

Einzelhandelskonzept

für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Auftraggeber:
Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land
Landauerstraße 18 - 20
66482 Zweibrücken

Ihre Ansprechpartner

Marjan Grünbauer, M. Sc. Wirtschaftsgeogr.
(Projektbearbeitung)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail gruenbauer@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.
Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte.....	4
1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	9
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	10
2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur	10
2.2 Erreichbarkeit und Verkehr.....	11
2.3 Bevölkerungsdaten und Demografische Entwicklung	11
2.4 Regionale Wettbewerbssituation	14
2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Zweibrücken-Land	16
3 Einzelhandelssituation in der VG Zweibrücken-Land.....	20
3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels	20
3.1.1 Gemeinde Contwig.....	23
3.1.2 Stadt Hornbach	26
3.1.3 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet	28
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	30
3.3 Einzelhandelszentralität	32
3.4 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Zweibrücken-Land.....	34
4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung	38
5 Einzelhandelskonzept für die VG Zweibrücken-Land.....	39
5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Zweibrücken-Land.....	41
5.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche	44
5.2.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“	44
5.2.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Contwig	45
5.2.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hornbach	48
5.2.4 Entwicklungsperspektiven der sonstigen Ortsgemeinden	50
5.2.5 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Truppacher Höhe.....	51
5.3 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land.....	54
6 Fazit und abschließende Empfehlungen	58

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Lage der VG Zweibrücken-Land und zentralörtliche Gliederung	10
Abbildung 2:	Verteilung der Einwohner der VG Zweibrücken-Land	12
Abbildung 3:	Einwohnerentwicklung in der VG Zweibrücken-Land und Vergleichsräumen 2007-2017 (2007 = 100 %).....	13
Abbildung 4:	Regionale Wettbewerbssituation	14
Abbildung 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Zweibrücken-Land	17
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	18
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Zweibrücken-Land p. a.	19
Abbildung 8:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Zweibrücken-Land nach Kommunen	20
Abbildung 9:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Zweibrücken-Land.....	22
Abbildung 10:	Nutzungsstrukturen in der Ortsmitte Contwig.....	23
Abbildung 11:	Ortskern Contwig	24
Abbildung 12:	Lebensmittelmärkte Contwig	25
Abbildung 13:	Nutzungsstrukturen im Ortskern Hornbach	27
Abbildung 14:	Ortskern Hornbach	28
Abbildung 15:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Zweibrücken-Land nach Sortimenten	30
Abbildung 16:	Lebensmittelangebot der VG Zweibrücken-Land nach Betriebsformen.....	31
Abbildung 17:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick.....	32
Abbildung 18:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen	33
Abbildung 19:	Nahversorgungssituation in der VG Zweibrücken-Land	35
Abbildung 20:	Versorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte.....	36
Abbildung 21:	Standortkonzept für den Einzelhandel.....	42
Abbildung 22:	Zentraler Versorgungsbereich Contwig	46
Abbildung 23:	Zentraler Versorgungsbereich Hornbach	48
Abbildung 24:	Ergänzungsstandort Truppacher Höhe	53
Abbildung 25:	Sortimentsliste der VG Zweibrücken-Land	56

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

In seiner Sitzung vom 14. Juni 2018 hat der Verbandsgemeinderat Zweibrücken-Land die Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts beschlossen. Auslöser ist das aktuelle Verfahren zur Teiländerung 16 des Flächennutzungsplanes 2006 (Truppacher Höhe). Die SGD Süd als obere Planungsbehörde verlangt die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, zu dessen notwendigen Planunterlagen unter anderem ein Einzelhandelskonzept gehört. Zusammen mit weiteren bereits vorliegenden Auswirkungsanalysen soll auf Basis des Einzelhandelskonzepts umfassend begründet werden, warum die beabsichtigte Planung eines Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel auf der Gemarkung Contwig möglich ist, obwohl sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (gem. LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. ROP Westpfalz) zunächst nicht entspricht.

Der maßgebliche Gebietsumfang wurde mit der SGD Süd abgestimmt und umfasst 17 Ortsgemeinden mit zusammen rd. 16.300 Einwohnern, darunter als größte Gemeinde das Grundzentrum Contwig mit rd. 4.800 Einwohnern. Die Stadt Zweibrücken selbst gehört nicht direkt zum Untersuchungsgebiet, wird aber aufgrund der räumlichen Nähe und der sich daraus ergebenden funktionalen Verbindung insbesondere zum Planvorhaben Truppacher Höhe mit ihren relevanten Strukturen zu berücksichtigen sein. Die Stadt Zweibrücken hat in 2018 eine Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2008 in Auftrag gegeben.

Mit dem geplanten Möbelstandort wird ein im Vergleich zu den bislang vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sehr großer und deutlich weiter in die Region ausstrahlender Angebotsschwerpunkt geschaffen, der sich zunächst nicht mit dem formalen Versorgungsauftrag der Verbandsgemeinde rechtfertigen lässt. Gleichwohl legt die Lagegunst des Areals eine solche Nutzung aus wirtschaftlicher Sicht nahe.

Vor diesem Hintergrund ist die Frage zu klären, welche Einzelhandelsstandorte im Gebiet der Verbandsgemeinde Zweibrücken unter Beachtung der Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung gesichert und ggf. entwickelt werden sollen. Damit verbunden ist auch die Frage, welche funktionale Aufgabenteilung mit der Stadt Zweibrücken und weiteren angrenzenden Städten (z.B. Pirmasens, Homburg) realistisch ist.

1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept für die VG Zweibrücken-Land verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**, das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, die Grundlage, da es u. a. die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden

Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III. Der Abschnitt III 3.2.3 zur Einzelhandelsentwicklung entspricht den in anderen Bundesländern verbreiteten „Einzelhandelserlassen“:

■ Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.“

■ Zentralitätsgebot (Ziel 57)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht“.

In der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land sind keine Mittel- und Oberzentren ausgewiesen.

In Grundzentren können großflächige Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreiten.

Gemeinde Contwig ist als Grundzentrum ausgewiesen, sodass dort Einzelhandelsvorhaben mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zulässig sind.

„Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Da in der VG Zweibrücken-Land bislang keine Kommune ohne zentralörtliche Funktion über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial verfügt (vgl. Kapitel 2.3), konnte diese Ausnahmeregelung in der VG Zweibrücken-Land bislang keine Anwendung finden.

■ Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadt-relevanter Sortimente festzulegen.“

■ Ergänzungsstandorte (Ziel 59)

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an 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.“

■ **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)**

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

■ **Agglomerationsverbot (Ziel 61)**

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. 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.“

■ **Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)**

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

■ **Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)**

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt werden und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen Post/ Bank/ Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.“

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden in einem anschließenden Teil des LEP IV erläutert und begründet. Die folgenden (Teil-) Abschnitte zu den Zielen 57 - 60 sind von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept für die VG Zweibrücken-Land:

- **zu Z 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.

Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln ein Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zent-

raler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Z 58:** „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende 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), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“

- **zu Z 59:** „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“
- **zu Z 60:** „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei

sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Das kommunale Einzelhandelskonzept für die VG Zweibrücken-Land basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der VG Zweibrücken-Land

Im November 2018 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in dem Stadtkern Hornbach sowie in der Ortsmitte der Ortsgemeinde Contwig die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe jeweils individuell eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand im November 2018.

Weitere Grundlagen

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der VG Zweibrücken-Land wurden vom Institut für Handelsforschung ermittelt und durch Datengrundlagen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH ergänzt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der VG Zweibrücken-Land wurden ebenfalls berücksichtigt.

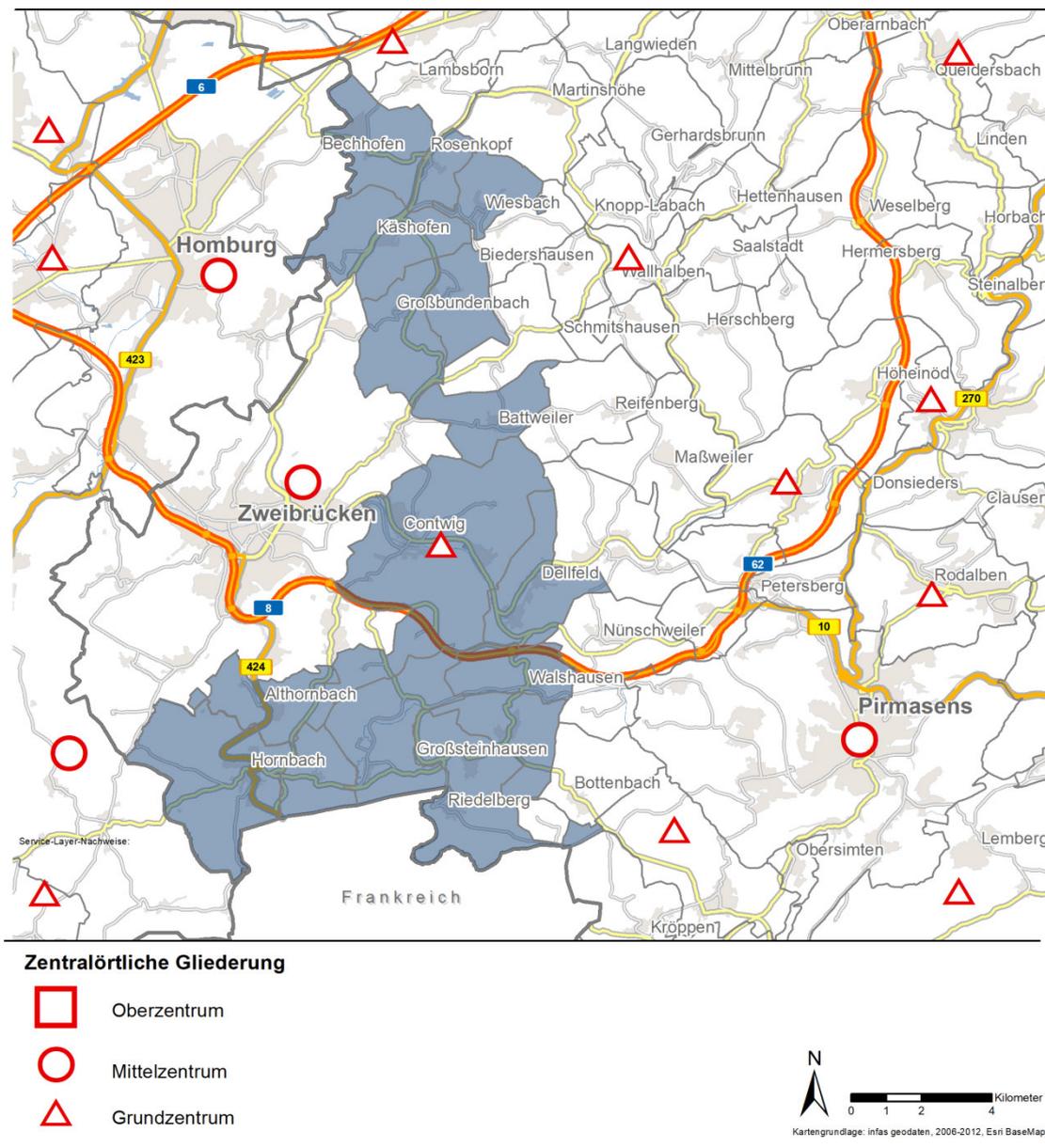
¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur

Die VG Zweibrücken-Land befindet sich im Südwesten des Landes Rheinland-Pfalz. Im Norden grenzt die VG Kaiserslautern an die VG Zweibrücken-Land an, im Osten die VG Thaleischweiler-Fröschen, im Süden die VG Pirmasens-Land. Die VG Zweibrücken-Land wird im Süden durch die Landesgrenze zu Frankreich begrenzt. Im Westen der VG liegt die Stadt Zweibrücken sowie die Grenze zum Saarland mit den Städten Homburg und Blieskastel.

Abbildung 1: Lage der VG Zweibrücken-Land und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

Die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land ist in 17 Ortsgemeinden gegliedert. Diese weist eine Nord-Süd-Ausdehnung im Wesentlichen entlang der östlichen und südlichen Stadtgrenze von Zweibrücken auf. Der Verwaltungssitz ist in der Stadt Zweibrücken.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) Westpfalz wird der Gemeinde Contwig die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Den sonstigen Kommunen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die angrenzende Stadt Zweibrücken übernimmt als Mittelzentrum somit wichtige Versorgungsfunktionen für die VG Zweibrücken-Land.

Laut Landesentwicklungsprogramm IV ist die VG Zweibrücken-Land dem Mittelbereich Zweibrücken zugeordnet. Die Verbandsgemeinde liegt in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde beläuft sich auf rd. 125 km², so dass sich bei derzeit 16.332 Einwohnern für die Verbandsgemeinde eine sehr geringe Bevölkerungsdichte von rd. 131 Einwohnern je km² errechnen lässt.

2.2 Erreichbarkeit und Verkehr

Die Verbandsgemeinde verfügt über eine leistungsfähige Anbindung an den Fernverkehr. Im Süden der Gemeinde Contwig verläuft die A 8 (Saarlouis – Pirmasens). Im Norden der Verbandsgemeinde besteht ca. 4 km nördlich von Bechhofen über die Anschlussstelle Waldmohr Anschluss an die A 6 (Saarbrücken – Kaiserslautern). Das sonstige Gebiet der Verbandsgemeinde wird über zahlreiche Landes- und Kreisstraße erschlossen.

Über den Bahnhof Contwig besteht Anschluss an den Regionalverkehr der Deutschen Bahn in die Richtungen Saarbrücken und Pirmasens. Weitere Haltepunkte sind Stambach (Contwig), Dellfeld und Dellfeld-Ort. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe sind Kaiserslautern und Saarbrücken,

Die ÖPNV-Erschließung innerhalb des Verbandsgemeindegebietes erfolgt durch Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Necker (VRN).

2.3 Bevölkerungsdaten und Demografische Entwicklung

In der VG Zweibrücken-Land leben derzeit 16.332 Einwohner.² Mit rd. 30 % der Einwohner (4.930 EW) ist die Ortsgemeinde Contwig, zentral im Verbandsgemeindegebiet gelegen, die bevölkerungsreichste Kommune der Verbandsgemeinde. Daneben weisen nur noch die Ortsgemeinden Bechhofen (2.137 EW), Hornbach (1.459 EW) und Dellfeld (1.380 EW) Bevölkerungszahlen von über 1.000 Einwohnern auf. Die restlichen Kommunen der Verbandsgemeinde haben weniger als

² Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land, Stand: 31.10.2018

800 Einwohner. Die Ortsgemeinde Mauschbach ist mit knapp 300 Einwohnern die kleinste Kommune der VG Zweibrücken-Land.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Verbandsgemeinde kleinräumige Siedlungsstrukturen mit geringen Einwohnerzahlen aufweist.

