Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Ortsgemeinde Vinningen

Der Gemeinderat Vinningen hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beinhaltet die Darstellung eines Versorgungsbereiches „Lebensmittelnahversorgung" im Bebauungsplanbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478" sowie die ergänzenden Aussagen zum Einzelhandel in den weiteren Teilbereichen der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land.

Das vom Gemeinderat am 25.01.2023 beschlossene Einzelhandelskonzept 2021 (Stand: 06.07.2021 mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022 sowie Anpassung gemäß Entscheidung der SGD Süd vom 01.06.2022 zum Zielabweichungsverfahren) ist auf der Homepage der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land unter der Gemeinde Vinningen veröffentlicht.

BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die **23. Sitzung des Gemeinderates Vinningen** der **Ortsgemeinde Vinningen**

Öffentliche/Nichtöffentliche Sitzung

Sitzungstag: 25.01.2023
Seite: 10-11
Topstatus: öffentlich

7. Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Vinningen; Beratung und Beschluss zur Fortschreibung

Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478" der Ortsgemeinde Vinningen wurde die Abweichung vom raumordnerischen Ziel Z 58 „Städtebauliches Integrationsgebot" des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV in Verbindung mit den Zielen des Raumordnungsplans Westpfalz IV bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd beantragt.

Mit Bescheid vom 01.06.2022 hat die SGD die o. a. Zielabweichung mit nachfolgender Nebenbestimmung für das Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Vinningen zugelassen:

Ziffer 3
Der Planstandort ist im Einzelhandelskonzept Vinningen als Versorgungsbereich „Lebensmittelnahversorgung" festzuschreiben und
Ziffer 5

Das Einzelhandelskonzept ist um Aussagen zum Einzelhandel in den weiteren Teilgebieten der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land zu ergänzen.

Das Einzelhandelskonzept wurde von dem Büro Isoplan Marktforschung, Saarbrücken, unter Berücksichtigung der vorgenannten Nebenbestimmungen angepasst. Die überarbeitete Fassung ist als Anlage beigefügt.

Da die von der Ortsgemeinde beschlossenen Konzepte (hier für den Bereich Einzelhandel) in den nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, ist die entsprechende Anpassung bzw. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch Beschluss des Gemeinderates notwendig.

Finanzielle Auswirkung:

-/-

Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich des Versorgungsbereiches „Lebensmittelnahversorgung“ im Bebauungsplanbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478“ sowie den ergänzenden Aussagen zum Einzelhandel in den weiteren Teilbereichen der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land zu und beschließt das als Anlage beigefügte Einzelhandelskonzept Stand 06.07.2021 mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022 sowie Anpassung gemäß Entscheidung der SGD Süd vom 01.06.2022 zum Zielabweichungsverfahren.

BEGLAUBIGUNG

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Pirmasens, 16. Februar 2023

Corinna Kasper

Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinde Vinningen

Fortschreibung 2021

erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Vinningen

Stand: 06.07.2021 mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022 sowie Anpassungen gemäß Entscheidung der SGD Süd vom 01.06.2022 zum Zielabweichungsverfahren

Saarbrücken/Vinningen, 13.07.2022

isoplan :marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

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

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

Abbildungsverzeichnis 4

Tabellenverzeichnis 4

1 Hintergrund und Ziel 5

1.1 Ausgangssituation 5

1.2 Aufgabenstellung 6

2 Bestandsanalyse 8

2.1 Die Gemeinde Vinningen 8

2.2 Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land. 9

2.2.1 Nahbereich von Vinningen 9

2.2.2 Lemberg 12

2.3 Einzelhandels-Einzugsgebiet von Vinningen 15

2.4 Zentralörtliche Einrichtungen in Vinningen 18

2.5 Nachfrageseite 19

2.5.1 Bevölkerung 19

2.5.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung 19

2.5.3 Kaufkraft 21

2.6 Kaufkraftbindung 22

3 Vinningen: Tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel 25

3.1 Umsatz 25

3.2 Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes 26

3.3 Tragfähiger Entwicklungsrahmen für sonstigen Einzelhandel in Vinningen 29

4 Räumliches Einzelhandelskonzept für Vinningen 31

4.1 Kommunale Ziele der Einzelhandelsentwicklung 31

4.2 Liste innenstadtrelevanter Sortimente 32

4.3 Standorttypen 33

4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich 34

4.3.2 Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt" 36

4.3.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 37

4.4 Abgleich mit den Zielen der Landesplanung 39
4.4.1 Z 57 (Zentralitätsgebot) 40
4.4.2 Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) 40
4.4.3 Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) 42

4.5 Empfehlungen für die Bauleitplanung 46
4.5.1 Zentraler Versorgungsbereich 47
4.5.2 Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt" 49
4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 51
4.5.4 Sonstiger Einzelhandel 53

5 Anhang 55

5.1 Begriffsdefinitionen 55

5.2 Methodische Vorgehensweise 56
5.2.1 Kaufkraftdaten 56
5.2.2 Bestandsanalysen 56
5.2.3 Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes 57

5.3 Haftungsausschluss 60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lebensmitteleinzelhandel im Nahbereich von Vinningen und Umland .. 11
Abbildung 2: Lebensmitteleinzelhandel in der VG Pirmasens-Land 13
Abbildung 3: Zonen des potenziellen Einzelhandels-Einzugsbereichs von Vinningen 17
Abbildung 4: Einzelhandels- und Gewerbestandorte in Vinningen 34
Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 47
Abbildung 6: Flächennutzungsplan VG Pirmasens-Land (Ausschnitt) 48
Abbildung 7: 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Wohnbaufläche im Bereich „Oberhalb am Dinschelt“ 49
Abbildung 8: Umgriff geplantes Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“ 50
Abbildung 9: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung 51
Abbildung 10: Umgriff geplantes Sondergebiet 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einzelhandelsangebot im Nahbereich von Vinningen 10
Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsatzschätzung 10
Tabelle 3: Einzelhandelsangebot in Lemberg 14
Tabelle 4: Sonstige zentralörtliche Einrichtungen in Vinningen 18
Tabelle 5: Einwohner im Nahbereich des Grundzentrums Vinningen 19
Tabelle 6: Bevölkerungsvorausberechnung 2040 21
Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Nahbereich von Vinningen 2020 . 21
Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf 22
Tabelle 9: Kaufkraftindex pro Kopf 22
Tabelle 10: Kaufkraftbindung im Nahbereich von Vinningen 24
Tabelle 11: Entwicklungsrahmen für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in Vinningen 25
Tabelle 12: Obergrenze des tragfähigen Entwicklungsrahmens für einen Lebensmittel-Discounter in Vinningen 28
Tabelle 13: Aperiodischer Bedarf: Tragfähiger Rahmen für Verkaufsflächen in Vinningen 29
Tabelle 14: Annahmen der kumulierten Auswirkungsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei in Vinningen (Worst-Case-Szenario) 43
Tabelle 15: Umsatzumverteilung, Worst Case-Szenario 45
Tabelle 16: Grad der Sortimentsübereinstimmung von Wettbewerbern mit dem Vorhaben 58

1 Hintergrund und Ziel

1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Vinningen (1.671 Einwohner) ist neben Lemberg eines von zwei Grundzentren in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land (12.017 Einwohner). Zum Nahbereich der Gemeinde Vinningen gehören acht Ortsgemeinden mit zusammen rund 6.793 Einwohnern (Bottenbach, Kröppen, Vinningen, Obersimten, Trulben, Schweix, Hilst und Eppenbrunn)[1].

In den letzten Jahren ist das Einzelhandelsangebot zur Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich von Vinningen durch Betriebsaufgaben mehrerer Lebensmittelgeschäfte (E-aktiv-Markt; Bäckerei) in Vinningen faktisch zusammengebrochen. Damit erfüllt die Gemeinde zurzeit ihren grundzentralen Versorgungsauftrag für ihren Nahbereich nicht.

Die Gemeinde plant - als Ersatz für die weggefallenen Geschäfte - die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen und tragfähigen Lebensmittelmarktes und einer Bäckerei mit Café in Vinningen zu schaffen. Hierzu hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Oben am Dinschelt" mit der Ausweisung als Mischgebiet beschlossen. Dieser würde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche ermöglichen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist bislang jedoch nicht gelungen, weil kein Betreiber Interesse an der Eröffnung eines kleinflächigen Marktes auf der Fläche hatte. Zudem gab es Probleme mit der Entwässerung des Grundstücks.

Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wurde hingegen jüngst ein interessierter Betreiber gefunden. Gemäß Ziel 57 des LEP IV (*Zentralitätsgebot*) können in Grundzentren auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Dies ist jedoch nicht in einem Mischgebiet zulässig; stattdessen muss hierfür ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" ausgewiesen werden. Hierfür werden in der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Standortalternativen untersucht.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planungsgrundlage, in der die Gemeinde ihre Planungsabsichten bezüglich der Einzelhandelsentwicklung darlegt und begründet. Die Aussagen eines vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts sind bei Entscheidungen der Bauleitplanung abwägungsrelevant. Sie werden erst durch die Umsetzung in der Bauleitplanung verbindlich.

---

[1] Abgrenzung Nahbereich gemäß Raumordnungsplan Westpfalz, 2. Teilfortschreibung von 2016; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2020

1.2 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Vinningen hat im März 2014 ein erstes Einzelhandelskonzept beschlossen, das aufbauend auf der Analyse der Bestandssituation die Vorstellungen der Ortsgemeinde zur Entwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung darlegt.[2] Seit 2014 haben sich einige entscheidende Rahmenbedingungen geändert. Das Konzept von 2014 ist mittlerweile veraltet und fortschreibungsbedürftig.

Die Ortsgemeinde hat isoplan-Marktforschung mit einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beauftragt. Die im Juni 2021 nach öffentlicher Auslage des Entwurfs und Abstimmung mit den übergeordneten Stellen (Landkreis Südwestpfalz, PGW, SGD Süd) überarbeitete Fortschreibung behandelt die folgenden Fragestellungen:

- Aktualisierung der Bestandsanalyse:
  a) Aktualisierung der Analyse der Angebotsseite (Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land mit Schwerpunkt auf in Vinningen und seinem Nahbereich)
  b) Aktualisierung der Analyse der Nachfrageseite (Einwohnerzahl im Nahbereich, einzelhandelsrelevante Kaufkraft)
  c) Aktualisierung der Kaufkraftbindungsquoten für alle Warengruppen

- Ermittlung eines tragfähigen Entwicklungsrahmens für die Einzelhandelsausstattung von Vinningen:
  a) Ermittlung des tragfähigen Entwicklungsrahmens für Einzelhandelseinrichtungen in der Gemeinde Vinningen zur Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrags gemäß Grundsatz 56 des LEP IV (*Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung*)
  b) Aktualisierung der Ermittlung der für die zentralörtliche Struktur unschädlichen Größe (gemessen in m² Verkaufsfläche) eines Lebensmittelmarktes für Vinningen unter Berücksichtigung von Ziel 60 des LEP IV (*Nichtbeeinträchtigungsgebot*)
  c) Aussagen zu sonstigen Warengruppen

- Entwicklungsziele für den Einzelhandel:
  a) Anpassung der Ziele der gemeindlichen Einzelhandelsentwicklung
  b) Abgleich der Planungen mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung
  c) Liste innenstadtrelevanter Sortimente

---

[2] Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land: Ortsgemeinde Vinningen, Grundsatzentscheidung über die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Vinningen, Pirmasens, März 2014

- Räumliches Einzelhandelskonzept:
  a) Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs
  b) Ausweisung eines „Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung" für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes innerhalb der Gemeinde Vinningen
  c) Aussagen zu etwaigen sonstigen Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Vinningen
  d) Empfehlungen für die Bauleitplanung.

Untersuchungsraum für die dem Einzelhandelskonzept zugrundeliegenden Analysen ist aufgrund dieser Aufgabenstellung die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land und dort insbesondere der regionalplanerisch festgelegte Nahbereich des Grundzentrums Vinningen mit den Ortsgemeinden Bottenbach, Kröppen, Schweix, Hilst, Trulben, Eppenbrunn und Obersimten.

Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planung der Ortsgemeinde Vinningen. Es dient als Informations- und Entscheidungsgrundlage für die formellen Bauleitverfahren zur Umsetzung der dargestellten Ziele.

Öffentlichkeit, Nachbargemeinden und übergeordnete Stellen und Behörden wurden aufgefordert, Stellungnahmen zur Entwurfsfassung des vorliegenden Konzepts abzugeben. Einwände und Stellungnahmen wurden berücksichtigt und gingen nach einer Abwägung, soweit sie berechtigt waren, in die vorliegende überarbeitete Fassung des Einzelhandelskonzepts ein.

Die im vorliegenden Einzelhandelskonzept dargelegte Planung der Gemeinde Vinningen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verletzt das Städtebauliche Integrationsgebot (Ziel 58 des LEP IV). Die SGD Süd hat mit Schreiben vom 01.06.2022 nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens eine Abweichung vom Städtebaulichen Integrationsgebot unter Nebenbestimmungen zugelassen.[3] Diese machten eine erneute (vorwiegend redaktionelle) Anpassung des Einzelhandelskonzepts erforderlich, die hiermit vorgelegt wird.

[3] Schreiben der SGD Süd an die Verbandsgemeinde Pirmasens-Land vom 01.06.2022, AZ: 14-437-14:41

2 Bestandsanalyse

2.1 Die Gemeinde Vinningen

Die Ortsgemeinde Vinningen gehört der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land an. Sie befindet sich im dünn besiedelten ländlichen Raum zwischen der französischen Grenze und den kreisfreien Städten Pirmasens und Zweibrücken. Die zum Landkreis Südwestpfalz gehörige Ortsgemeinde grenzt im Norden an die kreisfreie Stadt Pirmasens und die Ortsgemeinde Bottenbach, im Osten an die Ortsgemeinde Obersimten, im Süden an die Ortsgemeinde Trulben und im Westen an die Ortsgemeinden Kröppen und Riedelberg.

Gemäß der zentralörtlichen Hierarchie der Landesplanung wird Vinningen im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz (RROP) als Grundzentrum eingeordnet.[4] In Grundzentren sind vorrangig Angebote der überörtlichen Nahversorgung und Verkehrsverknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs zu konzentrieren. Grundzentren sind zu stärken, um die Grundversorgung der Bewohner im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen im Sinne tragfähiger Mindestangebote zu sichern.[5] Zur nahversorgungsrelevanten Grundversorgung zählen insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und Waren der Körper- und Gesundheitspflege (GuK). Der Nahbereich der Ortsgemeinde Vinningen setzt sich aus den Ortsgemeinden Bottenbach, Kröppen, Schweix, Hilst, Trulben, Eppenbrunn und Obersimten mit insgesamt 6.793 Einwohnern zusammen (Stand: 31.12.2020, vgl. gelbe Flächen in Abbildung 1).[6]

Die von Vinningen aus nächstgelegenen Anschlüsse an das bundesdeutsche Autobahnnetz sind in Pirmasens (A8) und Zweibrücken (A62 / A8) zu erreichen. Die Anbindung erfolgt über die L478 Walshausen bzw. über die L600 Hengsberg. Beide Anschlüsse liegen in etwa 11 km nördlich der Ortsgemeinde.

Die Ortsgemeinde Vinningen ist nicht an das Streckennetz der deutschen Bahn angebunden. Im Auftrag des Landkreises Südwestpfalz bedient die Queichtal Nahverkehrsgesellschaft montags-freitags fünf Bushaltestellen in der Ortsgemeinde mit der Buslinie 255 (Pirmasens-Eppenbrunn, Eppenbrunn-Pirmasens) in regelmäßiger Taktung.[7]

---

4 Ministerium des Inneren und für Sport (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Teil B: Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung – Daseinsvorsorge. S. 91, und Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 23f.

5 Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2012): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV. S. 10.

6 Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2018): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Lesefassung mit den Teilfortschreibungen 1 – 3 der Jahre 2014, 2016 (Entwurf) und 2018 (Entwurf), S. 15-17

7 http://www.queichtal-nahverkehr.de/ (Zugriff: 17.05.2019)

2.2 Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land

2.2.1 Nahbereich von Vinningen

2019 wurden alle Ladengeschäfte des Einzelhandels in der Ortsgemeinde Vinningen und den Gemeinden im Nahbereich für den ersten Entwurf des Einzelhandelskonzepts durch isoplan erhoben. Die Erhebung wurde im Juni 2021 aktualisiert. Als Grundlage für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurden in Vinningen darüber hinaus sonstige zentralörtliche Einrichtungen erhoben. Insgesamt wurden im Untersuchungsraum im Juni 2021 dreizehn aktive Geschäfte mit einem Hauptsortiment in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln und Waren der Gesundheits- und Körperpflege ermittelt (vgl. Tabelle 1). Gegenüber der Erhebung von 2019 ergaben sich geringfügige Veränderungen bei dem Einzelhandelsbestand (Lebensmittelmarkt in Kröppen zwischenzeitlich eröffnet; ein Hofladen in Vinningen zusätzlich erfasst; eine abgebrannte Bäckerei in Vinningen gestrichen; z.T. Korrektur der Verkaufsflächen).

