

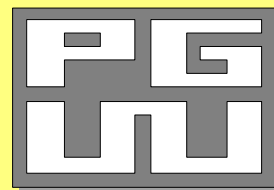
**Gutachten zur Landesplanerischen Behandlung
der Einzelhandelsentwicklung
im Rahmen der Gesamtfortschreibung des
Regionalen Raumordnungsplans (ROP) Westpfalz**

- Kurzfassung -

Herausgeber: Planungsgemeinschaft Westpfalz
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Vorsitzender: Oberbürgermeister Joseph Krekeler
66953 Pirmasens

Redaktion: Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft Westpfalz
Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631 323-2295, Fax: 0631 323-2293
e-mail: pgw@westpfalz.de
Internet: <http://www.westpfalz.de>



Vorwort

Mit der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) Westpfalz steht die Aufgabe an, den Bestand und die Versorgungsfunktion des zentrale-Orte-Systems zu sichern bzw. Strategien und Maßnahmen zu benennen, die diese Aufgabe erfüllen; dies gilt insbesondere für die zentralen Orte des ländlichen Raumes.

Wesentlich für die Versorgungsfunktion ist der Einzelhandel. Die Entwicklung des Einzelhandels ist in den vergangenen Jahrzehnten durch einen tiefgreifenden Strukturwandel geprägt, der zu einem Umbruch im Angebots-, Standort- und Betriebssystemgefüge geführt hat.

Neben den endogenen Faktoren der Angebotsseite (z.B. Konzentration und Filialisierung) sind dafür auch exogene Faktoren (z.B. Nachfrageflexibilität, höhere Mobilität, Erlebniseinkauf) der Nachfrageseite verantwortlich. Diese Dynamik im Handel lässt kaum erwarten, dass der Prozess des Strukturwandels aufzuhalten, geschweige denn reversibel ist. Somit stellt sich die Frage, wie denn zukünftig die Versorgungsfunktion im Kontext des zentrale-Orte-Konzepts sicherzustellen ist. Um diese Frage beantworten zu können, bedarf es jedoch einer Beurteilungsgrundlage, einer fachlich fundierten Bewertung der regionalen Versorgungsstruktur sowie deren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten bzw. bedarf es Entscheidungsgrundlagen für die weiteren Planungen.

Deshalb hat die PGW ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, welches in dieser Ausgabe der WESTPFALZ-INFORMATIONEN als Kurzfassung veröffentlicht wird.

Wesentliche Aufgabenstellung war es, **Vorschläge** zu machen zu einer nachhaltigen Sicherung flächendeckender Versorgung in zumutbarer Entfernung bei einer gleichzeitigen Verfahrensbeschleunigung und –vereinfachung über die differenzierte Festsetzung von Einstiegsgrößen und Abschöpfungsquoten; diese Vorschläge gilt es im Rahmen der ROP-Fortschreibung zu diskutieren.

Die oberste Landesplanungsbehörde im Ministerium des Innern und für Sport hat das Gutachten mit 50% der Kosten bezuschusst; dafür dürfen wir uns bedanken.

Oberbürgermeister Joseph Krekeler, Vorsitzender




**Gutachten zur Landesplanerischen Behandlung
der Einzelhandelsentwicklung
im Rahmen der Gesamtfortschreibung des
Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Westpfalz**

- Kurzfassung –

Bearbeitung:

AGENDA

Teichstraße 14
79539 Lörrach
Tel.: 07621/13 101
Fax: 07621/13 102
eMail: agenda_aco@t-online.de

Dipl.-Ing. D. Acocella
Dr. U.C. Fürst
Dipl.-Geogr. P. Helbig
Dipl.-Geogr. A. Schnacke

Junker & Kruse

Markt 5
44137 Dortmund
Tel.: 0231/55 78 58 – 0
Fax: 0231/55 78 58 – 50
eMail: Mailbox@junker-kruse.do.uunet.de

Dipl.-Geogr. S. Kruse
Dipl.-Ing. C. Schneider

Redaktion der Kurzfassung: T. Weick

Inhalt:

1. Ausgangslage, Aufgabenstellung und Ziele
2. Methodik
3. Trends der Einzelhandelsentwicklung
4. Einzelhandelsstruktur und Versorgungssituation in der Westpfalz
5. Ansätze zur Verbesserung der Versorgungsqualität im ländlichen Raum
6. Vorschlag für ein vereinfachtes Prüfverfahren

Glossar

1. Ausgangslage, Aufgabenstellung und Ziele

Für die Westpfalz soll der Regionale Raumordnungsplan fortgeschrieben werden. Auf Grund der z.T. tiefgreifenden Veränderungen - insbesondere im funktional bedeutsamen Einzelhandelssektor - hat die Planungsgemeinschaft Westpfalz die vorliegende Untersuchung in Auftrag gegeben, die speziell den Aspekt der Förderung einer raumverträglichen Einzelhandelsentwicklung bei einer gleichzeitigen Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung bearbeitet. Die Ziele dieses Konzeptes liegen v.a. in der

- Sicherung der Innenstädte in der Region Westpfalz,
- flächendeckenden Versorgung mit Einzelhandel insbesondere der Nahversorgung auch und gerade im ländlichen Bereich,
- stärkeren Berücksichtigung regionaler, spezifischer Besonderheiten bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Die Raumbedeutsamkeit einer Einzelhandelsansiedlung ergibt sich weitgehend aus der Lage zum Siedlungskörper, dem Sortiment und der Größe des Ansiedlungsvorhabens. Planungsrechtliche Instrumentarien für eine gezielte Standortentwicklung sind die BauNVO und das BauGB¹. Auf Grund des ROG §15 vom 01.01.98 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich raumbedeutsam und raumordnerisch zu überprüfen. Wichtige qualitative Kriterien für Einzelhandelsneuansiedlungen ergeben sich zudem aus den entsprechenden Ausführungen im LEP²:

- Konzentrationsgebot, d.h., großflächige Einzelhandelsbetriebe über 2.000 m² sind i.d.R. nur in Mittel- und Oberzentren zulässig,
- städtebauliches Integrationsgebot für innenstadtrelevante Sortimente,
- siedlungsstrukturelles Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten.

Zu prüfen ist, ob sich durch diese Grundsätze und Ziele eine nach raumordnerischen Gesichtspunkten erwünschte Einzelhandelsentwicklung und -struktur erreichen lässt, oder ob sie einer flexibleren und dynamischeren Ausprägung unterliegen sollte³. So stellt sich speziell die Frage, ob Räume auf Grund allgemein gültiger Kriterien von den bestehenden planungsrechtlichen Steuerungsmitteln losgelöst werden müssen, um mit Hilfe eigens entwickelter Regelungen negative Entwicklungen im Einzelhandel zu minimieren.

Weiterhin ist für die gesamte Region Westpfalz ein vereinfachtes Verfahren als eine raumordnerische Erheblichkeitsprüfung unter Einbeziehung bereits bestehender Verfahren anderer Bundesländer zu entwickeln, um sowohl den Kommunen als auch den übergeordneten Raumordnungsinstanzen schnellere Entscheidungen zu ermöglichen. In dieser Vereinfachung sind die Ziele der Raumordnung weiterhin zu beachten.

¹ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Der Beitrag von Dienstleistungen zur zielorientierten räumlichen Entwicklung, S.37f.

² Vgl. LEP III Rheinland-Pfalz, Kap. 3.4.1.3.

³ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Der Beitrag von Dienstleistungen zur zielorientierten räumlichen Entwicklung, S.41ff.

2. Methodik

2.1 Allgemeines

Da sich im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen gezeigt hat, dass zwischen den Daten aus der HGZ 1993 und dem derzeitigen Besatz mit Einzelhandel erhebliche Unterschiede bestehen, wurde im Sommer 1999 in den Verbandsgemeinden der Region Westpfalz eine Bestandserhebung als Primärerhebung durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurde auch die städtebauliche Situation der Zentralen Orte aufgenommen, die sich im Tabellenband befindet. Dabei war darauf zu achten, dass eine möglichst vollständige Erhebung des Einzelhandelsangebotes erzielt wird. Insbesondere galt dies für die Erfassung der großflächigen Betriebe unabhängig von der zentralörtlichen Funktion des Standortes.

Daneben wurde bei einigen Berechnungen bezüglich des Einzelhandelsangebotes des Oberzentrums Kaiserslautern und des Mittelzentrums Zweibrücken auf folgende Untersuchungen zurückgegriffen:

- Einzelhandelsuntersuchung und Zentrenkonzept für die Stadt Kaiserslautern, AGENDA 1999;
- Gutachten zum Raumordnungsverfahren für das DOZ Zweibrücken auf dem ehemaligen Militärflughafen Zweibrücken, Prof. Reichling/ Concepta GmbH und AGENDA 1996.

Für das Mittelzentrum Pirmasens wurde neben den verfügbaren Daten aus verschiedenen Gutachten⁴ eine Erhebung aller nicht integrierten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, um Vergleichswerte zu den anderen Zentren der Region Westpfalz zu erhalten und das Verhältnis zwischen integrierten und nicht integrierten Standorten zu berechnen.

Die notwendige Qualität der Datenbasis ergibt sich im Wesentlichen aus der Aktualität. Die unterschiedlichen Quellen spielen dabei für diese Untersuchung nur eine untergeordnete Rolle.

Auf Basis dieser Datengrundlagen und der Begehung wurde die qualitative Beurteilung der Einzelhandelssituation und der städtebaulichen Situation in den Zentralen Orten in der Region Westpfalz durchgeführt, die im Tabellenband enthalten ist. Darauf aufbauend konnten die Auswirkungen der planungsrechtlichen Grundsätze und Ziele für die Region Westpfalz vor dem Hintergrund der handelsseitig veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere für die ländlich strukturierten Gebiete, dargestellt werden.

Auf Grund der dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden unter Verwendung errechneter Einzelhandels- und soziodemografischer Daten räumliche Abgrenzungskriterien für dünn besiedelte, ländlich strukturierte Gebiete innerhalb der Region Westpfalz gebildet. Ziel dieser räumlichen Abgrenzung ist es, Räume zu begründen, in denen nur durch eine Modifikation bzw. Flexibilisierung des vorhandenen Planungsrechts die Möglichkeit der Sicherung bzw. Schaffung einer ausreichenden Nahversorgung erhalten werden kann.

⁴ TRICON, Gutachterliche Stellungnahme über die Auswirkung einer partiellen Überdachung der Fußgängerzone auf den Einzelhandel der Stadt Pirmasens, 1997.
GWH Dr. Lademann & Partner, Auswirkungen des DOZ Zweibrücken auf das Mittelzentrum Pirmasens, 1998.

In diesem Zusammenhang wurde ein vereinfachtes Prüfverfahren zur raumordnerischen Erheblichkeit von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen für die gesamte Region Westpfalz aufgestellt. Der Entwicklung dieses Verfahrens wurde ein Vergleich der bereits existierenden vereinfachten Prüfverfahren von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern und Nordrhein-Westfalen vorangestellt und daraus ein entsprechendes Modell für die ländlich strukturierten Räume der Westpfalz konzipiert.

3. TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Zum Verständnis der derzeitigen Diskussionen werden die vergangenen und derzeitigen Trends in der Entwicklung des Einzelhandels dargestellt, wobei folgende Fragen im Vordergrund stehen:

- Wodurch kann der Trend von einem kleinstrukturierten Einzelhandelsangebot hin zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungen begründet werden?
- Welchen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten unterliegt die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes?
- Welche Probleme ergeben sich aus der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung?

Die folgenden Ausführungen zur Einzelhandelsentwicklung wurden zum Großteil den Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung des Grundlagengutachtens zur zielorientierten räumlichen Entwicklung⁵ entnommen.

3.1 Wertedynamik

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. Ein Idealfall wäre unter dem Aspekt einer einheitlichen Lebensqualität eine wohnnahe Versorgung der gesamten Bevölkerung zumindest mit Waren des täglichen Bedarfs. Auf Grund betriebswirtschaftlicher Rahmenbedingungen des Einzelhandels wie Frequenz und Einzugsbereich sowie einer ungleichmäßigen Bevölkerungsverteilung im Raum lässt sich dieser Zustand jedoch nicht realisieren. Zudem änderten sich seit einiger Zeit die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel und führten zu einem Strukturwandel, der keine flächenhafte, wohnnahe Nahversorgung gewährleistet.

Zurückzuführen ist dies teilweise auf eine Wertedynamik seitens der Konsumenten hinsichtlich des Einkaufsverhaltens, die sich auswirkt durch:

- eine zunehmende Anspruchshaltung der Konsumenten an die Vielfalt des Warenangebotes und das Preis-Leistungs-Verhältnis,
- die zunehmende Freizeitorientierung,
- den damit verbundenen Rückgang der Konsumorientierung; d.h. der Anteil der Konsumausgaben am Einkommen verschiebt sich zu Gunsten der Freizeitausgaben.

⁵ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Der Beitrag von Dienstleistungen zur zielorientierten räumlichen Entwicklung, S.23ff.

Aus diesen Änderungen im Einkaufsverhalten ergeben sich folgende Konsequenzen:

- die Mobilitätsbereitschaft nimmt zu,
- die Anforderungen an die Bequemlichkeit des Einkaufs - insbesondere von Gütern des täglichen Bedarfs - steigen,
- die Budgets für den Kauf von Waren sinken im Vergleich zu den Ausgaben für Freizeit und Reisen.

Insbesondere die beiden ersten Punkte bilden einen starken Kontrast zu einer flächenhaften wohnnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, auch in dünn besiedelten ländlichen Gebieten, wie sie gerade in weiten Teilen der Region Westpfalz vorliegen. Neben dieser nicht erfüllten sozialen Aufgabe der Versorgung von immobilen Bevölkerungsgruppen wird auch der ökologischen Komponente, die eine Grundversorgung der kurzen Wege beschreibt, nicht entsprochen.

3.2 Betriebstypendynamik

Eine weitere Ursache des Strukturwandels im Einzelhandel liegt in der Dynamik der Betriebstypen. Durch die weitere Auffächerung der Betriebstypen sowie der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage zwischen preis- und serviceorientiertem Teil kommt es zu einer entsprechenden Entwicklung der Betriebstypen. So fächert sich speziell der niedrigpreisige Bereich bei den Waren des täglichen Bedarfs weiter auf in Markendiscouter (Off-Price-Stores) und traditionelle (Lebensmittel-) Discounter sowie Sonderpostenmärkte.

Weiterhin wird mit einer weiteren Differenzierung der Fachmärkte, vor allem der Baumärkte und der SB-Warenhäuser in leistungs- und preisorientierte Betriebe gerechnet. Daher sind in Bezug auf das Betriebstypenspektrum folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Lebensmitteldiscouter bedrängen Supermärkte und insbesondere kleinflächige Lebensmittelgeschäfte ("Tante-Emma-Läden") in Nicht-Zentralen Orten,
- Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Warenhäuser und Fachgeschäfte erhalten verschärfte Konkurrenz durch Fach- und Lebensmitteldiscouter sowie Fachmärkte,
- Fachgeschäfte werden verstärkt mit SB-Warenhäusern und Fachmärkten sowie mit Versandanbietern und E-Commerce konkurrieren.

3.3 Betriebsgrößendynamik

Die Veränderung hinsichtlich der Betriebstypen zieht, wie oben bereits erwähnt, auch eine Veränderung der Betriebsgrößen nach sich.