Abbildung 2: Verteilung der Einwohner der VG Zweibrücken-Land

Ortsteil	Einwohner	
	absolut	in %
Althornbach	677	4
Battweiler	690	4
Bechhofen	2.137	13
Contwig	4.926	30
Dellfeld	1.380	8
Dietrichingen	365	2
Großbundenbach	325	2
Großsteinhausen	590	4
Hornbach	1.459	9
Käshofen	667	4
Kleinbundenbach	428	3
Kleinsteinhausen	753	5
Mauschbach	293	2
Riedelberg	460	3
Rosenkopf	361	2
Walshausen	321	2
Wiesbach	500	3
Gesamt	16.332	100

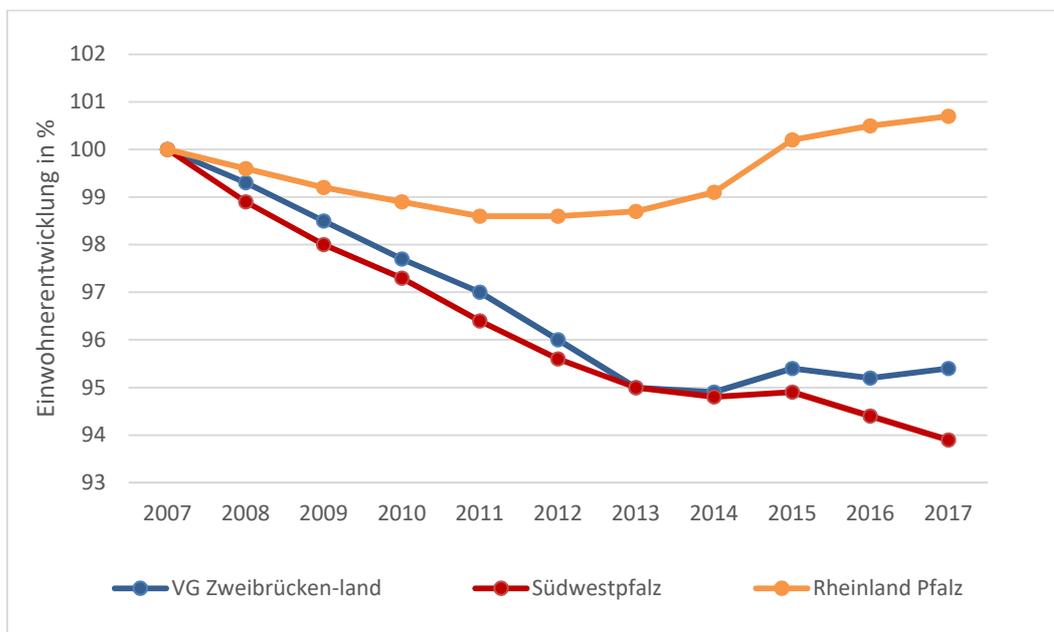
Stand: 31.10.2018
Quelle: Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Die Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Region Südwestpfalz als auch in der VG Zweibrücken-Land weicht erheblich von der des Bundeslandes Rheinland-Pfalz ab. In Rheinland-Pfalz hat sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2012 zunächst negativ entwickelt, um dann im Jahr 2017 rd. 1 Prozentpunkt über dem Ausgangsjahr zu liegen.

In Südwestpfalz und der VG Zweibrücken-Land nimmt die Bevölkerung im Zeitraum von 2007 bis 2014 um rd. 5 Prozentpunkte ab. Die Bevölkerungsentwicklung in der Südwestpfalz bleibt, nach einem minimalen Anstieg in 2015, negativ und sinkt 2017 um einen weiteren Prozentpunkt. In der VG Zweibrücken-Land hingegen schwanken die Bevölkerungszahlen nach 2014 bis 2017 zwischen

wenigen Prozentpunkten Unterschied. Erkennbar ist der leichte Anstieg in den Bevölkerungszahlen in 2017.

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in der VG Zweibrücken-Land und Vergleichsräumen 2007-2017 (2007 = 100 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

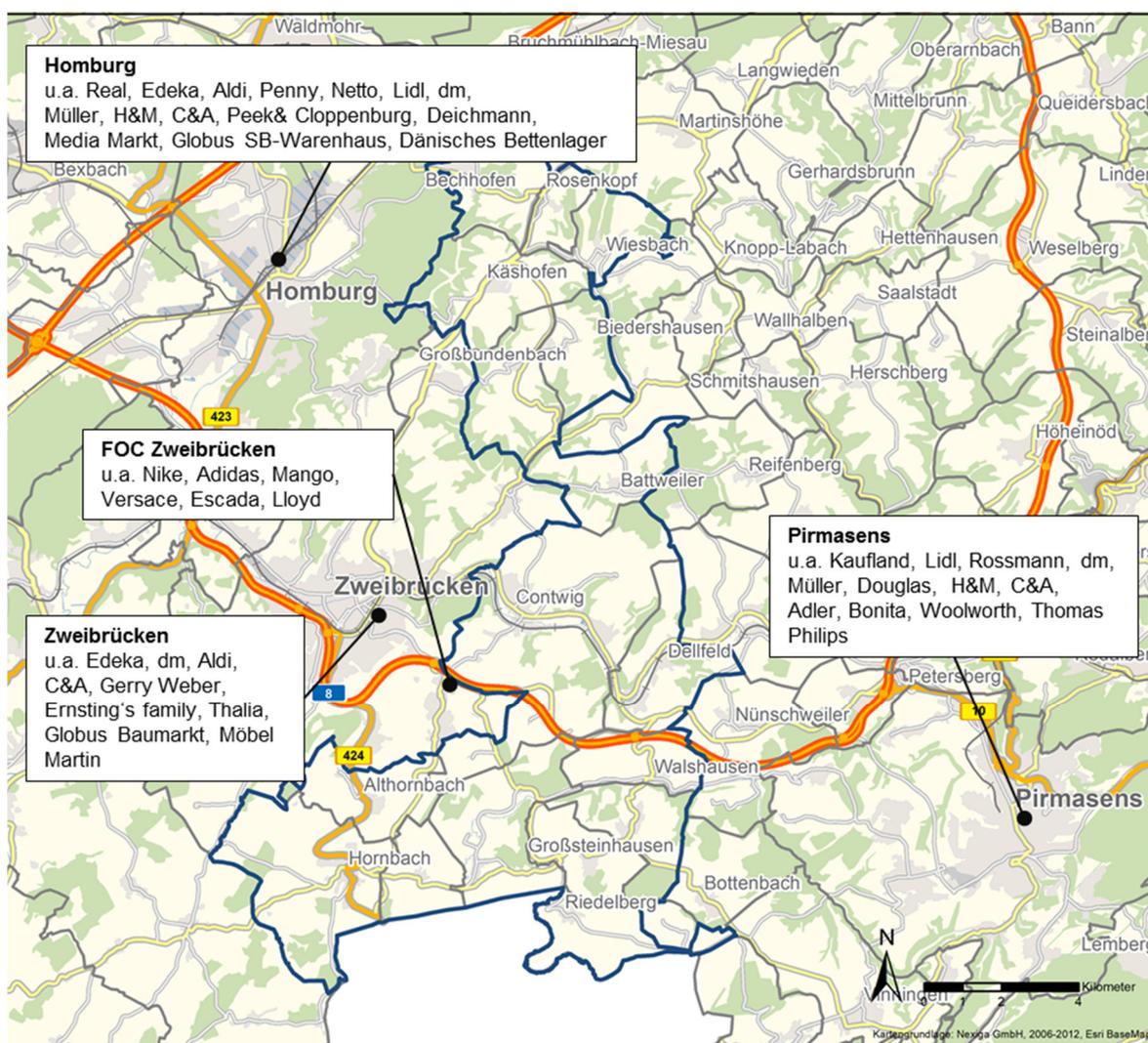
Das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz prognostiziert für die VG Zweibrücken-Land einen weiteren Bevölkerungsrückgang. Ausgehend von dem Basisjahr 2013 soll die Bevölkerung von ca. 16.300 bis zum Jahr 2035 auf ca. 14.700 Einwohner sinken. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 10 %. Für den gesamten Landkreis Südwestpfalz wird ein Rückgang um ca. 13 % prognostiziert.

2.4 Regionale Wettbewerbssituation

Die VG Zweibrücken-Land steht insbesondere mit den Mittelzentren Homburg, Zweibrücken und Pirmasens in einem stark ausgeprägten regionalen Wettbewerb.

Im benachbarten Mittelzentrum **Zweibrücken** stellt das direkt an Contwig angrenzende Factory-Outlet-Center (FOC) Zweibrücken einen überregional bedeutsamen Einzelhandelsstandort dar. Auf ca. 21.000 m² werden hauptsächlich die Segmente Bekleidung, Schuhe und Sport angeboten. Das verkehrsgünstig an der A 8 gelegene FOC Zweibrücken stellt eines der größten Outlet Center in Europa dar und zieht auch Kunden aus Frankreich an.

Abbildung 4: Regionale Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung

Ein weiterer regional bedeutsamer Angebotsstandort befindet sich im westlichen Stadtgebiet mit dem Möbelhaus Martin, einem Globus Baumarkt und weiteren Fachmärkten im Standortumfeld.

Die Innenstadt Zweibrücken umfasst den Bereich zwischen dem Schwarzbach und Alte Ixheimer Straße/ Landauer Straße sowie den Bereich zwischen der Kaiserstraße bis zur Gutenbergstraße/ Bleicherstraße. Als Hauptlage wird im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 die Hauptstraße zwischen Hallplatz und Alexanderplatz definiert.

Der Einzelhandelsbesatz wird von den innenstadttypischen Segmenten Bekleidung/ Wäsche und Schuhe dominiert. Als Magnetbetrieb fungiert der Bekleidungsanbieter C & A in der Hallplatz-Galerie. Darüber hinaus sind weitere Filialisten (u. a. Gerry Weber, Ernsting's family, Thalia), mehrere Fachgeschäfte sowie Dienstleistungen und Gastronomieangebote entlang der Hauptstraße vorzufinden.

Die Innenstadt des saarländischen Mittelzentrums **Homburg** umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Uhlandstraße und Saarbrücker Straße. Die Hauptlage stellt die Talstraße dar. Mit Anbietern wie u.a. Media Markt, Peek & Cloppenburg, H&M und C&A weist die Stadt ein attraktives Angebot auf. Ein weiterer größerer Einzelhandelsstandort ist mit einem Globus SB-Warenhaus im südlichen Stadtgebiet unmittelbar an der Grenze zu Zweibrücken vorzufinden. Insbesondere für die nördlichen Ortsgemeinden der VG Zweibrücken-Land ist die Stadt Homburg gut zu erreichen.

Knapp 20 Kilometer südöstlich von Contwig befindet sich das Mittelzentrum **Pirmasens**. Die Innenstadt wird maßgeblich von den Besatzstrukturen entlang der Hauptstraße und Schloßstraße geprägt. Zu den größeren Anbietern gehören u.a. H&M, C&A, Woolworth, Drogerie Müller sowie Kaufland südwestlich der Hauptstraße.

Ein weiterer prägender Einzelhandelsstandort befindet sich verkehrsgünstig an der Zweibrücker Straße und B 10 im nordwestlichen Stadtgebiet. Neben dem Baumarkt Hornbach sind dort die Anbieter Media Markt, Kaufland, Hammer Fachmarkt, Fressnapf und Takko vorzufinden.

Somit besteht ein vielfältiges Einzelhandelsangebot im Umland der Verbandsgemeinde. Aufgrund der Nähe sind insbesondere die Städte Zweibrücken und Homburg als wichtige Angebotsstandorte einzustufen.

2.5 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Zweibrücken-Land

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.340 € einzelhandelsrelevant.³

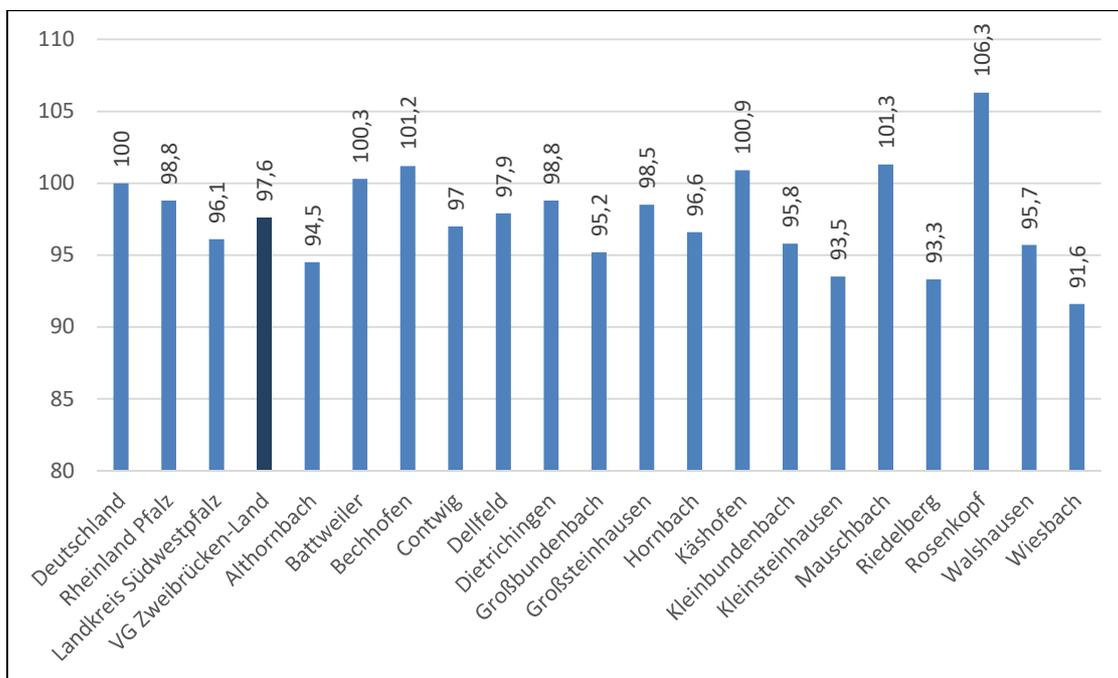
Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der VG Zweibrücken-Land liegt mit rd. 97,6 % unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Wie der nachstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Kaufkraftniveau der VG Zweibrücken-Land damit nur knapp 0,5 Prozentpunkte über dem des Landkreises Südwestpfalz. Das Kaufkraftniveau von acht der 17 Ortsgemeinden liegt über dem Kaufkraftniveau der VG Zweibrücken-Land, z.T. auch über dem Bundeswert. Unter-durchschnittliches Kaufkraftniveau weisen insbesondere die Gemeinden Kleinsteinhausen (93,5), Riedelberg (93,5) und Wiesbach (91,6) auf.