2021 gab es in Vinningen drei Leerstände von Lebensmittelläden im Ortskern von Vinningen: Der ehemalige „nah und gut"-Markt (Pirmasenser Straße 62, ca. 400 m² Verkaufsfläche), ein seit längerem leer stehender Spar-Markt (Alte Kirchgasse 14, ca. 50 m²) und die ehemalige Bäckerei Ernst in der Wiesenstraße 13. In der Nachbargemeinde Kröppen ist Anfang 2021 in einem Mischgebiet an der L483 ein Vollsortimenter (Edeka) mit 800 m² Verkaufsfläche eröffnet worden.

Die Grundversorgung im Nahbereich insgesamt wird damit derzeit von einem Lebensmittelmarkt (Edeka in Kröppen), drei Bäckereien, einem Hofladen, einen Getränkemarkt, einem Weinverkauf, drei Apotheken und drei Tankstellenshops, in denen in sehr begrenztem Umfang auch Lebensmittel verkauft werden, getragen. In Vinningen und seinem Nahbereichs gibt es keinen weiteren Lebensmittelmarkt.

Auf der Basis der Erhebung vom Juni 2021 wird in der Gemeinde Vinningen in 5 Geschäften (inkl. 1 Apotheke) mit rund 129 m² Verkaufsfläche für Waren des periodischen Bedarfs ein geschätzter Umsatz von ca. 0,55 Mio. € erzielt, davon ca. 0,35 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und 0,20 Mio. € mit nicht verschreibungspflichtigen Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Die 13 Geschäfte (inkl. 3 Apotheken) im Nahbereich von Vinningen, die Waren des periodischen Bedarfs führen, haben eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.130 m², davon ca. 1.073 m² für Waren des periodischen Bedarfs. Ihr Jahresumsatz mit Waren des periodischen Bedarfs kann insgesamt auf ca. 4,65 Mio. € geschätzt werden, davon ca. 3,83 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und 0,82 Mio. € mit nicht verschreibungspflichtigen Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

Tabelle 1: Einzelhandelsangebot im Nahbereich von Vinningen

Name	Ort	Straße, Nr.	VKF ca.	Hauptsortiment
Bäckerei Martin Donker	Vinningen	Hauptstraße 22	40	Nahrungs- u. Genussm.
ED Tankstellenshop	Vinningen	Pirmasenser Straße 16	30	Nahrungs- u. Genussm.
Weinverkauf Ungstein	Vinningen	Pirmasenser Straße 65	20	Nahrungs- u. Genussm.
Walther's Hofladen	Vinningen	Pirmasenser Straße 26	20	Nahrungs- u. Genussm.
Apotheke am Kirchgarten	Vinningen	Pirmasenser Straße 26	20	Gesundh.- u. Körperpfl.
Brautmoden Samira	Vinningen	Am Dinschelt 8	20	Bekleidung
Raumausstattung Ziegler	Vinningen	Pirmasenser Straße 37	50	Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK
Anitquitäten, Trödel	Vinningen	Hauptstraße 7	20	
Elektro Wagner	Vinningen	Trulber Straße 2	20	Technik
Modeschmuck Traum & More	Vinningen	Ratsgasse 2	20	Uhren, Schmuck
Fahrrad Wagner	Vinningen	Pirmasenser Straße 8	30	Sportartikel
Blumen Lelle	Vinningen	Rehbergstraße 4	30	baumarktspez. Sort.
Bäckerei Ernst	Eppenbrunn	Haupstraße 2	30	Nahrungs- u. Genussm.
Avia Tankstellenshop	Eppenbrunn	Talstraße 44a	30	Nahrungs- u. Genussm.
bft Tankstellenshop	Kröppen	Bitscher Straße 7	15	Nahrungs- u. Genussm.
Getränke Lantz	Kröppen	Haupstraße 1	30	Nahrungs- u. Genussm.
Bäckerei Ute Maria Cölsch	Schweix	Ringstraße 22	10	Nahrungs- u. Genussm.
Edeka (2020 im Bau)	Kröppen	L 483	800	Nahrungs- u. Genussm.
Priminius Apotheke	Bottenbach	Vinninger Straße 13	50	Gesundh.- u. Körperpfl.
Linden Apotheke	Trulben	Haupstraße 7	35	Gesundh.- u. Körperpfl.

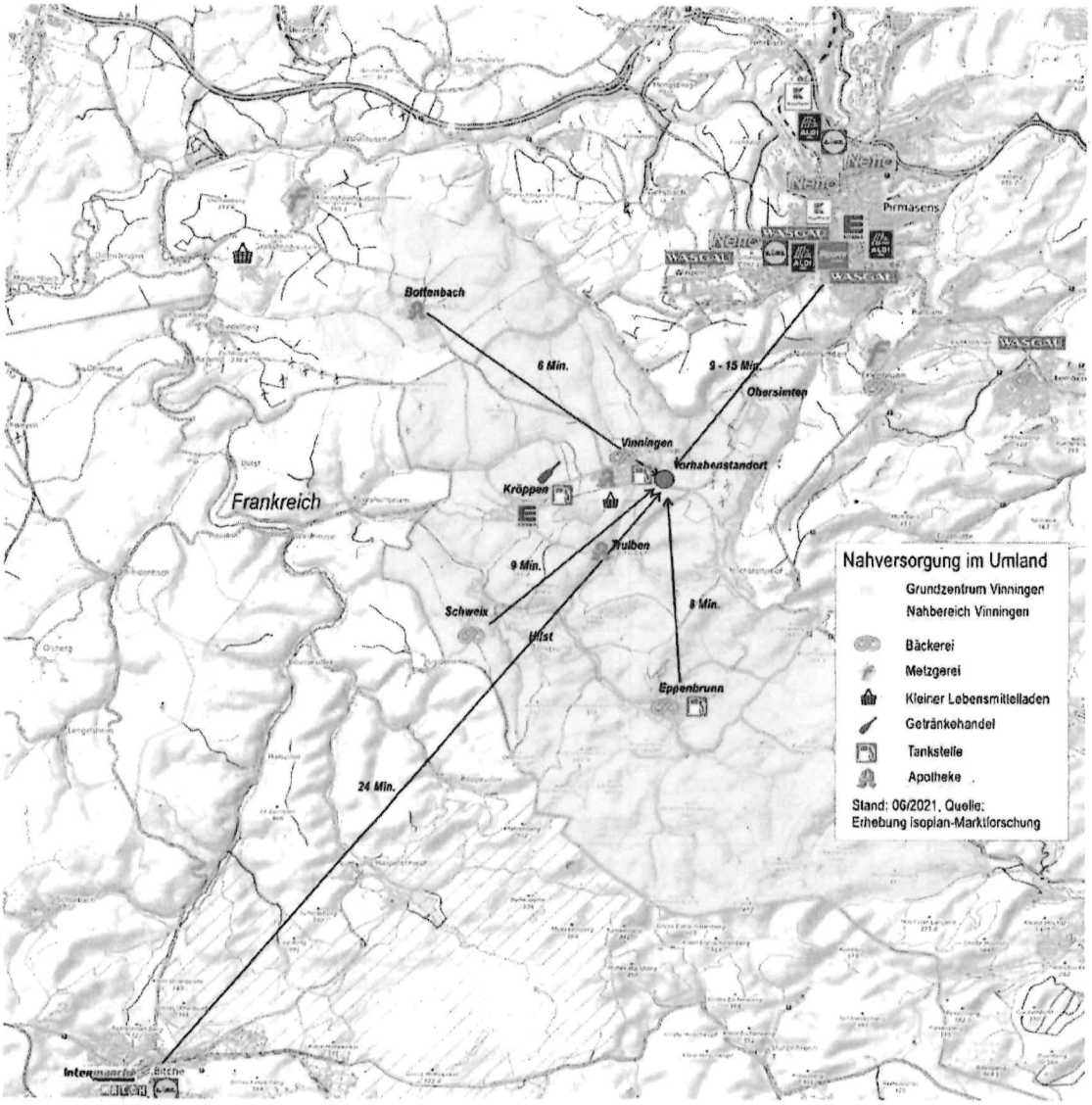
Quelle: isoplan-Begehung, Stand: September 2020, Verkaufsflächen grob geschätzt

Tabelle 2: Verkaufsflächen und Umsatzschätzung

	Nahbereich gesamt		davon Gem. Vinningen	
Warengruppe	**Verkaufsflächen (m²)**	**POS-Umsatz (Mio. €)**	**Verkaufsflächen (m²)**	**POS-Umsatz (Mio. €)**
1. Nahrungs- und Genussmittel	917	3,83	109	0,35
2. Gesundheits- und Körperpfl.	155	0,82	21	0,20
Summe periodischer Bedarf	**1.073**	**4,65**	**129**	**0,55**
3. Bekleidung, Schuhe, Baby-, Kinderartikel	36	0,11	20	*
4. Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK	86	0,17	70	*
5. Technik	20	0,06	20	*
6. sonstiger persönlicher Bedarf	74	0,19	50	*
7. Baumarkspezifisches Sortiment	32	0,08	31	*
Summe aperiodischer Bedarf	**248**	**0,61**	**191**	**0,36**
Gesamt	**1.320**	**5,26**	**320**	**0,91**

Quelle: Verkaufsflächen: isoplan-Erhebung Juni 2021. Verkaufsflächen von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurden auf die Warengruppen aufgeteilt. POS-Umsatz: isoplan-Schätzung anhand mittlerer Flächenproduktivitäten. (POS = Point of Sale). * = < 0,1 Mio. €. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Abbildung 1: Lebensmitteleinzelhandel im Nahbereich von Vinningen und Umland



Entwurf: isoplan-Marktforschung, Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2021. Kartengrundlage: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM, Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Die Umsätze der erhobenen kleinen Geschäfte wurden während der Begehung anhand von Kundenfrequenz, Erscheinungsbild und wöchentlichen Öffnungsstunden gutachterlich abgeschätzt. Oftmals handelt es sich um ökonomische Grenzbetriebe. Für den Edeka-Markt in Kröppen wurde eine Flächenproduktivität über alle Warengruppen in Höhe des Bundesdurchschnittswertes für EDEKA-Märkte für 2019 entsprechend 4.450 €/m² unterstellt.[8] Dies erscheint gerechtfertigt, da

[8] Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31

Minderumsätze aufgrund der peripheren Lage und der geringen Bevölkerungsdichte im Einzugsbereich durch Einkaufs- und Berufspendler aus Frankreich kompensiert werden dürften.

Die nächsten Discounter und Vollsortimenter im Umland liegen in der Stadt Pirmasens und sind von Vinningen in etwa 10 bis 15 Minuten PKW-Fahrzeit zu erreichen (vgl. Abbildung 1). Von Obersimten sind es etwa drei Minuten weniger; alle anderen Gemeinden im Nahbereich von Vinningen liegen bis zu 5 PKW-Minuten weiter von den nächsten Nahversorgern in Pirmasens entfernt.

Der einzige Lebensmittelmarkt östlich von Vinningen ist in Lemberg (Wasgau) in ca. 13 Minuten Fahrzeit von Vinningen zu erreichen. Der östlich anschließende Pfälzer Wald ist sehr dünn besiedelt und weist innerhalb eines akzeptablen Nahversorgungsradius keine weiteren Lebensmittelmärkte auf.

Auch die Grenzregion Frankreichs im Süden und Südwesten des Nahbereichs von Vinningen ist relativ dünn besiedelt. Die nächsten Lebensmittelmärkte in der Stadt Bitche sind in rund 24 PKW-Minuten zu erreichen (Lidl, Intermarché, Match).

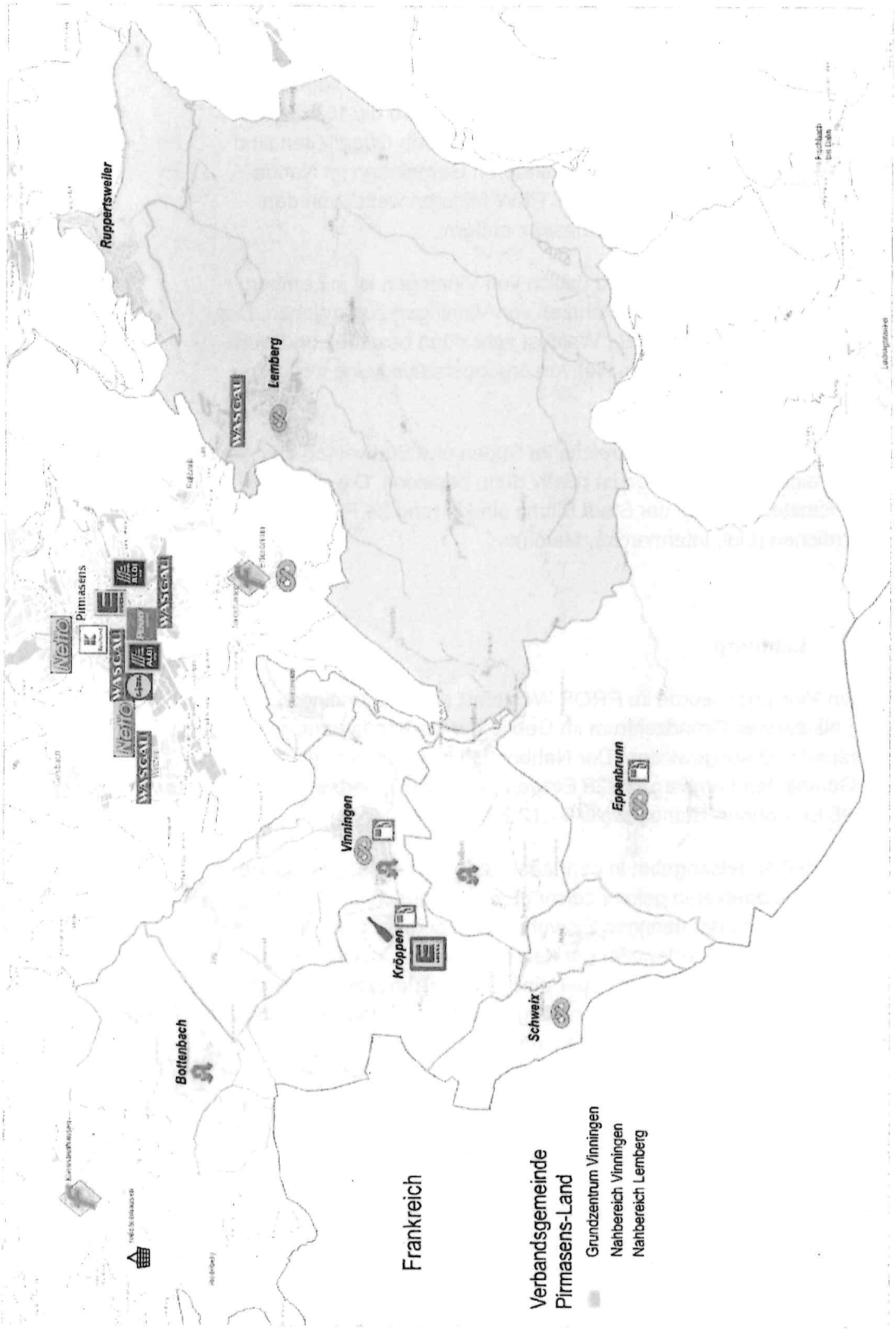
2.2.2 Lemberg

Neben Vinningen wurde im RROP Westpfalz IV die Gemeinde Lemberg als zweites Grundzentrum im Gebiet der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land ausgewiesen. Der Nahbereich von Lemberg umfasst die Gemeinden Lemberg (3.726 Einwohner) und Ruppertsweiler (1.498 Einwohner, Stand jeweils 31.12.2020).

Das Einzelhandelsangebot in dem abseits der Ortslagen von ausgedehnten Waldgebieten gekennzeichneten Nahbereich von Lemberg ist entsprechend der geringen Einwohnerzahl begrenzt. Während es im Juli 2022 in Ruppertsweiler gar kein geöffnetes Einzelhandelsgeschäft gab, verfügte Lemberg über eine einem Grundzentrum angemessene Grundausstattung (siehe folgende Tabelle und Abbildung). Der wichtigste Anbieter für die Nahversorgung ist ein Wasgau Lebensmittel-Vollsortimenter mit knapp 1.400 m² Verkaufsfläche. Dieser wird durch einige kleinere Geschäfte (Bäcker, Apotheke) sowie weitere Geschäfte ergänzt, die sich teilweise aber auf den Onlinehandel mit Spezialprodukten spezialisiert haben.

Neben den aufgeführten Einzelhandelseinrichtungen gibt es einige Geschäfte, die zurzeit (Stand: Juli 2022) geschlossen haben. Zu etwaigen Wiedereröffnungen lagen keine Informationen vor.

