

Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Erarbeitet von isoplan-Marktforschung

im Auftrag der
Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



24.06.2016

Martin-Luther-Straße 20
D-66111 Saarbrücken

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

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

isoplan
:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

:marktforschung

Inhalt

Inhalt	2
Vorwort	4
1 Grundlagen	5
1.1 Aufgabenstellung und Methodik.....	5
1.2 Allgemeine Rahmenbedingungen.....	7
1.2.1 Lage im Planungsraum	7
1.2.2 Räumliche Verteilung der Bevölkerung	8
1.2.3 Bevölkerungsentwicklung in der VG	9
1.2.4 Beschäftigung	10
1.3 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen .	11
2 Bestandsaufnahme und Analyse.....	15
2.1 Einzelhandelsbestand	15
2.1.1 Verteilung des Einzelhandelsbestands in der VG	15
2.1.2 Größenstruktur des Einzelhandels	19
2.1.3 Einzelhandelseinrichtungen auf der Air-Base	20
2.2 Einzelhandelsrelevante Nachfrage	21
2.2.1 Kaufkraft nach Warengruppen.....	21
2.2.2 Kaufkraftpotenzial durch amerikanische Militärangehörige.....	22
2.3 Kaufkraftbindung und Erweiterungspotenzial	25
2.3.1 Umsätze in der VG (ohne Air-Base)	25
2.3.2 Kaufkraftbindungsquote	26
2.3.3 Erweiterungspotenzial	28
3 Einzelhandelskonzept	30
3.1 Trends im Einzelhandel	30
3.2 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung	33
3.3 Einzelhandelsstrategie.....	35
3.4 Räumliches Einzelhandelskonzept	35
3.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche	37
3.4.2 Ortszentren	42
3.4.3 Dezentrale Bestandsstandorte	43

3.4.4	Versorgungsbereich Lebensmittel- Nahversorgung.....	44
3.4.5	Ergänzungsstandort	45
4	Empfehlungen für die Bauleitplanung	46
4.1	Prioritäten der Einzelhandelsentwicklung	46
4.2	Ansiedlungsregeln	47
4.3	Verbindliche Umsetzung durch die Bauleitplanung	49
4.4	Sortimentsliste der VG Ramstein-Miesenbach.....	50
4.4.1	Zentrenrelevante Sortimente	50
4.4.2	Nicht zentrenrelevante Sortimente	51
5	Anhang: Kernergebnisse der Auswirkungsanalysen.....	52
5.1	Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein	52
5.2	Kumulierte Auswirkungen von drei Lebensmittel- Vorhaben.....	53

Vorwort

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat das Büro isoplan-Marktforschung 2015 mit der Fortschreibung eines Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach beauftragt. Anlass für die Fortschreibung waren insgesamt vier Anfragen zur Verlagerung und Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Verbandsgemeindegebiet (Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Miesenbach sowie Verlagerung und Erweiterung von zwei Lebensmittelmärkten in Hütschenhausen sowie eines Fahrradgeschäfts in Ramstein).

Auftrag

Grundlage der konzeptionellen Aussagen ist neben einer Analyse des Einzelhandelsbestands die Begutachtung der Auswirkungen der genannten Einzelhandelsvorhaben im Verbandsgemeindegebiet. Aktualisiert wurden weiterhin die Aussagen des Einzelhandelskonzepts von 2010 zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der in der Region Ramstein-Miesenbach lebenden Amerikaner der Kaiserslautern Military Community und welche Potenziale sich daraus für die geplanten Einzelhandelsvorhaben ergeben.

Analyse und Bewertung

Darauf aufbauend werden konzeptionelle Aussagen zur räumlichen Steuerung von künftigen Einzelhandelsansiedlungen im Verbandsgemeindegebiet im Interesse einer geordneten Einzelhandelsentwicklung abgeleitet.

Einzelhandelskonzept

Mit der Fortschreibung wird das Einzelhandelskonzept von 2010 auf das Gebiet der gesamten Verbandsgemeinde ausgedehnt und an die geänderten Rahmenbedingungen von 2016 angepasst.

Aktualisierung

Das isoplan-Team möchte an dieser Stelle allen Gesprächspartnern für Ihre Kooperationsbereitschaft und die sachliche und konstruktive Zusammenarbeit danken.

Saarbrücken, im Juni 2016

für das Team von isoplan-Marktforschung:

Dr. Karsten Schreiber

Lutz Haertel

Dr. Claus Hoffmann-Güth (imtargis GmbH)

1 Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung und Methodik

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat 2010 ihre Planungsabsichten für die räumliche Verteilung und zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt in einem Einzelhandelskonzept dargelegt.¹ Grundlage des Einzelhandelskonzepts war eine Erhebung des Einzelhandelsbestands in der Verbandsgemeinde und den benachbarten Städten und Gemeinden im April 2010.