³ Quelle: Institut für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2018

Abbildung 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Zweibrücken-Land



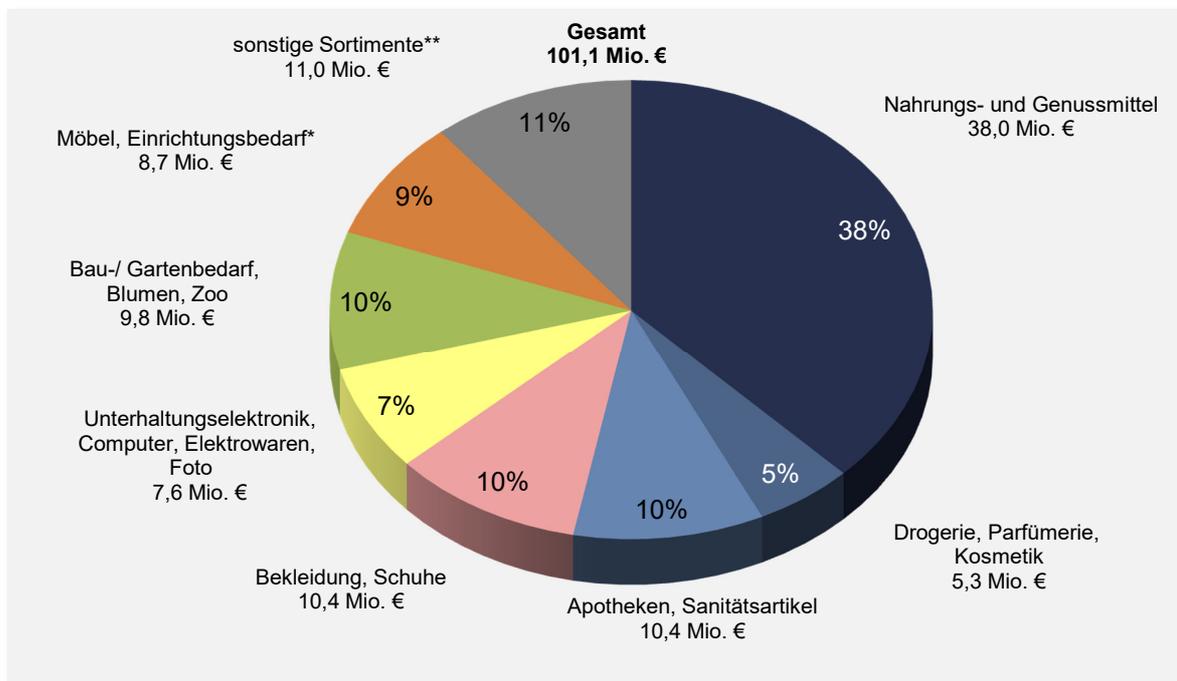
Quelle: MB-Research-Kaufkraftkennziffern

Für die VG Zweibrücken-Land ergeben sich unter Beachtung des Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 6.190 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (16.332 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 101,1 Mio. € errechnen.

Mit rd. 38 % (rd. 38,0 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 53 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 53,7 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Verbandsgemeindegebiet insgesamt ca. 18 Mio. € (ca. 18 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 18,5 Mio. € (ca. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 11,0 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 11 % des Gesamtvolumens.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Sport- und Campingartikel, Zeitschriften, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2017

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Zweibrücken-Land p. a.

Sortiment	Deutschland Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraft-potenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.389	2.325	38,0
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	348	327	5,3
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	673	634	10,4
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	56	55	0,9
Bekleidung, Wäsche	538	517	8,4
Schuhe, Lederwaren	121	118	1,9
Sport-/ Campingartikel	107	104	1,7
Bücher, Zeitschriften	99	95	1,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	89	86	1,4
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	94	1,5
Möbel, Küchen	358	353	5,8
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	59	60	1,0
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	90	85	1,4
Elektrohaushaltsgeräte	143	139	2,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto	377	356	5,8
Optik, Uhren, Schmuck	128	123	2,0
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	305	332	5,4
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	197	214	3,5
Fahrräder, Fahrradzubehör	59	57	0,9
Sonstiger Einzelhandel**	108	114	1,9
Gesamt	6.340	6.190	101,1

* Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
 ** u. a. Autozubehör, Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen
 Quelle: Institut für Handelsforschung; eigene Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung, Datenvolumen 2017 (Rundungsdiff. mögl.), VG Zweibrücken-Land: 16.332 Einwohner

3 Einzelhandelssituation in der VG Zweibrücken-Land

3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller in der VG Zweibrücken-Land ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁴ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops⁵ differenziert nach Warengruppen erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in der VG Zweibrücken-Land 50 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.990 m² verfügen. Nach eigener Prognose erwirtschaften die Einzelhandelsbetriebe einen jährlichen Gesamtumsatz von 39,3 Mio. €.

Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Zweibrücken-Land nach Kommunen

Vertriebstypen	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Contwig	18	36	3.170	53	22,8	59	4.926	30
Hornbach	9	18	1.530	26	8,0	20	1.459	9
Sonstige Ortsgemeinden	23	46	1.290	22	8,5	21	9.947	61
VG gesamt	50	100	5.990	100	39,3	100	16.332	100

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: Eigene Erhebung 2018, Einwohner VG Zweibrücken-Land

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der VG Zweibrücken-Land ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Hierbei ergibt sich für die VG Zweibrücken-Land ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,36 m² je Einwohner. Damit liegt die

⁴ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁵ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Flächenausstattung der Verbandsgemeinde deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,44 m² je Einwohner.⁶

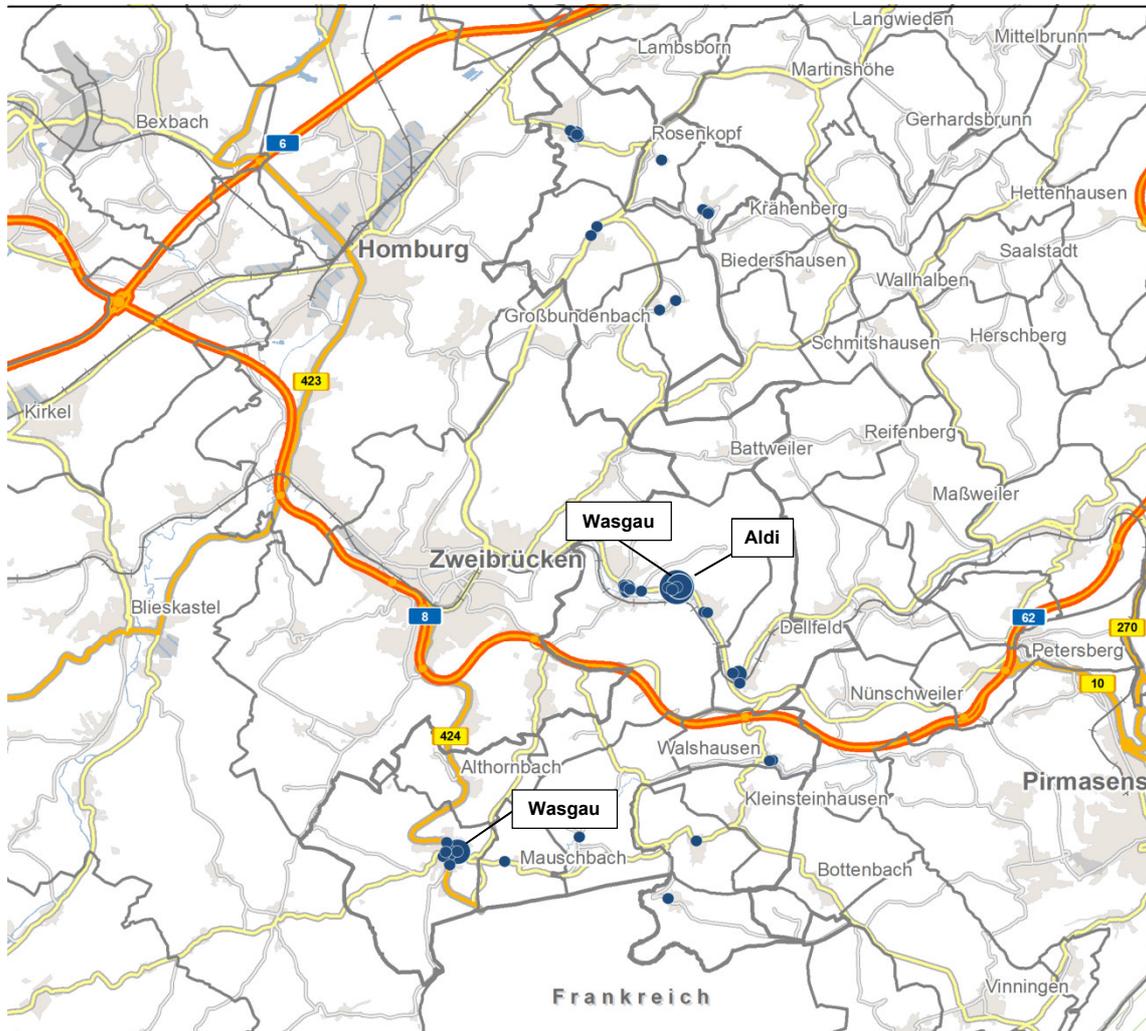
In Bezug auf die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ist festzustellen, dass der Angebotsschwerpunkt in der Gemeinde Contwig liegt. Mit 18 Betrieben und rd. 3.170 m² Verkaufsfläche entfallen rd. 36 % der Betriebe und 53 % der Gesamtverkaufsfläche auf Contwig. Mit 9 Betrieben und gut einem Viertel der Gesamtverkaufsfläche ist in der Stadt Hornbach ein noch etwas größerer Einzelbestand festzustellen. Auf die sonstigen Ortsgemeinden entfallen weitere 23 Betriebe, aber nur 22 % der Gesamtverkaufsfläche, woraus kleinteilige Strukturen abgeleitet werden können.

Zu den größten Betrieben gehören die Lebensmittelmärkte Wasgau (rd. 1.400 m² VKF) und Aldi (rd. 800 m² VKF) in Contwig sowie ein weiterer Wasgau Lebensmittelmarkt (rd. 800 m² VKF) in der Stadt Hornbach. Auf diese Betriebe entfällt die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche. Vier weitere Betriebe weisen eine Verkaufsfläche zwischen 200 und 600 m² auf. Der weit überwiegende Teil des Einzelhandelsbestandes mit 43 Betrieben weist Verkaufsflächen von jeweils unter 100 m² auf. Auf diese Betriebe entfällt ein Anteil an allen Betrieben von 86 % und rd. 24 % der Gesamtverkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit rd. 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb insgesamt klein.

Darüber hinaus wurden 13 Ladenleerstände erhoben. Insgesamt beläuft sich die potenzielle Verkaufsfläche auf rd. 580 m². Es handelt sich dabei um kleine Ladenlokale von zumeist weniger als 100 m² Verkaufsfläche, die z.B. ehemals von Metzgereien oder Blumenhändlern genutzt worden. Mit 5 Leerständen weist die Ortsgemeinde Contwig den größten Bestand auf.

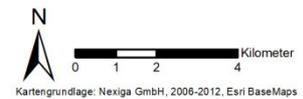
⁶ Quelle: GfK, Einzelhandel Europa 2017, S. 14 (Verkaufsfläche pro Kopf im Einzelhandel im Jahr 2016)

Abbildung 9: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Zweibrücken-Land



Einzelhandelsbetriebe in der VG Zweibrücken-Land

- < 200 m² VKF
- 200 m² - 600 m² VKF
- 600 m² - 800 m² VKF
- > 800 m² VKF



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

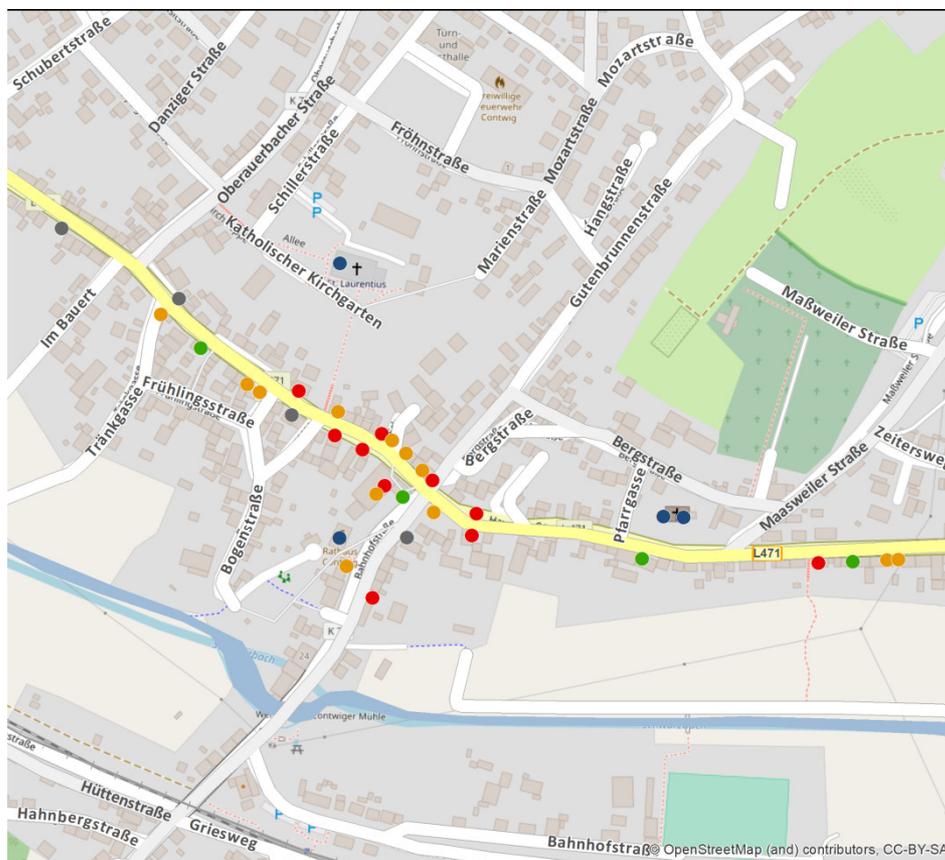
Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

3.1.1 Gemeinde Contwig

Die Ortsgemeinde Contwig stellt mit rd. 4.930 Einwohnern die größte Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde dar. Insgesamt sind hier 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.170 m² vorzufinden. Die Ortsgemeinde Contwig verfügt innerhalb der Verbandsgemeinde somit über den größten Einzelhandelsbestand.

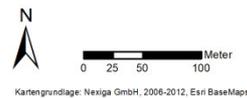
Die Ortsmitte Contwig befindet sich im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und Bahnhofstraße. Als Magnetbetrieb fungiert der iD Drogeriemarkt an der Bahnhofstraße. Dabei handelt es sich um einen modernen Anbieter, der neben Drogeriewaren u.a. auch Lebensmittel und Schreibwaren führt.