Dies erklärt sich zum Einen durch das in den letzten Jahrzehnten stark veränderte Kundenverhalten, das immer mehr auf Erlebniswert, Bequemlichkeit des Einkaufs (alles unter einem Dach) und Preisbewusstsein abzielt. Zum Anderen benötigen insbesondere preisorientierte Betriebe hinsichtlich der angestrebten wirtschaftlichen Effizienz geringe Personal- und Investitionskosten und hohe Umsätze auf Grund großer Verkaufsflächen. Dieser Strukturwandel im Einzelhandel schlägt sich insbesondere auf den Lebensmitteleinzelhandel nieder. So kann z.B. auf der Grundlage allgemein gültiger Daten bei einem inhabergeführten und -betriebebenen Lebensmitteleinzelhandel von einer Min-

destgesamtfläche von ca. 250 m² ausgegangen werden. Bedingt durch die Betriebstypendynamik und die starke Konkurrenz bis hin zum Verdrängungswettbewerb übersteigen Mindestverkaufsflächen bei Neuansiedlungen diesen errechneten Wert jedoch um ein Vielfaches.

Einzelhandelsvorhaben von weniger als 50 m² Mindestgesamtfläche - einer Betriebsgröße, der in der Region Westpfalz ca. 20 bis 25% der Betriebe zugeordnet werden können - lassen sich bei Annahme eines gewissen Mindest-Unternehmergewinns mit Ausnahme von einzelnen Sortimenten (Schmuck, Tabakwaren etc.) nicht mehr realisieren. Alle weiteren Sortimente erfordern Betriebsgrößen von 50 bis 200 m² Gesamtfläche mit Ausnahme von Heimwerkerbedarf und Möbel, deren Mindestgesamtflächen bei 400 bzw. 600 m² liegen.

3.4 Standortdynamik

Die Bewertung von Standorten unterliegt sowohl den Veränderungen der Werte der Konsumenten als auch der Betriebstypendynamik des Einzelhandels. Deutlich wird dies insbesondere anhand der funktionalen Zentren der Städte, die in den 60er Jahren die Funktion von Vollversorgungszentren innehatten. Dem gegenüber wählen Kunden heute bedarfsorientiert spezifische Betriebstypen und Standorte, z.B. die Innenstädte für den Kauf von Bekleidung, Schuhen, Schmuck und Uhren und periphere Lagen beim Erwerb von Möbeln und Heimwerkerbedarf. Auch ist festzustellen, dass höherwertige, service-intensive Waren zumeist in innerstädtischen Fachgeschäften angeboten werden, niedrigpreisige und wenig service-intensive Güter hingegen in den Randlagen der Städte.

4. Einzelhandelsstruktur und Versorgungssituation

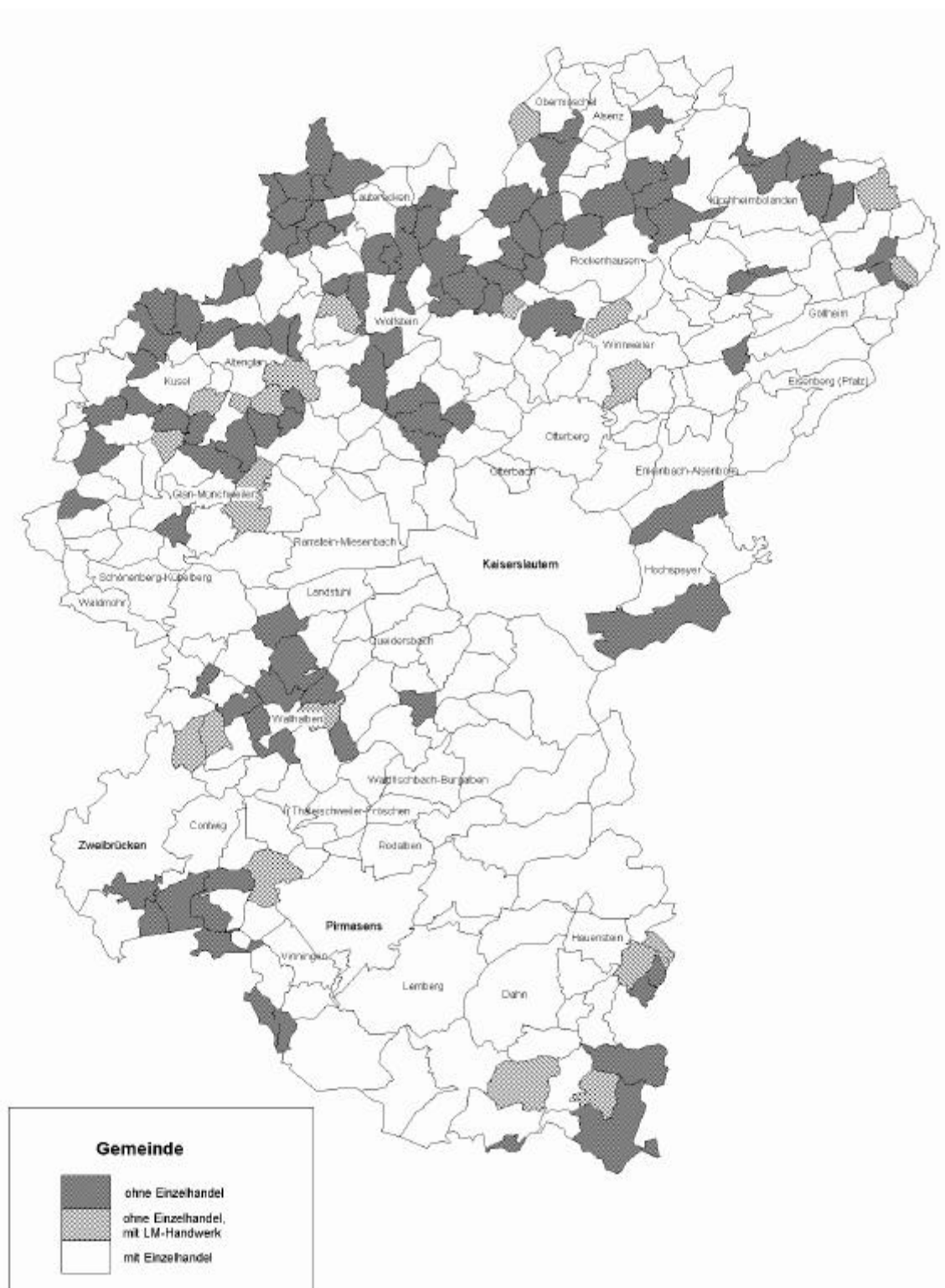
4.1 Gebiete ohne Einzelhandel

In der nachfolgenden Abb. 1 werden die Gebiete herausgestellt, welche keine Einzelhandelsbetriebe und damit keine lokalen Versorgungsmöglichkeiten aufweisen. Des Weiteren sind die Gemeinden dargestellt, in denen zwar keine ausreichende, dennoch ein Mindestmaß an Nahversorgung wenigstens durch das Lebensmittelhandwerk ermöglicht wird⁶.

⁶

Im Anlagenband sind die Ergebnisse ausführlich in tabellarischer Form dargestellt.

Abb. 1: Gemeinden in der Westpfalz ohne Einzelhandel



Quelle: AGENDA-Darstellung

Die Darstellung verdeutlicht, dass insbesondere im Norden der Westpfalz und innerhalb des Städtedreiecks Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken eine hohe Anzahl an Gemeinden keinen Einzelhandel aufweist. Beispielsweise verfügen in den Landkreisen Kusel und Donnersberg ca. die Hälfte aller Gemeinden über keine Einzelhandelsversorgung, im Landkreis Südwestpfalz sind es noch immer über ein Drittel der Gemeinden. Demgegenüber gibt es im Landkreis Kaiserslautern nur in jeder fünften Gemeinde keinen Einzelhandelsbetrieb, was auf die meist höheren Einwohnerzahlen in diesem von Verdichtungen und Verdichtungsansätzen geprägten Raum zurückgeführt werden kann. In den folgenden Kapiteln sollen - außer der Einwohnerzahl - weitere mögliche Gründe für diese "einzelhandelsbezogene Entleerung" großer Teilräume herausgearbeitet werden.

4.2 Betriebsgrößen

Auf Grund der in Kap. 3 bereits beschriebenen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sind insbesondere Betriebe unter 50 m² in ihrem Bestand gefährdet. Dies hat zur Folge, dass vor allem in den Gebieten mit einem hohen Anteil an kleinen Betrieben in Zukunft eine weitere Verringerung der Einzelhandelsanbieter zu erwarten ist.

In der folgenden Tabelle sind die Betriebsgrößen in den Landkreisen der Westpfalz dargestellt.

Tab. 1: Anteil der Betriebe je Betriebsgrößenklasse in den Kreisen der Westpfalz in %

	2000 und mehr	700 bis unter 2000	400 bis unter 700	200 bis unter 400	50 bis unter 200	unter 50
Donnersbergkreis	0,6	6,2	5,9	12,7	51,4	23,2
LK Kaiserslautern	1,7	7,2	6,6	11,8	54,4	18,3
LK Kusel	1,7	7,2	9,5	12,4	50,1	19,0
LK Südwestpfalz	0,2	6,3	5,3	9,0	51,3	27,8

Quelle: AGENDA-Erhebung 8/99; eigene Berechnungen

In den Landkreisen der Westpfalz gibt es einen hohen Anteil an Betrieben mit weniger als 50 m². Dies trifft vor allem für die beiden Landkreise Donnersbergkreis und Pirmasens und insbesondere für das Einzelhandelsangebot in den Verbandsgemeinden Pirmasens-Land, Thaleischweiler-Fröschen und Zweibrücken-Land zu: hier liegt der Anteil dieser kleinflächigen Betriebe bei 40 bis 50%. Demgegenüber dominieren in den Verbandsgemeinden Landstuhl, Ramstein-Miesenbach und Kusel die großflächigen Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² das Angebot, der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt zwischen 34 und 42%.

Im Weiteren wird das derzeitige Einzelhandelsangebot in den einzelnen Gemeinden und Verbandsgemeinden bewertet. Daraus lassen sich erste Thesen über negative und positive Entwicklungen im Einzelhandel auf Grund planerischer Regelungen treffen.

Die Bewertung des Einzelhandels erfolgte in mehrfacher Hinsicht:

- als Relation von Verkaufsfläche zu Einwohnern in Kap. 4.3.1 und in Kap. 4.3.2,
- als Relation von Umsatz zu Kaufkraft, d.h. als Bindungsquoten in Kap. 4.3.3, Kap. 4.3.4 und Kap. 4.4 sowie
- qualitativ durch die im Tabellenband enthaltene Beschreibung der städtebaulichen Situation in den Grund- und Mittelzentren.

4.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes auf Gemeindeebene

Aus den bisher allgemeinen Ausführungen bezogen auf das Vorhandensein von Einzelhandel und auf die Betriebsgrößenstruktur wird bereits deutlich, dass gerade in den ländlichen Gebieten die Versorgungssituation durch den Einzelhandel - wenn sie noch vorhanden ist - latent gefährdet ist. Darüber hinaus wird in den Gemeinden, die - zumindest vordergründig betrachtet - über eine ausreichende Nahversorgung verfügen, diese häufig durch peripher zum Siedlungskörper gelegene Supermärkte/ Discounter gewährleistet.

Diese pauschalen Erkenntnisse sollen nun zunächst auf der Gemeinde weiter untersucht werden, um konkretere Aussagen treffen zu können. Durch die pauschalierte Betrachtung sind möglicherweise Versorgungsstrukturen, die vor dem Hintergrund der raumstrukturellen Gegebenheiten akzeptabel sind, nicht mehr erkennbar.

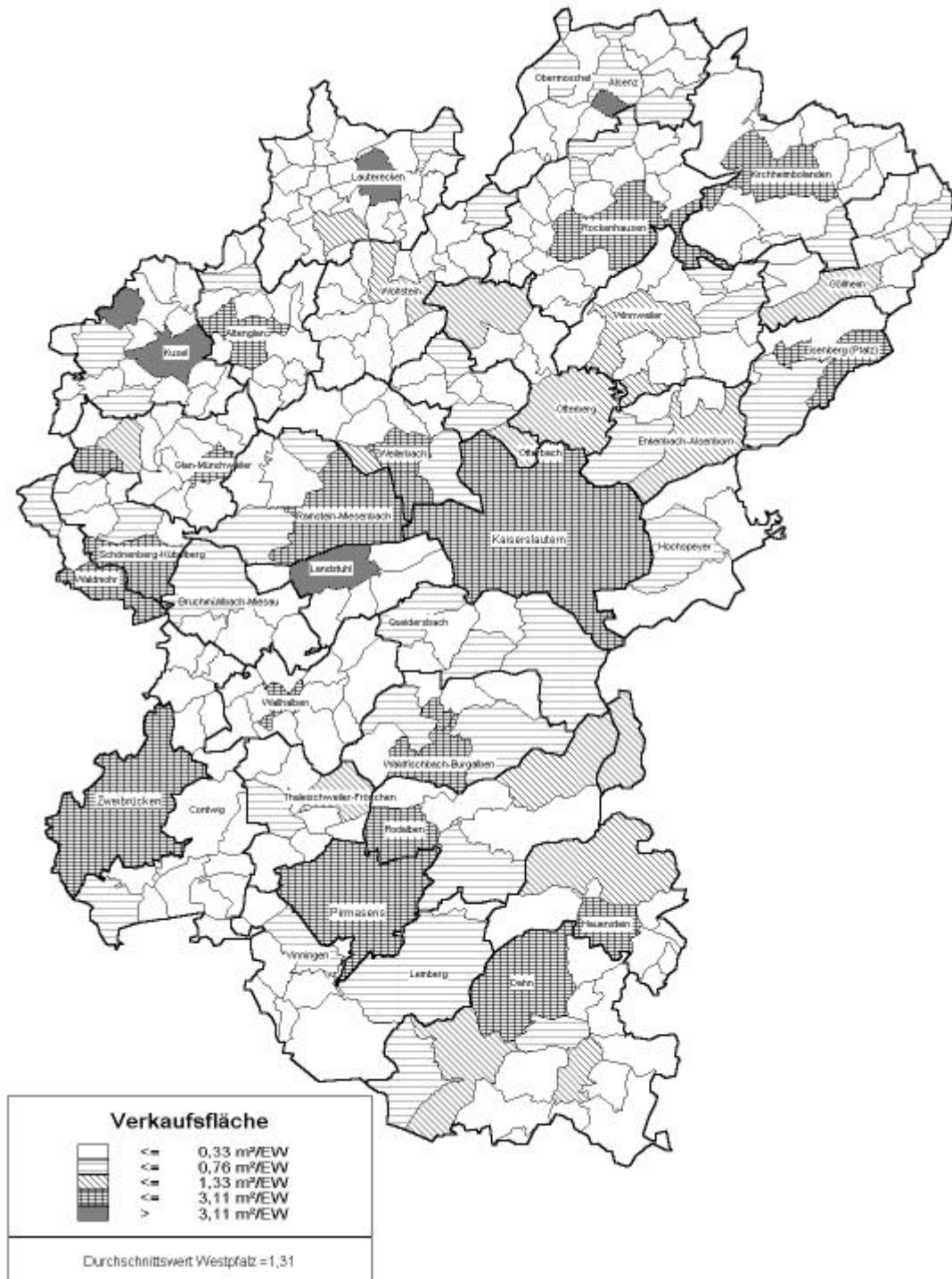
4.3.1 Verkaufsfläche je Einwohner Einzelhandel gesamt

Einen ersten Anhaltspunkt für den Vergleich der Einzelhandelsausstattung einzelner Gemeinden bietet die Verkaufsfläche je Einwohner. Diese Darstellung ermöglicht einen Vergleich des Einzelhandelsangebotes zwischen den einzelnen Gemeinden.