Abbildung 2: Lebensmitteleinzelhandel in der VG Pirmasens-Land



Entwurf: isoplan-Marktforschung, Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2021, Kartengrundlage: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM, Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Tabelle 3: Einzelhandelsangebot in Lemberg

Name	Ort	Straße, Nr.	VKF ca.	Hauptsortiment
Wasgau Frischemarkt	Lemberg	Pirmasenser Str. 46	1.365 m²	Lebensmittel
Hofladen Trautmann	Lemberg	Hauptstraße 11	60 m²	Lebensmittel
Bäckerei + Café Faass	Lemberg	Hauptstraße 31	80 m²	Bäckerei, Café
Rabenfels-Apotheke	Lemberg	Bergstraße 2	50 m²	Apotheke
Buchhandlung Plößl	Lemberg	Talstraße 48	50 m²	Bücher
Getränke Abendroth	Lemberg	Hauptstraße 45	130 m²	Getränkefachgroßhandel
Autohaus Klan	Lemberg	Pirmasenser Str. 26	400 m²	inkl. Werkstatt
Olli's Tierfutter	Lemberg	Hauptstraße 1	40 m²	Tierfutter (v.a. Versand)
Spielwaren Ruschel	Lemberg	Rumbergring 33	k.A.	Onlineshop, auch Abholung

Der Umsatz der drei Lebensmittelgeschäfte in Lemberg kann auf knapp 6 Mio. € geschätzt werden (inkl. Nonfood-Nebensortimenten). Diesem Umsatz steht eine geschätzte Kaufkraft der Einwohner von Lemberg und Ruppertsweiler für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 13 Mio. € gegenüber. Mehr als die Hälfte der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel fließt per Saldo aus dem Nahbereich des Grundzentrums Lemberg ab. Ziel der Kaufkraftabflüsse ist aufgrund der Topografie überwiegend Pirmasens mit seinem umfangreichen Angebot an Waren des periodischen Bedarfs.

Die Bevölkerung von Lemberg und Ruppertsweiler verfügt darüber hinaus über rund 17,6 Mio. € Kaufkraft für Nonfood-Warengruppen. Aufgrund weitgehend fehlender Angebote in Lemberg dürfte die Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich von Lemberg insbesondere für Waren des aperiodischen Bedarfs ebenfalls größtenteils in das Mittelzentrum Pirmasens fließen.

Zwischen den Nahbereichen von Lemberg und Vinningen gibt es aufgrund der Topografie relativ wenige Austauschbeziehungen. Entsprechend gering werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens, in Vinningen einen Lebensmitteldiscounter neu anzusiedeln, auf den Einzelhandel von Lemberg sein.[9]

[9] Details siehe isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsexpertise zu den Auswirkungen eines großflächigen Lidl-Marktes in Vinningen, Saarbrücken, 01.07.2021, Fassung mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022, S. 27

2.3 Einzelhandels-Einzugsgebiet von Vinningen

Der vorhandene Einzelhandel im Nahbereich von Vinningen bindet lediglich rund 13,6 % der Kaufkraft seiner Bevölkerung (siehe Kap. 2.6). Nur ein kleiner Teil hiervon entfällt auf den Einzelhandel im Grundzentrum Vinningen. Von einem überörtlichen Einzugsgebiet des Einzelhandels in Vinningen kann vor diesem Hintergrund aktuell nicht gesprochen werden.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, einen Nahversorger zur Erfüllung der grundzentralen Versorgungsaufgabe in Vinningen anzusiedeln (siehe Kapitel 4.1). Ziel ist es, ein Einzelhandelseinzugsgebiet zu versorgen, das in etwa dem regionalplanerischen Nahbereich entspricht.

Die Bewohner im Nahbereich von Vinningen werden aufgrund der erforderlichen Fahrzeiten zu Lebensmittelmärkten in Pirmasens von einem verbesserten Einzelhandelsangebot in Vinningen mit hoher Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen und hierfür seltener nach Pirmasens fahren. Als Kerneinzugsgebiet für den künftigen Einzelhandel in der Ortsgemeinde Vinningen wurde dementsprechend die Gemeinde Vinningen selbst (Zone 1) und der regionalplanerische Nahbereich des Grundzentrums Vinningen (Zone 2) angenommen.

Innerhalb des Nahbereichs wird es keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Kaufkraftabschöpfung durch den künftigen Einzelhandel in Vinningen geben. Der EDEKA-Markt in Kröppen ist von allen Ortsgemeinden des Nahbereichs in wenigen Fahrtminuten erreichbar. Das sonstige Einzelhandelsangebot in den Ortsgemeinden ist verschwindend gering. Die Auswirkungen des Einzelhandelsbestands auf die künftige Kundenbindung in Vinningen dürften für alle Ortsgemeinden des Nahbereichs in etwa gleich sein. Ein Kundenpotenzial für Lebensmittel in einem niedrigeren Preissegment ist in allen Gemeinden des Nahbereichs auch nach der Eröffnung des Edeka-Marktes in Vinningen gegeben.

Tatsächlich sind Einzelhandels-Einzugsgebiete nicht scharf gegeneinander abgegrenzt, sondern überlappen sich. Über den regionalplanerisch festgelegten Nahbereich hinaus können Teile der angrenzenden Städte und Gemeinden zum weiteren Einzugsgebiet gezählt werden. Hierzu gehören neben der Stadt Pirmasens die Gemeinden Lemberg, Kleinsteinhausen, Großsteinhausen und Riedelberg mit zusammen 45.787 Einwohnern (31.12.2019, Quelle: Stat. Landesamt). Der Marktanteil des geplanten Nahversorgers aus dieser Zone des Einzugsbereichs wird allerdings vergleichsweise niedrig ausfallen.

Der südwestlich angrenzende Grenzraum von Frankreich wird in geringem Umfang zu Streuumsätzen beitragen. Für Franzosen ist ein Einkauf bei einem Lebensmittel-Discounter in Deutschland prinzipiell attraktiv, da zahlreiche Lebensmittel und Drogeriewaren in Deutschland deutlich günstiger angeboten werden als in Frankreich.

Die nächsten für die Bewohner des französischen Grenzraums erreichbaren Filialen von Lidl befinden sich in Bitche, Zweibrücken und Pirmasens. Für die Bewohner der Gemeinden Walschbronn, Waldhouse, Liederschiedt, Bousseviller, Breidenbach und Rolbing liegt Vinningen näher als andere Einkaufsorte. Der Grenzraum ist jedoch vergleichsweise dünn besiedelt. Die genannten Gemeinden haben zusammen 1.722 Einwohner.[10] Die Streuumsätze mit Franzosen werden daher nur einen geringen Teil des Gesamtumsatzes des Vorhabenmarktes in Vinningen ausmachen.

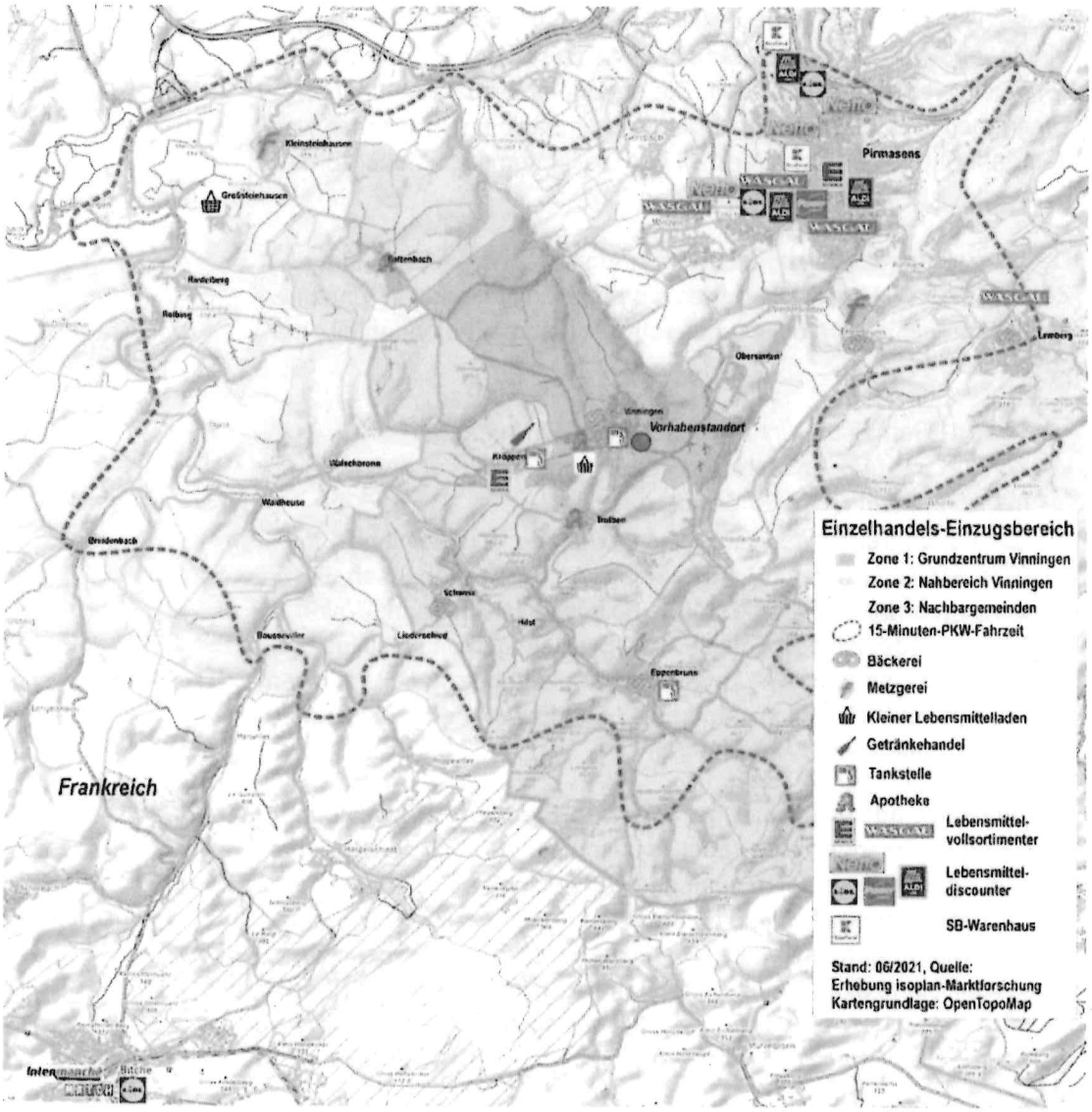
Das Einzelhandels-Einzugsgebiet von Vinningen kann damit in drei Zonen eingeteilt werden, in denen ein Lebensmittelmarkt in Vinningen künftig voraussichtlich einen unterschiedlich starken Marktanteil erreichen wird:

- Zone 1: Gemeinde Vinningen mit 1.690 Einwohnern
- Zone 2: alle übrigen Gemeinden des Nahbereichs von Vinningen mit zusammen 5.080 Einwohnern
- Zone 3: angrenzende Städte und Gemeinden in Rheinland-Pfalz (Pirmasens, Lemberg, Kleinsteinhausen, Großsteinhausen, Riedelberg) sowie in Frankreich (Gemeinden Walschbronn, Waldhouse, Liederschiedt, Bousseviller, Breidenbach und Rolbing), aus denen in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse nach Vinningen zu erwarten sind, mit zusammen 47.511 Einwohnern (Quellen s. S. 13.; Zonen siehe Abbildung 3).

Streuumsätze aus einem darüber hinaus reichenden Ferneinzugsbereich sind in Vinningen, das kaum Tourismus und wenig überregionalen Durchgangsverkehr hat, auch nach Ansiedlung eines Nahversorgers nur in geringem Ausmaß zu erwarten. Auf die Ausweisung weiter entfernter Zonen des Einzugsbereichs wurde deshalb verzichtet. Dies ist im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zu sehen, da Streuumsätze möglicherweise die Tragfähigkeit etwaiger Einzelhandelseinrichtungen höchstens verbessern könnten.

[10] Quelle Einwohnerzahlen: INSEE, Stand: 2017

Abbildung 3: Zonen des potenziellen Einzelhandels-Einzugsbereichs von Vinningen



Entwurf: isoplan-Marktforschung, Quelle: isoplan-Erhebung Juni 2021. Kartengrundlage: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM, Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

2.4 Zentralörtliche Einrichtungen in Vinningen

Über die Einzelhandelseinrichtungen hinaus verfügt Vinningen in seinem Ortskern über die folgenden weiteren Dienstleistungs- und sonstige zentralörtlichen Einrichtungen, die der Gemeinde eine gewisse überörtliche Bedeutung verleihen und potenzielle Einzelhandelskunden in die Gemeinde ziehen:

Tabelle 4: Sonstige zentralörtliche Einrichtungen in Vinningen

Einrichtung	Adresse	Art der Einrichtung
Sparkasse Südwestpfalz	Hauptstraße 5	Dienstleiter
Fahrschule Preiss	Hauptstraße 32	Dienstleiter
Friseur Haarstudio Evi	Hauptstraße 55	Dienstleiter
VR-Bank Südwestpfalz eG	Kirchgartenstraße 21	Dienstleiter
Steuerberater	Zweibrücker Straße 39	Dienstleiter
Pizzeria Angelo	Hauptstraße 1	Gastronomie
Schankwirtschaft Herweck	Hauptstraße 33	Gastronomie
Praxis für Massage und Physiotherapie	Am Kreuz 19	Gesundheitswesen
Praxis Reisser, Arzt	Pirmasenser Straße 57	Gesundheitswesen
Zahnarzt	Hauptstraße 44	Gesundheitswesen
Kosmetikinstitut	Hauptstraße 40	Gesundheitswesen
Logopädie Röhm	Hauptstraße 23	Gesundheitswesen
Ergotherapie	Marktstraße 6	Gesundheitswesen
Physiotherapie Karg	Hauptstraße 5	Gesundheitswesen
Baustoffhandel BauTRans Eitel	Kirchgartenstraße 7	Großhandel
Autowerkstatt Herweck	Hauptstraße 31	Handwerk
Kirche St. Sebastian	Luitpoldplatz 3	Kirche
Felsalbhalle	Felsalbstraße 2	öffentliche Einrichtungen
Grund- und Realschule plus	Rehbergstraße 17	öffentliche Einrichtungen
Kulturzentrum	Alte Kirchgasse 1	öffentliche Einrichtungen
Kindergarten	Rehbergstraße 2	öffentliche Einrichtungen

Quelle: isoplan-Erhebung, Stand: September 2020

2.5 Nachfrageseite

2.5.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Vinningen hatte am 31.12.2020 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 1.671 Einwohner am Hauptwohnsitz.

Der grundzentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Vinningen umfasst gemäß dem Raumordnungsplan Westpfalz die acht Ortsgemeinden Bottenbach, Kröppen, Vinningen, Obersimten, Trulben, Schweix, Hilst und Eppenbrunn mit zusammen rund 6.793 Einwohnern.[11]

Tabelle 5: Einwohner im Nahbereich des Grundzentrums Vinningen

Ortsgemeinde	Einwohner	Verteilung (%)
Vinningen	1.671	24,6%
Bottenbach	738	10,9%
Eppenbrunn	1.304	19,2%
Hilst	319	4,7%
Kröppen	695	10,2%
Obersimten	634	9,3%
Schweix	287	4,2%
Trulben	1.145	16,9%
Summe Nahbereich	**6.793**	**100,0%**

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2020. Angaben des Meldeamtes der Verbandsgemeinde können aufgrund unterschiedlicher Fortschreibungsmethoden von den Angaben des statistischen Landesamtes abweichen.

2.5.2 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Nach der fünften kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für Verbandsgemeinden des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land von 2017 bis 2040 um insgesamt 13,7 % bzw. 1.496 Einwohner abnehmen (mittlere Variante). Für die Bevölkerungsvorausberechnung

[11] Abgrenzung Nahbereich gemäß Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) (2018): Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Lesefassung mit den Teilfortschreibungen 1 – 3 der Jahre 2014, 2016 (Entwurf) und 2018 (Entwurf), S. 15-17; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2020

wurde die natürliche Entwicklung (Geburten- und Sterbefälle) und das Wanderungsmuster der vergangene Jahre berücksichtigt.[12]

In den letzten Jahren fiel der Bevölkerungsrückgang u.a. durch Zuwanderung geflüchteter Menschen aus Krisengebieten etwas geringer aus. Für die Zukunft muss wieder mit steigenden Bevölkerungsrückgängen gerechnet werden, da eine Zuwanderung in dem 2015 zu beobachtenden Ausmaß nur von vorübergehender Natur war. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich auf Landkreisebene und in Rheinland-Pfalz weniger stark ausfallen als in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land und den dazugehörigen Ortsgemeinden.