Abbildung 10: Nutzungsstrukturen in der Ortsmitte Contwig



Angebotsituation Contwig

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Leerstand
- öffentliche Einrichtung
- Dienstleistung



Quelle: BBE-Erhebungen und Darstellung

Zu den weiteren Betrieben im Ortskern gehören u.a. eine Metzgerei, eine Bäckerei, zwei Apotheken sowie ein Blumengeschäft.

Das Angebot in der Ortsmitte hinsichtlich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist insgesamt kleinteilig strukturiert. Diese konzentrieren sich auf den Bereich Hauptstraße und Bahnhofstraße, es besteht jedoch keine durchgängige Besatzstruktur, da Wohnnutzungen in diesem Bereich ebenfalls präsent sind. Mittelpunkt der Ortsmitte bilden der iD Drogeriemarkt sowie die benachbarten Gebäude, wo das Rathaus und die Sparkasse untergebracht sind.

Abbildung 11: Ortskern Contwig



Quelle: eigene Fotos

Außerhalb der Ortsmitte befinden sich am östlichen Siedlungsrand die Lebensmittelmärkte Wasgau und Aldi im Standortverbund. Diese bilden den größten Einzelhandelsstandort und wichtigsten Versorgungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde. Durch die Lage an der Pirmasenser Straße weist der Standort eine sehr gute Erreichbarkeit auf.

Im Standortumfeld befinden u.a. ein Autohaus und eine Tankstelle. Wohnnutzungen sind in fußläufiger Distanz westlich und östlich des Standortes vorzufinden. Aufgrund der Siedlungsrandlage wird der Standortbereich auch von Freiflächen geprägt.

Der Wasgau-Markt weist mit rd. 1.400 m² Verkaufsfläche eine marktübliche Größe auf. In der Vorkassenzone ist zudem ein Bäcker mit Café-Bereich integriert. Der Aldi-Markt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche weist derzeit die übliche Mindestgröße für einen Discounter auf. Positiv hervorzuheben ist die moderne Ladengestaltung des Marktes, das dem aktuellen Konzept der Fa. Aldi entspricht. Insgesamt handelt es sich um einen modernen und attraktiven Versorgungsstandort.

Abbildung 12: Lebensmittelmärkte Contwig



Quelle: eigene Fotos

Aufgrund der Entfernung von rd. 1,3 Kilometern zur Ortsmitte hat der Standortverbund nur wenig Frequenzwirkung für die Betriebe in der Ortsmitte. Entlang der Hauptstraße bzw. Pirmasenser Straße bestehen nur einige wenige (Einzelhandels-) Betriebe, vielmehr ist in diesem Bereich die Wohnnutzung prägend.

3.1.2 Stadt Hornbach

Die Stadt Hornbach ist mit rd. 1.460 Einwohnern nach den Ortsgemeinden Contwig und Bechhofen die drittgrößte Kommune der VG Zweibrücken-Land.

Die Stadt Hornbach befindet sich im Süden der Verbandsgemeinde und ist insbesondere für die ebenfalls im Süden gelegenen Ortsgemeinden Althornbach, Mausbach, Dietrichingen und Großsteinhausen gut zu erreichen.

Entlang der Hauptstraße konzentrieren sich relevante Nutzungen zwischen der Einmündung zur Lauerstraße bis zum Hornbach. In diesem Abschnitt konzentrieren sich Einzelhandel und einige Dienstleistungen (u.a. Bank, Versicherung).

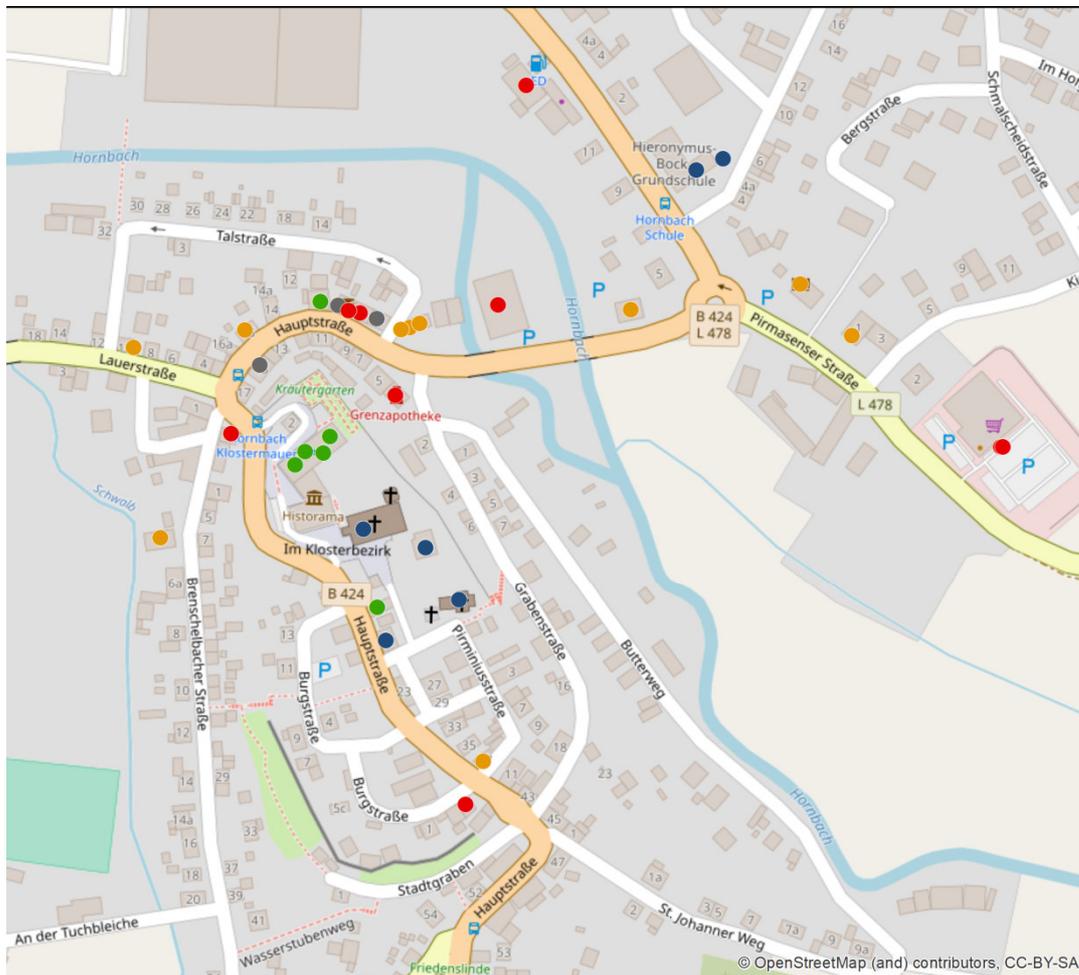
Der Textilfachmarkt Kik stellt den größten Betrieb in diesem Bereich dar. Dieser übernimmt als einziger Filialist eine wichtige Magnetfunktion. Zu den weiteren dortigen Einzelhandelsbetrieben gehören u.a. eine Apotheke, zwei Bäckereien und eine Metzgerei.

Im weiteren Verlauf der Hauptstraße in südlicher Richtung ist eine weitere Bäckerei vorzufinden. Dabei nimmt die Hauptstraße in südlicher Richtung deutlich an Steigung zu. Darüber hinaus ist das Klostergelände mit Hotel und Restaurant prägend für den Kernbereich von Hornbach. Das Gelände weist eine Höhendifferenz zur Ortsmitte auf, sodass entlang der Steigung der Hauptstraße in südlicher Richtung lediglich die Mauer des Klosters zu sehen ist.

Östlich der Ortsmitte ist am Ortseingang direkt an der B 424 ein Wasgau Lebensmittelmarkt mit rd. 800 m² ansässig. Dabei handelt es sich um einen modernen Vollsortimenter mit integriertem Bäcker inkl. Café-Bereich. Dieser ist vor allem für die in Hornbach und in den umliegenden im Süden gelegenen Kommunen lebende Bevölkerung ein gut zu erreichender Nahversorgungsstandort. Aufgrund der Nähe zu Frankreich ist untergeordnet auch mit Kaufkraftzuflüssen aus der nahegelegenen französischen Kommune Schweyen zu rechnen.

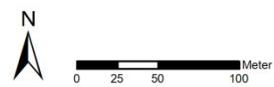
Das Standortumfeld des Lebensmittelmarktes wird aufgrund der Randlage von Grünflächen einerseits sowie von Wohnnutzungen andererseits geprägt. In westlicher Richtung sind entlang der B 424 außerdem eine Sparkasse, eine Tankstelle sowie eine Schule vorzufinden. Die Entfernung zwischen dem Wasgau Lebensmittelmarkt und der Ortsmitte liegt bei ca. 350 Metern.

Abbildung 13: Nutzungsstrukturen im Ortskern Hornbach



Angebotsituation Hornbach

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Leerstand
- öffentliche Einrichtung
- Dienstleistungen



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Abbildung 14: Ortskern Hornbach



Quelle: eigene Fotos

3.1.3 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet

In den sonstigen 15 Ortsteilen sind insgesamt 23 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.290 m² erwirtschaften die Betriebe nach eigener Prognose einen Umsatz von ca. 8,5 Mio. €.

In der Ortsgemeinde **Bechhofen** sind insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe ansässig. Der angebotsschwerpunkt liegt in der Nahversorgung. Neben dem Lebensmittelmarkt Nah und gut sind dort eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie ein Apotheke vorzufinden. Darüber hinaus ist dort ein Fachgeschäft für Schreibwaren mit integrierter Poststelle vorhanden. Die Betriebe konzentrieren sich entlang der Hauptstraße, wo vereinzelt auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind.

Weitere vier Einzelhandelsbetriebe sind in **Dellfeld** vorzufinden. Mit rd. 250 m² Verkaufsfläche ist das Blumenhaus Veith der größte Anbieter. Darüber hinaus sind in der Ortsgemeinde eine Bäckerei sowie ein Anbieter für Heimtierbedarf und Elektrogroßgeräte vorhanden.

Mit zwei Metzgereien und einem Lebensmittelgeschäft weist die Ortsgemeinde **Wiesbach** ein nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot auf. Eine weitere Metzgerei ist in der Ortsgemeinde **Kleinbundenbach** vorhanden. Ebenfalls ist dort ein Anbieter für Gartengeräte ansässig.

In **Käshofen** sind mit einer Bäckerei und einem Getränkeanbieter zwei Einzelhandelsbetriebe ansässig. Weitere zwei Betriebe sind mit einer Bäckerei und einer Metzgerei in **Walshausen** vorzufinden.

Jeweils ein Einzelhandelsbetrieb ist in den Ortsgemeinden **Dietrichingen, Großsteinhausen, Mauschbach, Riedelberg und Rosenkopf** vorhanden. Neben einem Lebensmittelgeschäft handelt es sich um Spezialanbieter wie einem Brautmodengeschäft, einem Schuhoutlet, einem Anbieter für Sichtschutz und einem Anbieter für Kfz-Bedarf.

Keine eigenen Einzelhandelsbetriebe weisen die Ortsgemeinden Althornbach, Battweiler, Großbundenbach und Kleinsteinhausen auf.

In den kleineren Ortsteilen besteht somit nur ein eingeschränktes Einzelhandelsangebot. Ergänzende Nahversorgungsmöglichkeiten bestehen vor allem in Bechhofen. Contwig, Hornbach, aber auch die angrenzenden Mittelzentren Zweibrücken und Homburg übernehmen somit wesentliche Versorgungsfunktionen für diese Ortsgemeinden.

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig im Segment Nahrungs- und Genussmittel mit 64 % der Verkaufsfläche und 65 % des Umsatzes der gesamten Verbandsgemeinde. Hinsichtlich des Umsatzes verzeichnet außerdem noch das Segment Apothekenwaren, Sanitätsbedarf und Hörgeräte mit rd. 18 % einen höheren Anteil. Alle anderen Sortimente rangieren mit Anteilen von überwiegend weniger als 5 % der Verkaufsfläche und des Umsatzes deutlich dahinter.

Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Zweibrücken-Land nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.790	63	25,6	65
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	420	7	2,7	7
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	150	3	7,0	18
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	630	11	1,4	4
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren	160	3	0,4	1
Möbel/ Küchen, Einrichtungsbedarf*	150	3	0,3	1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf, Zoo	470	8	1,0	3
Sonstiger Einzelhandel**	210	4	0,8	2
Gesamt	5.980	100	39,3	100

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Lampen/Leuchten, Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren
 ** u.a. Sport-/ Capingartikel, Uhren, Optik, Schmuck, Elektrowaren, Fahrräder, Autozubehör, Antiquitäten, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Verbandsgemeinde das größte Angebot. Zu den prägenden Betrieben gehören die zwei Wasgau-Märkte und ein Aldi-Markt. Darüber hinaus ist in Bechhofen noch ein Nah & Gut-SB-Laden vorhanden. Diese Lebensmittelmärkte verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.330 m². Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der VG Zweibrücken-Land damit aktuell mit ca. 0,2 m² Verkaufsfläche

je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. folgende Abbildung).⁷

Darüber hinaus ist bei Nahrungs- und Genussmitteln ein ergänzender Besatz mit überwiegend kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften, Tankstellen-Shops, Getränkehandel/ Kiosk) gegeben, die die Nahversorgung ergänzen.

Abbildung 16: Lebensmittelangebot der VG Zweibrücken-Land nach Betriebsformen

Vertriebstypen	VG Zweibrücken-Land (16.332 EW)		Bundesdurchschnitt (82.176.000 EW)	
	Verkaufs- fläche in m ²	Arealität in VKF m ² /EW	Verkaufs- fläche in Mio. m ²	Arealität in VKF m ² /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	-	-	6,0	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	-	-	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	2.160	0,13	10,7	0,13
Discounter	800	0,05	12,5	0,15
Sonstige LEH-Geschäfte (SB-Läden/ SB-Märkte)	370	0,02	2,6	0,03
Summe	3.330	0,20	35,7	0,43

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2016), BBE-Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Segment Drogeriewaren stellt iD Ihr Drogeriemarkt den wichtigsten Anbieter dar. Darüber hinaus sind die Drogerieabteilungen in den Lebensmittelmärkten ebenfalls wichtige Anbieter in dieser Warengruppe. In Bezug auf Apothekenwaren besteht mit vier Apotheken eine vergleichsweise gute Ausstattung.

Im Bekleidungssegment stellt Kik mit rd. 560 m² Verkaufsfläche den größten Betrieb dar. Darüber hinaus besteht mit drei weiteren Betrieben insgesamt ein stark eingeschränktes Sortiment

In den weiteren Sortimenten ist lediglich ein begrenztes Angebot vorhanden, dass einige wenige Betriebe umfasst bzw. sind in einigen Warengruppen wie etwa Bau- und Heimwerkerbedarf, Bücher/ Zeitschriften oder Möbel sind keine Fachgeschäfte ansässig. Die in oben stehender Tabelle dargelegten sortimentsgruppenspezifischen Umsätze resultieren überwiegend aus den Aktionswaren der Lebensmittelmärkte, insbesondere des Aldi-Marktes.