Wie aus Abb. 2 hervorgeht, weisen v.a. die Ober- und Mittelzentren sowie etwa die Hälfte der Grundzentren überdurchschnittliche Kennzahlen auf. Dies bedeutet, dass das Konzentrationsgebot zu einer aus raumordnerischer Sicht gewünschten Verkaufsflächenverteilung zwischen den einzelnen Gemeinden geführt hat.

In den Gemeinden Krottelbach, Oberndorf, Steinalben und Thallichtenberg liegt auf Grund geringer Einwohnerzahlen und eines einzelnen größeren Betriebes eine weit überdurchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner vor.

Abb. 2: Verkaufsfläche je Einwohner in den Gemeinden der Westpfalz



Quelle: AGENDA-Darstellung

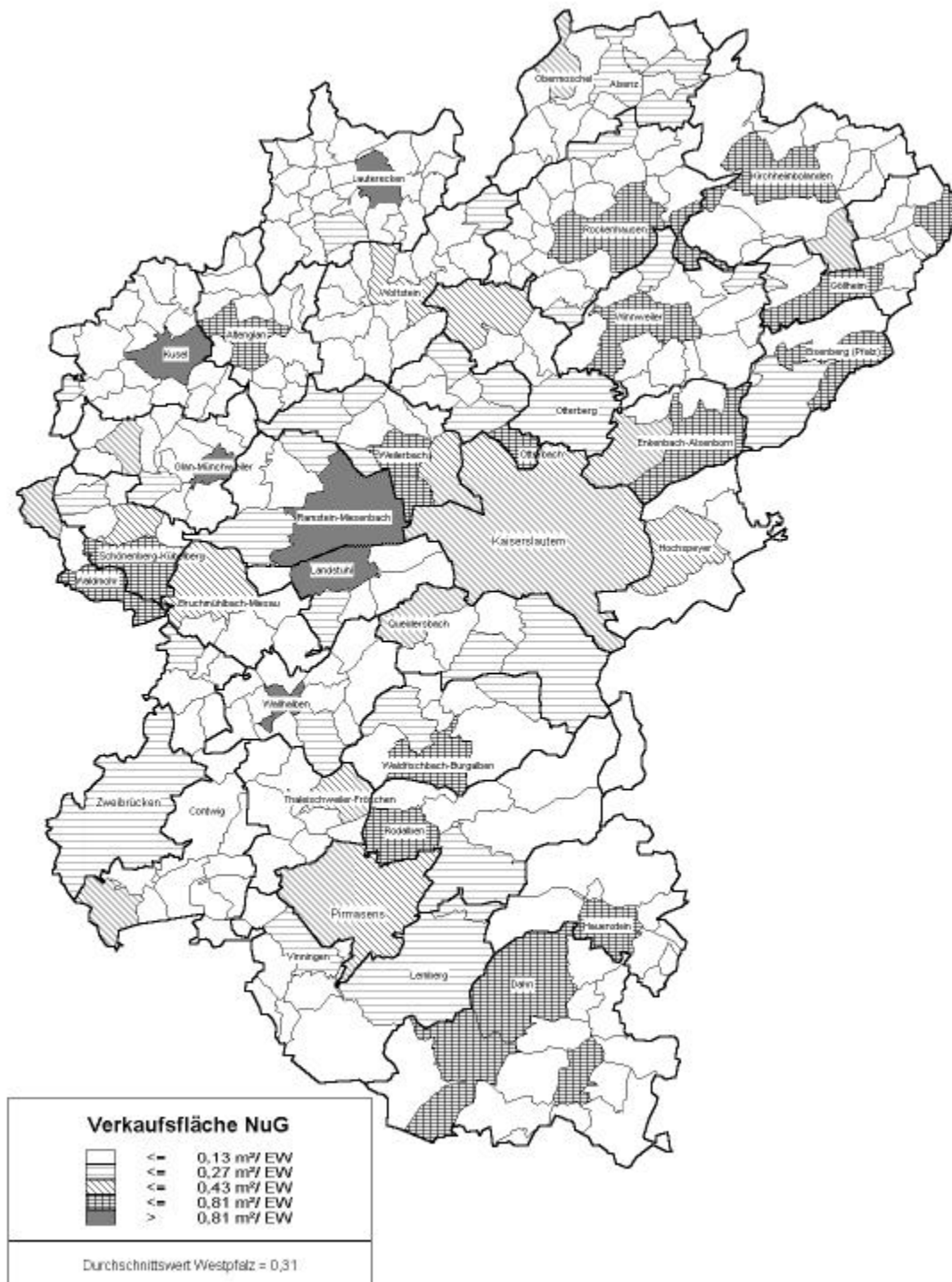
Analog zu den Ergebnissen aus Kap. 4.1 ist die große Anzahl an Gemeinden, die über keine oder nur sehr geringe Verkaufsflächen verfügen, deutlich erkennbar. Allerdings wird das Ergebnis durch diese Auswertung weiter konkretisiert, so dass ersichtlich ist, dass ein großer Teil der Gemeinden, die zwar über Einzelhandel verfügen, deutlich unterdurchschnittliche Kennzahlen aufweisen. Insgesamt verdichtet sich die Erkenntnis, dass weite Teile der ländlich strukturierten Gebiete der Westpfalz nur über eine - wenn überhaupt vorhandene - sehr geringe Einzelhandelsausstattung verfügen.

4.3.2 Verkaufsfläche je Einwohner Nahrungs- und Genussmittel

Da jedoch lediglich die Mittel- und Oberzentren eine über ihren Eigenbedarf hinausgehende Einzelhandelsstruktur verfügen müssen, ergibt sich für die anderen Gemeinden, dass hier zumindest die Nahversorgung sicherzustellen ist. Auch wenn zur Nahversorgung wenigstens ein Mindestangebot an Gütern des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik) gerechnet werden kann, wird in dieser Untersuchung die Nahversorgung mit dem Angebot an Gütern des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) gleichgesetzt. Dies auch deshalb, weil moderne Lebensmittelanbieter regelmäßig auch Produkte aus dem Nichtlebensmittelbereich im Sortiment führen. Stellvertretend für das Nahversorgungsangebot wird im Folgenden das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) untersucht, um festzustellen, inwieweit wenigstens das Mindestmaß an Nahversorgung auf Gemeindeebene gesichert ist.

Im Vergleich zur Darstellung des gesamten Einzelhandelsangebotes treten einige Grundzentren abseits des Siedlungsbandes hinzu, die auf Grund ihres großen Angebots an NuG-Verkaufsfläche und ihrer teilweise geringen Einwohnerzahl ebenfalls überdurchschnittliche Werte aufweisen. Die vergleichbaren Werte der großen Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken sowie des Oberzentrums Kaiserslautern sind deutlich niedriger. Die sehr niedrige Kennzahl des Mittelzentrums Zweibrücken ist auf den an der Stadtgrenze von Homburg gelegenen peripheren Konkurrenzstandort zurückzuführen.

Abb. 3: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner in den Gemeinden der Westpfalz



Quelle: AGENDA-Darstellung

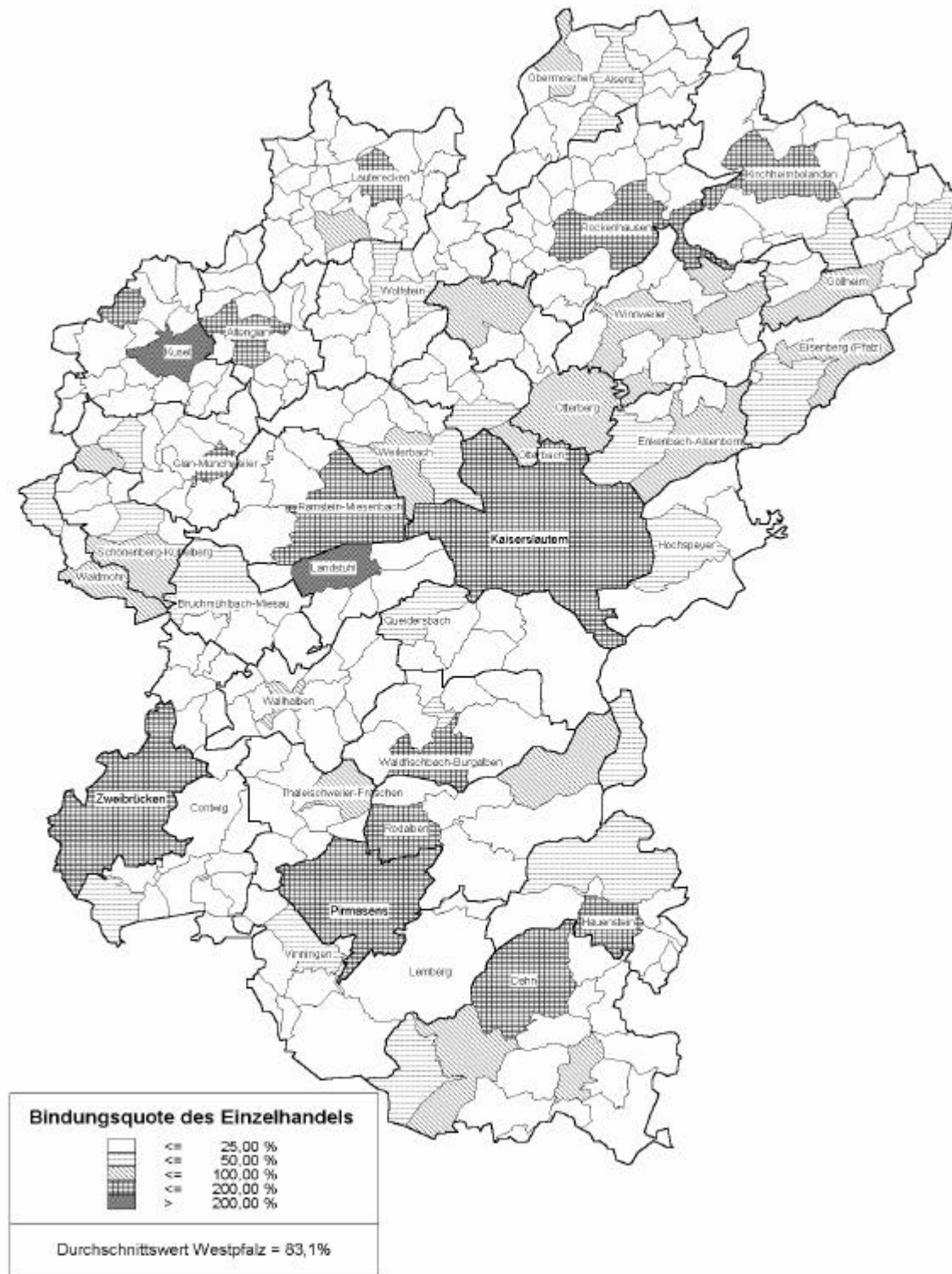
Die Verkaufsflächen je Einwohner des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel der Grundzentren Glan-Münchweiler, Ramstein-Miesenbach und Wallhalben sowie der Mittelzentren Kusel Lauterecken und Landstuhl liegen mindestens dreimal höher als der durchschnittliche Wert in der Westpfalz. Es ergibt sich gewissermaßen eine deutliche, regionalplanerisch unerwünschte Überfunktion dieser Orte in diesem Sortiment.

Zudem gibt es eine Vielzahl von Gemeinden, die nur geringe Verkaufsflächen je Einwohner zur Grundversorgung bieten, wobei die immer größeren Betriebseinheiten einerseits und das Konzentrationsgebot andererseits möglicherweise Ursachen für diese sehr niedrigen Nahversorgungswerte sind. Es betrifft wie auch in den vorangegangenen Untersuchungsschritten insbesondere die Gemeinden nördlich des Siedlungsbandes entlang der A6 als auch viele Gemeinden innerhalb des Städtedreiecks.

4.3.3 Bindungsquoten Einzelhandel insgesamt

Eine Bewertung der Einzelhandelsnachfrage und des Einzelhandelsangebotes bietet die Berechnung der Bindungsquoten. Diese zeigen an, welcher Anteil der in einem Ort vorhandenen Kaufkraft per Saldo in diesem gehalten werden kann (Quoten unter 100%) bzw. welcher Teil der örtlichen Kaufkraft dem Einzelhandel darüber hinaus zufließt (Quoten über 100%). Dafür wurde zunächst die Einzelhandelsnachfrage berechnet. Werden nun die Umsätze in den einzelnen Gemeinden auf die in diesen vorhandene Kaufkraft bezogen, so ergeben sich die in Abb. 4 dargestellten Bindungsquoten. In der Abbildung wird deutlich, dass Bindungsquoten von 100% und mehr vornehmlich in Zentralen Orten, insbesondere in den Mittelzentren und im Oberzentrum Kaiserslautern erzielt werden. Ein großer Teil der Grundzentren weist Bindungsquoten von weniger als 50% auf. Da die Funktion der Grundzentren nur auf die Grundversorgung abstellt, kann bei dieser Gesamtbetrachtung des Einzelhandelsangebotes keine abschließende Aussage zu einer negativen Einzelhandelssituation getroffen werden, allerdings deutet dieser geringe Wert bereits auf eine insgesamt niedrige Versorgungsqualität hin.

Wie schon bei der Auswertung der Verkaufsflächen je Einwohner wird auch hier deutlich, dass das Konzentrationsgebot erreicht wurde.

