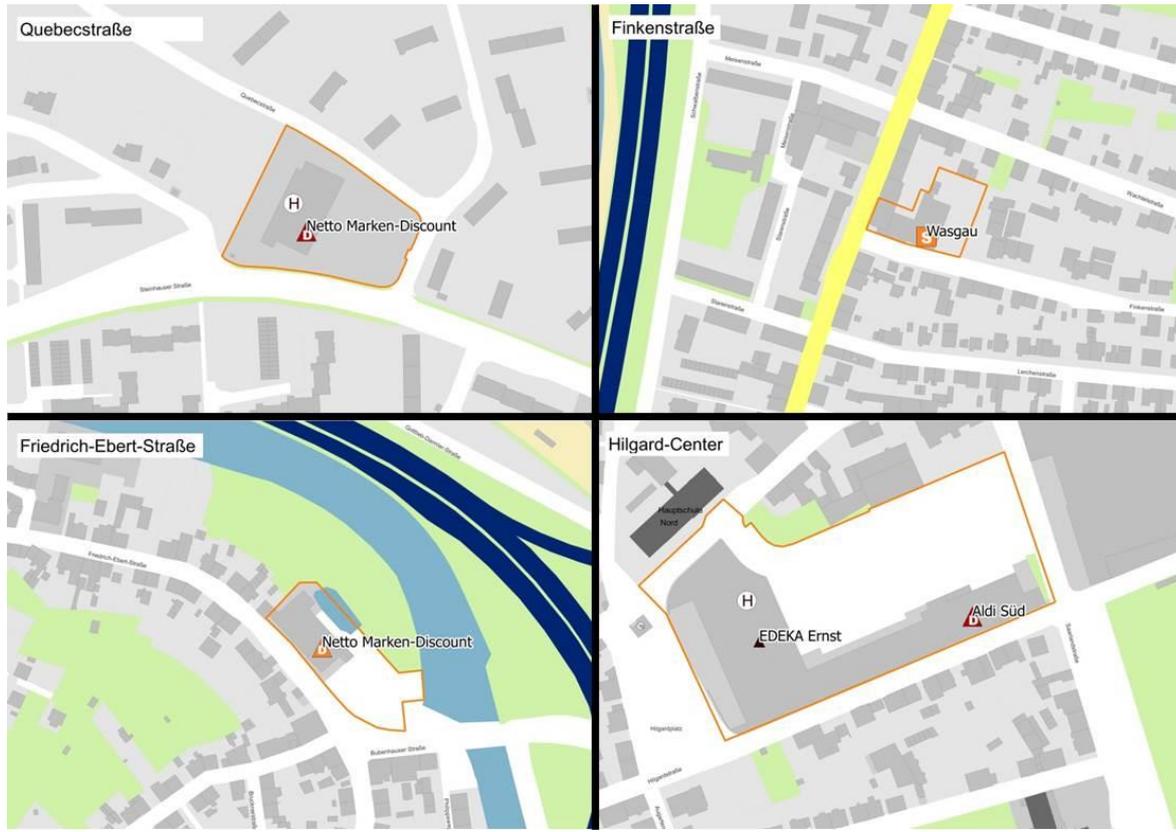
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Abt. GIS und Vermessung der Stadt Zweibrücken (2018); primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni / Juli 2018

Abgrenzung Sonderstandort FOC Zweibrücken



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Abt. GIS und Vermessung der Stadt Zweibrücken (2018); primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni / Juli 2018; die Daten für das FOC wurden durch die Stadt Zweibrücken zur Verfügung gestellt (Stand: 2018)

Versorgungsbereiche der Lebensmittelnaheversorgung in Zweibrücken (Bestandsstandorte mit Entwicklung)



- | | |
|--|---|
| <p>□ Versorgungsbereich
Lebensmittelnaheversorgung</p> | <p>Betriebe</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 qm) Ⓢ Supermarkt (400 - 800 qm) ⚠️ Lebensmitteldiscounter (> 800 qm) ⚠️ Lebensmitteldiscounter (bis 800 qm) Ⓜ️ Lebensmittelhandwerk |
|--|---|

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Abt. GIS und Vermessung der Stadt Zweibrücken (2018); primärstatistische Einzelhandelserhebung, Juni / Juli 2018

6 Häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit Einzelhandelskonzepten – und ihre Antworten

- **Legen wir uns mit dem politischen Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Fesseln“ an, die mögliche Investoren in die Nachbarstädte treiben? Kann das gewollt sein?**

Auch in den Nachbarstädten Zweibrückens gelten die einschlägigen Rechtsvorschriften zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches sowie die landesplanerischen Vorgaben (LEP IV / LEP Saarland). Und somit gelten auch dort dieselben grundsätzlichen Rahmenbedingungen wie in Zweibrücken. Ein „Ausbüchsen“ in die Nachbarstadt oder das gegenseitige Ausspielen ist nicht möglich. Zumal auch zahlreiche Gemeinden im engeren oder auch weiteren Umfeld (wie z.B. Pirmasens oder Saarbrücken) über vergleichbare aktuelle Einzelhandelskonzepte verfügen bzw. diese gerade erarbeiten oder auch aktualisieren (lassen).