⁷ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

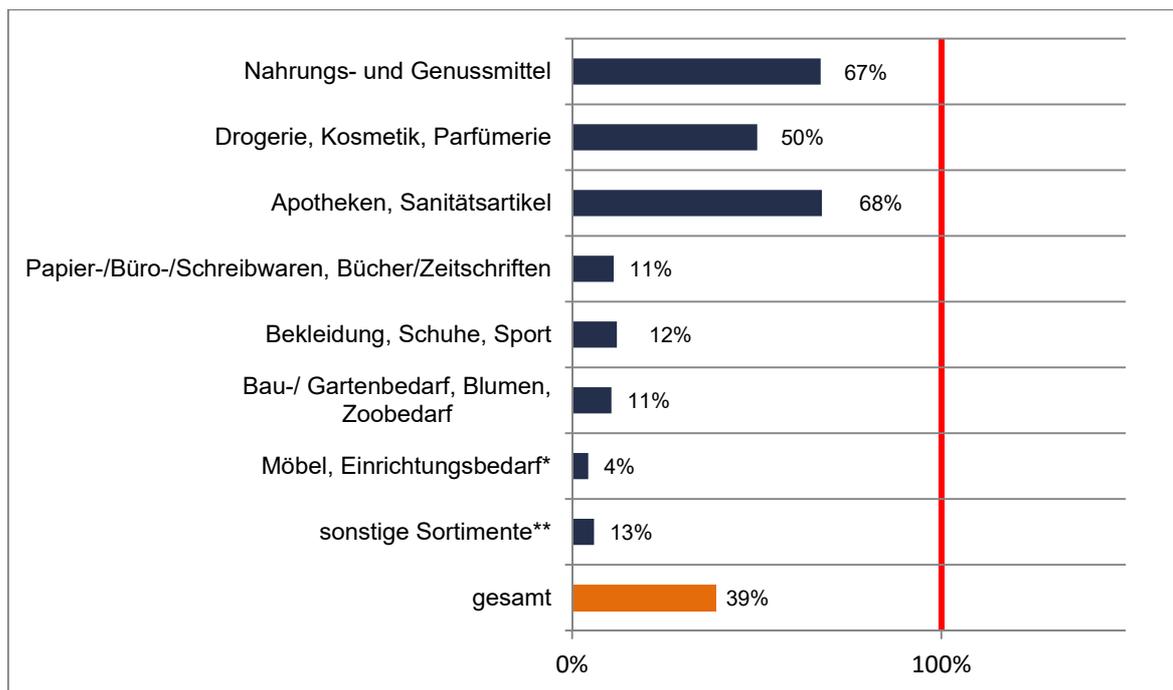
3.3 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Strukturanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe von Zentralitätskennziffern bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulassen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Einzelhandels in der VG Zweibrücken-Land und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung der Verbandsgemeinde dar.

Stellt man die Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 39,3 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 101,1 Mio. € weist die VG Zweibrücken-Land eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 39 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 61 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 61,8 Mio. € festzustellen sind. Eine Kennziffer von 39 % ist Ausdruck der niedrigen Einzelausstattung in der Verbandsgemeinde.

Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Berechnungen

Die vorhandene Kaufkraft fließt vor allem in die benachbarten Mittelzentren Zweibrücken und Homburg, die ein weitaus differenziertes Einzelhandelsangebot aufweisen als die Verbandsgemeinde.

Sortimentsbezogen ist festzustellen, dass in allen Warengruppen das vorhandene Kaufkraftpotenzial nur teilweise gebunden werden kann.

Abbildung 18: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen

Sortiment	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	25,6	38,0	67	-12,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	2,7	5,3	50	-2,7
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	7,0	10,4	68	-3,3
Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren	1,4	12,1	12	-10,6
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren	0,4	3,0	11	-2,6
Möbel/ Küchen, Einrichtungsbedarf*	0,3	8,7	4	-8,3
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf, Zoo	1,0	9,8	11	-8,8
Sonstiger Einzelhandel**	0,8	13,9	6	-13,0
Gesamt	39,3	101,1	39	-61,8

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Lampen/Leuchten, Haus-/ Heimtextilien, Bettwaren
 ** u.a. Sport-/ Capingartikel, Uhren, Optik, Schmuck, Elektrowaren, Fahrräder, Autozubehör, Antiquitäten, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die höchste Kaufkraftbindung wird noch im Bereich der Nahversorgung erreicht. Dennoch sind auch hier noch hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen. Bei Nahrungs- und Genussmitteln stellen die beiden Supermärkte und der Aldi-Markt die wesentlichen Anbieter dar. Darüber hinaus gibt es einen kleinen SB-Markt sowie einige wenige kleinteilige ergänzende Anbieter. Diese Anbieter sind jedoch nicht in der Lage eine vollständige Nahversorgung für die Verbandsgemeinde zu bieten. Daher ist mit 12,4 Mio. € ein hoher Kaufkraftabfluss festzustellen.

In den Warengruppen **Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren sowie Apothekenwaren, Sanitätsartikel** sind mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 50 % bzw. 68 % ebenfalls noch höhere Kaufkraftbindungen festzustellen. In der Verbandsgemeinde ist ein Drogeriemarkt vorhanden sowie sind in dem Segment auch die größeren Lebensmittelmärkte als wichtige Anbieter einzustufen. Bei den Apotheken hängt die Zahl auch wesentlich von dem Vorhandensein von (Fach-) Ärzten ab, die vermehrt in den größeren Nachbarstädten anzutreffen sind.

Bei den übrigen Sortimenten sind deutlich niedrigere Umsatz-Kaufkraft-Relationen von 4 bis 12 % festzustellen. Diese Sortimente sind nur stark begrenzt oder gar nicht in der Verbandsgemeinde vertreten, sodass dafür entsprechend Angebotsstandorte in der Umgebung aufgesucht werden.

Wie oben dargelegt, belaufen sich die Kaufkraftabflüsse per Saldo auf ca. 61,8 Mio. €. Sortimentsbezogen betrachtet, lassen sich die quantitativ höchsten Kaufkraftabflüsse in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 12,4 Mio. €), Bekleidung/ Schuhe/ Sport (rd. 10,6 Mio. €) und den sonstigen Sortimenten (rd. 13,0 Mio. €) identifizieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land in allen Warengruppen Angebotsdefizite festzustellen sind. Insbesondere bei den mittel- und langfristigen Warengruppen ist davon auszugehen, dass bevorzugt die Nachbarstädte Zweibrücken und Hornburg aufgesucht werden.

3.4 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Zweibrücken-Land

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte möglichst durch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen. Als zumutbare fußläufige Entfernung wird in der Regel eine Distanz von 700 bis 1.000 Metern definiert.⁸

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt bei den Lebensmittelmärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks und Tankstellenshops.

Die Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer bei Lebensmittelmärkten von ca. 0,2 m² je Einwohner) und die Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel ca. 67 %) zeigen umfangreichere Entwicklungspotenziale bei der wohnungsnahen Versorgung auf.

In der gesamten Verbandsgemeinde sind derzeit nur drei größere Lebensmittelmärkte ansässig. In Contwig ist mit einem Wasgau-Supermarkt und einem Aldi-Markt das umfangreichste Angebot vorhanden. Zusätzlich ist in der Stadt Hornbach ein weiterer Wasgau-Markt ansässig. Bis auf den Wasgau-Markt in Contwig sind die Lebensmittelmärkte kleinflächig und rangieren im Hinblick auf ihre Dimensionierung unterhalb der Größenordnung moderner Lebensmittelmärkte.

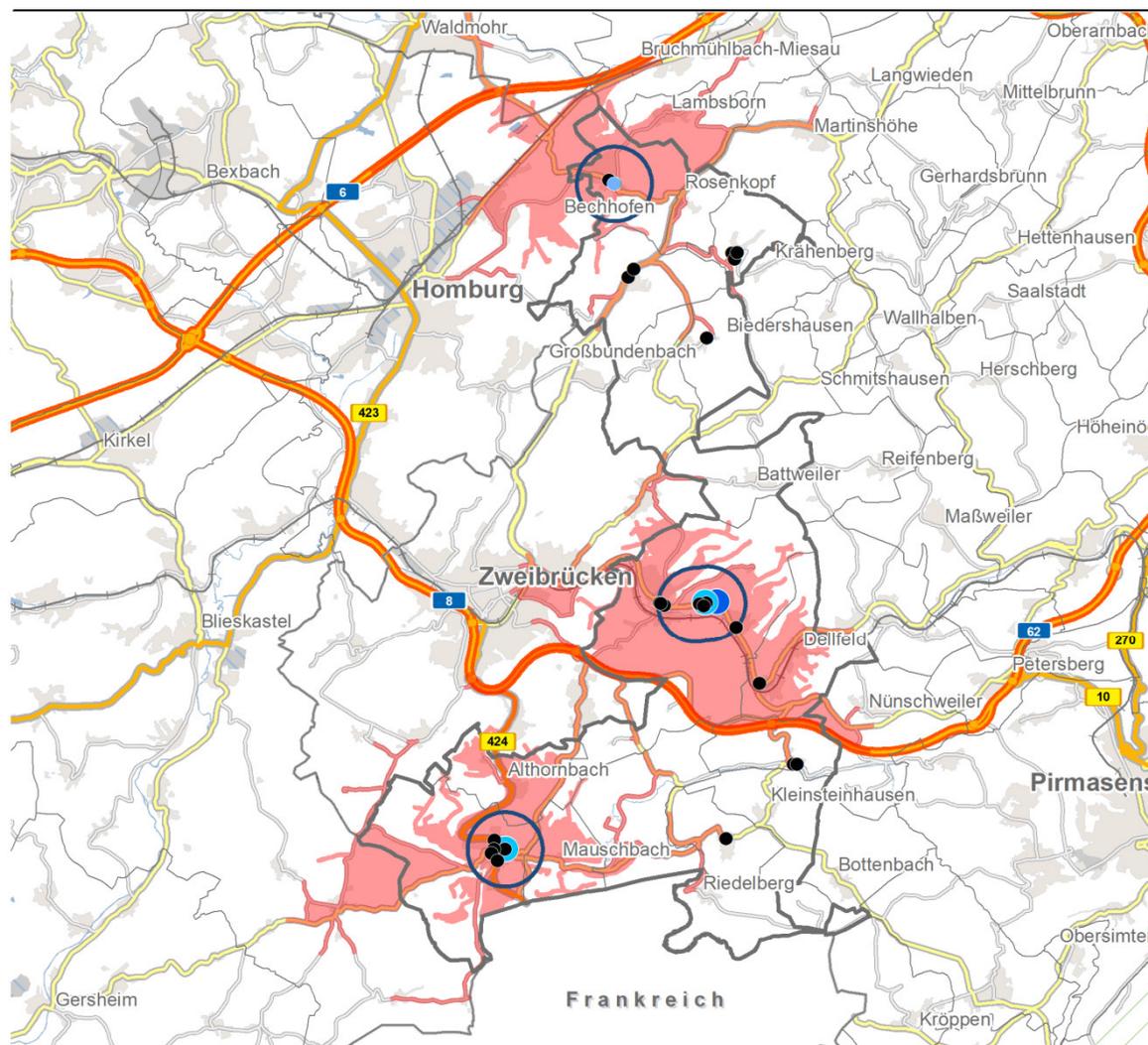
Im sonstigen Gebiet der Verbandsgemeinde besteht in der Ortsgemeinde Bechhofen mit einem SB-Markt noch ein etwas größeres Lebensmittelangebot. Darüber hinaus sind vor allem kleinteilige Strukturen in Form von Bäckereien und Metzgereien vorhanden.

⁸ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Die Ortsgemeinden Althornbach, Mauscbach, Dietrichingen, Riedelberg, Battweiler, Kleinsteinhäusern, Rosenkopf und Großbundenbach verfügen über keine eignen Nahversorgungsstrukturen.

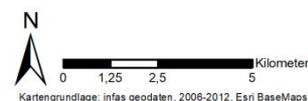
Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Versorgungslücken innerhalb der Verbandsgemeinde. Insbesondere der Raum zwischen Bechhofen und Contwig sowie der Südosten der Verbandsgemeinde weisen Fahrzeiten von mehr als 10 Minuten zu einem der Lebensmittelmärkte auf.

Abbildung 19: Nahversorgungssituation in der VG Zweibrücken-Land



Nahversorgung in der VG Zweibrücken-Land

- Discounter
- Supermarkt
- Lebensmittel-SB-Laden
- Kleinteiliger Lebensmittelhandel
- 1.000 Meter Radius
- 0 - 10 min Fahrzeit



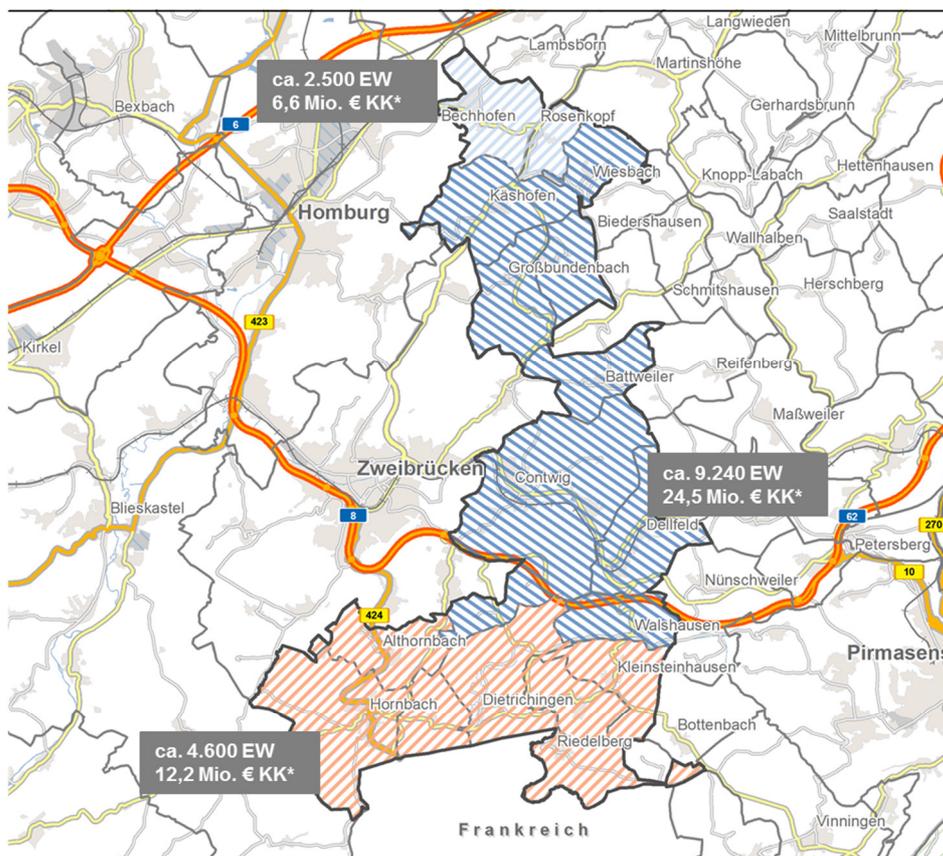
Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Insgesamt besteht in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land eine defizitäre Nahversorgungssituation. Das Angebot konzentriert sich maßgeblich auf Contwig, wo neben Lebensmittelmärkten auch ein Drogeriemarkt vorzufinden ist, sowie nachrangig auch auf Hornbach. In Bechhofen ist zudem mit einem SB-Laden ein ergänzendes Angebot vorhanden, der auf die Versorgung des Nahbereiches ausgerichtet ist.