Nicht nur der Rückgang der Bevölkerungszahl, sondern auch die Alterszusammensetzung hat einen Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Tendenziell wird sich die Alterung der Bevölkerung im Nahbereich der Ortsgemeinde Vinningen- wie im gesamten Bundesgebiet - fortsetzen. Von 2017 bis 2040 wird der Anteil der unter 20-Jährigen in der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land von 16,1 % auf 16,0 % sinken, während der Anteil der über 65-Jährigen von 25,9 % auf 36,3 % steigen wird.[13]

Vinningen könnte hier allerdings eine gewisse Ausnahme darstellen, da die Bevölkerung im Vergleich zu den anderen Gemeinden der Verbandsgemeinde relativ jung ist. So lag im April 2021 der Anteil der bis 19-Jährigen in Vinningen mit 19,5 % um 3,8 Prozentpunkte über dem Schnitt der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land. Der Anteil der jungen Erwachsenen im Familienalter (20 - 39 Jahre) lag mit 19,6 % ebenfalls über dem VG-Mittel von 18,3%.

Die Veränderungen in Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung werden langfristig Folgen auf das Konsumverhalten haben. Die fortschreitende Alterung wird - selbst bei mehr oder weniger stark sinkender Gesamtbevölkerung - eine wohnungsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs für die zunehmende Zahl weniger mobiler Menschen künftig immer wichtiger werden lassen.

---

12 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017) Ergebnisse für den Landkreis Südwestpfalz. S. 3.

13 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017) Ergebnisse für den Landkreis Südwestpfalz, S. 8, Basis: Mittlere Variante.

Tabelle 6: Bevölkerungsvorausberechnung 2040

	2017	2020	2030	2040	Rückgang 2017-2040
VG Pirmasens-Land	12.084	11.903	11.254	10.588	13,7%
LK Südwestpfalz	95.474	94.495	90.356	85.952	10,8%
Rheinland-Pfalz	4.073.679	4.093.126	4.054.610	4.014.001	2,6%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019): Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

2.5.3 Kaufkraft

Die GfK Nürnberg hat für 2020 in Deutschland Ausgaben von 6.012 € pro Kopf im Einzelhandel ermittelt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Vinningen wird von der GfK Nürnberg für 2020 insgesamt mit 38,6 Mio. € angegeben, das entspricht pro Kopf 5.686 € oder 94,6% des Bundesschnitts. Gut die Hälfte davon (51,1 %) wird für Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege) ausgegeben, die andere Hälfte für alle anderen Warengruppen (Quellen siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Nahbereich von Vinningen 2020

Ortsgemeinde	Einwohner (1.1.2019)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. €)			
		Nahrungs- und Genussmittel	Waren der Gesundheits- u. Körperpflege	sonstige Nonfood-Warengruppen	gesamt
Vinningen	1.672	4,21	0,82	4,84	9,86
Bottenbach	744	1,84	0,36	2,11	4,31
Eppenbrunn	1.286	2,93	0,56	3,30	6,80
Hilst	321	0,76	0,15	0,89	1,79
Kröppen	686	1,72	0,34	1,93	3,99
Obersimten	647	1,70	0,32	1,96	3,98
Schweix	304	0,66	0,13	0,78	1,57
Trulben	1.123	2,70	0,51	3,04	6,26
Summe	**6.783**	**16,53**	**3,19**	**18,85**	**38,57**

Quelle: Kaufkraft: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019
Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung. Abweichungen der Einwohnerzahl von Tabelle 4 aufgrund anderen Stichtags der Kaufkraftberechnung

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf

Region	Einwohner (1.1.2019)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf (€)			
		Nahrungs- und Genuss-mittel	Waren der Gesundheits- u. Körper-pflege	sonstige Nonfood-Waren-gruppen	gesamt
Vinningen	1.672	2.515	488	2.892	5.895
Nahbereich	6.783	2.436	470	2.779	5.686
Deutschland	83.019.213	2.576	501	2.935	6.012

Quelle: Kaufkraft pro Kopf: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019, Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung

Tabelle 9: Kaufkraftindex pro Kopf

Region	Einwohner (1.1.2019)	Kaufkraftindex pro Kopf (Deutschland = 100)			
		Nahrungs- und Genuss-mittel	Waren der Gesundheits- u. Körper-pflege	sonstige Nonfood-Waren-gruppen	gesamt
Vinningen	1.672	97,7	97,4	98,5	98,1
Nahbereich	6.783	94,6	93,8	94,7	94,6
Deutschland	83.019.213	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Kaufkraftindex: GfK Nürnberg, Stand: 2020, Einwohner: Statistisches Landesamt, Stand 1.1.2019

2.6 Kaufkraftbindung

Der **Quotient aus dem Einzelhandelsumsatz** der stationären Einzelhandelsgeschäfte in dem Betrachtungsraum **und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft** der dort lebenden Bevölkerung ist ein Maß für die Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Betrachtungsraum. Er wird hier als „**Kaufkraftbindungsquote**" bezeichnet. Wird diese für einen zentralen Ort berechnet, ist sie zugleich ein Indikator für dessen Einzelhandelszentralität. Liegt sie unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab, liegt der Wert über 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft zu, was ein Indikator für einen zentralörtlichen Bedeutungsüberschuss ist.[14]

[14] Als „Zentralitätskennziffer" einer Gemeinde wird in der Literatur üblicherweise die so ermittelte Kaufkraftbindungsquote der Gemeinde, dividiert durch die bundesweite Kaufkraftbindungsquote, bezeichnet. Letztere lag nach Angaben des Instituts MB Research 2020 bei 84,5, d.h. der bun-

Ein Grundzentrum hat die Aufgabe, die Bevölkerung in seinem Nahbereich vorrangig mit Waren des periodischen Bedarfs zu versorgen. Dies sind insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege. Die Versorgung mit darüber hinausgehenden Waren des aperiodischen Bedarfs ist hingegen vorrangige Aufgabe der Mittelzentren. Dies sind insbesondere Bekleidung und Schuhe, Haushaltswaren, Heimtextilien, ferner Hartwaren wie Möbel, Einrichtungsgegenstände, Elektro, Foto, Uhren, Schmuck, Schreibwaren, Bücher und Zeitschriften, Sportartikel, Spielwaren und Hobbyartikel sowie Garten- und baumarktrelevante Artikel.

isoplan-Marktforschung hat in zahlreichen Einzelhandelsuntersuchungen in Südwestdeutschland in der Vergangenheit Kaufkraftbindungsquoten für alle Warengruppen für Nahbereiche von Grundzentren gemäß der o.g. Definition berechnet. Basis waren z.T. eigene Erhebungen, z.T. veröffentlichte Kaufkraft- und Umsatzangaben anderer Institute (gfk Nürnberg; MB-Research). Bei durchschnittlichen Grundzentren mit einer funktionierenden Einzelhandelsausstattung ohne überdimensioniere Einkaufszentren o.ä. lag die Kaufkraftbindungsquote für Waren des periodischen Bedarfs (Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege) im Schnitt in der Größenordnung von rund 70%.

Das Einzelhandelsangebot in Vinningen und seinem Nahbereich ist - auch nach der Eröffnung des Edeka-Marktes in Kröppen - begrenzt (siehe Kap. 2.2). Entsprechend gering ist derzeit die Kaufkraftbindungsquote im Nahbereich der Gemeinde Vinningen. Unter Einbeziehung der Umsätze des neuen Edeka-Marktes kann die Kaufkraftbindungsquote im Nahbereich von Vinningen für Waren des periodischen Bedarfs auf 23,6 % geschätzt werden (Nahrungs- und Genussmittel: 23,2 %, Waren der Gesundheits- und Körperpflege: 25,8 %). Sie liegt damit sehr weit unter den Durchschnittswerten anderer, gut ausgestatteter Grundzentren.

Die folgende Tabelle zeigt die entsprechenden Kaufkraftabflüsse. Diese Werte belegen eindrücklich, dass die Gemeinde Vinningen ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag derzeit noch nicht einmal im Ansatz nachkommt.

---

desdeutsche Einzelhandel bindet nur 84,5 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der deutschen Bevölkerung. Die so ermittelten „Zentralitätskennziffern" lagen für 2020 in Deutschland um ca. 18,4% über der hier verwendeten „Kaufkraftbindungsquote".

Tabelle 10: Kaufkraftbindung im Nahbereich von Vinningen

Warengruppe	Verkaufs-flächen (m²)	POS-Umsatz (Mio. €)**	Kaufkraft (Mio. €)	Saldo: Kaufkraft-Abfluss (Mio. €)	Kaufkraft-bindungs-quote
1. Nahrungs- und Genussmittel	917	3,83	16,53	-12,70	23,2%
2. Gesundheits- und Körperpflege*	155	0,82	3,19	-2,37	25,8%
Summe periodischer Bedarf	**1.073**	**4,65**	**19,72**	**-15,07**	**23,6%**
3. Bekleidung, Schuhe, Baby-, Kinderartikel	36	0,11	3,40	-3,29	3,3%
4. Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK	86	0,17	3,76	-3,59	4,4%
5. Technik*	20	0,06	3,85	-3,79	1,6%
6. sonstiger persönlicher Bedarf	74	0,19	3,42	-3,23	5,6%
7. Baumarkspezifisches Sortiment	32	0,08	4,42	-4,34	1,8%
Summe aperiodischer Bedarf	**248**	**0,61**	**18,85**	**-18,24**	**3,2%**
Gesamt	**1.320**	**5,26**	**38,57**	**-33,31**	**13,6%**

* bei Apotheken nur nicht verschreibungspflichtige Waren
** POS-Umsatz = Point-Of-Sale-Umsatz (stationärer Einzelhandel)
Die Verkaufsflächen und Umsätze von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurden auf die entsprechenden Warengruppen aufgeteilt.
Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung

3 Vinningen: Tragfähiger Entwicklungsrahmen für Einzelhandel

3.1 Umsatz

Zur Ermittlung eines tragfähigen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Vinningen für den Einzelhandel zur Erfüllung des grundzentralen Auftrags wurde der in Vinningen erzielbare Umsatz nach zusammengefassten Warengruppen berechnet. Der angestrebte Ziel-Umsatz für den stationären Einzelhandel im Nahbereich von Vinningen errechnet sich aus dem festgestellten derzeitigen Kaufkraftabfluss (siehe Tabelle 10) und den angestrebten Zielen für die Kaufkraftbindungsquoten in den betroffenen Warengruppen (siehe Kapitel 4.1). Diese politisch gesetzten Ziele der Gemeinde orientieren sich als konservative Annahmen an den in vergleichbaren Grundzentren erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten. Für Waren des aperiodischen Bedarfs wurde aufgrund der peripheren Lage von Vinningen von vergleichsweise niedrigen anzustrebenden Kaufkraftbindungsquoten ausgegangen. Aufgrund dieser Annahmen und Ziele ergibt sich im Nahbereich von Vinningen ein tragfähiger Entwicklungsrahmen für Nahrungs- und Genussmittel von 7,74 Mio. €, für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 1,41 Mio. € und für Waren des aperiodischen Bedarfs von 3,15 Mio. € pro Jahr.

Tabelle 11: Entwicklungsrahmen für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in Vinningen

Warengruppen gemäß GfK-Klassifizierung (zusammengefasst)	EH-rel. Kaufkraft	POS-Umsatz*	Kaufkraftabfluss	Kaufkraftbindungsquote		POS-Umsatz*	tragfähiger Umsatz
	2020	2020	2020	2020	Ziel	Ziel	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%	%	Mio. €	Mio. €
1. Nahrungs- u. Genussm.	16,53	3,83	-12,70	23,2	70	11,57	7,74
2. Ges.- u. Körperpflege	3,19	0,82	-2,37	25,8	70	2,23	1,41
Periodischer Bedarf	**19,72**	**4,65**	**-15,07**	**23,6**	**70**	**13,80**	**9,15**
3. Bekleidg., Schuhe, Baby	3,40	0,11	-3,29	3,3	20	0,68	0,57
4. Einrichtungsbed., Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	3,76	0,17	-3,59	4,4	20	0,75	0,59
5. Technik-Warengruppen	3,85	0,06	-3,79	1,6	20	0,77	0,71
6. sonstiger persönl. Bedarf	3,42	0,19	-3,23	5,6	20	0,68	0,49
7. baumarktspezif. Sortiment	4,42	0,08	-4,34	1,8	20	0,88	0,80
Aperiodischer Bedarf	**18,85**	**0,61**	**-18,24**	**3,2**	**20**	**3,77**	**3,16**
Gesamt	**38,57**	**5,26**	**-33,31**	**13,6**	**46**	**17,57**	**12,31**

*POS-Umsatz = Point of Sale - Umsatz = Umsatz des stationären Einzelhandels im Nahbereich von Vinningen inkl. Edeka in Kröppen. Zielwerte für die Kaufkraftbindungsquote siehe Kapitel 4.1. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung. Quellen: GfK-Kaufkraftdaten 2020, isoplan-Einzelhandelserhebung 06/2021 und Berechnungen isoplan-Marktforschung, siehe Text.

3.2 Dimensionierung eines Lebensmittelmarktes

Die tragfähige Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes im Grundzentrum Vinningen wird durch den in Kapitel 3.1 berechneten tragfähigen Entwicklungsrahmen für den Umsatz und die zu erwartende Flächenproduktivität eines potenziellen Betreibers bestimmt.

Als Flächenproduktivität wird der Brutto-Jahresumsatz einer Einzelhandelseinrichtung pro m² Verkaufsfläche bezeichnet. Es liegen Sekundärdaten für die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der namhaften Betreiber von Lebensmittelmärkten in Deutschland vor. Die BBE Handelsberatung hat im Auftrag des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie für das Jahr 2019 - unabhängig vom Betreiber - mittlere Flächenproduktivitäten von Lebensmitteldiscountern in Deutschland von 3.800 bis 5.800 €/m² ermittelt. Für Lebensmittelsupermärkte bis 1.200 m² Verkaufsfläche wurden Werte zwischen 3.600 bis 4.600 €/m² angegeben.[15]

Anderen Quellen zufolge ist die Spanne der mittleren Flächenproduktivität von Lebensmittelmärkten je nach Betreiber sogar noch größer. Bulwiegesa hat für 2019 folgende Werte angegeben (alle Angaben brutto inkl. MWSt.):

- Norma: 3.530 €/m²
- REWE Supermärkte: 3.970 €/m²
- Netto: 4.280 €/m²
- Edeka Supermärkte: 4.450 €/m²
- Penny: 5.170 €/m²
- Lidl: 7.420 €/m²
- Aldi-Süd: 9.130 €/m².[16]

Die Lebensmitteldiscounter der Betreiber Norma, Netto, Penny, Lidl und Aldi erzielten in Deutschland mit 6.145 €/m² im Durchschnitt deutlich höhere Flächenproduktivitäten als die Lebensmittelvollsortimenter der Ketten Edeka und REWE mit durchschnittlich 4.196 €/m².[17]

---

15 Es wurden die Werte von vor der Corona-Krise verwendet, da die Flächenproduktivitäten des Ausnahmejahrs 2020 nicht auf die Zukunft hochrechenbar sind. Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020

16 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31

17 Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Hahn Real Retail Report, a.a.O., S. 31

Obwohl Anfang 2021 ein kleinflächiger Edeka-Lebensmittel-Vollsortimenter in Kröppen eröffnet hat, ist der tragfähige Entwicklungsrahmen in Vinningen insbesondere im preiswerten Discount-Segment bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Für die Ermittlung des tragfähigen Entwicklungsrahmens bezüglich der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Einzelhandels in Vinningen wurde im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung deshalb von der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Lebensmittel-Discounters Lidl in Deutschland ausgegangen, die 2019 bei 7.420 €/m² lag.[18]

Die oben zitierten Flächenproduktivitäten sind deutschlandweite Durchschnittswerte. Je nach Standort erzielen die einzelnen Betreiber in ihren verschiedenen Filialen sehr unterschiedliche Flächenproduktivitäten. Diese hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab. Obwohl der Vorhabenstandort in einer peripheren, dünn besiedelten Region abseits bedeutender Durchgangsstraßen liegt, wurde als Worst-Case-Annahme von 100 % der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Lidl ausgegangen. Eine höhere Flächenproduktivität ist für den Nahbereich von Vinningen aus folgenden Gründen äußerst unwahrscheinlich:

- Der Einzugsbereich von Vinningen für Lebensmittel wird sich voraussichtlich vorwiegend über die Gemeinde Vinningen hinaus über die Gemeinden im Nahbereich nach Nordwesten, Westen und Südwesten erstrecken, während er im Nordosten durch die nächsten Lebensmittelmärkte in Pirmasens beschnitten wird. Dadurch wird die Kundenfrequenz niedriger als bei vergleichbaren Märkten mit einem vollständigen Einzugsgebiet liegen.

- Die Kaufkraftkennziffern der Bevölkerung in der Gemeinde Vinningen und in deren grundzentralem Verflechtungsbereich liegen mit 98,1% bzw. 94,6% unter dem Bundesmittel.

- Durch den Edeka-Markt in Kröppen wird ein Teil der potenziellen Kaufkraft für Lebensmittelkäufe dort abgefangen werden.