Abb. 4: Bindungsquoten in den Gemeinden der Westfalz - Einzelhandel insgesamt


Quelle: AGENDA-Darstellung

4.3.4 Bindungsquoten Nahrungs- und Genussmittel

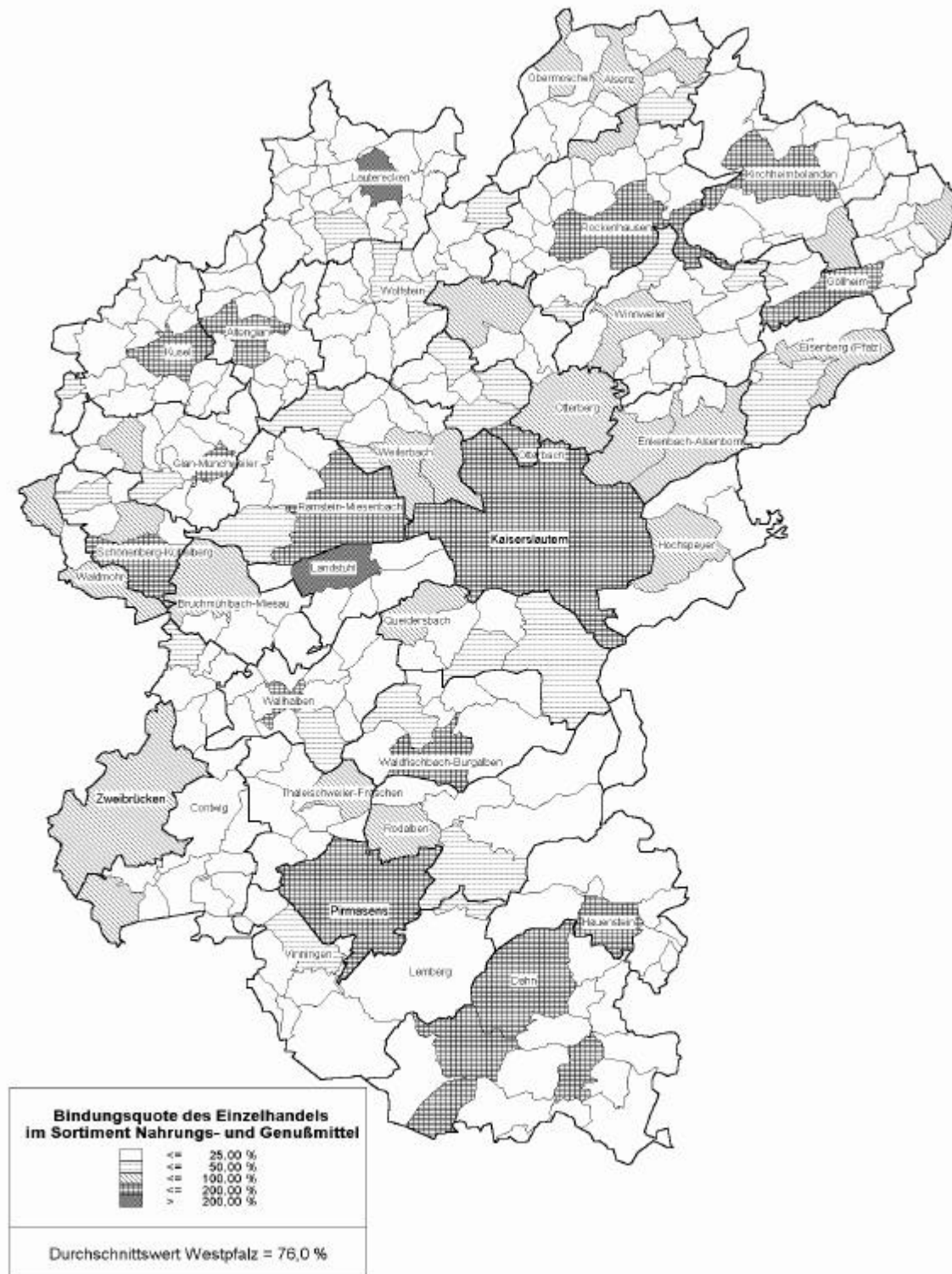
Analog zur Darstellung der Verkaufsflächen je Einwohner wird auch bei der Betrachtung der Bindungsquoten das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stellvertretend für das Nahversorgungsangebot untersucht, um die Einzelhandelsnachfrage mit dem Einzelhandelsangebot auf der Ebene der Gemeinden in Relation zu setzen. In Abb. 5 sind die Bindungsquoten des Einzelhandels jeder Gemeinde hinsichtlich der Nahversorgung dargestellt.

Bindungsquoten von mehr als 100% liegen mit Ausnahme der Gemeinden Fischbach und Bundenthal ausschließlich in Zentralen Orten, insbesondere im Oberzentrum Kaiserslautern und in den Mittelzentren. Lediglich das Mittelzentrum Zweibrücken weist eine Bindungsquote von weniger als 100% auf, was zum Großteil dem Konkurrenzstandort Homburg zuzuschreiben ist.

Weiter ist festzustellen, dass ca. 30% der Grundzentren sehr niedrige Kennzahlen von weniger als 50% aufweisen. Die Abbildung zeigt auch deutlich die zahlreichen Gemeinden mit Bindungsquoten von weniger als 25%, insbesondere in den Gebieten abseits des Siedlungsbandes entlang der A6. Diese Gebiete entsprechen denjenigen in Kap. 4.3.1 beschriebenen Räumen mit niedrigen Verkaufsflächen je Einwohner.

In den Mittelzentren mit Ausnahme von Zweibrücken und dem Oberzentrum Kaiserslautern liegen Bindungsquoten von mehr als 100% vor. In den Mittelzentren Lauterecken und Landstuhl werden sogar Bindungsquoten von 240% bzw. 220% erzielt. An letzteren Gemeinden sind die möglichen negativen Wirkungen des Konzentrationsgebotes abzulesen: in den umliegenden (Verbands-)Gemeinden herrscht eine deutliche Unterfunktion in der Nahversorgung vor.

Abb. 5: Bindungsquoten Nahrungs- und Genussmittel Gemeindeebene



Quelle: AGENDA-Darstellung

Insgesamt ist festzustellen, dass es - unter Versorgungsgesichtspunkten – neben ausgewogenen Räumen, Bereiche gibt, die ein deutliches Nahversorgungsdefizit aufweisen, oder dass auf der Ebene der Mittelzentren das Konzentrationsgebot zu einer Überversorgung des eigentlichen Versorgungsbereiches führt und der Entwicklung der Grundzentren entgegensteht.

Deutlich wird, dass das Konzentrationsgebot auf Grund der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung nicht überall durchsetzbar ist, bzw. auch zu einer Überzentrierung führen kann.

4.4 Bewertung des Einzelhandels auf Verbandsgemeindeebene

Im Anschluss an die Darstellung des Verkaufsflächenangebotes und der Bindungsquoten auf Gemeindeebene werden diese Ergebnisse aggregiert auf der Ebene der Verbandsgemeinden untersucht, da diese Ebene die Grundlage der Nahversorgungsbereiche bildet.

In diesem Kapitel werden nur die Bindungsquoten auf der Ebene der Verbandsgemeinden untersucht, da

- die Verkaufsflächen je Einwohner zwar einen ersten Anhaltspunkt zum Einzelhandelsangebot einer Gemeinde geben, jedoch weder qualitative Aussagen noch Aussagen zur Relation von Einzelhandelsangebot und -nachfrage liefern;
- die Darstellung der Bindungsquoten auf Gemeindeebene im voranstehenden Kap. 4.3.1 bis Kap. 4.3.4 hinsichtlich der Thematik dieser Untersuchung die wesentlichen Ansätze zu einer räumlichen Differenzierung der Westpfalz unter dem Aspekt der Auswirkungen landesplanerischer Regelungen ergab.

4.4.1 Bindungsquoten Einzelhandel gesamt

In diesem Abschnitt wird beschrieben, welcher Anteil der in einer Verbandsgemeinde vorhandenen Kaufkraft per Saldo in dieser gehalten werden kann. Dabei werden die Umsätze der jeweiligen Verbandsgemeinde auf die in dieser vorliegenden Kaufkraft bezogen.

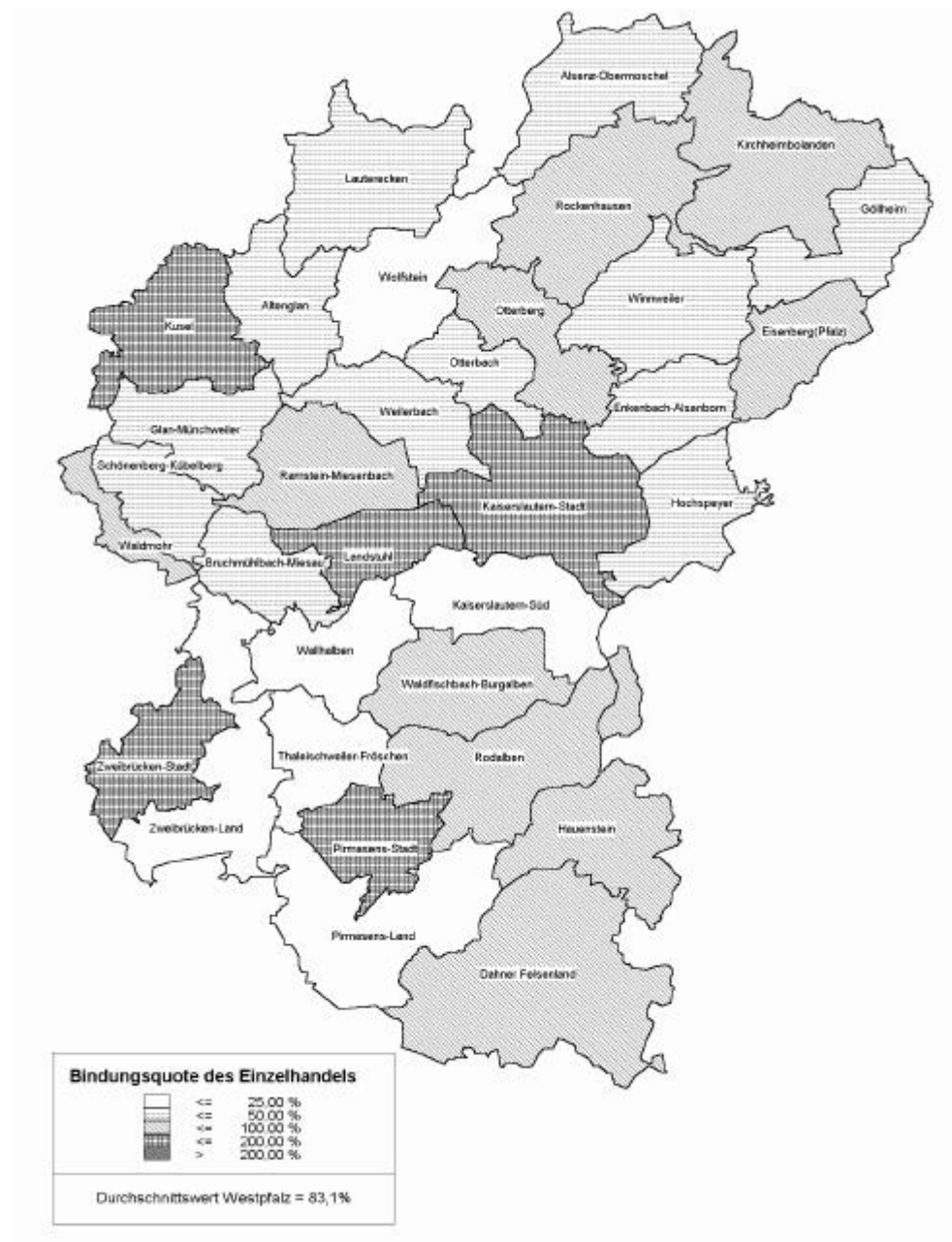
Im Zuge dieser Berechnung der Bindungsquoten auf Verbandsgemeindeebene (vgl. Abb. 6) wird die dominierende Stellung des Oberzentrums Kaiserslautern und der Mittelzentren Pirmasens, Zweibrücken, Landstuhl und Kusel im Vergleich zur Darstellung auf Gemeindeebene noch deutlicher.

In den übrigen Verbandsgemeinden der Region Westpfalz liegen die Bindungsquoten nicht nur unter 100%, sondern auch unter dem Durchschnittswert von ca. 83%.

Sehr niedrige Bindungsquoten von weniger als 25% sind im südlichen Teil der Region in den Verbandsgemeinden innerhalb des Dreiecks zwischen den Städten Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken sowie in der VG Pirmasens-Land zu verzeichnen. Zurückzuführen ist dies zum Einen auf die kleingliedrige Struktur und zum Anderen auf die bereits erwähnte Wohnfunktion zahlreicher Gemeinden in diesem Gebiet. Höhere Bindungsquoten mit 55 bis 65% liegen in den Verbandsgemeinden des Pfälzer Waldes vor, wobei die etwas größeren Werte in den Verbandsgemeinden Rodalben und Hauenstein zum Großteil den großflächigen, traditionell bedingten Schuhmärkten zugeschrieben werden können.

Im mittleren und nördlichen Teil der Region sind Bindungsquoten von 50 bis 77% in den Mittelzentren und in den einwohnerstarken Verbandsgemeinden Eisenberg und Ramstein-Miesenbach sowie in der aus nur drei Gemeinden bestehenden VG Waldmohr zu verzeichnen.

Abb. 6: Bindungsquoten in den Verbandsgemeinden der Westpfalz



Quelle: AGENDA-Darstellung

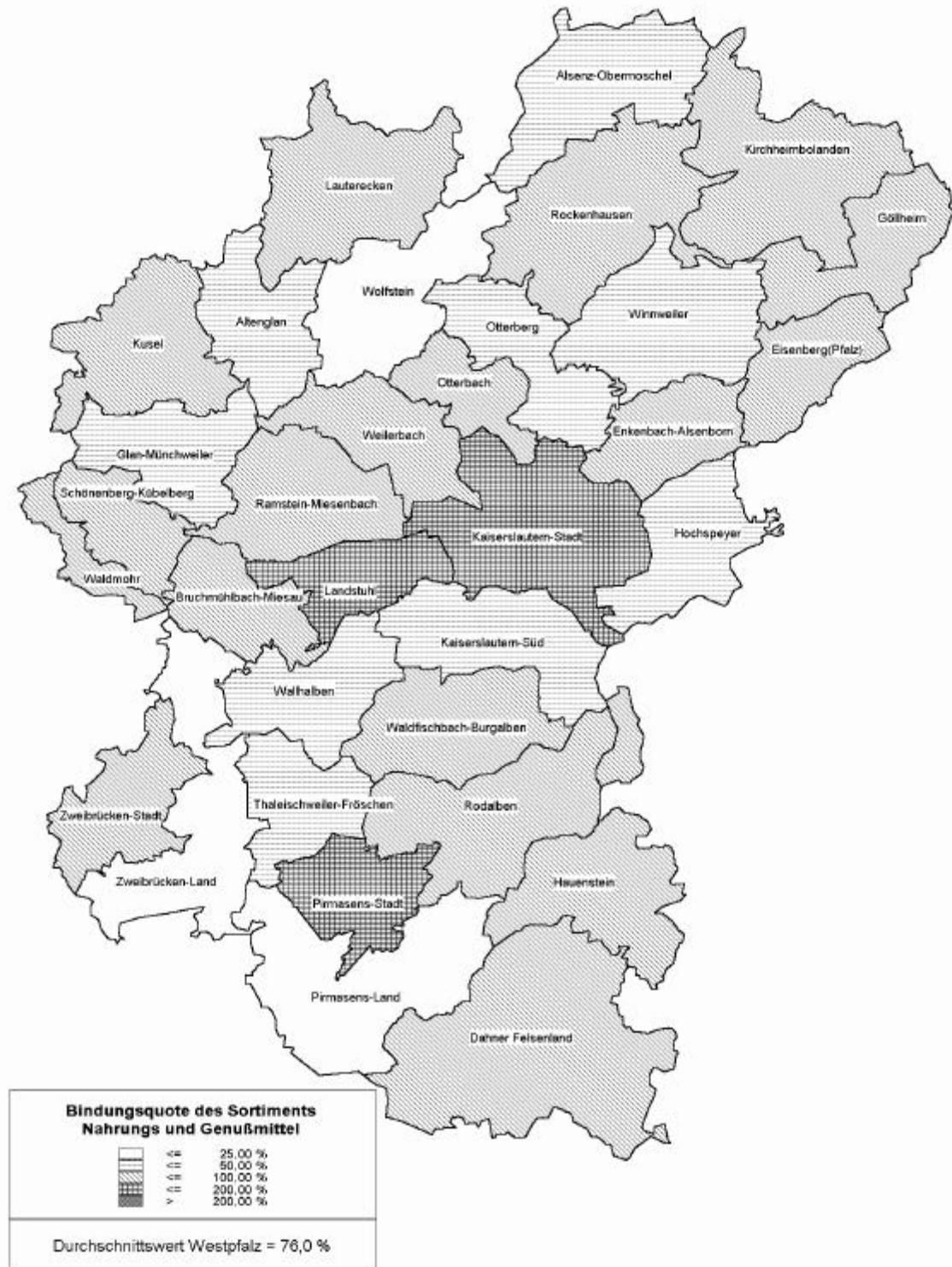
4.4.2 Bindungsquoten Nahrungs- und Genussmittel

Die in Kap. 4.4.1 dargestellten Bindungsquoten für den Einzelhandel insgesamt stellen jedoch nicht auf die eigentliche Funktion der Verbandsgemeinden ab, da diese Gebiets-einheiten als Nahversorgungsbereiche dienen und daher die Bindungsquoten bezüglich der Grundversorgung von Bedeutung sind. Dabei wird analog zu den vorhergehenden Untersuchungen des Einzelhandels auf Gemeindeebene das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel herangezogen, da dieses das Mindestmaß an Nahversorgung darstellt.