Mit Hinblick auf die Verteilung der Lebensmittelmärkte und der Erreichbarkeitsituation lässt sich das Verbandsgemeindegebiet in drei Versorgungsgebiete unterteilen, die in der folgenden Abbildung dargestellt sind.

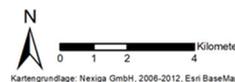
Abbildung 20: Versorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte



Versorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte

- Bechhofen
- Contwig
- Hornbach

*nahversorgungsrelevante Kaufkraft für Lebensmittel und Drogeriewaren



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Aufgrund der Größe des SB-Marktes in Bechhofen übernimmt dieser nur eingeschränkte Versorgungsfunktionen insbesondere für Bechhofen sowie für die benachbarte Ortsgemeinde Rosenkopf. Die Ortsgemeinde Contwig verfügt aufgrund des umfangreichsten Nahversorgungsangebotes einen ausgedehnten Versorgungsbereich, auch wenn einige Gemeinden dennoch eine Fahrzeit von

mehr als 10 Minuten dorthin aufweisen. Für das südliche Gebiet der Verbandsgemeinde ist der Angebotsstandort in Hornbach der wesentliche Nahversorgungsstandort.

Positiv im Hinblick der räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote ist festzuhalten, dass Contwig eine zentrale Lage innerhalb der Verbandsgemeinde einnimmt und damit grundsätzlich eine gute Erreichbarkeit für die umliegenden Ortsgemeinden aufweist. Dennoch sind Nahversorgungsstandorte in Zweibrücken und Homburg z.T. in vergleichbarer Entfernung vorhanden, sodass ein relevanter Anteil der verfügbaren Kaufkraft an diese Standorte abfließt. Perspektivisch ist in den kleineren Ortsgemeinden nicht mit einer Verbesserung der Nahversorgungssituation zu rechnen, da aufgrund der geringen Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenziale kaum Möglichkeiten bestehen Lebensmittelmärkte wirtschaftlich rentabel betreiben zu können.

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Bei der Ableitung grundlegender Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- In der VG Zweibrücken-Land besteht ein Bevölkerungspotenzial von rd. 16.330 Einwohnern. Die Einwohner verteilen sich auf insgesamt 17 Ortsgemeinden. In der größten Ortsgemeinde Contwig leben rd. 30 % der Einwohner. 13 der 17 Ortsgemeinden weisen Bevölkerungspotenziale von unter 1.000 Einwohnern auf.
- Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Westpfalz wird die Ortsgemeinde Contwig als Grundzentrum eingestuft. Weitere zentrale Orte sind in der Verbandsgemeinde derzeit nicht ausgewiesen.
- Bei einem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau von 98 % verfügt die Verbandsgemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 101,1 Mio. €.
- Hinsichtlich der regionalen Wettbewerbssituation ist festzuhalten, dass die benachbarten Mittelzentren Zweibrücken und Homburg über ein umfangreiches Einzelhandelsangebot verfügen, das auch auf die Versorgung der Verbandsgemeinde abzielt. In östlicher Richtung liegt die Stadt Pirmasens mit einem ebenfalls größeren Einzelhandelsbesatz.
- Die VG Zweibrücken-Land weist insgesamt einen stark eingeschränkten Einzelhandelsbesatz auf. Die Ausstattungskennziffer von 0,36 m² je Einwohner liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
- Der Einzelhandel konzentriert sich vor allem auf die größeren Kommunen Contwig und Hornbach sowie nachrangig auch in Bechhofen. Neben den Lebensmittelmärkten in Contwig und Hornbach ist der Einzelhandelsbesatz vor allem durch kleinteilige Strukturen mit vorwiegend inhabergeführten Fachgeschäften gekennzeichnet.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation von 39 % verdeutlicht die geringe Einzelhandelsausstattung. Derzeit fließt mit rd. 62 Mio. € ein Großteil des Kaufkraftpotenzials ab.
- Die umfangreichste Ausstattung besteht noch im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung. Als Leitbetriebe fungieren hier insbesondere die beiden Wasgau-Supermärkte sowie der Aldi-Markt. Dennoch sind bei Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit ca. 12,4 Mio. € bzw. 2,7 Mio. € hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen.
- Bei den sonstigen Sortimenten besteht lediglich ein geringfügiges Angebot bzw. sind einige Warengruppen gar nicht in der Verbandsgemeinde vertreten. Die Chancen zur Ansiedlung neuer Betriebe vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation, der kleinräumigen Siedlungsstrukturen und des beschränkten Marktgebietes sind als eher gering zu bewerten.

5 Einzelhandelskonzept für die VG Zweibrücken-Land

Auf Basis der vorab dargelegten Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse werden im Folgenden die wesentlichen Eckpunkte des Einzelhandelskonzepts für die VG Zweibrücken-Land konkretisiert. Den Orientierungsrahmen bilden dabei die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung, die bereits in Kapitel 1.2 dargelegt wurden. Von besonderem Interesse sind für die VG Zweibrücken-Land hierbei das Zentralitätsgebot und das Städtebauliche Integrationsgebot:

- Gemäß Landesplanung ist in der VG Zweibrücken-Land nur die Ortsgemeinde Contwig als Grundzentrum als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, aber mit mehr als 3.000 Einwohnern sind gemäß LEP IV ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Da in der VG Zweibrücken-Land bislang keine Kommune ohne zentralörtliche Funktion über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial verfügt, hat diese Ausnahmeregelung bisher keine Relevanz für die VG Zweibrücken-Land.

- Das Städtebauliche Integrationsgebot besagt, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Darüber hinaus ist eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.

Unter Berücksichtigung dieses Orientierungsrahmens, der von den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung gebildet wird, werden im Folgenden zunächst die städtebaulichen Leitziele und ein Standortkonzept ausformuliert, woran sich die stadtplanerischen Instrumente zur Förderung und räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet ausrichten sollen (siehe Kap. 5.1).

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist zwischen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten zu unterscheiden. Während Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben sollten, sind nahversorgungsrelevante Angebote darüber hinaus grundsätzlich auch an weiteren wohngebietsorientierten Standorten denkbar. Nicht-innenstadtrelevante Betriebe können aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen auch an verkehrsgünstigen Standorten am Rand des Siedlungsschwerpunkts angesiedelt werden. Um diese Differenzierung rechtssicher vornehmen zu können, ist eine „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land“ zu erarbeiten, die eine für die Verbandsgemeinde spezifische Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente vorgibt (siehe Kap. 5.3).

Die Sortimentsliste für die VG Zweibrücken-Land definiert somit auch diejenigen (innenstadtrelevanten) Einzelhandelsnutzungen, die primär auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden sollten. Die Ortskerne in Contwig und Hornbach werden als zentrale Versorgungsbereiche

eingestuft. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich genau abzugrenzen. In diesem Kontext werden auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen ausgesprochen (siehe Kap. 5.2).

5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Zweibrücken-Land

Priorität im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung der VG Zweibrücken-Land sollte die Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktionen des Einzelhandels haben. Im Folgenden sind die Leitziele formuliert, nach denen die Einzelhandelsentwicklung ausgerichtet werden soll.

■ **Stärkung und Sicherung der Ortskerne von Contwig und Hornbach als zentrale Versorgungsbereiche**

In den Ortskernen von Contwig und Hornbach ist eine hinreichende Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungen sowie Gastronomieangeboten gegeben, die eine Abgrenzung als zentralen Versorgungsbereich zulassen.

Damit wird die landesplanerisch zugewiesene Funktion der Ortsgemeinde Contwig als Grundzentrum gestärkt. Der Ortskern Hornbach übt insbesondere für das südliche Verbandsgemeindegebiet eine wichtige Versorgungsfunktion aus. Mit Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches soll diese Funktion gestärkt werden. Zudem strebt die Stadt Hornbach an landesplanerisch ebenfalls eine Einstufung als Grundzentrum an.

Grundsätzlich ist die langfristige Sicherung sowie Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche anzustreben. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind somit vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erfolgen.

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung (Zentralitätsgebot) wäre die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklungspotenziale des großflächigen Einzelhandels fast ausschließlich auf den Lebensmitteleinzelhandel, d. h. auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, beschränken.

■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Ziel ist es, die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Angebotsanalyse hat gezeigt, dass auch im Bereich der Nahversorgung deutliche Defizite festzustellen sind. Gleichzeitig besteht hier das nachfrageseitig das größte Entwicklungspotenzial. Entsprechend sollten Maßnahmen, die zur Bestandssicherung und Modernisierung vorhandener (Leit-) Betriebe unterstützt werden. Ansiedlungen von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben sollten ebenfalls ermöglicht werden.

Vorrangig sollen diese Betriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden, damit diese in ihrer Funktion gestärkt werden. Aufgrund der geringen Einwohnerpotenziale in den übrigen Ortsgemeinden ist dort kein Ausbau von zusätzlichen stationären Angeboten zu erwarten. Sofern die Betriebe eine siedlungsintegrierte Lage aufweisen, sind die bestehenden Nahversorgungsangebote auch in den sonstigen Ortsgemeinden zu erhalten und stärken.

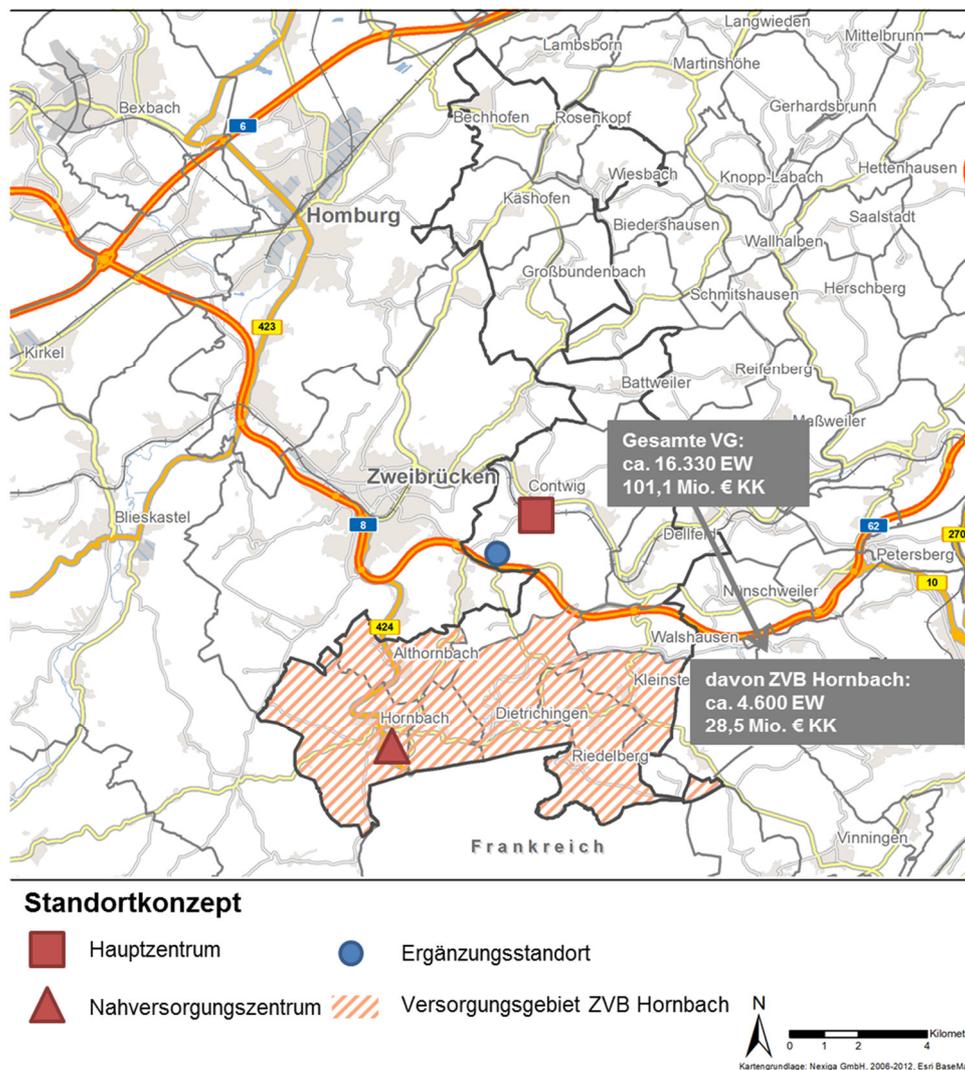
■ **Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten**

Gemäß LEP IV sind Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich in Contwig als einzigen zentralen Ort in der Verbandsgemeinde vorbehalten.

Im Süden der Ortsgemeinde Contwig wird gegenüber des FOC Zweibrücken ein Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortimenten ausgewiesen. Das Standortumfeld ist vor allem durch Einzelhandel geprägt und verfügt über eine weiträumige Ausstrahlungskraft. Somit stellt der Standort in Contwig eine Ergänzung des gesamten Standortbereiches dar.

Das aus den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und den formulierten Leitzielen für die Einzelhandelsentwicklung abgeleitete Standortkonzept ist in der nachfolgenden Abbildung vorzufinden.

Abbildung 21: Standortkonzept für den Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung

Prinzipiell übernimmt Contwig als Hauptzentrum eine Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde während der zentrale Versorgungsbereich Hornbach vor allem auf das südliche Verbandsgemeinde konzentriert ist. Von den rd. 16.330 Einwohnern der gesamten Einwohner leben somit rd. 4.600 Einwohner im Versorgungsgebiet des ZVB Hornbach, was einem Kaufkraftpotenzial von rd. 28,5 Mio. € entspricht.

In Bechhofen ist mit dem SB-Markt zwar ein wichtiger Nahversorger vorhanden, jedoch besteht keine hinreichende Besitzstruktur, um hier einen ZVB begründen zu können. Die Entwicklungsperspektiven für Bechhofen bzw. für die sonstigen Ortsgemeinden finden im Kapitel 5.2.4 Berücksichtigung.