- Aldi erzielt als einzige Kette eine noch höhere mittlere Flächenproduktivität in Deutschland, hat aber kein Interesse an dem Standort Vinningen bekundet.

Basierend auf diesen Überlegungen wird für die Berechnung der tragfähigen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters in Vinningen modellhaft von folgenden Worst-Case-Annahmen ausgegangen:

- Der Vorhabenmarkt wird von der Firma Lidl betrieben und erzielt 100 % der durchschnittlichen Flächenproduktivität aller Lidl-Filialen in Deutschland.

---

[18] Lidl ist derzeit der einzige Interessent für die Betreibung eines Lebensmittelmarktes in Vinningen.

- Der gesamte bisher nicht im Nahbereich von Vinningen gebundene tragfähige Entwicklungsrahmen für den Umsatz mit Nahrungs- und Genussmittel im Nahbereich von Vinningen von 7,74 Mio. € kann in einem neuen Markt gebunden werden (Berechnung siehe Kap. 3.1).

- Mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel werden - analog zu den bestehenden Märkten des Betreibers - 80 % des Umsatzes erzielt, mit den Nebensortimenten Waren der Gesundheits- und Körperpflege 6 % und mit allen anderen Nonfood-Waren 14 %.

Unter den dargelegten Worst-Case-Annahmen ergibt sich in Vinningen rechnerisch eine tragfähige Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt des Betreibers Lidl von maximal 1.304 m². Für andere Betreiber mit niedrigerer Flächenproduktivität würde sich eine entsprechend höhere tragfähige Verkaufsfläche errechnen.

Tabelle 12: Obergrenze des tragfähigen Entwicklungsrahmens für einen Lebensmittel-Discounter in Vinningen

Warengruppe	Umsatz Mio. €	Verkaufsfläche m²	Verteilung %
1. Nahrungs- und Genussmittel	7,74	1.043	80
2. Waren der Gesundheits- und Körperpflege	0,58	78	6
3. Aperiodischer Bedarf	1,35	183	14
Gesamt	**9,67**	**1.304**	**100**

Quelle: Berechnung isoplan, Annahmen: Flächenproduktivität = 7.420 €/m² (siehe Text), Aufteilung der Sortimente analog zu existierenden Lebensmitteldiscountern der Kette Lidl

Es ist allerdings unwahrscheinlich und nicht Ziel der Gemeinde Vinningen, dass ein Lebensmittelmarkt in Vinningen den gesamten derzeit im Nahbereich von Vinningen bestehenden Entwicklungsrahmen ausschöpfen wird. Aus diesem Grund gehen die Planungen der Gemeinde von einer **zu realisierenden Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von 1.200 m²** aus. Gemäß Schreiben der SGD Süd zur Zulassung der Zielabweichung von Ziel Z 58 des LEP IV durch das Vorhaben ist die Gesamtverkaufsfläche des Lidl-Marktes durch geeignete Festsetzungen **auf maximal 1.200 m² zu begrenzen**.[19]

[19] Schreben

Lang, Matthias

Betreff: WG: SGD Süd erlässt positiven Zielabweichungsentscheid
Anlagen: image003.emz; image005.emz; image006.emz; image007.emz; image008.emz

Von: Referat14 (SGD Süd) <Referat14@sgdsued.rlp.de>
Gesendet: Dienstag, 7. Juni 2022 15:32
Betreff: SGD Süd erlässt positiven Zielabweichungsentscheid

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

PRESSEDIENST

Neustadt an der Weinstraße, 7. Juni 2022

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

DIE UMWELTBEHÖRDE FÜR DAS SÜDLICHE RHEINLAND-PFALZ

SGD Süd erlässt positiven Zielabweichungsentscheid: Verbandsgemeinde Pirmasens-Land kann die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittel-Markt in Vinningen schaffen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) hat der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land einen positiven Zielabweichungsentscheid erlassen. Somit kann der Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der L 478" der Ortsgemeinde Vinningen aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann entsprechend geändert werden. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 1 200 Quadratmeter zu begrenzen.
Wie der Präsident der SGD Süd, Prof. Dr. Hannes Kopf, mitteilte, ist die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung nur unter Nebenbestimmungen zugelassen. So ist der Planstandort im Einzelhandelskonzept als Lebensmittel-Nahversorgungsstandort festzuschreiben. Darüber hinaus ist das Vorhaben als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Ortsgemeinde Vinningen das Zielabweichungsverfahren beantragt, weil das "Städtebauliche Integrationsgebot" als raumordnerisches Ziel entgegensteht. Die SGD Süd hat nun im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und der Oberen

Bauaufsichtsbehörde der SGD Süd sowie im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz der Zielabweichung entsprochen, weil sie aus raumordnerischer Sicht vertretbar ist. Der bisherige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar.
Im Zielabweichungsverfahren wurden elf Träger öffentlicher Belange gehört.

Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der Weinstraße
www.sgdsued.rlp.de

Verantwortlich (i.S.d.P.)
Ulrike Schneider
Leiterin Referat Öffentlichkeitsarbeit
06321 99-2070
ulrike.schneider@sgdsued.rlp.de

Ansprechpartnerin
Nora Schweikert
06321 99-2522
nora.schweikert@sgdsued.rlp.de

Über die SGD Süd:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) ist eine Obere Landesbehörde für das südliche Rheinland-Pfalz mit Sitz in Neustadt an der Weinstraße und Außenstellen in Mainz, Kaiserslautern, Speyer und Budenheim.
Die SGD Süd beschäftigt Fachleute aus den Arbeitsbereichen Gewerbeaufsicht, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sowie der Raumordnung, Naturschutz und dem Bauwesen. Die SGD Süd verantwortet komplexe Genehmigungen oder begleitet diese als Fachbehörde.

3.3 Tragfähiger Entwicklungsrahmen für sonstigen Einzelhandel in Vinningen

Versorgungsaufgabe der Grundzentren ist in erster Linie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel und Waren der Gesundheits- und Körperpflege). Alle sonstigen Sortimente oder Warengruppen werden unter dem Begriff „**aperiodischer Bedarf**" zusammengefasst, dies sind insbesondere Bekleidung und Schuhe, Einrichtungsbedarf, Haushaltswaren, Sportartikel, bau- und gartenmarktrelevante Waren und alle sonstigen Waren des persönlichen Bedarfs.

Generell weist die zentralörtliche Ordnung die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des aperiodischen Bedarfs vorrangig den Mittelzentren zu. Dennoch können in Grundzentren auch häufig gebrauchte Artikel der Warengruppen des aperiodischen Bedarfs verkauft werden. Tabelle 11 zeigt den tragfähigen Entwicklungsrahmen für diese Warengruppen. Mit Hilfe warengruppenspezifischer durchschnittlicher Flächenproduktivitäten ergibt sich bei einer Ziel-Kaufkraftbindung von 20 % als Anhaltspunkt für die Flächenplanung der Gemeinde rechnerisch folgender tragfähiger Rahmen für die Verkaufsflächen:

Tabelle 13: Aperiodischer Bedarf: Tragfähiger Rahmen für Verkaufsflächen in Vinningen

Warengruppe	Umsatzpotenzial	mittlere Flächenproduktivität	tragfähiger Rahmen für Verkaufsflächen
	Mio. €	€/m²	m²
3. Bekleidung, Schuhe (Fachmarkt)	0,57	2.000	284
4. Einrichtungsbedarf, Hausrat, GPK (Fachmarkt)	0,59	1.500	391
5. Technik	0,71	4.500	158
6. sonstiger persönlicher Bedarf	0,49	3.000	164
7. Baumarkspezifisches Sortiment	0,80	1.500	536
Summe aperiodischer Bedarf	**3,16**	**2.062**	**1.532**

Quellen: isoplan-Einzelhandelserhebung 06/2021, Flächenproduktivitäten gemäß Erhebung BBE 2020, a.a.O., Mittel aus Fachgeschäften und Fachmärkten der jeweiligen Branchen in Deutschland. Abweichungen in den Summen aufgrund unabhängiger Rundung.

Auch im aperiodischen Bedarf gibt es eine breite Streuung der tatsächlich zu erzielenden Flächenproduktivitäten in Abhängigkeit von Branche und Verkaufsform. Die ermittelten Flächenpotenziale können

daher nur als erste Anhaltspunkte dienen. Bei konkreten Ansiedlungsvorhaben sollte vor einer Ansiedlungsentscheidung mit konkretisierten Daten der tragfähige Rahmen für den speziellen Fall individuell berechnet werden.

Insgesamt zeigt diese Abschätzung, dass keine weitere großflächige Einzelhandelseinrichtung in Vinningen tragfähig wäre. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Vinningen keine Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten für Waren des aperiodischen Bedarfs.

Etwaige Ansiedlungen im Rahmen der tragfähigen Entwicklungsrahmens können auf Freiflächen oder in Bestandsgebäuden im Ortskern untergebracht werden. Damit betreibt die Gemeinde Vinningen ausreichend Flächenvorsorge für die absehbare Zukunft.

4 Räumliches Einzelhandelskonzept für Vinningen

4.1 Kommunale Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Wie in Kapitel 2.6 gezeigt wurde, gibt es in dem Grundzentrum Vinningen derzeit erhebliche Lücken bei der Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrags für seinen Nahbereich gemäß Grundsatz 56 des LEP IV (*Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung*).

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Vinningen folgende **Ziele der Einzelhandelsentwicklung** gesetzt:

- Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrags für den Nahbereich, bestehend aus den Ortsgemeinden Bottenbach, Kröppen, Vinningen, Obersimten, Trulben, Schweix, Hilst und Eppenbrunn.
- Wohnungsnahe Versorgung der Wohnbevölkerung im Zentralort Vinningen
- Erhalt und Stärkung der Funktionen des Ortskerns
- Stärkung des örtlichen Handwerks und Gewerbes.

Das 2014 zum Schutz des damals noch bestehenden Einzelhandelsbestands in Vinningen formulierte Ziel der Begrenzung von Neuansiedlungen auf 1.200 m² Grundfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche wird aufgegeben.[20] Mit der Schließung des Lebensmittelgeschäfts in der Pirmasenser Straße und weiterer Betriebe des Lebensmittelhandwerks ist die Grundlage der damaligen Entscheidung entfallen. Trotz umfangreicher Bemühungen ist es der Gemeinde nicht gelungen, einen Betreiber für einen neuen kleinflächigen Markt im Ortskern zu finden.

2014 wurde festgestellt, dass innerhalb der Ortslage keine geeigneten Flächen für eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit bis zu 1.200 m² Grundfläche zur Verfügung stehen, sondern sich hierfür nur Bereiche an den Ortseingängen anbieten. Weiter wurde konstatiert, dass aufgrund der Gemeindegröße und des Ortsprofils eine Einzelhandelsansiedlung am Ortseingang vertretbar ist, weil sich die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Vinningen nicht nur auf den Ortskern, sondern auf die gesamte Ortslage verteilt. Die Ortseingänge grenzen an Wohngebiete und sind auch für Fußgänger gut zu erreichen.[21]

---

20 Siehe Ortsgemeinde Vinningen: Grundsatzentscheidung über die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Vinningen, Pirmasens, März 2014, S. 12 f.

21 ebenda, S. 13

Diese Feststellungen gelten weiterhin unvermindert und insbesondere für großflächige Einzelhandelsvorhaben (siehe Kapitel 4.3.2).

Mit der Zustimmung zum vorliegenden Einzelhandelskonzept durch den Gemeinderat sollte zugleich der Gemeinderatsbeschluss von 2014 zur Begrenzung von Einzelhandelsansiedlungen auf 1.200 m² Grundfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche aufgehoben werden.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde Vinningen ist die **Stärkung des örtlichen Handwerks und Gewerbes**. Betrieben in beengten Lagen in Wohnbereichen soll die Möglichkeit einer Verlagerung auf verträgliche Standorte innerhalb der Gemeinde gegeben werden. Damit soll die Abwanderung örtlicher Betriebe in andere Gemeinden verhindert werden. Konkret zählt hierunter auch eine Bäckerei. Die Verkaufsflächen der dem Ladenhandwerk zugeordneten Bäckereien werden von der Landes- und Regionalplanung dem Einzelhandel zugeordnet. Aus diesem Grund werden sie im räumlichen Einzelhandelskonzept mit behandelt.

4.2 Liste innenstadtrelevanter Sortimente

Ziel 58 des LEP IV fordert, dass die zentralen Orte eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente vorlegen sollen. Im LEP IV werden die wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimente als Regelbeispiele aufgelistet. Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann *im begründeten Einzelfall* eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden. Ein solcher Sonderfall liegt angesichts der geringen Größe des zentralen Versorgungsbereichs und der derzeit begrenzten Ausstattung mit Einzelhandel in Vinningen nicht vor. Die im LEP IV vorgeschlagene Liste wird deshalb unverändert übernommen. **Innenstadtrelevante Sortimente** sind danach insbesondere folgende Sortimente: [22]

- 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

[22] siehe: Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm LEP IV, Mainz, 2008, S. 98

- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind insbesondere:

- Möbel und Teppiche einschl. Küchenelektrogeräte
- Großelektrowaren
- Tapeten, Bodenbeläge, Farben / Lacke
- Baustoffe, Baumarktmaterial
- Werkzeuge
- Sanitärwaren
- Motorräder, Kfz-Zubehör
- Gartenbedarf.

Gemäß LEP IV dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen für diese Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht im Zentrum angeboten werden können, auch an nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Diese Festlegung ist für Vinningen nicht relevant, da die Gemeinde derzeit keine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten plant.

4.3 Standorttypen

In diesem Kapitel wird die räumliche Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Vinningen für den Einzelhandel behandelt. Aufgrund der Funktionszuweisung der Gemeinde als Grundzentrum konzentrieren sich die derzeit absehbaren Entwicklungen auf den Lebensmitteleinzelhandel. Konkret sind die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der Grundversorgung in Vinningen und der Neubau einer Bäckerei mit Café vorgesehen.

Der Logik des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) folgend können zur räumlichen Umsetzung dieser Ziele in Vinningen folgende Einzelhandels-Standorttypen definiert werden:

- **zentraler Versorgungsbereich** (ZVB): Städtebaulich integrierte Lage im Ortskern, schützenswert nach § 34 (3) BauGB

- **Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung:** Integrierter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt mit innenstadtrelevanten Sortimenten, der ausschließlich der Nahversorgung dient, für

den Versorgungsauftrag der Gemeinde erforderlich ist und planerisch verfestigt werden soll.

Die folgende Abbildung zeigt die vorhandenen und geplanten Einzelhandels- und Gewerbestandorte im Ortskern von Vinningen. Die Festlegungen werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 4: Einzelhandels- und Gewerbestandorte in Vinningen



4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich

Gesetzgeber und Rechtsprechung verwenden den Begriff „zentraler Versorgungsbereich" zur Abgrenzung von schützenswerten Bereichen innerhalb von Städten und Gemeinden mit einer hohen Konzentration öffentlicher und privater zentralörtlicher Nutzungen und Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleiter, Gastronomie, Behörden, Praxen, soziale Einrichtungen u.ä.). Die Wohnnutzung soll in zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Rolle spielen.

Es ist Aufgabe des Einzelhandelskonzepts, die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs vorzubereiten. Dabei ist der Bereich zu beschreiben und abzugrenzen, der die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich aktuell erfüllt.[23]

Der gesetzliche Schutz zentraler Versorgungsbereiche erfordert deren exakte (parzellenscharfe) Abgrenzung. Der Gesetzgeber hat keine Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche benannt. Abgrenzungskriterien können jedoch aus der Rechtsprechung und der Kommentierung des BauGB hergeleitet werden. Danach ist ein zentraler Versorgungsbereich ein Bereich mit einer breiten Palette von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ohne wesentliche Unterbrechungen.[24] Auch in ländlichen Gemeinden (Grundzentren) sind zentrale Versorgungsbereiche möglich.[25]

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Die konkrete Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche wird in Anlehnung an die Kernaussagen des BVerwG[26], weiterer Urteile[27] und der Kommentierungen des BauGB[28] üblicherweise anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen mit einem über den ZVB hinausgehenden Einzugsbereich
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Die o.g. Kriterien sind aus der Situation in Innenstädten und Stadtteilzentren größerer Städte heraus entwickelt worden. Aufgrund der geringeren Einwohnerzahl ist die Dichte zentraler Nutzungen in einem kleinen Grundzentrum wie Vinningen naturgemäß deutlich geringer

---

23 Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn 2007, S. 241 (Rn. 482)

24 BVerwG 4 B 5.09, Beschluss vom 12.02.2009

25 BVerwG, U. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, juris Rn. 9;
VGH Mannheim, U. v. 20.04.2012 – 8 S 198/11 –, juris Rn. 36 f.

26 BVerwG, U. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, juris Rn. 7

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

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

als in einer größeren Stadt oder Gemeinde. Auch kann in einer kleinen Gemeinde keine besondere Gestaltung des öffentlichen Raums beispielsweise im Sinne einer Fußgängerzone erwartet werden.