Die Darstellung der Bindungsquoten auf der Ebene der Verbandsgemeinden (vgl. Abb.7) zeigt, dass nur im Oberzentrum Kaiserslautern, im Mittelzentrum Pirmasens und im Mittelzentrum Landstuhl Bindungsquoten von mehr als 100% für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorliegen.

Alle weiteren Verbandsgemeinden und das Mittelzentrum Zweibrücken weisen Bindungsquoten von weniger als 100% auf. In einigen Verbandsgemeinden nördlich des Siedlungsbandes entlang der A6 und innerhalb des Städtedreiecks Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken liegen die entsprechenden Kennzahlen sogar unter 50%. Bei diesen Verbandsgemeinden ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass eine nicht ausreichende Nahversorgung vorliegt.

Die Ergebnisse der Bindungsquoten der Zentralen Orte bezogen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigen, dass die raumordnerischen Regelungen ihr Ziel, die Deckung des Grundbedarfs einer Verbandsgemeinde durch den jeweiligen Zentralen Ort, nicht erreicht haben. Auf Grund der Tendenzen im Einzelhandel (vgl. Kap. 3), besonders hinsichtlich der Verkaufsflächenentwicklung, ist daher möglicherweise eine Modifikation des Planungsrechts zur Schaffung einer ausreichenden Nahversorgung in allen Teilräumen vorzunehmen.

Abb. 7: Bindungsquoten Nahrungs- und Genussmittel auf VG-Ebene


Quelle: AGENDA-Darstellung

4.5 Fazit

In den vorangegangenen Abschnitten wurde das Einzelhandelsangebot unter den Aspekten der Auswirkungen der raumordnerischen Regelungen auf Angebot und Struktur des Einzelhandels untersucht. Dabei ergibt sich folgendes Fazit:

- Die Grundversorgung kann in den dünn besiedelten, ländlichen Gebieten der Westpfalz nicht als ausreichend bezeichnet werden.
- Auf Grund der kleinstrukturierten Gebietseinheiten kann eine wohnortnahe Grundversorgung nicht erreicht werden.
- Die Einhaltung des Integrationsgebots ist auf Grund der fehlenden Flächen in den Innenstädten/ Ortskernen nur in Ausnahmefällen möglich, trotzdem sollte auf eine städtebauliche Einbindung des Einzelhandels geachtet werden.
- Das Konzentrationsgebot hat sich auf Grund der Entwicklungen im Einzelhandel hat sich als zu starr erwiesen.⁷ Zum Einen reagierte der Einzelhandel auf die Senkung der Großflächigkeitsgrenze mit veränderten Betriebsformen, zum Anderen sind zukünftig wettbewerbsfähige Nahversorgungszentren mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 m² - wie oben dargestellt - auf Grund planungsrechtlicher Vorschriften nur in Ober- und Mittelzentren zulässig,
- Daher wird eine Abgrenzung von besonders planungsbedürftigen Gebieten vorgeschlagen, in denen z.B. durch eine Modifikation oder Flexibilisierung des vorhandenen Planungsrechts die Möglichkeit der Sicherung bzw. der Schaffung einer ausreichenden Nahversorgung erhalten werden kann.⁸

Diese Abgrenzung muss durch allgemein gültige - trotzdem aber regionsspezifische - Kriterien vorgenommen werden.

⁷ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Der Beitrag von Dienstleistungen zur zielorientierten räumlichen Entwicklung, S.42.

⁸ Vgl. LEP III Rheinland-Pfalz, Kap. 2.3.2

5. Ansätze zur Verbesserung der Versorgungsqualität im ländlichen Raum

5.1 Kriterien zur Abgrenzung von besonders planungsbedürftigen Gebieten

Im LEP III Rheinland-Pfalz werden in Kap. 2.3 neben den Planungsregionen besonders planungsbedürftige Räume ausgewiesen, für die eigene Raumnutzungskonzepte erstellt werden. Diese Konzepte ergänzen die regionalen Raumordnungspläne und unterscheiden sich insbesondere durch ihre flexiblen Verfahrensweisen von den normengebundenen Raumordnungsplänen. Die jeweiligen Räume werden auf Grund einer gleichen spezifischen Problematik abgegrenzt.

Eine problemorientierte Abgrenzung erfolgt auch für die Definition der besonders planungsbedürftigen Gebiete in dieser Untersuchung. Diese Gebiete kennzeichnet eine unzureichende wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in dünn besiedelten ländlichen Gebieten. Auf Grund der bisher gewonnenen Erkenntnisse lassen sich die abzugrenzenden, besonders planungsbedürftigen, Räume daher unter Beachtung folgender Aspekte bestimmen:

- der räumlich-spezifischen Besonderheiten der Westpfalz und
- des derzeit bestehenden Einzelhandelsangebotes.

Die Abgrenzung erfolgt auf der Ebene der Verbandsgemeinden, da diese - mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land - den Nahbereichen der Region Westpfalz und damit der Problematik der besonders planungsbedürftigen Gebiete dieser Untersuchung entsprechen.

Die strukturellen räumlichen Unterschiede in der Westpfalz lassen sich zunächst an Hand der ungleichmäßigen Bevölkerungsverteilung beschreiben. So weist die räumliche Strukturgliederung der Westpfalz ein lineares Siedlungsband mit verdichteten Räumen entlang der Autobahn A6 auf; weitere verdichtete Räume bilden die beiden Mittelzentren Pirmasens und Zweibrücken und die Verbandsgemeinde Eisenberg.

In den übrigen Gebieten der Region liegt hingegen eine kleinräumige, ländliche Struktur und teilweise eine dünne Besiedelung vor, insbesondere in den nördlichen und südlichen Verbandsgemeinden. Diese signifikanten Strukturunterschiede in der Bevölkerungsverteilung machen eine Berücksichtigung der **Einwohnerdichte** bei der Abgrenzung besonders planungsbedürftiger Räume unabdingbar.

Die Bewertung des bestehenden Einzelhandelsangebotes in der Region Westpfalz zeigte bereits, dass die planerischen Regelungen nicht überall zu den gewünschten raumordnerischen Ergebnissen führten. Insbesondere wird durch die Zentralen Orte keine flächendeckende Grundversorgung erreicht. Deutlich wurde dies bei der Darstellung der Bindungsquoten für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Abb. 5 und Abb. 7), worin große Versorgungsdefizite innerhalb der Verbandsgemeinden mit einem Grundzentrum sowohl nördlich des Siedlungsbandes im Kernbereich der Region als auch im Städtedreieck zwischen Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken aufgezeigt wurden. Die **Bindungsquote** des Einzelhandels bildet daher ein weiteres Kriterium zur Abgrenzung der Gebiete mit besonderem Planungsbedarf, um diese in den einzelnen Teilräumen stark unterschiedliche Versorgungsqualität in der Westpfalz zu berücksichtigen.

In der folgenden Abb. 8 sind diese planungsbedürftigen Gebiete dargestellt. Es zeigt sich, dass es sich dabei um die in Kapiteln 4.3 und 4.4 beschriebenen, dünn besiedelten Gebiete im Norden der Region - ausgenommen der Verbandsgemeinden mit einem Mittelzentrum - und um die Gebiete innerhalb des Städtedreiecks Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken handelt.

Abb. 8: Besonders planungsbedürftige Verbandsgemeinden in der Westpfalz



Quelle: AGENDA-Darstellung

5.2 Kaufkraftabschöpfungsquoten in den Nahbereichen

Im Hinblick auf die in der Einzelhandelsanalyse in großen Teilbereichen der Region Westpfalz festgestellte unzureichende wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung wird zuerst die in Bayern zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote im Nahbereich von max. 25% für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf die Westpfalz projiziert.

Ausgehend von dieser Quote stellt sich die Frage, welche Betriebsgrößen sich in einwohnerstarken Städten ohne jede weitere raumordnerische Prüfung ermöglichen würden. Dabei ergeben sich bei einer angenommenen durchschnittlichen Flächenleistung eines Nahrungs- und Genussmittelbetriebes von 8.500DM/m² für die drei kreisfreien Städte der Westpfalz folgende Verkaufsflächengrößen:

- Kaiserslautern 8.070 m²,
- Pirmasens 3.560 m²,
- Zweibrücken 2.775 m².

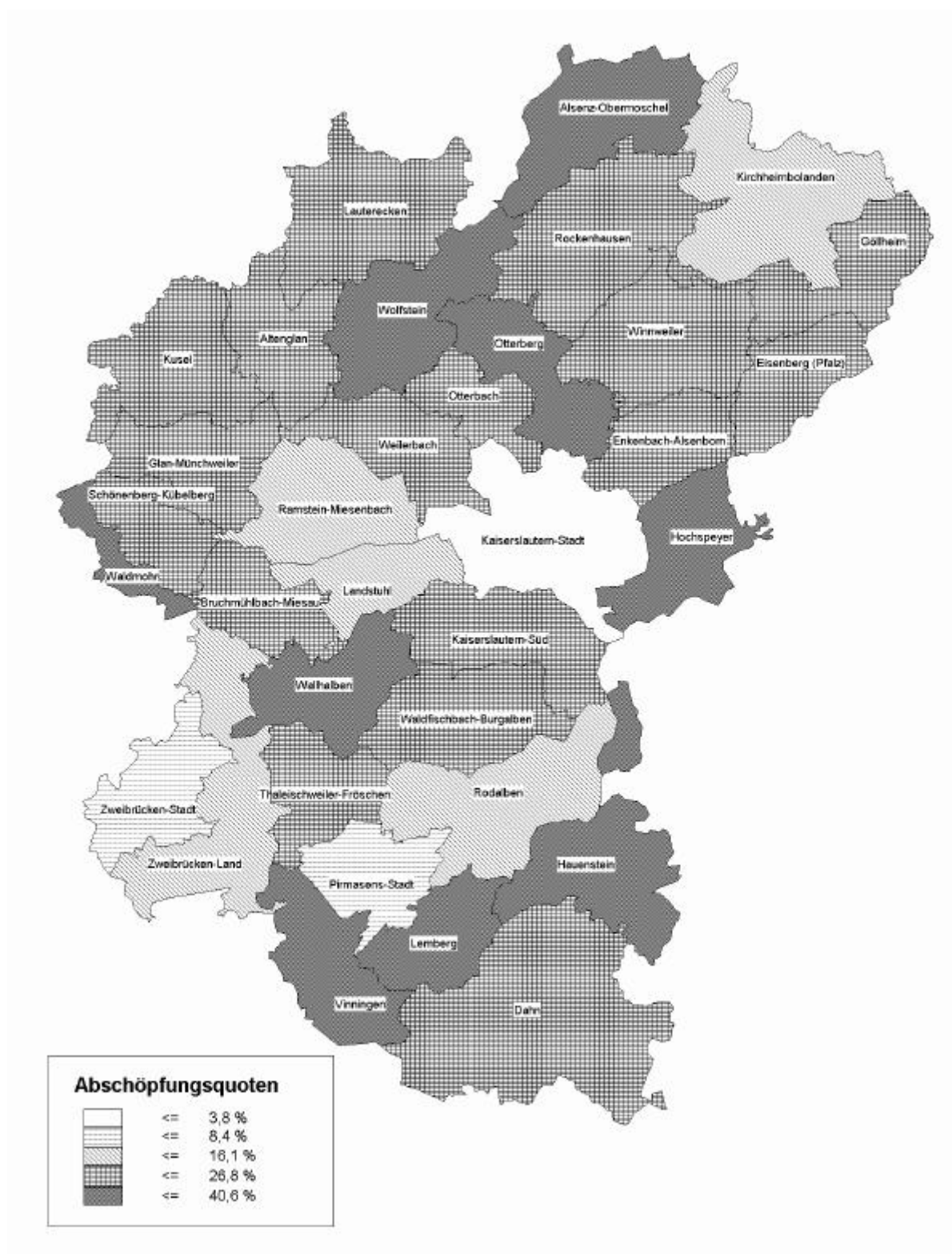
Derartige Betriebsgrößen würden jedoch die aus regionalplanerischer Sicht unerwünschten Entwicklungstendenzen in der Einzelhandelsstruktur stärken:

- weitere Ausdünnung des Einzelhandels in den dünn besiedelten Gebieten bei weiterer Überkonzentration des Angebotes an Siedlungsschwerpunkten,
- zunehmende Konzentration innerhalb der größeren Städte - Rückzug aus den Stadtteilen.

Da ein grundlegendes Ziel dieser Untersuchung jedoch in einer flächendeckenden Grundversorgung auch und gerade im ländlichen Bereich besteht, werden im Folgenden die Abschöpfungsquoten auf Ebene der Nahbereiche ermittelt, die eine Ansiedlung eines auch zukünftig betriebswirtschaftlich tragfähigen Einzelhandelsbetriebes mit Nahrungs- und Genussmittel ohne raumordnerische Prüfung ermöglichen. Die Verkaufsfläche eines solchen konkurrenzfähigen Einzelhandelsbetriebes wird unter Beachtung der Tendenzen im Einzelhandel (vgl. Kap. 3) mit 750 m² angenommen.

Aus dieser Annahme ergeben sich für die Nahbereiche der Westpfalz stark differierende Abschöpfungsquoten, die einen Bereich von 2,3% für die Stadt Kaiserslautern bis 40% für den Nahbereich Lemberg umfassen. In der folgenden Abb. 9 sind diese Abschöpfungsquoten klassifiziert dargestellt.