- **Das Einzelhandelskonzept ist statisch. Es schreibt offensichtlich den gegenwärtigen Bestand fest und lässt keine Handlungsmöglichkeiten für die Zukunft offen!**

Das Einzelhandelskonzept berücksichtigt, unter Würdigung und Bewertung der aktuellen Ausgangssituation in Zweibrücken, mögliche Veränderungen wichtiger Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und die Stadt Zweibrücken wie z.B. Bevölkerungsveränderung, Einkommensveränderung, Veränderung des Einkaufsverhaltens. Und das bis zum Jahr 2030. Somit sind wichtige ökonomische Aspekte ebenso mit eingeflossen wie ggf. erforderliche räumliche Entwicklungsperspektiven in den verschiedenen Standortstrukturen der Stadt Zweibrücken. Dies gilt auch für den „Faktor“ Online-Handel sowie den Standort des Zweibrücker FOC, die den Handel in einzelnen Sortimenten / Warengruppen mehr oder weniger stark beeinflussen.

- **Wie lange hat ein solches Einzelhandelskonzept Gültigkeit?**

Es gibt kein grundsätzliches „Verfallsdatum“ für ein Einzelhandelskonzept. Das Zweibrücker Einzelhandelskonzept basiert zum einen auf einer aktuellen und flächendeckenden Datenbasis, die angesichts der Dynamik im Einzelhandel in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden sollte. Zum anderen liegen dem Zweibrücker Einzelhandelskonzept aktuelle rechtliche Grundlagen (Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung als bundesrechtliche Vorgaben sowie der LEP IV) sowie darauf aufbauende Rechtsprechung zu Grunde. Eine ggf. erforderliche Anpassung / Fortschreibung / Aktualisierung kann sich somit sowohl aus veralteten Grundlagen als auch sich veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben. Unabhängig davon zeigen andere Kommunen, die bereits weitreichende Erfahrungen mit diesem Instrument haben, dass etwa alle 5 bis 7, spätestens jedoch alle 10 Jahre eine entsprechende Fortschreibung / Aktualisierung erfolgen sollte. In Falle der Stadt Zweibrücken ist das „alte“ Konzept rd. 10 Jahre alt und sollte daher richtigerweise aktualisiert werden.

- **Mein vorhandenes Einzelhandelsgeschäft in Zweibrücken liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb eines Sonderstandortes. Ist für mich nach dem politischen Beschluss zum Einzelhandelskonzept keine weitere Entwicklung mehr möglich?**

Zunächst einmal gilt grundsätzlich der Bestandsschutz. Sofern vorhandene Baurechte oder auch Baugenehmigungen noch nicht voll ausgeschöpft sind, kann dies erfolgen. Sind darüber hinaus gehende Veränderungen gewünscht, so greifen verschiedene Kriterien oder auch bauplanungsrechtliche Mechanismen, die z.B. mit Blick auf die unterschiedlichen Ziele und Grundsätze des Zweibrücker Einzelhandelskonzepts schnell und nachvollziehbar beantwortet werden können. Die Verwaltung der Stadt Zweibrücken steht für Rückfragen und Auskünfte gerne zur Verfügung.

- **Stellt das Einzelhandelskonzept nicht einen Eingriff in den Wettbewerb dar?**

Das Einzelhandelskonzept definiert im positiven Sinne die zukünftigen Ziele und darauf aufbauenden Regeln zur Entwicklung der Zweibrücker Zentren und Einkaufsstandorte. Dabei ist es ein legitimes Vorgehen einer jeden Stadt, so auch ein Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts, festzulegen, wo im Sinne der Umsetzung dieser Ziele Einzelhandel in ihrem Stadtgebiet stattfinden soll und wo nicht. Dabei geht es nicht um den Schutz einzelner Betriebe vor einem „ungesunden“ oder „unfairen“ Wettbewerb. Es geht vielmehr um den (rechtlich abgesicherten) Schutz von (städtebaulichen) Strukturen, die eine möglichst ausgewogene und flächendeckende Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen in einer Stadt wie Zweibrücken ermöglichen sollen. Da dies jedoch nicht überall und mit der gleichen Ausprägung erfolgen kann, ist eine Setzung von Prioritäten und Vorranggebieten unabdingbar.

- **Das Kundenverhalten insbesondere beim Lebensmitteleinkauf hat sich in den vergangenen Jahren doch massiv gewandelt – der Kunde fährt mit dem Auto vor und packt alles in den Kofferraum! Ist das ausreichend in dem Einzelhandelskonzept berücksichtigt?**

Nach wie vor kauft ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden – und das nicht nur Lebensmittel – nicht mit dem Pkw ein. Und das aus unterschiedlichen Gründen: zum einen verfügen nicht alle über einen Pkw, zum anderen können oder wollen nicht alle Zweibrückerinnen und Zweibrücker auf einen Pkw zugreifen, sei es aus ökonomischen, ökologischen oder auch aus gesundheitlichen Gründen.

Diese Anteile werden angesichts des demographischen Wandels, wie auch der derzeit nicht prognostizierbaren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – insbesondere des motorisierten Individualverkehrs, nicht kleiner werden. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik muss daher auf Standorte setzen, die beide Aspekte berücksichtigen: akzeptable Erreichbarkeit sowohl für Pkw-Kunden und Lieferverkehr als auch Fußgänger und Radfahrer.