Dennoch kann im Ortskern von Vinningen entlang der Pirmasenser Straße und der Hauptstraße (mit jeweiligen Nebenstraßen) ein Bereich mit einer (für eine kleine Gemeinde) Häufung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen ausgewiesen werden.

2014 hat die Gemeinde einen zentralen Versorgungsbereich an der Pirmasenser Straße abgegrenzt.[29] Die Neuabgrenzung im vorliegenden Einzelhandelskonzept wurde auf der Grundlage eines Abgrenzungsvorschlags im Entwurf des Einzelhandelskonzepts vom Oktober 2020 und der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren dazu parzellenscharf festgelegt. Der zentrale Versorgungsbereich wurde auf den in Abbildung 4 auf Seite 34 gelb markierten Bereich begrenzt, in dem sich derzeit ein Großteil des Waren- und Dienstleistungsangebots der Gemeinde Vinningen befindet.

4.3.2 Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt"

Die Gemeinde Vinningen hat sich die Stärkung des örtlichen Handwerks und Gewerbes zum Ziel gesetzt (siehe Kapitel 4.1). Zur Umsetzung dieses Ziels plant die Gemeinde Vinningen, eine Fläche östlich des zentralen Versorgungsbereichs zu erschließen. Die Fläche soll als **Mischgebiet** ausgewiesen werden (in Abbildung 4 graubraun dargestellt). Das Mischgebiet ist als räumlicher und optischer Puffer zwischen dem geplanten Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung (siehe Kapitel 4.3.3) und dem Allgemeinen Wohngebiet „Am Dinschelt" geplant.

Priorisierte Zielgruppe für das Mischgebiet sind in erster Linie **nicht störende örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe**, die ihren Betrieb aus beengten Lagen im Siedlungszusammenhang an einen größeren Standort verlagern wollen. Hierzu zählt unter anderem eine Bäckerei. Diesen leistungstragenden Gewerbetreibenden stehen kaum geeignete Flächen in Vinningen zur Verfügung. Einer Gefahr der Abwanderung örtlicher Betriebe in andere Gemeinden soll durch die Gebietsausweisung vorgebeugt werden.

Die Nachfrage an geeigneten Grundstücken in Vinningen ist nach Angaben der Gemeinde seit Jahren vorhanden und ungebrochen. Hand-

[29] Ortsgemeinde Vinningen: Grundsatzentscheidung über die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Vinningen, März 2014, Anlage 2

werksbetriebe haben in der Vergangenheit vielen Familien eine Arbeitsstätte direkt vor Ort geboten. Diesem momentan rückläufigen Trend möchte die Gemeinde mit dem geplanten Mischgebiet entgegenwirken. Durch die Gebietsausweisung wird das örtliche Entwicklungspotenzial für Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze gestärkt.

Einzelhandel soll in dem geplanten Mischgebiet auf die Verlagerung einer Bäckerei mit ca. 50 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Der Standort grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich und würde diesen damit stärken. Darüber hinaus soll kleinflächiger Einzelhandel nur eine untergeordnete Nutzung im Sinne des „Handwerkerprivilegs" darstellen.

Der Standort ist aufgrund der Lage am Rand des Siedlungskörpers für Gewerbebetriebe besser geeignet als Standorte inmitten von Wohnbereichen. Durch die Lage an der L478 (Pirmasenser Str.) und in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle ist der Standort gut per ÖPNV und PKW erreichbar. Verkehr wird so aus dem Wohngebiet herausgehalten.

4.3.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung

Ziel der Gemeinde Vinningen ist es, zur Erfüllung ihres Versorgungsauftrags die Versorgungslücke, die durch die Schließung des einzigen (kleinflächigen) Lebensmittelmarktes vor mehreren Jahren entstanden ist, durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Ortskern zu schließen.

Grundsätzlich könnte die Gemeinde ihrem Versorgungsauftrag mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt nachkommen. Hierfür stehen zwei Standortalternativen zur Verfügung:

1. Leerstand Pirmasenser Str. 62 (ehemaliger Lebensmittelmarkt), in Abbildung 4 auf Seite 34 rot umrandet

2. geplantes Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt" östlich des Ortskerns.

Trotz mittlerweile siebenjähriger intensiver Suche durch die Ortsgemeinde konnte kein Betreiber für einen kleinflächigen Nahversorger auf einem der beiden Grundstücke gefunden werden. Für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines neu zu errichtenden Nahversorgungsmarktes sind heute in den allermeisten Fällen mehr als 800 m² Verkaufsfläche erforderlich. In dem in Abbildung 4 dargestellten zentralen Versorgungsbereich sind für eine großflächige Einzelhandelsansiedlung jedoch keine Flächen verfügbar.

Für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung wurden deshalb folgende Alternativen geprüft:

1. **Pirmasenser Straße 62** (ehemaliger Nahversorgungsmarkt): Arrondierung durch Nachbargrundstücke, Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau eines zeitgemäßen Gebäudes. Diese Lösung hätte den Vorteil einer integrierten Lage auf einem erschlossenen Grundstück im Bebauungszusammenhang und der Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudeleerstands. Dem stehen jedoch gravierende Nachteile gegenüber:

   - Zur Ansiedlung eines neuen großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer für das Grundzentrum Vinningen geeigneten und wirtschaftlich tragfähigen Größe in der Größenordnung von 1.200 - 1.400 m² Verkaufsfläche sind die vorhandenen Immobilien und Grundstücke mit rund 3.500 m² Grundstücksfläche wesentlich zu klein.
   - Mit den Nachbarn der Bestandsimmobilie konnte bisher kein Einverständnis hergestellt werden.
   - Grunderwerb, Abriss und Neubau würde ein etwaiges Vorhaben unwirtschaftlich werden lassen.

2. **Kreuzung Bottenbacher Str. / Kröpper Str.:**
   Als zweite Standortalternative zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes wurde eine denkbare Ausweichfläche am Nordwestrand des Ortskerns untersucht (in Abbildung 4 graublau dargestellt). Diese wurde jedoch wegen der Eigentumsverhältnisse und ihrer ungünstigeren Lage verworfen.

3. Geplantes **Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt“:**
   Das Gelände zwischen Hauptstraße, Pirmasenser Straße und der Straße „Am Dinschelt“ ist aufgrund der Topografie (Kuppe) und Bodenbeschaffenheit nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser in großen Mengen geeignet, wie es von einem großflächigen Nahversorgungsmarkt und dessen Parkplatz anfallen würde. Eine Ableitung durch vorhandene Kanäle ist nicht möglich. Der Bau neuer Kanäle ist unwirtschaftlich.

Ergebnis der Suche nach Standortalternativen war, dass im räumlichen Zentrum der Gemeinde keine als Nahversorgungsstandort geeignete Fläche hinreichender Größe verfügbar ist.

Um ihrem regionalplanerisch festgelegten Auftrag der grundzentralen Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs dennoch nachkommen zu können, plant die Gemeinde Vinningen, der derzeitigen Versorgungslücke durch die Ausweisung eines **Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung** zur Ansiedlung eines neuen, zeitgemäßen Lebensmittelmarktes durch entsprechende Bauleitplanung entgegenzutreten.

Nach der Prüfung mehrerer Standorte hat sich eine **Freifläche** von rund 9.000 m² **an der L478 am östlichen Ortseingang** (in Abbildung 4 hellrot dargestellt) als einzige realisierbare Alternative für die Ansiedlung eines tragfähigen, zeitgemäßen Nahversorgungsmarktes herausgestellt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt östlich des geplanten Mischgebiets „Oberhalb am Dinschelt" am Ostrand des Ortskerns.

4.4 Abgleich mit den Zielen der Landesplanung

Die Ermittlung des tragfähigen Entwicklungsrahmens in Kapitel 3 hat eine tragfähige Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich von Vinningen selbst unter konservativen Annahmen von deutlich über 800 m² ergeben. Die Gemeinde Vinningen beabsichtigt zur Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion entsprechend die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Vinningen zu schaffen.

Damit sind die Landesplanung und die Regionalplanung einzubeziehen und die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms LEP IV[30] und des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) IV Westpfalz[31] für großflächigen Einzelhandel zu beachten.

Die übergeordneten Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 3.2.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) dargestellt. Hieraus leiten sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Planung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und die Bewertung geplanter Vorhaben ab.

Im Rahmen der Fragestellung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Vinningen sind insbesondere die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot), Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsverbot) zu beachten. Durch diese Ziele und Grundsätze sollen schädliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Versorgungsfunktion der eigenen Standortgemeinde und benachbarter Gemeinden vermieden werden und die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Ordnung gewährleistet bleiben.

Ziel 59 bezieht sich auf Ergänzungsstandorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und

---

30 Ministerium des Inneren und für Sport: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz, Oktober 2008, S. 96 f.

31 Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Kaiserslautern 2012, S. 23 f.

ist für die Gemeinde Vinningen nicht relevant, da entsprechende Ansiedlungen in dem relativ kleinen Grundzentrum weder tragfähig noch geplant sind.

4.4.1 Z 57 (Zentralitätsgebot)

Ziel 57 des LEP IV besagt, dass großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig ist. Ziele 57 des LEP IV wurden im RROP Westpfalz wörtlich übernommen.[32]

Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Hieraus leitet sich die Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche für Vorhaben im Grundzentrum Vinningen her.

Der RROP Westpfalz hat Vinningen als Grundzentrum festgelegt und ergänzt damit die im LEP IV festgelegte zentralörtliche Hierarchie der Mittel- und Oberzentren. Den anderen Ortsgemeinden im Nahbereich der Gemeinde Vinningen wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Die Ziele und Aussagen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts für das Grundzentrum Vinningen halten das Zentralitätsgebot ein.

4.4.2 Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)

Die Ziele Z 58 des LEP IV und Z_N12 des RROP Westpfalz besagen, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig ist. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. Die Umsetzung von Ziel Z 58 unterliegt der Regionalplanung.[33]

---

32 Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, Kaiserslautern 2012, S. 23 f.

33 Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, Kaiserslautern 2012, S. 23f. Die Aussagen des Kapitels wurden durch die späteren Fortschreibungen des RROP nicht verändert.

In Kapitel 4.3.1 wird ein zentraler Versorgungsbereich aufgrund der vorgefundenen zentralen Einrichtungen im Ortskern abgegrenzt. Im zentralen Versorgungsbereich ist keine Fläche für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes verfügbar. Einer ursprünglich angedachten Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs nach Osten für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes hat die Regionalplanung nicht zugestimmt, da diese nicht ohne Zäsuren umsetzbar wäre.

Der potenzielle Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt östlich des geplanten Mischgebiets „Oberhalb am Dinschelt" soll als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ausgewiesen werden (s. Kap. 4.3.3). Dabei handelt es sich um einen Versorgungsstandort, der für die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde notwendig ist, jedoch nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt.

Mit der Ausweisung des „Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung" wird vom Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV abgewichen. Die Abweichung von Ziel 58 ist wie folgt zu begründen:

Begründung der Zielabweichung

- **Grundstücksgröße:**
  Für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche ist einschließlich der notwendigen Nebenräume, Stellplätze und Zuwegungen ein Grundstück von mindestens 6.000 bis 7.000 m² erforderlich. Im zentralen Versorgungsbereich oder im unmittelbar daran angrenzenden bebauten Zusammenhang ist kein Grundstück von der erforderlichen Größe verfügbar. Das Grundstück des ehemaligen Nahversorgers (Pirmasenser Straße 62) ist mit rund 3.500 m² ebenfalls deutlich zu klein. Das für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung vorgesehene Gelände östlich des geplanten Mischgebiets „Oberhalb am Dinschelt" hat eine ausreichende Größe für einen Lebensmittelmarkt.

- **Entwässerung, Bodenbeschaffenheit:**
  Das ursprünglich für einen Lebensmittelmarkt vorgesehene Gelände zwischen Hauptstraße, Pirmasenser Straße und der Straße „Am Dinschelt" (geplantes Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt") ist aufgrund der Topografie und Bodenbeschaffenheit nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser in großen Mengen geeignet. Die dort nun geplanten kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe haben weniger versiegelte Fläche zu entwässern als ein Lebensmittelmarkt mit dem dazugehörigen Parkplatz. Das östlich davon gelegene für den Nahversorgungsmarkt vorgesehene

Grundstück hat ein leichtes Gefälle nach Osten, so dass das anfallende Oberflächenwasser über einen vorhandenen Graben abgeleitet werden kann.

- **Lärmemissionen:**
  Warenanlieferung mit großen LKW sowie an- und abfahrende Kunden-PKW verursachen eine nicht zu vernachlässigende Lärmemission. Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Lärmemissionen soll der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung so weit wie möglich nach Osten gesetzt werden. Das geplante Mischgebiet stellt einen Puffer zwischen dem geplanten Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung im Osten und der der Wohnbebauung im Nordwesten des Mischgebiets dar. In dem Mischgebiet sind nur kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen.

- **Erreichbarkeit:**
  Der geplante Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ist ebenso wie das Mischgebiet fußläufig von nahezu der gesamten Vinninger Bevölkerung erreichbar. Er ist zudem durch die Buslinie 255 und die Haltestelle „Hauptstraße" sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.4.3 Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)

Ziel 60 des LEP IV besagt, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde (in diesem Fall Vinningen) noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Benachbarte zentrale Orte sind im vorliegenden Fall das Grundzentrum Lemberg und das Mittelzentrum Pirmasens.

Als Maßstab für ein Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot stellt das OVG Koblenz auf das zu § 34 Abs. 3 BauGB vertretene 10%-Kriterium ab. Danach wird bei einem zentrenrelevanten Sortiment von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen bei einem Wert von 10% Umsatzumverteilung zulasten des bestehenden Einzelhandels ausgegangen. Das 10%-Kriterium könne grundsätzlich ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde sein.[34]

[34] OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

Die kumulierten Auswirkungen der beabsichtigten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei in Vinningen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Vinningen und den benachbarten zentralen Orten wurde durch isoplan-Marktforschung anhand eines gravitationsbasierten Rechenmodells vorausberechnet (zur Methode siehe Anhang, Kap. 5.2). Die kumulierten Auswirkungen wurden in zwei Szenarien mit unterschiedlich restriktiven Annahmen berechnet. Im Worst-Case-Szenario wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:[35]

Tabelle 14: Annahmen der kumulierten Auswirkungsanalyse der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und einer Bäckerei in Vinningen (Worst-Case-Szenario)

Vorhabenmärkte in Vinningen		Lebensmittel-discounter	Bäckerei
Verkaufsfläche	Nahrungs- und Genussmittel Waren der Gesundheits- u. Körperpflege alle sonstigen Nonfood-Waren	960 m² (80%) 72 m² (6 %) 168 m² (14 %)	50 m²
zu erzielende Flächenproduktivität	Bundesschnitt Lidl (20,7% über Mittel aller Discounter)	7.420 €/m²	5.000 €/m²
zu erwartender Umsatz (worst case)	gesamt davon Nahrungs- und Genussmittel	8,90 Mio. € 7,12 Mio. €	0,25 Mio. € 0,25 Mio. €
Wettbewerber in Nachbarorten	Erhebung der Verkaufsflächen (Begehung isoplan) Annahme: Flächenproduktivität = 100% des Bundesmittels von 2019 der jeweiligen Betreiberketten[36] ggf. Korrektur aufgrund gutachterlicher Einschätzung (Öffnungszeiten, Kundenfrequenz, Erscheinungsbild) darauf basierend Umsatzschätzung		

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Pirmasens wurde dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens entnommen. Dort werden ein zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt, drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche (Kirchberg, Ruhbank und Winzeln) sowie zwei „Bestandsstandorte mit zentrenbildender Funktion"

35 Quelle: isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsexpertise zu den Auswirkungen eines großflächigen Lidl-Marktes in Vinningen, Saarbrücken, 01.07.2021, Fassung mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022

36 Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31

(Arnulf-/Waisenhausstraße sowie Zweibrücker Straße) ausgewiesen.[37] Alle in diesen Bereichen vorgefundenen Wettbewerber wurden als schützenswert gem. Ziel 60 des LEP IV eingestuft.

Im Lemberg wurde ein Wettbewerber identifiziert (Wasgau, Pirmasenser Str. 46). Von Lemberg lag kein Einzelhandelskonzept vor. Ersatzweise wurde eine gutachterliche Einschätzung der Lage des Wettbewerbers vorgenommen. Der Standort liegt nicht im Ortskern des Grundzentrums Lemberg, wurde aber ebenfalls als gem. Ziel 60 des LEP IV schützenswerter „Bestandsstandort mit zentrenbildender Funktion" eingestuft, da er für die Nahversorgung im Nahbereich der Gemeinde Lemberg eine entscheidende Funktion hat.

Ziel 60 des LEP IV bezieht sich auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von zentralen Orten im Einflussbereich von Vorhaben. Wettbewerber in Gemeinden ohne zentralörtliche Zuordnung sind durch die Regelungen von Z 60 des LEP IV nicht geschützt.