5.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt bzw. Gemeinde - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungs- bzw. Potenzialstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten in Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/ 07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandels-

betrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/ 11.NE bzw. 10 A 1770/ 09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

5.2.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Contwig

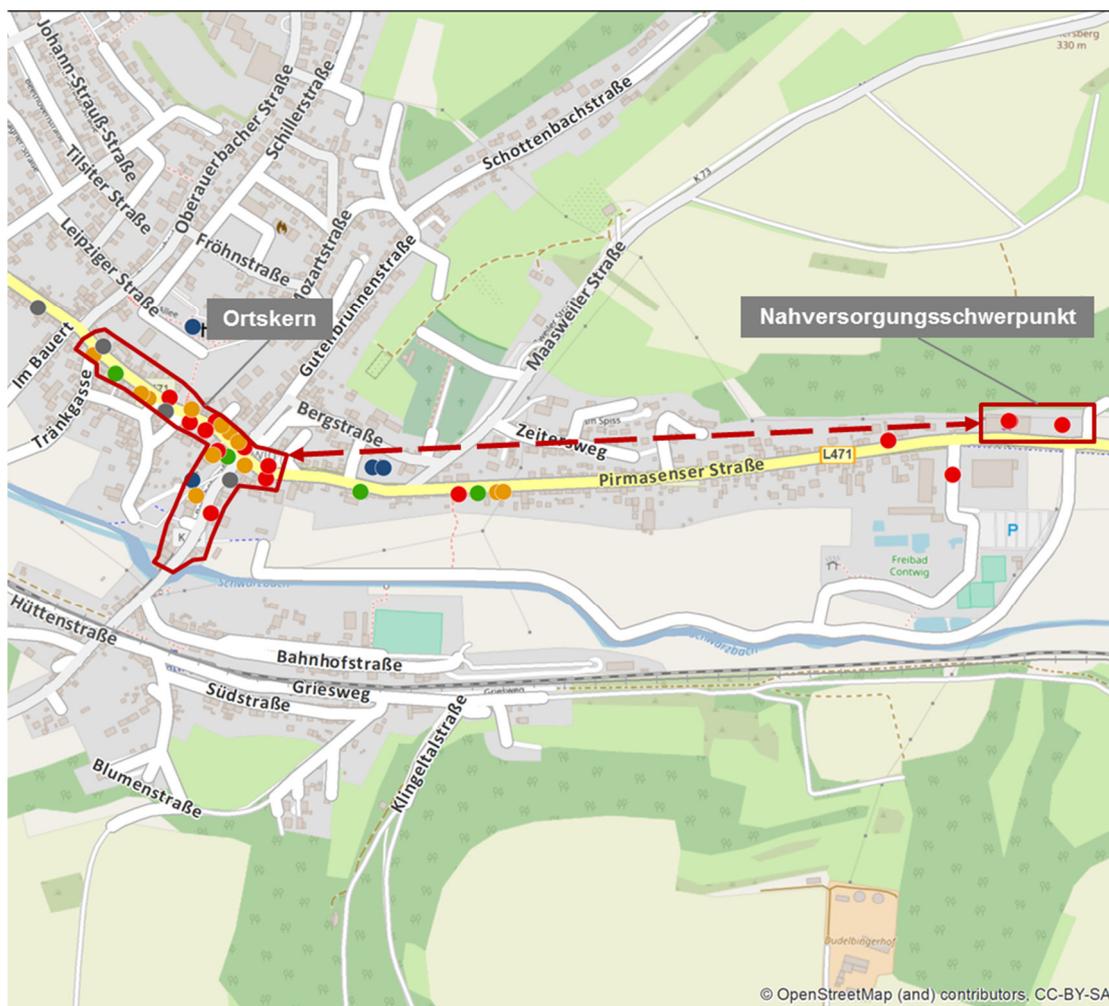
Der zentrale Versorgungsbereich in Contwig umfasst den Bereich, wo nicht nur Einzelhandel sondern auch die weiteren zentrenprägenden Nutzungen Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen sowie Gastronomieangebote räumlich konzentriert vorzufinden sind.

Somit ist der Abschnitt der Hauptstraße zwischen Tränggasse und kleine Bergstraße sowie die davon abzweigende Bahnhofstraße bis zum Schwarzbach in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen.

Da die Lebensmittelmärkte Wasgau und Aldi gemeinsam den größten und wichtigsten Nahversorgungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde bilden, ist dieser Standort ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

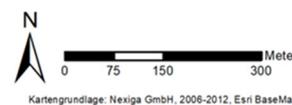
Der räumlich zweigeteilte zentrale Versorgungsbereich steht in einem funktionalen Zusammenhang. Zum einen ist im Bereich Hauptstraße/ Bahnhofstraße die ursprüngliche Ortsmitte, wo sich u.a. der Drogeriemarkt als wichtiger Versorgungsbetrieb befindet. Der Teilbereich an der Pirmasenser Straße ergänzt die traditionelle Ortsmitte um eine leistungsfähige Nahversorgung, die aufgrund des Flächenbedarfs in der Form dort nicht integrierbar ist. Aufgrund der hohen Bedeutung für die gesamte Verbandsgemeinde wird dem zentralen Versorgungsbereich Contwig die Funktion eines Hauptzentrums zugewiesen.

Abbildung 22: Zentraler Versorgungsbereich Contwig



Zentraler Versorgungsbereich Contwig

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Leerstand
- öffentliche Einrichtung
- Dienstleistung
- zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Der zentrale Versorgungsbereich ist gemäß LEP IV dazu privilegiert auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Bisher stellt der Wasgau-Markt den einzigen großflächigen Betrieb dar.

Im traditionellen Versorgungsschwerpunkt bestehen nur begrenzte Möglichkeiten, einen größeren bzw. großflächigen Betrieb aufzunehmen. Es besteht nur ein begrenztes Flächenpotenzial, das durch den Schwarzbach begrenzt wird.

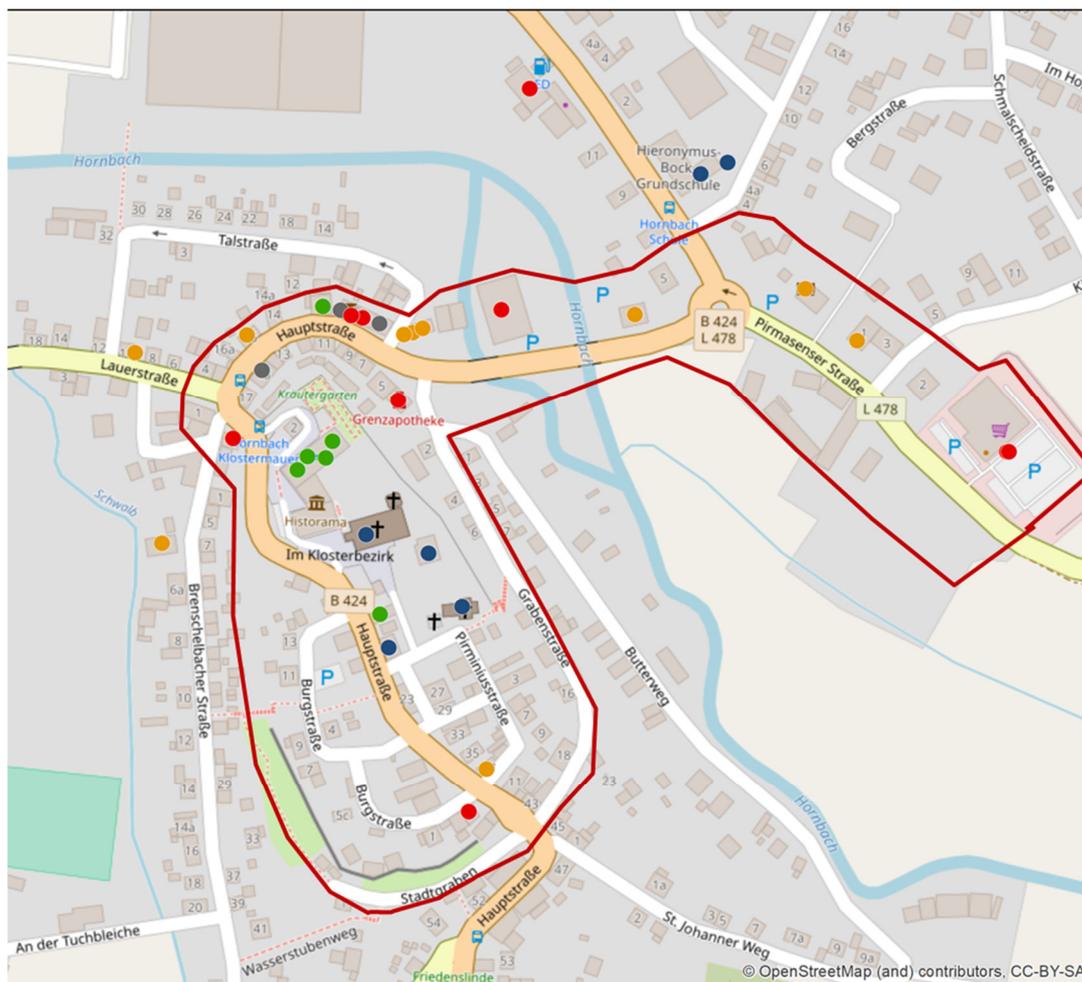
Kernziel aller Maßnahmen muss es sein, im Stadtkern durch Koppelungen möglichst vieler (mittler-zentraler) Funktionen eine so hohe Grundfrequenz zu generieren, dass zumindest ergänzende

Einzelhandelsangebote weiter tragfähig betrieben werden können. Dies kann einerseits durch ergänzende Einzelhandelsangebote erfolgen, andererseits aber auch durch Bündelung von hausnahen Dienstleistungen (z. B. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, Bankdienstleistungen, Frisöre etc.) im Ortskern. Damit soll der Ortskern weiterhin einen Anziehungspunkt darstellen, sodass einem Rückgang der Frequenz entgegengewirkt werden kann und die übrigen Einzelhandelsnutzungen nicht negativ davon beeinflusst werden.

5.2.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Hornbach

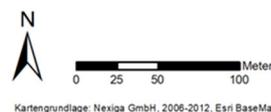
Auch in der Stadt Hornbach ist eine hinreichende räumliche Konzentration mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen und Gastronomie gegeben, sodass auch hier die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches erfolgt.

Abbildung 23: Zentraler Versorgungsbereich Hornbach



Zentraler Versorgungsbereich Hornbach

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Leerstand
- öffentliche Einrichtung
- Dienstleistungen
- zentraler Versorgungsbereich



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Diese umfasst zum einen den historischen Ortskern westlich des Hornbachs als auch den Wasgau-Markt an der Pirmasenser Straße östlich des Bachlaufs.

Der zentrale Versorgungsbereich teilt sich innerhalb der Abgrenzung in zwei funktional sich ergänzende Bereiche. Im westlichen Teil befindet sich die kleinstrukturierte historische Ortsmitte, die von einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt ist. Dahingegen stellt der Wasgau-Markt den Nahversorgungsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dar. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt insbesondere für die südlich liegenden Ortsgemeinden wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen. Somit ist der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum einzustufen. Neben Hornbach sind die Ortsgemeinden Althornbach, Mauscbach, Dietrichingen, Riedelberg, Großsteinhausen sowie Kleinsteinhausen dem Versorgungsgebiet des ZVB zuzuordnen.

Mit dem Wasgau-Markt als größtem Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches besteht ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot.

Der Textilfachmarkt Kik am Eingang zum historischen Ortskern fungiert ebenfalls als wichtiger Frequenzbringer. Davon profitieren insbesondere die umliegenden kleinteiligen Einzelhandelsangebote, die ebenfalls der Nahversorgung zuzuordnen sind.

Weiterhin wird der Ortskern von dem Klostergelände geprägt. Aufgrund der historischen Bedeutung hat diese Einrichtung touristisches Potenzial. Weiterhin befinden sich dort ein Hotel, ein Restaurant sowie Einrichtungen für öffentliche und private Veranstaltungen. Kopplungspotenziale mit dem Einzelhandel sind daraus jedoch nicht abzuleiten.

Ziel für die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist der Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion insbesondere im Bereich der Nahversorgung. Wie auch in Contwig sind Entwicklungen aufgrund der vorhandenen Strukturen im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels beschränkt. Dabei sollte nicht nur Einzelhandel sondern auch sonstige Komplementärnutzungen bevorzugt in den Ortskern integriert werden. Insbesondere die größeren Einzelhandelsbetriebe Wasgau und Kik spielen für den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches eine zentrale Rolle, da diese als Magnetbetriebe fungieren. Gegenwärtig weisen die Betriebe einen adäquaten Marktauftritt auf. Modernisierungen sowie ggf. auch Erweiterungen zur langfristigen Bestandssicherung sind diesen Betrieben zu ermöglichen.

5.2.4 Entwicklungsperspektiven der sonstigen Ortsgemeinden

Wie in der Angebotsanalyse dargestellt, besteht in den Ortsgemeinden mit Ausnahme von Contwig und Hornbach nur ein stark eingeschränktes Einzelhandelsangebot. In vier Ortsgemeinden ist zudem kein Einzelhandelsbetrieb vorzufinden. Damit einhergehend ist auch eine defizitäre Angebotsausstattung im Bereich der Nahversorgung festzustellen (vgl. Kap. 3.4). Insbesondere die nördlichen Ortsgemeinden weisen zudem vergleichsweise hohe Fahrzeitdistanzen zu den größeren Lebensmittelmärkten in Contwig auf.

Der Erhalt der bestehenden Betriebe ist in jedem Fall zu fördern und zu unterstützen. Insbesondere in Bezug auf die Nahversorgung sollen auch die kleinteiligen Strukturen möglichst aufrechterhalten werden. Insbesondere in Bechhofen besteht dahingehend mit einem SB-Laden noch ein etwas größeres Angebot. Um diese Nahversorgungsstrukturen langfristig zu sichern, werden auch diesen Betrieben Möglichkeiten zu Modernisierung eingeräumt.

Neuansiedlungen zum Ausbau der Nahversorgung sind grundsätzlich wünschenswert. Dabei sind jedoch die Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen, deren Entwicklungsperspektiven davon nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Aufgrund der geringen Bevölkerungspotenziale in den einzelnen Ortsgemeinden ist ein wesentlicher Ausbau der Nahversorgung insbesondere mit einem größeren Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. Filialisten benötigen in der Regel ein deutlich größeres Kaufkraftpotenzial um wirtschaftlich rentabel betrieben werden zu können.

Als Alternative zu stationären Angeboten sind zum einen mobile Versorger und der Online-Lebensmittelhandel zu nennen.