Aufgrund des raschen Wandels im Einzelhandel muss das Konzept nach sechs Jahren aktualisiert werden. Zudem werden in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach derzeit mehrere Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen und Erweiterungen im Einzelhandel diskutiert.

Nach Ziel 58 des rheinland-pfälzischen Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sollen die zentralen Orte ihre zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente in Abstimmung mit der Regionalplanung im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts verbindlich festlegen und begründen. Einzelhandelskonzepte sollen auf Verbandsgemeindeebene erstellt werden und die Versorgungssituation in den Ortsgemeinden darstellen und bewerten.

Die freiwillige Kooperation von Ramstein-Miesenbach und Landstuhl als Mittelzentrum wurde 2015 beendet. Ramstein-Miesenbach hat nun wieder die Funktion eines Grundzentrums. Die Aussagen des Einzelhandelskonzepts sind entsprechend anzupassen.

Diese Entwicklungen machten eine Aktualisierung der Aussagen des Einzelhandelskonzepts und eine Ausweitung des Geltungsbereichs von der Stadt Ramstein-Miesenbach auf die gesamte Verbandsgemeinde erforderlich. Aufgabenstellungen der Fortschreibung sind:

- Aktualisierung der Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde (VG) Ramstein-Miesenbach (Angebotsseite) und der Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung (Nachfrageseite)
- Erweiterung der Aussagen des Einzelhandelskonzepts auf die gesamte VG Ramstein-Miesenbach.
- Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel sowie der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentsliste

¹ isoplan-Marktforschung: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Ramstein-Miesenbach, Saarbrücken, 8.12.2010

- Prioritätensetzung bei beabsichtigten Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der VG Ramstein-Miesenbach und der benachbarten Gemeinden.

<p>Engeres Untersuchungsgebiet ist die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach. Zur Ermittlung der Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben auf das zentralörtliche Gefüge wurde das Untersuchungsgebiet auf die betroffenen Nachbargemeinden Verbandsgemeinden Landstuhl und Weilerbach ausgedehnt.²</p>	Untersuchungsgebiet
<p>In Kapitel 1.2 werden die relevanten Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in Ramstein-Miesenbach aktualisiert. Hierzu zählen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, die Vorgaben der Landesplanung sowie die Trends im Einzelhandel.</p>	Rahmenbedingungen
<p>Empirische Grundlage für die konzeptionellen Aussagen des Einzelhandelskonzepts zur Entwicklung des Einzelhandels in der VG Ramstein-Miesenbach ist eine erneute Vollerhebung des Ladeneinzelhandels im Untersuchungsgebiet nach Sortimenten und Verkaufsflächen (Kapitel 2.1) vom Sommer 2015. Das Einzelhandelsangebot auf der Air-Base wurde in die Untersuchung einbezogen.</p>	Analyse der Angebotsseite
<p>Die Nachfrageseite wird in Kapitel 2.2 analysiert. Für die gemeldete Bevölkerung wurden aktuelle Sekundärdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zur Kaufkraft nach Warengruppen ausgewertet. Die Abschätzung des Kaufkraftpotenzials der Angehörigen der Kaiserslautern Military Community (KMC) wurde anhand aktueller Angaben der Air-Base-Verwaltung aktualisiert.</p>	Analyse der Nachfrageseite
<p>Aufbauend auf den Erhebungsergebnissen und aktualisierten Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten wurden in Kap. 2.3 die Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet abgeschätzt und der Kaufkraft gegenübergestellt. Im Ergebnis liefern die Analysen Aussagen zum Erweiterungspotenzial für den Einzelhandel, welches wiederum mit den Vorhaben abgeglichen wird.</p>	Kaufkraftbindung, Erweiterungspotenzial
<p>Die Analysen bilden die Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die VG Ramstein-Miesenbach (Kapitel 3). Ausgehend von den Trends im Einzelhandel und relevanten Perspektiven und Zielen der Stadtentwicklung wird eine Strategie zur Steuerung des Einzelhandels in der VG Ramstein-Miesenbach erarbeitet. Im räumlichen Einzelhandels-</p>	Einzelhandelskonzept

² Für die geplante Verlagerung des Fahrradgeschäfts in Ramstein umfasst das Untersuchungsgebiet noch weitere Kommunen. Siehe isoplan-Marktforschung: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein, 25.11.2015

konzept werden die Zielaussagen verortet, d.h. die zentralen Versorgungsbereiche und weitere Standorttypen in der VG benannt und abgegrenzt.

In Kapitel 4 werden aufbauend auf den Prioritäten der Verbandsgemeinde bzw. der Standortkommunen Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel und Empfehlungen für die Umsetzung des Konzepts durch die Bauleitplanung hergeleitet. Den Abschluss des Konzepts bildet die spezifische Sortimentsliste für die VG Ramstein-Miesenbach, die für die Verbandsgemeinde zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente benennt.