Die kumulierte Auswirkungsanalyse der beschriebenen Vorhaben kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Worst-Case-Szenario wird von einer Flächenproduktivität von 7.420 €/m² für den geplanten Lebensmittelmarkt und 5.000 €/m² für die geplante Bäckerei in Vinningen ausgegangen. Unter diesen Annahmen werden die Vorhaben 40 betroffenen Wettbewerbern einen Umsatz von rund 9,15 Mio. € entziehen, das entspricht 4,5 % des Bestandsumsatzes aller betroffenen Wettbewerber. Die Umsatzumverteilung wird sich auf die verschiedenen Standorte aufgrund unterschiedlicher Sortimentsübereinstimmungen und Entfernungen vom Vorhabenstandort wie in Tabelle 15 dargestellt auswirken.

Bewertung der Auswirkungen

Den Wettbewerbern in der **Standortgemeinde Vinningen** werden im Worst-Case-Szenario im Schnitt 5,5 % ihres Bestandsumsatzes entzogen werden, sie sind allerdings aufgrund unterschiedlicher Sortimentsübereinstimmungen verschieden stark betroffen. Der prozentual am stärksten betroffene Einzelwettbewerber wird aufgrund der räumlichen Nähe die Bäckerei im zentralen Versorgungsbereich in der Hauptstraße sein, für die rechnerisch knapp 10 % Umsatzumverteilung ermittelt wurden. Dabei sind mögliche positive Koppeleffekte, die ein neuer Lebensmittelmarkt als Kundenmagnet für diese Bäckerei auslösen könnte, allerdings nicht berücksichtigt worden, so dass die Umsatzumverteilung geringer ausfallen könnte. Absolut macht die Umverteilung von diesem Wettbewerber allerdings nur 0,2 % des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabenmarktes aus.

---

[37] Markt und Standort: Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens, Erlangen, 11.November 2017, S. 53ff.

Tabelle 15: Umsatzumverteilung, Worst Case-Szenario

	betroffene Wettbewerber				
	Geschäfte	Verkaufsfläche	Umsatz vorher*	Umverteilung zu Lasten der Wettbewerber*	
Gebietstyp	Anzahl	m²	Mio. Euro	T Euro	% vom Umsatz vorher
ZVB Ortskern Vinningen	4	110	0,5	27,9	5,3%
Nahversorgungslagen Vinningen	1	20	0,0	2,5	8,4%
Ortskern Kröppen	3	845	3,7	273,3	7,5%
Ortskerne der OG im Nahbereich	5	155	0,7	16,4	2,4%
ZVBs in Pirmasens	6	8.975	48,3	2.238,4	4,6%
Nahversorgungslagen Pirmasens	10	13.530	79,2	4.109,6	5,2%
Sonstige Standorte in Pirmasens	6	7.854	37,2	1.581,4	4,2%
Nahversorgungslage Lemberg	1	1.365	5,9	236,3	4,0%
Ortskern Großsteinhauen	3	5.600	25,6	664,8	2,6%
Nahversorgungslagen Bitche	1	50	0,1	3,4	4,5%
Summe betroffene Bereiche	**40**	**38.504**	**201,3**	**9.154**	**4,5%**

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, NVL = Nahversorgungslagen, OG = Ortsgemeinde
Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.
Quelle: isoplan-Marktforschung, eigene Erhebungen und Berechnungen 2021

Mit fast 87 % wird der größte Teil der Umverteilung 22 Wettbewerber im Mittelzentrum **Pirmasens** betreffen. Dies ist verständlich, da dort alle großen Lebensmittelanbieter vertreten sind und die Kaufkraft der Bevölkerung aus Vinningen und dessen Nachbargemeinden wegen des nahezu völligen Fehlens von Lebensmittelmärkten bisher fast ausschließlich nach Pirmasens geflossen ist. Im Schnitt wird im Worst-Case-Szenario den betroffenen Wettbewerbern in Pirmasens 4,8 % ihres Umsatzes entzogen werden.

Sechs Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen von Pirmasens sind mit durchschnittlich 4,6 % Umsatzeinbuße betroffen, und 10 Wettbewerber in gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Pirmasens schützenswerten Nahversorgungslagen werden durchschnittlich 5,2 % Umsatzeinbuße hinnehmen müssen. 6 Wettbewerber in sonstigen, nicht schützenswerten Lagen von Pirmasens werden durchschnittlich 4,2 % ihres Umsatzes abgeben.

Aufgrund der relativen räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung ist die Aldi-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Kirchberg (Simter Straße) mit 9,8 % Umsatzumverteilung rechnerisch am stärksten betroffen. Aufgrund seiner Wettbewerbsstärke ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Aldi-Filiale die Ansiedlung eines systemgleichen Wettbewerbers in dem benachbar-

ten Grundzentrum Vinningen überstehen wird. Eine Betriebsschließung ist höchst unwahrscheinlich. Zudem ist nicht der Schutz von Einzelwettbewerbern, sondern der Erhalt der Funktionsfähigkeit der gesamten Versorgungsbereiche Ziel der landesplanerischen Festlegungen.

Der Wasgau-Markt im **Grundzentrum Lemberg** wird mit 4,0 % Umsatzumverteilung mäßig betroffen sein. Diese Auswirkungen liegen deutlich unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %.

Der Vorhabenmarkt wird für die Bevölkerung einiger französischer Gemeinden in Grenznähe, für die bisher **Bitche (Frankreich)** der nächste Einkaufsort war, zu einer ernstzunehmenden Alternative werden. Drei Wettbewerber in Bitche werden aufgrund ihrer größeren Entfernung mit durchschnittlich 2,6 % Umsatzeinbuße nur gering betroffen sein, am stärksten der Lidl-Markt in Bitche mit (unschädlichen) 5,9 %.

Auch wenn nicht-zentrale Orte nicht Schutzgegenstand von Z 60 des LEP IV sind, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für die **Ortsgemeinden im Nahbereich** von Vinningen die 10%-Schwelle der Umsatzumverteilung durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Vinningen in keinem Fall überschritten wird. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass selbst unter Worst-Case-Annahmen den Wettbewerbern im Ortskern von Kröppen im Schnitt 7,5 % ihres Umsatzes entzogen werden. Der Edeka-Markt in Kröppen ist mit 7,6 % Umsatzumverteilung betroffen. Aus den anderen Ortsgemeinden beträgt die Umsatzumlenkung im Mittel sogar nur 2,4 % des Bestandsumsatzes.

Schutzgut sind nicht die Einzelwettbewerber, sondern die Funktionsfähigkeit der der schützenswerten Versorgungsbereiche in den betroffenen zentralen Orten und damit die zentralörtliche Ordnung. Diese ist selbst unter Worst-Case-Annahmen in keinem Fall gefährdet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorhaben selbst unter den Annahmen des Worst-Case-Szenarios in keinem Fall zu einer Überschreitung der Schädlichkeitsgrenze von 10 % Umsatzumverteilung führen werden.

4.5 Empfehlungen für die Bauleitplanung

Das Einzelhandelskonzept hat als informelle Planung keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die formulierten Ziele und Maßnahmen erlangen erst durch eine Umsetzung in der Bauleitplanung Verbindlichkeit.

In den folgenden Abschnitten werden die Festlegungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte beschrieben und begründet sowie Empfehlungen für die Bauleitplanung und die Regionalplanung aus der Sicht der Einzelhandelsziele der Gemeinde Vinningen formuliert.

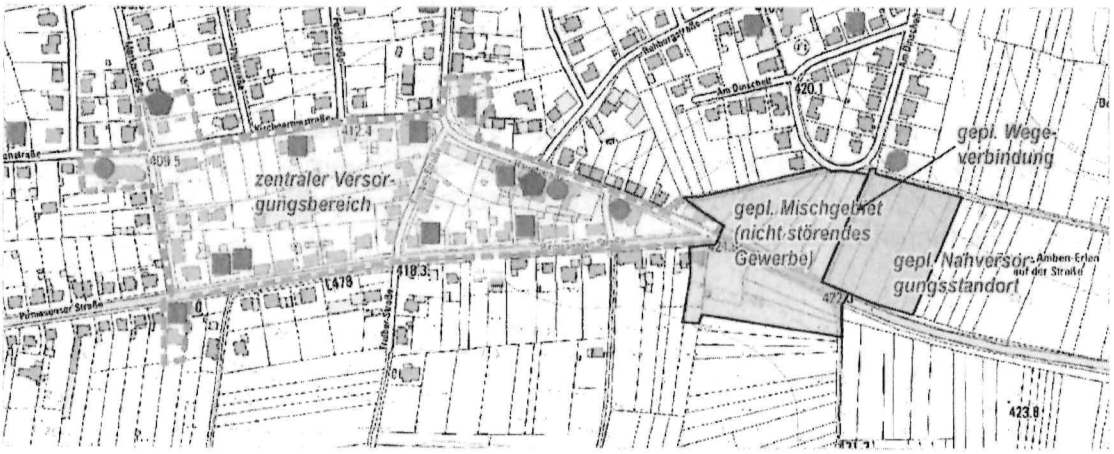
4.5.1 Zentraler Versorgungsbereich

Gemäß § 1 (6) 4. und § 1 (6) 11. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung, in diesem Falle des Einzelhandelskonzeptes, zu berücksichtigen.

Einzelhandel und sonstige zentralörtliche Einrichtungen sollten vornehmlich in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Der in Abbildung 5 gelb markierte zentrale Versorgungsbereich wurde mit der Regionalplanung abgestimmt. Gemäß § 5.2.2.d BauGB soll der Zentrale Versorgungsbereich sowie die Sortimentsliste gemäß Kapitel 4.2 in die nächste Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

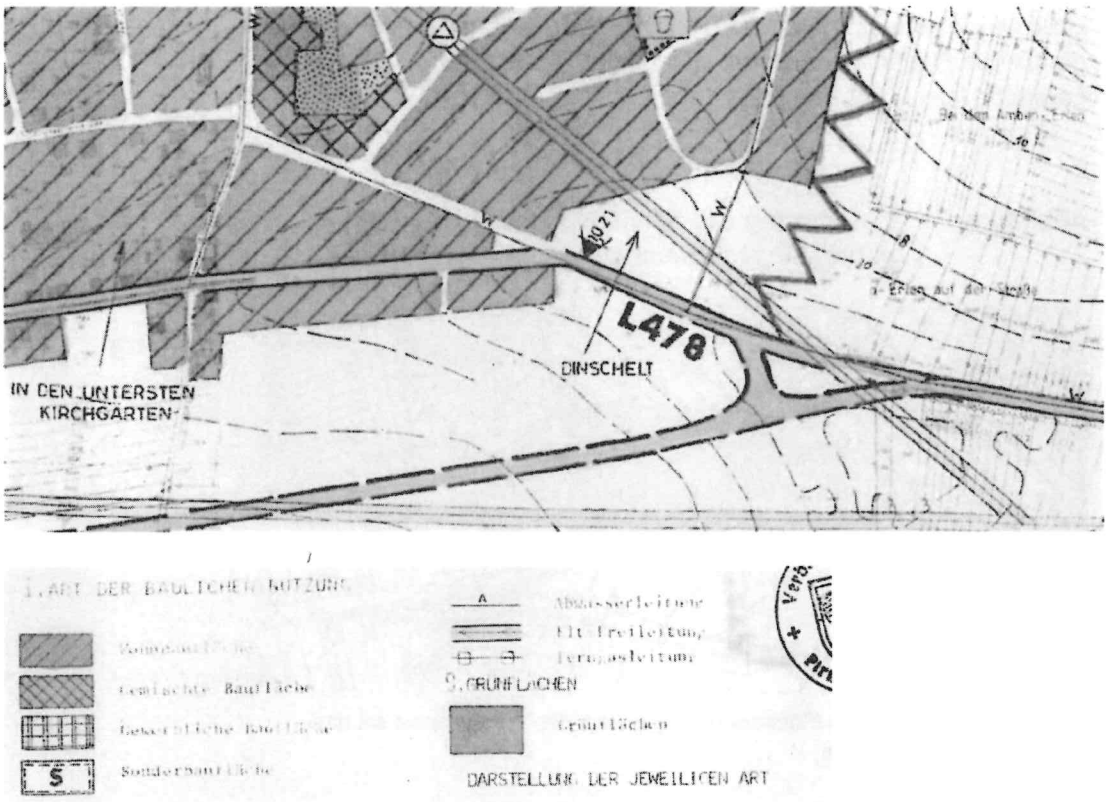
Der als zentraler Versorgungsbereich festgestellte Bereich ist im Flächennutzungsplan bislang als „Wohngebiet" festgesetzt. Er sollte bei der nächsten Änderung des Flächennutzugsplans als „gemischte Baufläche" festgesetzt werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs sollte im Flächennutzungsplan eingetragen werden.

Abbildung 5: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: isoplan-Erhebung 06/2021. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

Abbildung 6: Flächennutzungsplan VG Pirmasens-Land (Ausschnitt)



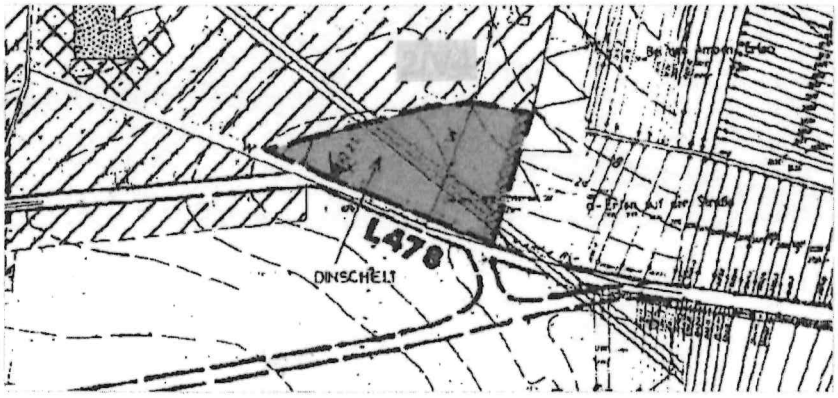
Quelle: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Pirmasens-Land, Ausschnitt engere Ortslage Vinningen, Ausfertigung vom 5.1.1981

Neue Einzelhandelsbetriebe sollten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Dort ist grundsätzlich Einzelhandel aller Art zulässig. Die Gemeinde kann Art und Maß der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im zentralen Versorgungsbereich durch einen entsprechenden Bebauungsplan präzisieren. Hierfür wird jedoch aufgrund der geringen Nachfrage derzeit kein vordringlicher Bedarf gesehen.

4.5.2 Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt"

2004 wurde eine östlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Wohnbaufläche im Bereich „Oberhalb am Dinschelt"

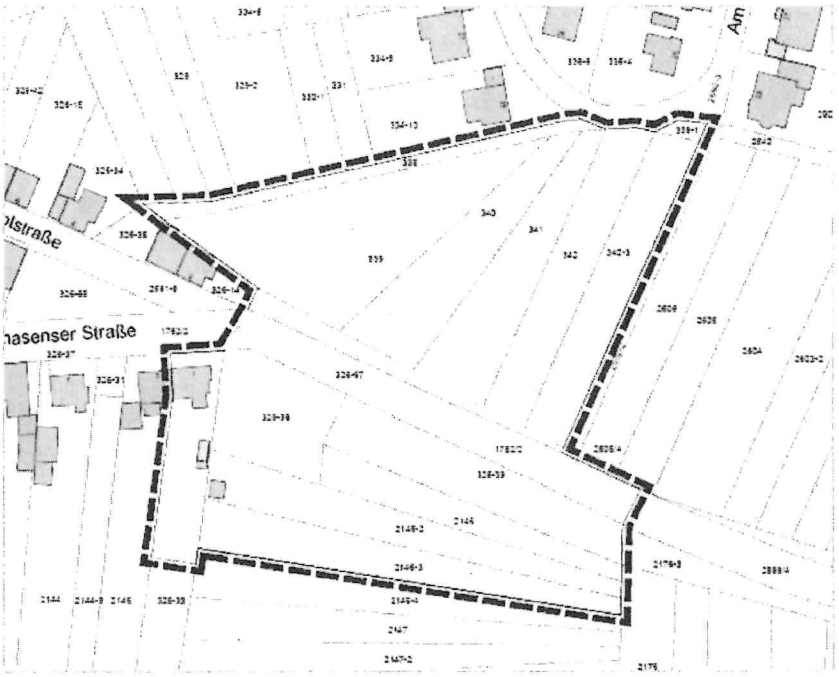


Quelle: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Pirmasens-Land vom 19.01.2004 (Auszug)

Für den Westteil dieses Bereichs wurde später im Rahmen der Planungsabsichten für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Oben am Dinschelt" zur Umwandlung in ein **Mischgebiet** gefasst. Der kleinflächige Lebensmittelmarkt wurde jedoch nicht realisiert. Das Verfahren wurde bisher nicht abgeschlossen.