Abb. 9: Abschöpfungsquote eines Nahrungs- und Genussmittelbetriebes mit 750m² Verkaufsfläche in den Nahbereichen

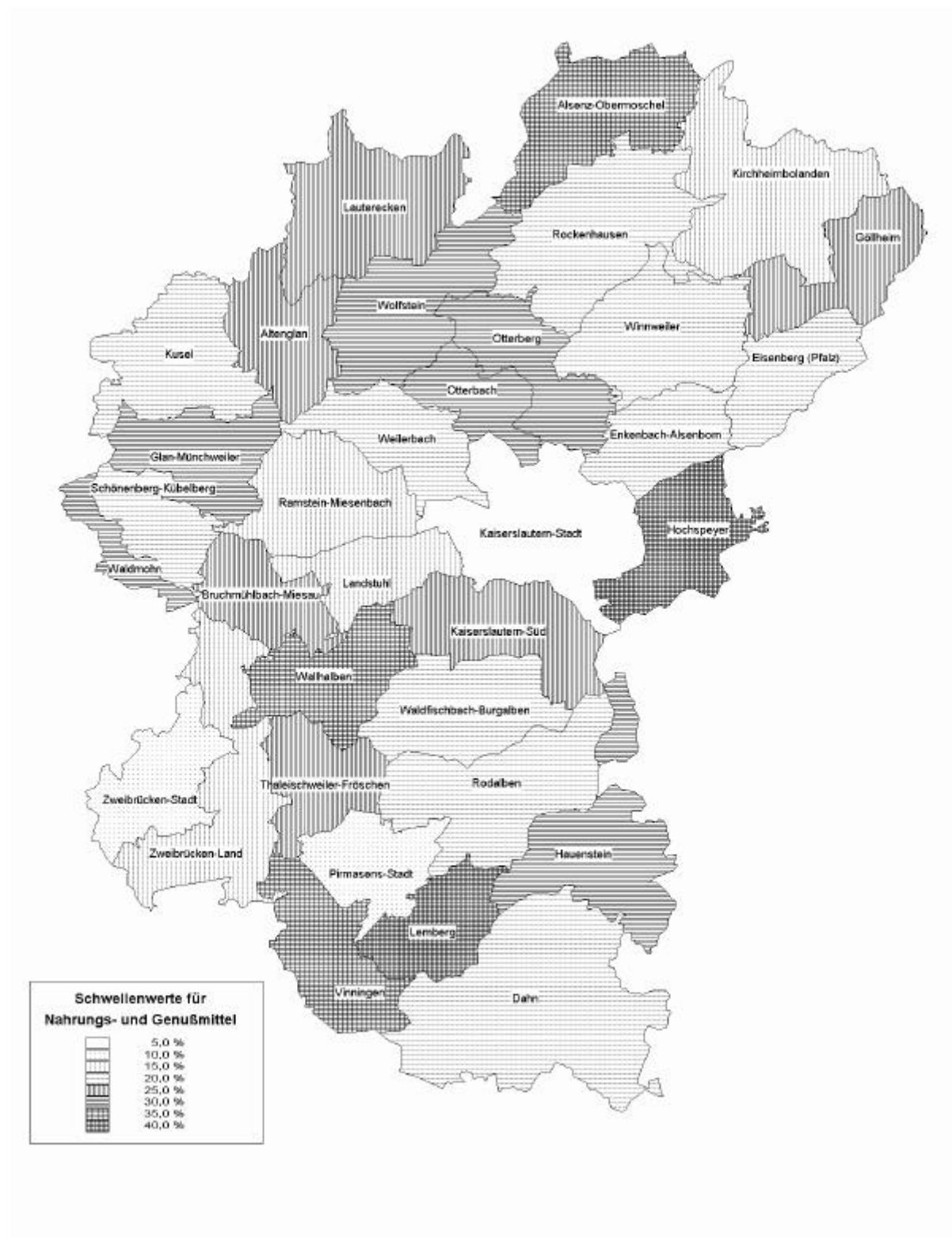


Quelle: AGENDA-Darstellung

Die vorangegangenen Ergebnisse zeigen, dass auf Grund der unterschiedlichen Raumstrukturen innerhalb der Region Westpfalz eine Differenzierung der Abschöpfungsquoten in der Westpfalz dringend erforderlich ist, bzw. eine für die gesamte Region gültige Abschöpfungsquote - wie sie in Bayern angewandt wird - nicht den Zielsetzungen der Raumordnung gerecht werden kann. Aus diesem Grund werden Schwellenwerte der Kaufkraftabschöpfung für die Nahbereiche gebildet, ab deren Erreichen eine raumordnerische Prüfung notwendig ist. Diese Grenzwerte sind in der nachfolgenden Abb. 10 dargestellt.

Die Schwellenwerte werden dabei für die einzelnen Nahbereiche unter dem Aspekt festgesetzt, dass die Ansiedlung eines 750 m²-Betriebes mit Nahrungs- und Genussmitteln ohne Prüfverfahren in jedem Nahbereich - unabhängig von seiner zentralörtlichen Einstufung - erfolgen kann.

Abb.10: Schwellenwerte der Kaufkraftabschöpfung für Nahrungs- und Genussmittel in den Nahbereichen



Quelle: AGENDA-Darstellung

Analog zur Vorgehensweise bei Annahme eines 750 m²-Nahrungs- und Genussmittelbetriebes werden die Abschöpfungsquoten für ein 1.200 m²-Einzelhandelszentrum mit Waren des kurzfristigen Bedarfs berechnet. Dieses Nahversorgungszentrum weist neben dem bereits angeführten konkurrenzfähigen Nahrungs- und Genussmittelbetrieb mit 750m² exemplarisch weitere Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs auf, z.B.:

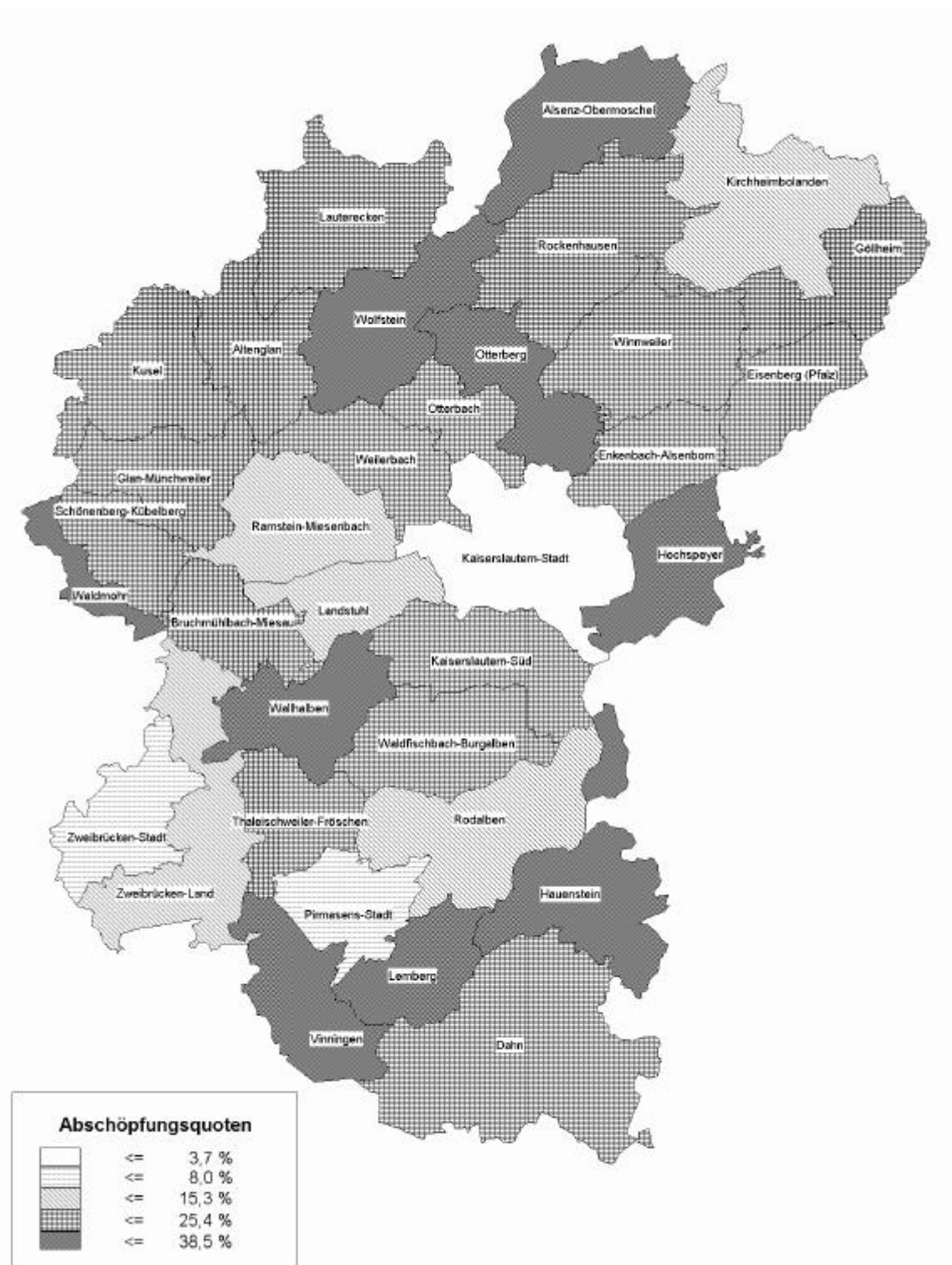
- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Drogerie/ Parfümerie | 200 m ² , |
| - Papier und Schreibwaren | 150 m ² , |
| - Blumen und Pflanzen | 50 m ² , |
| - Bücher | 50 m ² . |

Auf Grund des Geschäftsbesatzes liegt in einem solchen Einzelhandelszentrum - zwar lediglich anhand der Bandbreite der angebotenen Sortimente gemessen - eine vollständige Grundversorgung vor, wodurch sich eine deutliche Attraktivitätssteigerung gegenüber einem allein stehenden Lebensmittelbetrieb ergibt.

Die Abschöpfungsquoten, die ein derartiges Einzelhandelszentrum in den Nahbereichen erzielt, umfassen - bei einer durchschnittlichen Flächenleistung von 7.000 DM/m² - einen Bereich von 2,2% in der Stadt Kaiserslautern bis 38,5% in der Verbandsgemeinde Lemberg. In Abb. 11 sind diese unterschiedlichen Quoten klassifiziert dargestellt.

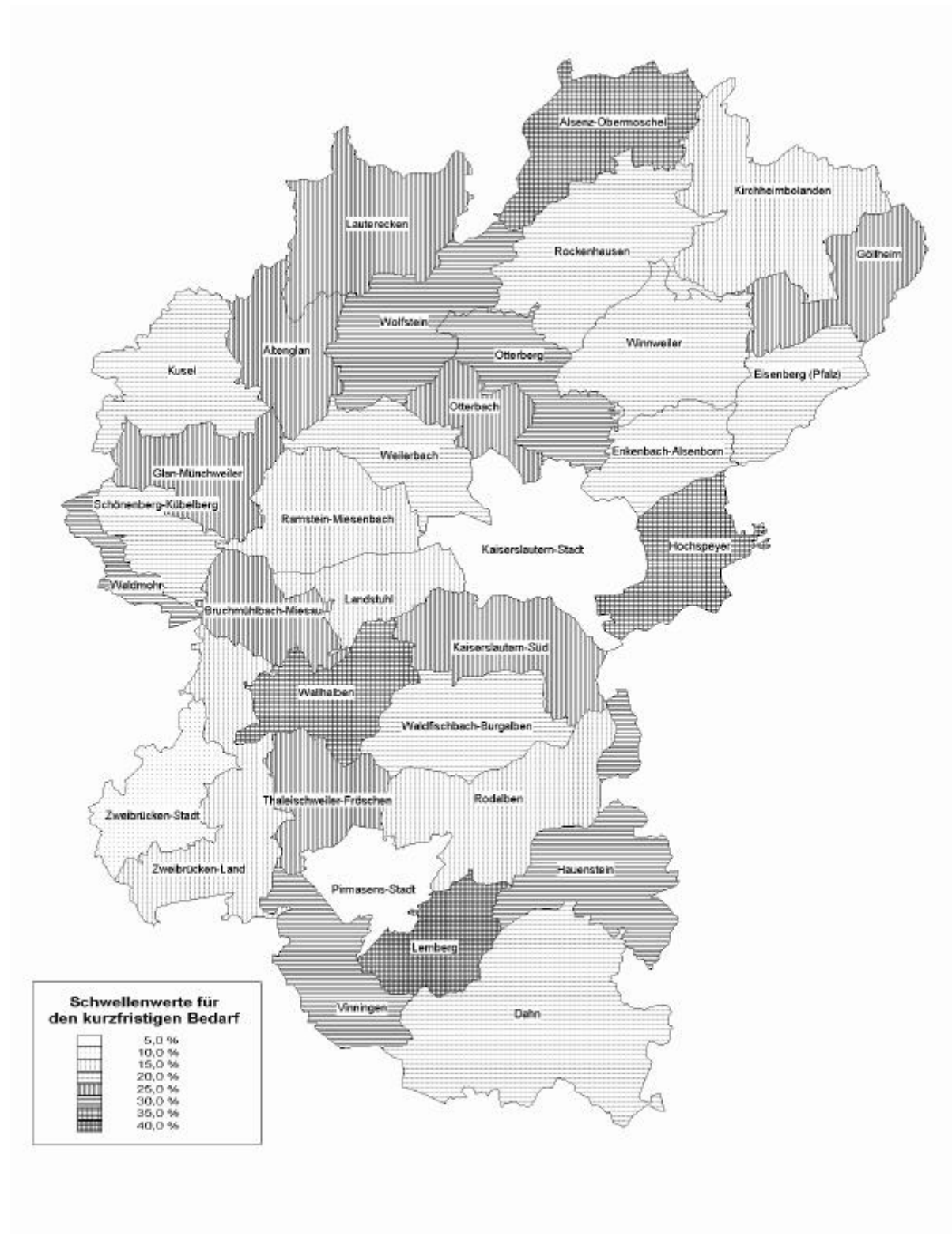
Auf Grund der auf der strukturellen Gliederung der Westpfalz stark differierenden Werte werden wiederum Schwellenwerte für die Kaufkraftabschöpfung in den Nahbereichen gebildet, bei deren Überschreiten eine raumordnerische Überprüfung notwendig wird. Die in Abb. 12 dargestellten Schwellenwerte werden für die einzelnen Nahbereiche in 5%-Schritten so festgesetzt, dass die Ansiedlung eines 1.200 m²-Einzelhandelszentrums ohne Prüfverfahren erfolgen kann.

Abb. 11: Abschöpfungsquote eines 1.200 m²-Betriebes des kurzfristigen Bedarfs in den Nahbereichen



Quelle: AGENDA-Darstellung

Abb. 12: Schwellenwerte der Kaufkraftabschöpfung für den kurzfristigen Bedarf in den Nahbereichen



Quelle: AGENDA-Darstellung

5.3 Kaufkraftabschöpfungsquoten in den Mittelbereichen

Nach dieser Betrachtung zur Übertragbarkeit von einer starren Abschöpfungsquote auf die Nahbereiche der Region Westpfalz wird der gleiche Prozess auf der Ebene der Mittelbereiche durchgeführt. Dabei wird die für Bayern festgesetzte Abschöpfungsquote von max. 40% im Verflechtungsbereich bei Nichtlebensmitteln - an nicht integrierten Standorten und bei einem überwiegenden Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten max. 30% - auf die Region Westpfalz projiziert.