Bei der mobilen Versorgung sind Verkaufswagen in regelmäßigen Abständen für einen bestimmten Zeitraum in kleineren Ortsteilen präsent und können so eine ergänzende Nahversorgung bieten. Dabei handelt es sich um ein ausschnittweises Angebot von z.B. Metzgereien oder Bäckereien. Die Angebote des mobilen Handels können zumindest in Teilen das defizitäre stationäre Lebensmittelangebot kompensieren und bilden zugleich eine wichtige Angebotsalternative zu den weiter entfernt gelegenen Lebensmittelmärkten, insbesondere für die nicht-mobile Bevölkerung.

Eine weitere Möglichkeit ist der Online-Lebensmittelhandel: Die Kunden haben je nach Anbieter Zugriff auf das vollständige Sortiment inklusive frisches Obst und Gemüse sowie Kühl- und Tiefkühlprodukte, das dann zu ihnen nach Hause geliefert wird.

Das Angebot in Deutschland beschränkt sich auf einige wenige Anbieter sowie ist nicht deutschlandweit die gleiche Abdeckung vorhanden, sodass in Großstädten vielfach ein größeres Angebot besteht. Sowohl die größeren Handelsketten wie Rewe, Edeka oder Real als auch reine Onlinehändler (sog. Internet-Pure-Player), wie etwa Amazon Fresh, allyouneed fresh, mytime etc. beteiligen sich am Online-Lebensmittelhandel. Die Lebensmitteldiscounter bieten derzeit kein vollständiges Online-Lebensmittelangebot.

Die Marktanteile im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren mit rd. 2 % sehr gering, während der Anteil über alle Branchen hinweg bei rd. 10 % liegt.⁹ Die Konkurrenz durch das stationäre Angebot insbesondere durch Lebensmitteldiscounter und die Lieferbedingungen (u.a. Zeiträume der Lieferung, Lieferkosten, Verpackungsmüll) sprechen aus Konsumentensicht nur eingeschränkt für den Online-Lebensmittelhandel.

Insbesondere im ländlichen Raum, wo das Filialnetz eine deutlich geringe Dichte aufweist, ist die Verfügbarkeit eines eigenen Pkw hoch, sodass Einkaufsfahrten nicht zwangsläufig einen Hinderungsgrund darstellen. Insbesondere für die nicht-mobile Bevölkerung stellt der Online-Lebensmittelhandel somit perspektivisch ein alternatives Angebot dar. Aufgrund der Preissensibilität hinsichtlich Lebensmittel ist der Onlinehandel derzeit wohl lediglich als Ergänzung zu sehen.

5.2.5 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Truppacher Höhe

Der Standort „Truppacher Höhe“ soll als Schwerpunkt für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel dienen. Das betreffende Gelände liegt an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Zweibrücken. Die Fläche ist dem interkommunalen Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz zugeordnet. Diese öffentlich-rechtliche Körperschaft stellt einen Zusammenschluss der Gemeinden und Gebietskörperschaften dar, deren Gemarkungen Anteil am Gewerbegebiet Flugplatz Zweibrücken haben.¹⁰ Ziel dieser Kooperation ist die gemeinsame Erschließung und Entwicklung der ehemals militärisch genutzten Fläche.

Der Ergänzungsstandort soll sich räumlich auf das in der nachstehenden Abbildung markierte Gelände beschränken. Eine Ausdehnung des Sonderstandortes ist aufgrund der topographischen Situation nicht möglich. Mit ca. 12,6 ha ist das Gelände jedoch ausreichend groß, um hier einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Perspektivisch ist hier somit auch keine Ausdehnung des Ergänzungsstandortes möglich.

Der Ergänzungsstandort auf Contwiger Gemarkung steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden FOC, das seinen Angebotsschwerpunkt in den innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport aufweist. Somit handelt es sich bei dem vorgeschlagenen Standortbereich um einen eingeführten Einzelhandelsstandort, der über einen räumlich ausgedehnten Einzugsbereich verfügt. Zugleich weist er durch die unmittelbare Lage an der A 8 eine hohe Verkehrsgunst auf. Der Standortbereich verfügt somit über gute Voraussetzungen zur Aufnahme von weiteren Einzelhandelsnutzungen.

⁹ Quelle: Handel digital Online-Monitor 2018, Handelsverband Deutschland HDE e.V., 2018

¹⁰ Mitglieder sind die Stadt Zweibrücken, der Landkreis Südwestpfalz, die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land sowie die angehörigen Ortsgemeinden Althornbach, Contwig und Mausbach

Gemäß den formulierten Handlungsempfehlungen sollen nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen Contwig und Hornbach konzentriert werden. Auch die Landesplanung sieht vor (großflächige) Anbieter innenstadtrelevanter Sortimente ausschließlich innerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche anzusiedeln, bietet für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugleich die Möglichkeit, diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.

Mit dem vorgeschlagenen Ergänzungsstandort finden Anbieter nicht-innenstadtrelevanter Kernsortimente somit – in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielvorgaben – die Möglichkeit, sich im Verbandsgemeindegebiet in marktgerechter Größe zukunftsfähig anzusiedeln bzw. neu aufzustellen.

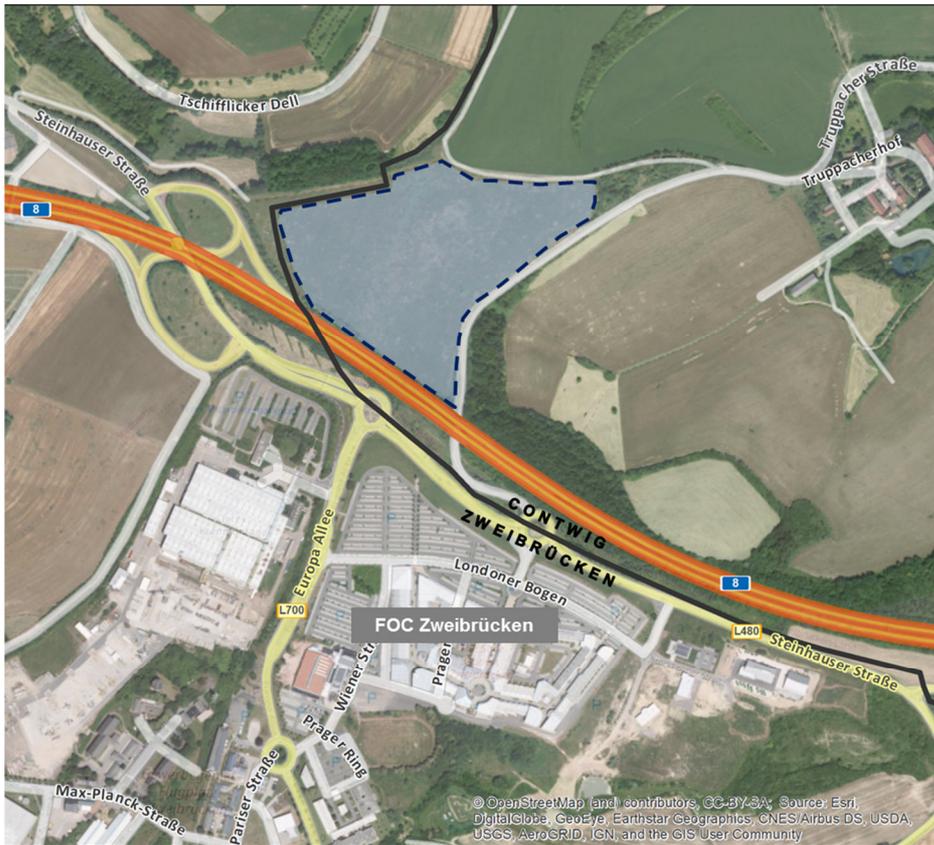
Der Standort eignet sich somit für großflächige Anbieter mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wie zum Beispiel Möbelanbieter. Bei der Ansiedlung eines solchen Betriebs dürfen keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Ab. 3 BauNVO zu erwarten sein. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen. Im Hinblick auf die innenstadtrelevanten Randsortimente ist die im LEP IV definierte Obergrenze von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes zu berücksichtigen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung für ein Vorhaben ist im Rahmen des Raumordnungsverfahrens vorzunehmen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Gemäß LEP IV muss bei Realisierung eines Vorhabens in Contwig auf die zentralörtlichen Funktionen von benachbarten Ober- und Mittelzentren Rücksicht genommen werden. Im Falle eines Möbelhauses wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse bereits dargelegt, dass durch eine Ansiedlung in Contwig die zentralörtlichen Funktionen der umliegenden zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden.¹¹

Hinsichtlich einer einzuhaltenden Umsatz-Kaufkraft-Relation trifft der LEP IV keine Aussagen. Prinzipiell sind somit auch Vorhaben möglich, die die Kaufkraft der Verbandsgemeinde übersteigen.

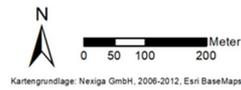
¹¹ Auswirkungsanalyse von Möbelhäusern am Standort Zweibrücken/ Contwig, BBE Handelsberatung 2016

Abbildung 24 Ergänzungsstandort Truppacher Höhe



Ergänzungsstandort

 Abgrenzung Ergänzungsstandort



Quelle: Esri Basemaps, eigene Darstellung

5.3 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land

Zur Steuerung des Einzelhandels soll mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auch die „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente beschlossen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Innenstadtrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt, einer Ortsmitte bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-innenstadtrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innenstadtrelevant.

Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen¹², es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der VG Zweibrücken-Land wie folgt zu bewerten:

¹² Hierzu zählen: 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), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren** sichergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind aufgrund ihrer Größe nicht in den Ortskernen angesiedelt. Eine Integration eines Lebensmittelmarktes im Ortskern Contwig ist anzustreben. Der Drogeriemarkt ist im Ortskern Contwig ansässig. Kleinteilige Lebensmittelanbieter (u.a. Bäcker, Metzger) befinden sich in den Ortskernen. Die Sortimente sind als nahversorgungsrelevant und gleichzeitig als innenstadtrelevant einzustufen.
- Die Warengruppen **Bekleidung, Schuhe, Sport, Bücher/ Zeitschriften, Papier- und Büroartikel, Schreibwaren, Elektronik, Foto, Optik, Uhren/ Schmuck, Glas/ Porzellan/ Keramik und Haushaltswaren** sind in der Verbandsgemeinde nur in begrenztem Umfang vertreten. Da die Sortimente aufgrund ihrer Kleinteiligkeit grundsätzlich in die Ortskerne integrierbar sind und wesentlich zu einem attraktiven Branchenmix beitragen, sind die Sortimente wie im LEP IV empfohlen auch in der VG Zweibrücken-Land als innenstadtrelevant einzustufen.
- Dahingegen sind die Teilsegmente Sportgroßgeräte und elektrische Hausgeräte davon ausgenommen. Diese entfalten kaum Synergieeffekte mit den o.g. Sortimenten und sind daher den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Selbiges gilt auch für Fahrräder und Fahrradzubehör. Ansiedlungsvorhaben mit Fachanbietern in diesen Segmenten ist aufgrund des erreichbaren Kaufkraftpotenzials jedoch nicht zu erwarten.
- Als nicht-innenstadtrelevant sind außerdem auch die Warengruppen **Möbel, Bettwaren, Lampen und Leuchten, Bau-, Garten- und Heimtierbedarf** zu bewerten. Diese Sortimente benötigen aufgrund ihrer flächenintensiven Warenpräsentation entsprechend große Verkaufsflächen, die in den Ortskernen nicht zu realisieren sind. Weiterhin zeichnet diese Sortimente nur ein geringes Kopplungspotenzial mit den sonstigen innenstadtrelevanten Sortimenten aus.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die VG Zweibrücken-Land folgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).¹³

¹³ Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste ergeben sich aus der aktuellen Bewertung der Sortimente Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Autositze, ohne Spielwaren, Bekleidung, Hygieneartikel) als nicht-innenstadtrelevant.

Abbildung 25: Sortimentsliste der VG Zweibrücken-Land

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
		47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1 aus 47.51	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2 aus 47.59.9	keramische Erzeugnisse und Glaswaren Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9 aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9 aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV</p>			

6 Fazit und abschließende Empfehlungen

Die derzeitige Einzelhandelssituation und die Entwicklungsperspektiven für die VG Zweibrücken-Land sind wie folgt zusammenzufassen:

- In der VG Zweibrücken-Land sind 50 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.990 m² ansässig. Gemeinsam erwirtschaften diese einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 39,3 Mio. €.
- Insgesamt besteht nur eine geringe Einzelhandelsausstattung, was sich in einer niedrigen Einzelhandelszentralität von 39 % zeigt. Von 101,1 Mio. € des verfügbaren Kaufkraftpotenzials fließen ca. 61,8 Mio. € aus der Verbandsgemeinde ab.
- Den Versorgungsschwerpunkt ist in der Ortsgemeinde Contwig vorzufinden. Dort sind neben den Lebensmittelmärkten Aldi und Wasgau auch ein Drogeriewarengeschäft vorzufinden. In Hornbach besteht ebenfalls noch ein größeres Einzelhandelsangebot. Ergänzende Strukturen bestehen zudem in der Ortsgemeinde Bechhofen. In den sonstigen Ortsgemeinden sind allenfalls kleinteilige Angebote vorhanden.
- In Bezug auf die sortimentspezifische Einzelhandelsausstattung ist ein Schwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren festzustellen, während in den sonstigen Sortimenten vielfach kein eigenständiges Angebot vorhanden ist.
- Der Ortskern Contwig und der dortige Versorgungsstandort wird als **zentraler Versorgungsbereich** mit der Funktion eines **Hauptzentrums** abgegrenzt. Aufgrund der zentralen Lage Contwigs und des bestehenden (Nah-) Versorgungsangebotes übernimmt der ZVB eine Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde. Weiterhin wird in der Stadt Hornbach ein **Nahversorgungszentrum** abgegrenzt, das vor allem die südlichen Ortsgemeinden versorgt.
- In den zentralen Versorgungsbereichen soll prioritär die Ansiedlung mit innenstadtrelevanten erfolgen. Zusätzlich wird den bestehenden Betrieben Möglichkeiten zur Modernisierung und Erweiterung zur Bestandssicherung eingeräumt.
- Zusätzlich wird der Standort „Truppacher Höhe“ als **Ergänzungsstandort für den nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel** ausgewiesen. Der Standort steht im funktionalen Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden FOC Zweibrücken und ist bereits von (großflächigem) Einzelhandel geprägt. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der ZVB nicht zu gefährden, sind innenstadtrelevante Sortimente deutlich untergeordnet als Randsortiment zu beschränken.

Aufgrund der Siedlungsstrukturen und der regionalen Wettbewerbsstrukturen ist ein Ausbau des Einzelhandels in der VG Zweibrücken-Land perspektivisch nicht zu erwarten. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der VG Zweibrücken-Land ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen. Mit dem Einzelhandelskonzept wurden dafür Entwicklungsleitlinien aufgezeigt, die diese Entwicklung unterstützen sollen.

Köln, im Februar 2019

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Marjan Grünbauer



i. V. Jörg Lehnerdt