Die Gemeinde hat Abstand von den bisherigen Planungen genommen und plant nun für einen erweiterten Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes mit dem Ziel der Ansiedlung nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe, darunter eine Bäckerei mit Café (siehe Kapitel 4.3.2). In Kapitel 4.4.3 wurde eine Verkaufsfläche von 50 m² für eine Bäckerei als verträglich festgestellt.

Abbildung 8: Umgriff geplantes Mischgebiet „Oberhalb am Dinschelt"



Quelle: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Stand: Juni 2021

Zur Umsetzung der Planungen werden folgende Empfehlungen für die Bauleitplanung ausgesprochen:

- Der zu überplanende Bereich sollte im **Flächennutzungsplan** als „gemischte Baufläche" dargestellt werden.
- Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollten im Bebauungsplan als „**Mischgebiete**" nach § 6 BauNVO dargestellt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollten im Bebauungsplan wie folgt festgelegt werden:

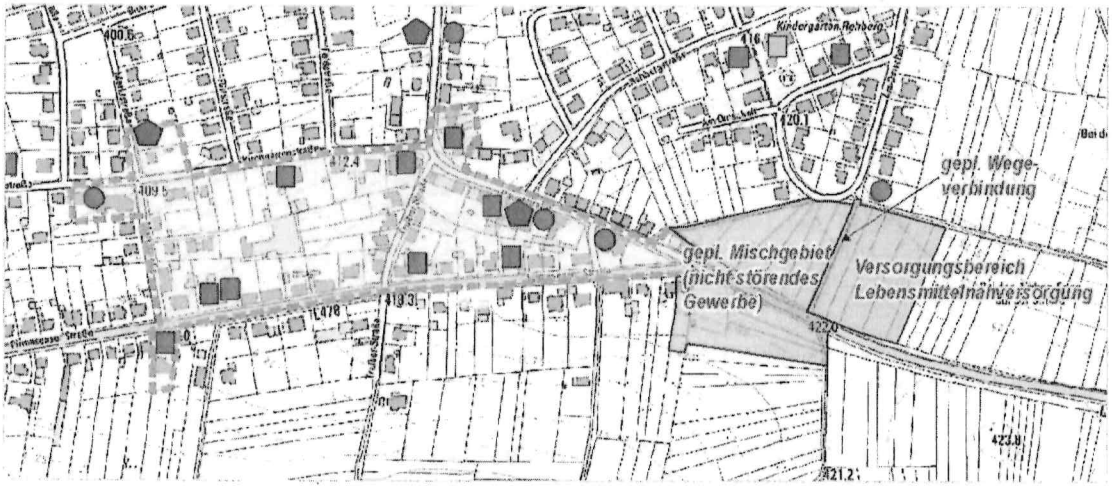
- zulässig sind nicht störende Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe
- Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen:
  - Eine Bäckerei und Café mit maximal 50 m² Verkaufsfläche
  - An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder sonstigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben können ausnahmsweise zugelassen

werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. („Handwerkerprivileg")

4.5.3 Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung

Die Gemeinde plant am östlichen Ortseingang die Ausweisung eines „Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung" zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (siehe Kapitel 4.3.3).

Abbildung 9: Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung



Quelle: isoplan-Erhebung 06/2021. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

Übereinstimmung mit Ziel 60 des LEP IV

Die im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung vorgesehene großflächige Einzelhandelseinrichtung muss sich nach Art und Größe in das zentralörtliche System einfügen und darf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen (siehe Aussagen zu Ziel 60 des LEP IV in Kapitel 4.4.3). Dies wurde durch den Vorhabenträger durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen (Zusammenfassung der Ergebnisse siehe Kapitel 4.4.3).[38]

[38] isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsexpertise zu den Auswirkungen eines großflächigen Lidl-Marktes in Vinningen, Saarbrücken, 01.07.2021, Fassung mit redaktionellen Korrekturen vom 24.01.2022

Zielabweichung von Ziel 58 des LEP IV

Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Vinningen gemäß Kapitel 4.3.1. Die Ausweisung eines Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung mit einem sonstigen Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" gem. § 11 Abs. 3 NauNVO widerspricht damit Ziel 58 des LEP IV.

Aus diesem Grund wurde ein **Zielabweichungsverfahren** durchgeführt. Die Begründung für die Zielabweichung kann dem vorliegenden Einzelhandelskonzept (insbesondere Kapitel 4.3.3) und der Auswirkungsanalyse für die geplante großflächige Einzelhandelsansiedlung entnommen werden.[39] Mit Schreiben vom 01.06.2022 hat die SGD Süd die Abweichung von Ziel Z 58 des LEP IV i.V. mit Ziel Z_N 12 des RROP Westpfalz IV zugelassen.

Abbildung 10: Umgriff geplantes Sondergebiet



Quelle: Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, Stand: Juni 2021

39 ebenda

Flächennutzungsplan

Die Nutzungsänderung macht eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Teile des geplanten Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung sind in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land bisher als Wohngebiet ausgewiesen. Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung mit der oben abgebildeten Abgrenzung sollte in der nächsten Anpassung des **Flächennutzungsplans** eingetragen und als Sonstiges Sondergebiet „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung" ausgewiesen werden.

Bebauungsplan

Um den Aussagen des Einzelhandelskonzepts zur Planung des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Rechtsverbindlichkeit zu verleihen, müssen sie in der Bauleitplanung verankert werden.

Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines **Sonstigen Sondergebietes „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung"** aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines B-Plans gemäß der o.g. Planungsziele der Gemeinde ist zu fassen. Es obliegt dem Vorhabenträger, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, den Entwurf für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die erforderlichen Fachgutachten auszuarbeiten und mit der Gemeinde Vinningen gemäß den oben genannten Zielen abzustimmen.

Die Art der baulichen Nutzung sollten im Bebauungsplan wie folgt festgelegt werden:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt inklusive der für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlichen Infrastruktur. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² festgesetzt.

4.5.4 Sonstiger Einzelhandel

Über die Aussagen von Kapitel 4.3.3 zum Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung hinaus gilt zur Festsetzung der baulichen Nutzung durch Einzelhandel in der Gemeinde Vinningen das in der Grundsatzentscheidung der Gemeinde von 2014 auf S. 14 Festgestellte grundsätzlich weiterhin. Dort heißt es:

„Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Vinningen stehen nur die Dorf-, Misch- und Wohngebiete im Rahmen

des zulässigen Umfangs nach dem jeweiligen Gebietscharakter zur Verfügung. In diesem Rahmen genießen die bestehenden Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standorts sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten zentralen Orten hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen."[40]

Im Interesse der Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Versorgungsbereich und dem Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung weist die Gemeinde Vinningen keine weiteren Einzelhandelsstandorte für großflächigen Einzelhandel in ihrem Gemeindegebiet aus.

40 Ortsgemeinde Vinningen: Grundsatzentscheidung über die mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Ortsgemeinde Vinningen, Pirmasens, März 2014, S. 14

5 Anhang

5.1 Begriffsdefinitionen

Warenklassifikationen

Food: „Unter dem Begriff Food werden Lebensmittel sowie Getränke verstanden. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung gehören zu Food folgende Warenbereiche: Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost sowie Trockensortiment." [41]

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

Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

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

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

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

5.2 Methodische Vorgehensweise

5.2.1 Kaufkraftdaten

Es gibt keine kleinräumigen amtlichen Statistiken zur Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung. Ersatzweise werden Daten zur kleinräumigen Sortimentskaufkraft auf Gemeindeebene der GfK Gesellschaft für Konsumforschung (Nürnberg) verwendet, die mit Hilfe eines Rechenmodells auf der Basis umfangreicher, z.T. nicht veröffentlichter Daten (u.a. Steuerstatistik) erzeugt werden.[42]

Um konsistente Kaufkraftbindungsquoten zu ermitteln, geht isoplan für die Umsatzschätzung von den gleichen Sortiments- und Warengruppendefinitionen wie die GfK aus. Die Warengruppen des periodischen Bedarfs umfassen dabei die folgenden Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel:

Brot- und Backwaren, Fleisch, Wurst, Fisch, Käse, Molkereiprodukte (ohne Käse) und Eier, Obst, Gemüse, Kartoffeln, Schokolade und Süßwaren, Tiefkühlkost / Eis, Babynahrung, Frühstücksprodukte, Konserven, Fertiggerichte / Fixprodukte / Soßen, restliche Nahrungsmittel, Kaffee, Tee, Wasser, Erfrischungsgetränke mit CO_2, sonstige alkoholfreie Getränke, Bier, Wein, Sekt, Spirituosen, sonstige alkoholhaltige Getränke, Tabakwaren

Waren der Gesundheits- und Körperpflege:

Medizinische und orthopädische Artikel, pharmazeutischer Bedarf, Körperpflege und Kosmetik, Hygieneprodukte und Papierwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.[43]

5.2.2 Bestandsanalysen

Zur **Analyse der Nachfrageseite** wurden Sekundärdaten der GfK Nürnberg zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich nach relevanten Warengruppen und Einwohnerzahlen nach Gemeinden[44] herangezogen.

---

42 Die Daten der GfK, die sich als plausibel und belastbar herausgestellt haben, werden von zahlreichen anderen Nutzern ebenfalls verwendet. Andere Institute (z.B. MB Research) kommen aufgrund anderer Definitionen der Warengruppen und abweichender Annahmen z.T. zu anderen Ergebnissen.

43 Quelle: GfK Nürnberg, Erläuterungen zur Sortimentskaufkraft, Nürnberg 2017, S. 7f.

44 Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 12/2019

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst die Gemeinde Vinningen, die übrigen Gemeinden im grundzentralen Einzugsgebiet der Gemeinde Vinningen (= Nahbereich) sowie die angrenzenden deutschen Nachbargemeinden in einem Radius von etwa 15 Minuten PKW-Fahrzeit in Deutschland bzw. 25 Minuten PKW-Fahrzeit in Frankreich.

Als potenzielle **Wettbewerber**, auf die das Vorhaben Auswirkungen haben kann, wurden Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab 400 m² in den Nachbarstädten und -gemeinden durch isoplan nach Verkaufsflächen und angebotenen Warengruppen erhoben (Stand: 06/2021). Weiter entfernte Wettbewerber wurden im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise ausgeschlossen. Die Umsätze der erhobenen Wettbewerber wurden anhand der erhobenen Verkaufsflächen, einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse und aktueller Sekundärdaten zu durchschnittlichen branchenüblichen Flächenproduktivitäten nach Branchen und Geschäftstypen[45] abgeschätzt.

Zur Beschreibung des **Vorhabens** wurden Angaben des Betreibers zur geplanten Verkaufsflächengröße und zu erwartenden Umsätzen verwendet und die Sortimentsstruktur von bekannten Märkten des Betreibers angesetzt. Der zu erwartende Umsatz wurde aufgrund lokaler Gegebenheiten, der vorgesehenen Verkaufsfläche und sekundärstatistisch nachgewiesener Durchschnitts-Flächenproduktivitäten von Lebensmitteldiscountern in Deutschland gutachterlich abgeschätzt.

5.2.3 Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes

Zur Ermittlung der **Auswirkungen eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Vinningen** auf Wettbewerber wurde von der konservativen Annahme ausgegangen, dass das Vorhaben keine zusätzliche Kaufkraft generieren wird, sondern ausschließlich zu einer Umverteilung der Kaufkraft zwischen den Wettbewerbern im Einzugsbereich des Vorhabens führen wird.

Zur Ermittlung der **Betroffenheit der einzelnen Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde ein gravitationsbasiertes Rechenmodell angewendet, das die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit dem Vorhaben und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort vorausberechnet. Die Umsatzumverteilung

---

[45] Quelle: BBE Handelsberatung, in: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hg.), Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020, S. 14ff., Hahn Retail Real Estate Report 2020/2021, Bergisch-Gladbach 2020, S. 31 und eigene Recherchen

ΔU_i vom Wettbewerber i in das Vorhaben wurde nach folgender Formel berechnet:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{SÜi} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^\lambda \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{SÜi}}{(d_i + \alpha)^\lambda}}$$

mit

ΔU_i = Umsatzumverteilung vom Wettbewerber i in das Vorhaben
Ui = Umsatz des Wettbewerbers i
$g_{SÜi}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber i in %
ΔU_{ges}= Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabens
d_i = Distanz zwischen Vorhabenstandort und Geschäft i, gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit
α = 2 min (Mindestfahrzeit)
λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Der Grad der Übereinstimmung der Sortimente des Vorhabenmarktes mit denen der Wettbewerber wurde aufgrund einer Begehung der betroffenen Geschäfte ermittelt und in dem verwendeten Rechenmodell durch folgende Faktoren abgebildet:

Tabelle 16: Grad der Sortimentsübereinstimmung von Wettbewerbern mit dem Vorhaben

Wettbewerber	Sortimentsübereinstimmung*
andere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto, Norma, Penny)	90 %
Wasgau, Edeka, nah und gut, CAP, REWE	50 %
Bäcker, Metzger, kleine Lebensmittelgeschäfte	50 %
Kaufland, Tankstellenshops, Hofläden	30 %
Getränkefachmärkte; Drogeriefachmärkte, Getränkehandel	15 %

* d.h. der Vorhabenmarkt führt ... % der Sortimente des Wettbewerbers
Quelle: isoplan-Marktforschung, empirische Erhebung

Zur Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsbereiche für die Lebensmittelnahversorgung im Untersuchungsgebiet wurden für jeden einzelnen Wettbewerber die Umsatzumverteilung und deren Anteil am Gesamtumsatz des Wettbewerbers ermittelt und für die betroffenen Standorttypen (zentrale Versorgungsbereiche, schützenswerte Versorgungsbereiche für die Lebensmittelnahversorgung, sonstige Einzelhandelsstandorte) aggregiert.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche, Versorgungsbereiche für die Lebensmittelnahversorgung und sonstigen Standorte wurden nach den unter den Zielen 57, 58 und 60 des LEP IV genannten Kriterien bewertet. In die Bewertung der Auswirkungen gingen neben den Berechnungen auch die während einer Begehung durch die Gutachter ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau).

5.3 Haftungsausschluss

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

Lang, Matthias

Von: Dr. Karsten Schreiber <schreiber@isoplan.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 11:45
An: Lang, Matthias
Cc: Felix Kupper
Betreff: AW: Zielabweichungsverfahren Vinningen Lidl
Anlagen: EH-Konzept_Vinningen_korrigiert_nach_ZAV_220713.pdf; Re20220095_isoplan.pdf

Sehr geehrter Herr Lang,
sehr geehrter Herr Kupper,

in der Anlage sende ich Ihnen das aufgrund des Schreibens der SGD Süd vom 1.6.2022 zum Zielabweichungsverfahren bzgl. der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Vinningen angepasste Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Vinningen.

Die Nebenbestimmungen 3. und 5. des Entscheids der SGD Süd vom 1.6.2022 haben zu zahlreichen, überwiegend redaktionellen Änderungen des Konzepts geführt. Inhaltlich wurden Einwohnerdaten aktualisiert und Aussagen zu den weiteren Teilgebieten der VG Pirmasens-Land ergänzt, allerdings bei Weitem nicht in der Tiefe wie für Vinningen. Alle Anforderungen der SGD-Süd an das Einzelhandelskonzept wurden damit erfüllt.

Ich bitte Sie, zum ordnungsgemäßen Abschluss des Verfahrens das angepasste Konzept an den zuständigen Verteiler zur Kenntnisnahme weiterzuleiten.

Durch das ZAV und die erforderlichen Anpassungen ist uns noch ein geringfügiger Zusatzaufwand seit der letzten Rechnungsstellung (26.01.2022) in Höhe von 5,5 Stunden entstanden. Ich bitte Sie, den entstandenen Aufwand gemäß dem Auftrag der Gemeinde Vinningen an isoplan vom 31.08.2021 und Ihrer Email vom 14.06.2022 anhand der beigefügten Rechnung zu begleichen.

Falls Sie einen Ausdruck des angepassten Einzelhandelskonzepts und/oder der Rechnung benötigen, teilen Sie mir dies bitte kurz mit, ich werde es dann veranlassen.

Ich wünsche der Gemeinde Vinningen viel Erfolg bei der Umsetzung des Vorhabens.
Gerne stehe ich Ihnen in Zukunft bei vergleichbaren Fragestellungen wieder zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Karsten Schreiber

---

isoplan-Marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

Dr. Karsten Schreiber
Geschäftsführung

Tel.: 0681 / 9 36 46 - 28 (Zentrale: -10)
Fax: 0681 / 9 36 46 - 33
email: schreiber@isoplan.de
http://www.isoplan.de

Gesellschafter: Dr. Karsten Schreiber, Jörg Kirchen, Markus Löhrhoff

Unsere **Hinweise zum Datenschutz** und spezielle Datenschutzinformationen für Kunden, Interessenten und Bewerber/innen finden Sie unter http://www.isoplan.de/Ueber-uns/Datenschutz/

Von: Lang, Matthias [mailto:Matthias.Lang@pirmasens-land.de]
Gesendet: Dienstag, 14. Juni 2022 14:53