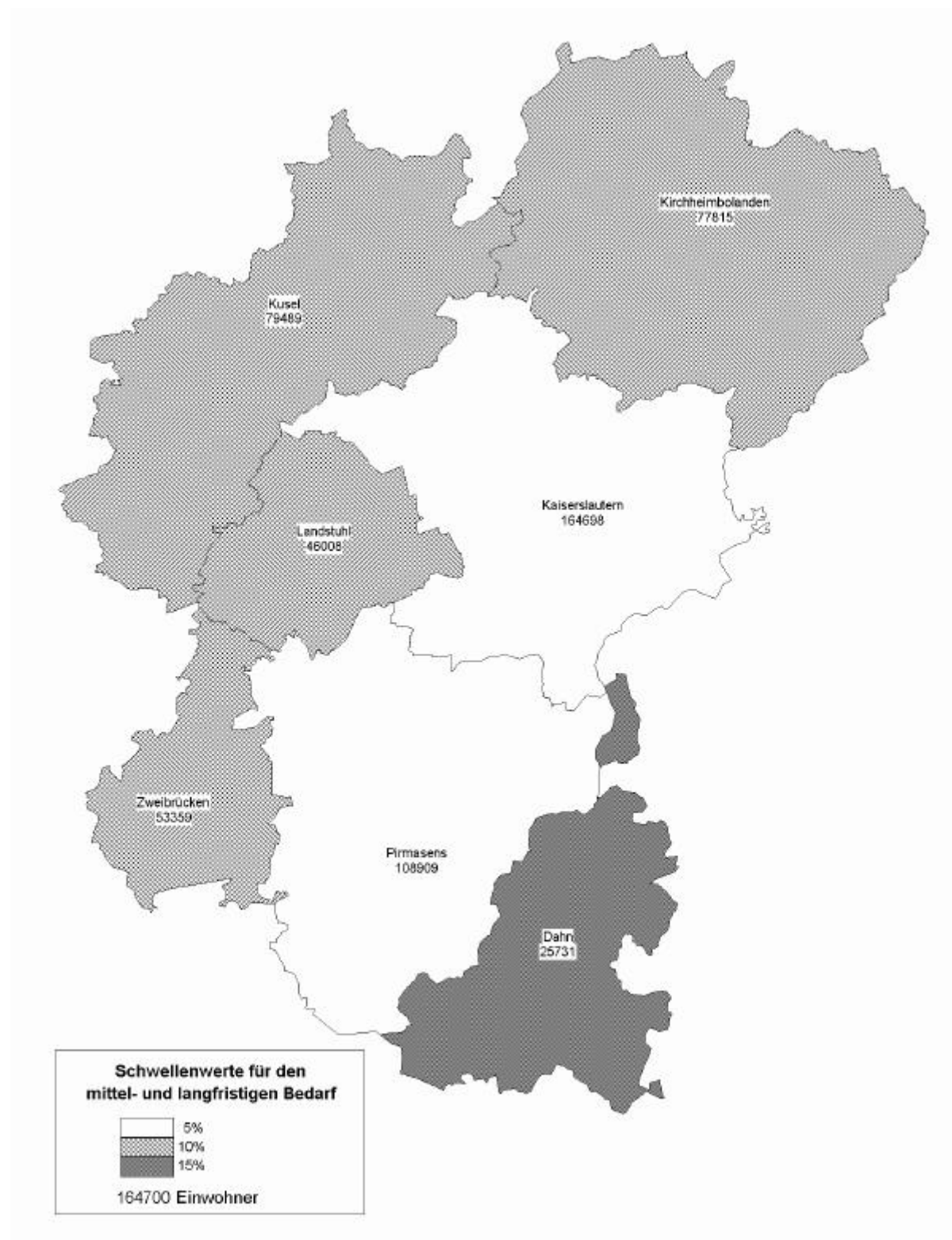
Als ohne jede weitere raumordnerische Prüfung zulässige Betriebsgröße ergibt sich für die Stadt Kaiserslautern bei einer Abschöpfungsquote von 40% und einer angenommenen Verkaufsflächenleistung von 5.000 DM/m² eine Verkaufsfläche von 26.400 m², bei einer Abschöpfungsquote von 30% eine Verkaufsfläche von 19.800 m². Im Mittelzentrum Dahn, das den einwohnerschwächsten Mittelbereich aufweist, liegt die diesbezügliche maximal zulässige Verkaufsfläche bei 2.800 m².

Diese errechneten zulässigen Betriebsgrößen würden jedoch den aus raumplanerischer Sicht gewünschten Einzelhandelsstrukturen entgegenwirken, da:

- bei Ausnutzung der maximalen Verkaufsflächen an integrierten Standorten bestehende Einzelhandelsstrukturen in den Innenstädten und in den Stadtteilzentren in höchstem Grad in ihrem Bestand gefährdet sein können, und dies wäre zudem noch ohne Raumordnungsverfahren möglich.

Bedingt durch diese Ergebnisse ist eine Differenzierung der Abschöpfungsquoten und die Einführung von unterschiedlichen Schwellenwerten, bei deren Überschreiten eine raumordnerische Überprüfung eintreten sollte, auch für die mittelzentralen Verflechtungsbereiche der Westpfalz notwendig. Die Abb. 13 zeigt diesbezüglich Schwellenwerte für die Verflechtungsbereiche der Region Westpfalz.

Abb. 13: Schwellenwerte der Kaufkraftabschöpfung für den mittel- und langfristigen Bedarf in den Mittelbereichen



Quelle: AGENDA-Darstellung

6. Vorschlag für ein vereinfachtes Prüfverfahren

Die landesplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels für den mittel- und langfristigen Bedarf hat sich grundsätzlich als wirksam erwiesen, wobei die Missachtung des Integrationsgebot bei zentrenrelevanten Sortimenten auch durch ein vereinfachtes Prüfverfahren nicht vermieden wird. Hier können u.E. nur Sanktionen (z.B. im Zusammenhang mit Städtebauförderungsmitteln) zu einer stärkeren Beachtung dieses Gebotes verhelfen⁹.

Auf der Grundlage der ermittelten Angebots- und Nachfragestruktur in der Westpfalz sowie der Analyse raumordnerischer Prüfverfahren der Bundesländer Bayern und Nordrhein-Westfalen, wird der Planungsgemeinschaft Westpfalz der folgende Vorschlag für ein vereinfachtes raumplanerisches Prüfverfahren unterbreitet. Dieses soll grundsätzlich in der gesamten Region Westpfalz Anwendung finden können. In den definierten besonders planungsbedürftigen Räumen sind zudem zusätzliche/ andere Regelungen anzuwenden, um dem Ziel einer besseren Nahversorgung gerecht zu werden. Es ist jedoch zu bedenken, dass sowohl das vereinfachte Prüfverfahren allgemein als auch die Regelungen für die planungsbedürftigen Räume mit den entsprechenden Landesplanungsbehörden abzustimmen sind. Ein vereinfachtes Prüfverfahren ist nur dann umsetzbar, wenn dieses durch die Genehmigungsbehörden mitgetragen wird.

6.1 Vereinfachtes Prüfverfahren allgemein

Die markantesten Unterschiede zwischen den beiden untersuchten Prüfverfahren und dem in Rheinland-Pfalz üblichen sind:

- Die vorab formulierten Grenzwerte für Kaufkraftabschöpfungsquoten und
- die Festsetzung von Einstiegsgrößen.

Die regionalplanerische Steuerung des Einzelhandels allein auf der Basis festgesetzter **Kaufkraftabschöpfungsquoten** kann dann eine effiziente Vorgehensweise sein, wenn sich aus der Dimensionierung des Planvorhabens eine eindeutige Über- oder Unterschreitung des Wertes ergibt. Des Weiteren ist bei der Anwendung von Kaufkraftabschöpfungsquoten zu beachten, dass diese variable Größen sind, die genau genommen einer ständigen Aktualisierung der Kaufkraftdaten bedürfen. Dieses Überarbeitungserfordernis relativiert sich jedoch dadurch, dass die Bindungsquote in den Städten und Gemeinden ohne gravierende Veränderung im Einzelhandelsbestand nahezu konstant bleibt – insofern auch eine Überprüfung in größeren Zeitabständen gerechtfertigt ist. Gleichwohl können Abschöpfungsquoten als ergänzende Prüffunktion eingesetzt werden. Insbesondere dann, wenn

- eine Vorabprüfung im Hinblick auf ein notwendiges Raumordnungsverfahren erfolgen sollte,
- in den besonders planungsbedürftigen Gebieten zusätzliche Entscheidungsgrundlagen notwendig sind, weil beispielsweise zwar die Einstiegsgröße für ein

⁹ Vgl. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.), Der Beitrag von Dienstleistungen zur zielorientierten räumlichen Entwicklung.

- Prüfverfahren nicht überschritten wurde, jedoch eine überproportionale Kaufkraftabschöpfung vermutet wird,
- die Einstiegsgrößen zwar nicht überschritten werden, der geplante Einzelhandelsstandort jedoch negative Auswirkungen möglich erscheinen lassen und/ oder eine überproportionale Kaufkraftabschöpfung vermutet werden kann.

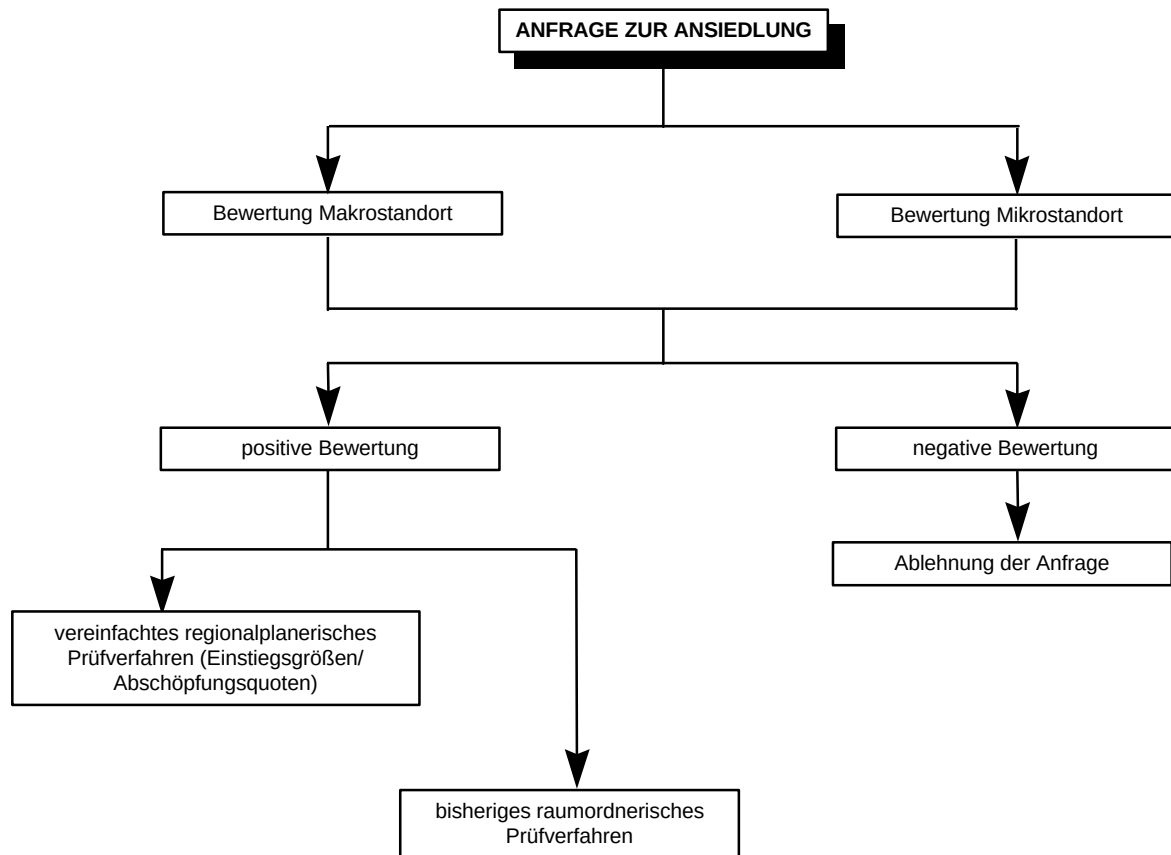
Die Festsetzung von **Einstiegsgrößen** hat den Vorteil, dass es sich hierbei um eindeutige Werte handelt, die über einen längeren Zeitraum konstant bleiben können. Ein weiterer Vorteil ergibt sich deshalb, weil keine zusätzlichen Kennzahlen zur Bewertung notwendig sind. Allerdings kann die Einführung von Einstiegsgrößen nur dann empfohlen werden, wenn gleichzeitig keine Ausnahmen zum Integrationsgebot zugelassen werden und durch die Bauleitplanung eine Umsetzung der Ziele der Raumordnung sichergestellt wird. Anders ausgedrückt: Die Anwendung von Einstiegsgrößen sollte daran gekoppelt werden, dass von den Städten und Gemeinden planungsrechtlich sichergestellt wird, dass an nicht integrierten Standorten keine innenstadtbedeutsamen Einzelhandelsansiedlungen mehr erfolgen können. Ist dies nicht sichergestellt, könnten die Einstiegsgrößen dazu verwendet werden, die bestehenden landesplanerischen Vorgaben weiterhin - diesmal vereinfacht - zu umgehen. Die Festsetzung der Einstiegsgrößen sollte sich daran orientieren, ab welcher Betriebsgröße je nach Sortiment/ Sortimentsgruppe eine raumordnerische Erheblichkeit unterstellt werden kann.

Tab. 2: Einstiegsgrößen zur Erheblichkeitsprüfung für großflächigen Einzelhandel in m² Verkaufsfläche

Zentrale Orte	Lebensmittel	Nicht-Lebensmittel
Grundzentren	ca. 1.000 m ²	ca. 1.500 m ²
"kleine Mittelzentren"	ca. 1.000 m ²	ca. 1.500 m ²
Mittelzentren	ca. 1.500 m ²	ca. 2.000 m ²
Oberzentren	ca. 2.000 m ²	ca. 2.500 m ²

Bei den dargestellten Einstiegsgrößen wird davon ausgegangen, dass zentrenrelevante Sortimente - außer als Randsortiment nicht zentrenrelevanter Betriebe - ausschließlich an integrierten Standorten angesiedelt werden.

Abb. 14: Verfahrensablauf zum vereinfachten Prüfverfahren



Entsprechend des Verfahrensablaufs und vor dem Hintergrund der Bewertungskriterien Einstiegsgrößen und Abschöpfungsquoten ergibt sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte vereinfachte Bewertungsmatrix.

Tab. 3: Bewertungsmatrix zum vereinfachten Prüfverfahren

	Einstiegsgröße	Abschöpfungsquote	raumordnerische Bewertung
Planvorhaben überschreitet	nein	nein	zulässig
Planvorhaben überschreitet	ja	nein	i.d.R. zulässig
Planvorhaben überschreitet	nein	ja	i.d.R. nicht zulässig
Planvorhaben überschreitet	ja	ja	Prüfverfahren erforderlich

6.2 Vereinfachtes Prüfverfahren für besonders planungsbedürftige Gebiete

In den besonders planungsbedürftigen Gebieten geht es nahezu ausschließlich darum, die Nahversorgung sicherzustellen. Unter Grund- bzw. Nahversorgung sollte in diesen Gebieten die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in den ländlichen Räumen in Wohnortnähe (nicht Wohnungsnähe!) verstanden werden. Die Entfernung von Wohnort zu einem Grundversorgungsbetrieb oder -zentrum darf dabei nicht mehr als 10 km Wegedistanz (entspricht etwa 6 km Luftlinie) betragen. Eine weitere Bedingung stellt die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV innerhalb einer Fahrzeit von 20 Minuten dar.

Deshalb sind im Sinne der Sicherung und zukünftigen Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung auch regelmäßige Ausnahmen und damit ein verändertes Verständnis folgender rahmengebender Kriterien erforderlich:

Für das **Konzentrationsgebot** sollte eine regelmäßige Ausnahme im Bereich der Grundversorgung für den Bereich der versorgungsbezogenen besonderen Planungsgebiete (vgl. Kap. 5.1 und Abb. 8) herbeigeführt werden.

Für das **Integrationsgebot**, städtebaulich wie siedlungsstrukturell, sollte ebenfalls eine neue Definition erfolgen, die sich unmittelbar auf die Ausnahme der Grundversorgung vom Konzentrationsgebot bezieht.

Im Hinblick auf das **Konzentrationsgebot sollte** in besonders planungsbedürftigen Gebieten die Möglichkeit gegeben sein, ein Nahversorgungszentrum bis rd. 1.500 m² Verkaufsfläche auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion anzusiedeln. In Kap. 3.3 wurde bereits erläutert, dass Mindestgrößen für die dauerhafte betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit eines Nahversorgungsbetriebes bzw. eines Nahversorgungszentrums notwendig sind. Darüber hinaus ist eine Mindestgröße für die Funktionalität eines Nahversorgungszentrums unerlässlich. Damit hier jedoch kein "Windhundrennen" der Anbieter stattfinden kann (nur der erste gewinnt), können gleichzeitig die Kaufkraftabschöpfungsquoten angewendet werden (vgl. Kap. 6.1). Als räumliche Bezugsgröße sollte die Verbandsgemeinde herangezogen werden. Je nach spezifischer Raum- und Siedlungsstruktur wäre jedoch auch eine über die Verbandsgemeinde hinausgehende Raumeinheit denkbar. Dies müsste jedoch im Einzelfall begründet sein.

Des Weiteren sollte in Grundzentren die Zulässigkeit bzw. die Einstiegsgröße zur raumordnerischen Überprüfung von Einzelhandelsansiedlungen angehoben werden, um langfristig tragfähige Versorgungszentren einzurichten.

Tab. 4: Einstiegsgrößen zur Erheblichkeitsprüfung für großflächigen Einzelhandel in m² Verkaufsfläche in besonders planungsbedürftigen Gebieten

Gemeinden	Lebensmittel	Nicht-Lebensmittel
Gemeinden	ca. 700 m ²	ca. 700 m ²
Grundzentren	ca. 1.000 m ²	ca. 1.500 m ²
"kleine Mittelzentren"	ca. 1.000 m ²	ca. 1.500 m ²

Das **Integrationsgebot** stellt für kleinere Gemeinden ein besonderes Problem dar, da sie häufig städtebaulich keine Möglichkeit haben, diesem Gebot nachzukommen. Insofern sollte das Integrationsgebot für Gemeinden in besonders planungsbedürftigen Gebieten großzügiger interpretiert werden. Dabei kann es nicht darum gehen, Standorte auf der "grünen Wiese" zu fördern, sondern es sollten Standorte in Betracht kommen, die sich an den Siedlungskörper anschließen.

Glossar

Die **Abschöpfungsquote** beschreibt - anders als die Bindungsquote - das Verhältnis von Umsatz eines **einzelnen** Einzelhandelsbetriebes zur Kaufkraft der Region, in welcher der Einzelhandelsbetrieb ansässig bzw. geplant ist.

Bedarfsbereiche klassifizieren Sortimente bzw. Sortimentsgruppen des Einzelhandels nach der tendenziellen Bedarfsfrequenz der Konsumenten in drei Bereiche:

- kurzfristiger Bedarf (Grundversorgung):

Nahrungs- und Genussmittel,
Drogerie-, Parfümerieartikel,
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften,
Bücher,
Blumen, Zoo.

- mittelfristiger Bedarf:

Bekleidung und Zubehör,
Schuhe, Lederwaren, Furnituren,
Spielwaren,
Sportartikel und -bekleidung, Fahrräder und Zubehör,
Glas/Porzellan/Keramik, Geschenke,
Haushaltswaren/ Bestecke,
Heimtextilien.

- langfristiger Bedarf:

Uhren/ Schmuck,
Foto, Optik,
Unterhaltungselektronik und Zubehör,
Computer, Telekommunikation und Zubehör,
Elektro/ Leuchten,
Teppiche/ Bodenbeläge,
Farben, Lacke, Tapeten,
Eisenwaren, Beschläge, Maschinen, Werkzeuge,
gartencenterspezifische Waren,
Möbel, Antiquitäten,
Sonstiges.

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotential in einem Gebiet. Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (s.a. Kaufkraftverbleib)

Einzelhandel im Sinne dieser Untersuchung ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst), gegen Barzahlung oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Fachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentsspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Grundzentren sind einzelhandelsbezogenen Standorte von Einzelhandelsbetrieben zur Gewährleistung der **Grundversorgung** im Nahbereich. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen (s.a. Bedarfsbereiche, zentralörtliche Versorgungsbereiche).

Ein **Kaufhaus** ist ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet. Am stärksten verbreitet sind Kaufhäuser mit Textilien, Bekleidung und verwandten Bedarfsrichtungen.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum

Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt¹⁰.

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert¹¹. Die BBE, Köln, prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit im Pro-Kopf-Einkommen über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einer Region, der in dieser ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einer Region, der außerhalb dieser Region ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen. Die entsprechenden Quoten ergeben sich dadurch, dass Verbleib, Abfluss bzw. Zufluss in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt werden, in dem sie verbleiben, aus dem sie abfließen bzw. in das sie zufließen.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Aus diesen Zusammenhängen ergibt sich eine enge Relation zwischen den Quoten: Die **Bindungsquote**, das Verhältnis von Umsatz zu Kaufkraft in einem Gebiet, ist gleichzeitig die Summe von **Verbleibquote** und **Zuflussquote**.

Markenartikeldiscounter (Off-Price-Stores) führen überwiegend Markenartikel. Handelsmarkendiscounter stützen sich überwiegend auf Handelsmarken, vor allem bei Lebensmitteln.

Ober- und Mittelzentren sind im Gegensatz zu Grundzentren Standorte für ein Einzelhandelsangebot, das zusätzlich zur Grundversorgung auch die Versorgung der Bevölkerung im Mittelbereich mit Waren des mittel- und langfristigen Bereichs gewährleistet. Mittel- und Oberzentren und deren Mittelbereiche werden im Landesentwicklungsprogramm ausgewiesen.

Mittelzentren werden in Rheinland-Pfalz nach funktionalen Gesichtspunkten unterschieden in

Mittelzentren des Grundnetzes, die über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung verfügen und den Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) darstellen, und **Mittelzentren des Ergänzungsnetzes**, welche das Versorgungsangebot im jeweiligen Mittelbereich ergänzen (s.a. Bedarfsbereiche, Grundzentren u. zentralörtliche Versorgungsbereiche).

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d. h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt.

SB-Warenhäuser sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik anbieten. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 m², nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts bei 4.000 m², nach internationalen Vereinbarungen bei 5.000 m².

Stadtteilzentrenlagen definieren sich durch den Funktionsmix von Einzelhandel, privaten und/ oder öffentlichen Dienstleistungen und Wohnen in einer städtebaulich verdichteten Situation. Das Stadtteilzentrum kann aus sich heraus oder im Verbund mit anderen Betrieben über das nähere Umfeld und zum Teil über den eigenen Stadtteil hinaus eine Anziehungskraft zum Einkauf erzeugen.

Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib).

Verbrauchermärkte sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und tiefes Sortiment an Lebensmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbieten.

¹⁰ Tietz, Bruno/ Köhler, Richard/ Zentes, Joachim (Hrsg.): Handwörterbuch des Marketing, Enzyklopädie der Betriebswirtschaft Band 4, 2. Auflage, (Schaeffer-Poeschel) Stuttgart 1995, S. 1116.

¹¹ Tietz/ Köhler/ Zentes a.a.O., S. 1117.

Häufig wird entweder auf eine Dauerniedrigpreispolitik oder auf eine Sonderangebotspolitik abgestellt. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 1.000 m², nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts bei 1.500 m², nach internationalen Erhebungsverfahren von Panelinstituten bei 800 m². Der Standort ist in der Regel autokunden-orientiert, entweder in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Warenhäuser sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen mit tendenziell hoher Serviceintensität und eher hohem Preisniveau an Standorten in der Innenstadt oder in Einkaufszentren anbieten. Die Warensortimente umfassen überwiegend Nicht-Lebensmittel der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Möbel, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie oft auch Lebensmittel. Dazu kommen Dienstleistungssortimente der Bereiche Gastronomie, Reisevermittlung und Finanzdienstleistungen. Die Verkaufsmethode reicht von der Bedienung (z.B. im Radio- und Fernsehbereich) über das Vorwahlsystem (z.B. bei Bekleidung) bis zur Selbstbedienung (z.B. bei Lebensmitteln). Nach der amtlichen Statistik ist eine Verkaufsfläche von mindestens 3.000 m² erforderlich.

Die **zentralörtlichen Versorgungsbereiche** beschreiben die den Zentralen Orten zugeordneten Verflechtungsbereiche. Hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung eines Versorgungsbereichs mit Gütern wird unterschieden in:

Nahbereich: bezeichnet den Raum, für den ein Zentraler Ort die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Grundversorgung) wahrnimmt. Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen.

Mittelbereich (mittelzentraler Verflechtungsbereich): umfasst den Raum, für den ein Oberzentrum oder ein Mittelzentrum des Grundnetzes die überörtliche Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs wahrnimmt. Mittelbereiche werden im Landesentwicklungsprogramm ausgewiesen.

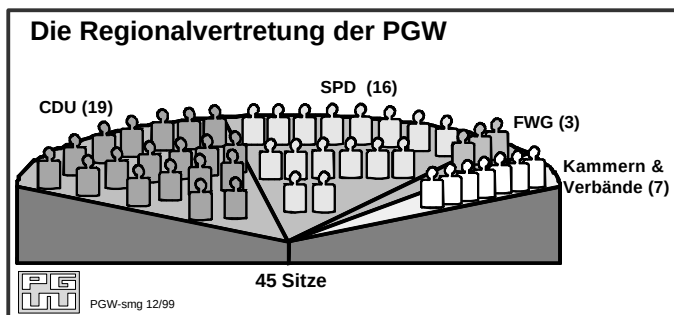
Raumordnung, Regionalentwicklung und die Planungsgemeinschaft Westpfalz. Wer wir sind und was wir tun.

Der Mensch beansprucht Raum und verändert ihn. Dazu tragen vielfältige Entwicklungen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Kommunizieren bei. Die Raumordnung hat generell die Aufgabe, diese Raumansprüche sowie deren Veränderung mit den vorhandenen natürlichen Ressourcen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse abzustimmen (*Prinzip der Nachhaltigkeit*) und wertgleiche Lebensbedingungen für die Bevölkerung zu gestalten (*Prinzip der Gleichwertigkeit*).

Die für die Raumentwicklung maßgebenden Ziele finden sich auf Landesebene im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und auf der Ebene der Planungsregionen in den Regionalen Raumordnungsplänen (ROP). Der ROP ist dabei die Nahtstelle zwischen örtlicher und überörtlicher Planung; hier erfolgt sowohl die konkretisierende Ausarbeitung von Zielen und Grundsätzen der Landesplanung für das Gebiet der Gesamtregion als auch die Abstimmung zwischen dieser zusammenfassenden, koordinierenden und langfristig angelegten Planung mit der kommunalen Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan).

Zuständig für Raumordnung und Regionalentwicklung im Gebiet der Region sind die Planungsgemeinschaften – für die Region Westpfalz die Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW). Mitglieder der PGW sind die kreisfreien Städte Kaiserslautern, Pirmasens und Zweibrücken, die Landkreise Donnersberg, Kaiserslautern, Kusel und Südwestpfalz sowie Kammern und Verbände (IHK, HWK, LWK) und Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände.

Regionalpolitische Entscheidungen werden bei der PGW in der Regionalvertretung und dem hieraus gewählten Regionalvorstand getroffen. Fachliche Fragen werden in zwei Ausschüssen bis zur Entscheidungsreife vorbereitet; die Geschäftsführung übernimmt der Leitende Planer mit einer kleinen Stabsstelle in Kaiserslautern.



Neben der Aufstellung und Fortschreibung des Regionalplans sowie der zugrundeliegenden regionalen Raumbesichtigung widmet sich die PGW verstärkt der Erarbeitung umsetzungsorientierter fachlicher und (teil)räumlicher Konzepte. In einem breiten Spektrum konnten in den letzten Jahren Ergebnisse erzielt werden, die einen positiven Einfluss auf die regionale Entwicklung hatten; beispielhaft seien genannt: Erarbeitung des teilräumlichen, konzeptionellen Vorläufers des Rheinland-Pfalz-Taktes über ein ÖPNV Rahmenkonzept, Vorlage von Gutachten zu Fremdenverkehr und Naherholung sowie zur Standortproblematik großflächiger Freizeitanlagen, problemorientierte Aufbereitung der Konversion über die Ausweisung großflächiger Industrie- und Gewerbegebiete sowie über die Erstellung von Entwicklungspotentialstudien, Erstellung eines regionalen Standortkonzeptes für Windkraftanlagen, Unterstützung des kommunalen Standortmarketings über die Erarbeitung einer CD-ROM und Internet-Präsenz *De Westpfalz*.

In bedeutenden Bereichen sind auch aus Vorarbeiten der PGW erfolgreiche Projekte entstanden: Der Vorschlag zur Installation einer Internationalen Konversionsausstellung (IKA) Westpfalz wird heute über das Forum Konversion und Stadtentwicklung (Konv & Ste) des Innenministeriums in Ansätzen praktiziert. Aus der Vision des ÖPNV-Rahmenkonzeptes "jederzeit mit einem Fahrschein von jedem Ort zu jedem Ort in der Region" wurde der Slogan des Westpfalz-Verkehrsverbundes (WVV): "Eine Fahrkarte, ein Fahrpreis, ein Fahrplan". Auch die Anmeldung des Biosphärenhauses in Fischbach bei Dahn als eines der weltweiten Projekte der EXPO 2000 in Hannover geht ebenso wie die Integration dezentraler Projekte in die Landesgartenschau 2000 Kaiserslautern auf Initiativen der PGW zurück.

Nicht zuletzt konnte über die Erarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) Westpfalz ein breites Potenzial an Einzelprojekten synergistisch verknüpft und unter einem gemeinsamen "Dach" dargestellt werden.

Impressum:

Herausgeber: Planungsgemeinschaft Westpfalz
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Redaktion: Geschäftsstelle der
Planungsgemeinschaft Westpfalz
Bahnhofstraße 1, 67655 Kaiserslautern
Fon: 0631 323 2295
Fax: 0631 323 2293
Internet: <http://www.westpfalz.de>
E-Mail: pgw@westpfalz.de

Theophil Weick (V.i.S.d.P.)
Vera Gorniak
Herbert Gouverneur
Gunther Enke
Stefan Germer