1.2 Allgemeine Rahmenbedingungen

1.2.1 Lage im Planungsraum

Am 31.12.2014 waren in der VG Ramstein-Miesenbach 16.590 Einwohner gemeldet, davon 7.565 in der Stadt Ramstein-Miesenbach.³ Die VG liegt im Landkreis Kaiserslautern westlich der Stadt Kaiserslautern und umfasst neben der Stadt Ramstein-Miesenbach, die die Funktion eines Grundzentrums hat, die Gemeinden Hütschenhausen, Kottweiler-Schwanden, Niedermohr und Steinwenden.

Einwohnerzahl

Abbildung 1: Lage der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Quelle: Ergänzt nach www.wikipedia.org

³ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2014

Über die BAB 6, die das Stadtgebiet südlich tangiert, ist Ramstein-Miesenbach sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

1.2.2 Räumliche Verteilung der Bevölkerung

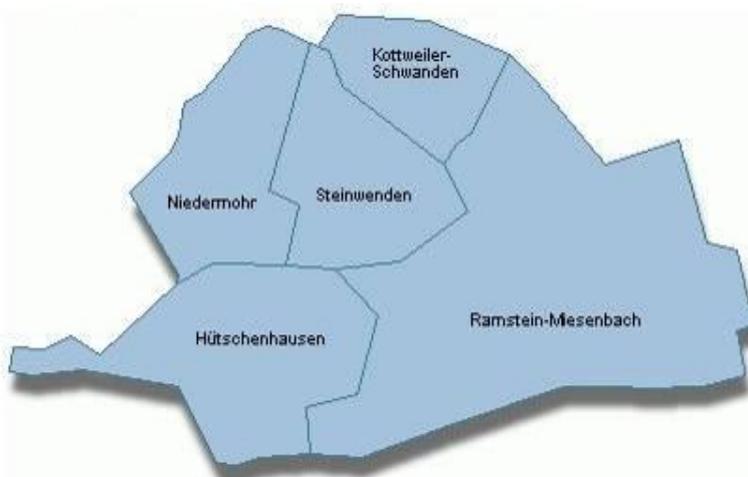
Die VG Ramstein-Miesenbach besteht aus fünf Kommunen und hat insgesamt 16.590 Einwohner. Im Grundzentrum Ramstein-Miesenbach leben mit rund 7.570 Einwohnern etwa 46% der gemeldeten Personen der VG. Hütschenhausen ist mit 3.930 gemeldeten Einwohnern die zweitgrößte Gemeinde in der VG (knapp 24 %), Steinwenden folgt mit etwa 2.450 Einwohnern (15 %).

Tabelle 1: Verteilung der Einwohner in der VG Ramstein-Miesenbach

Stadt/Gemeinde	Summe	Anteil in %
Steinwenden	2.452	14,8
Kottweiler-Schwanden	1.227	7,4
Ramstein-Miesenbach	7.565	45,6
Hütschenhausen	3.927	23,7
Niedermohr	1.419	8,6
Summe	16.590	100,0

Quelle: Statistisches Amt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2014

Abbildung 2: Grenzen der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



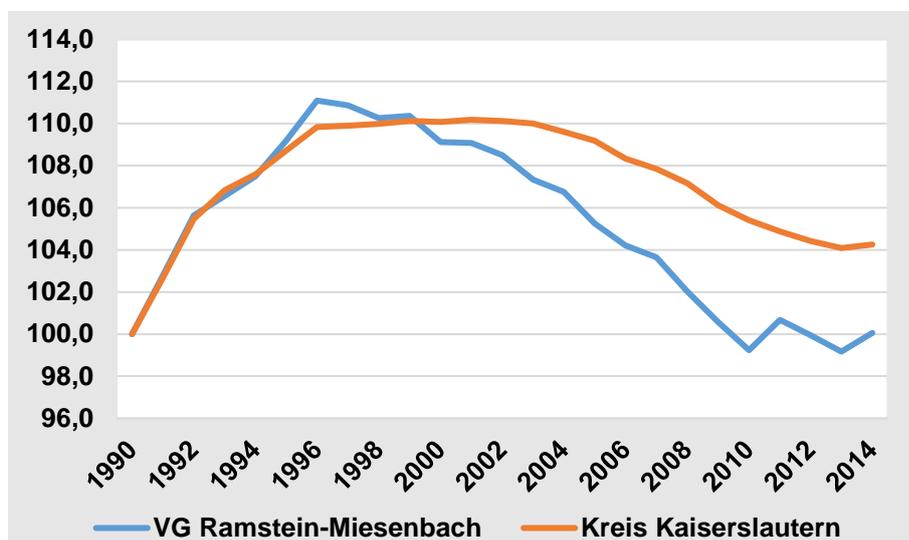
Quelle: statistisches Amt Rheinland-Pfalz

1.2.3 Bevölkerungsentwicklung in der VG

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der VG Ramstein-Miesenbach ab 1990 lässt sich grob in drei Phasen unterteilen: Bis zur zweiten Hälfte der 1990er Jahre ist die Einwohnerzahl in der VG Ramstein-Miesenbach deutlich angestiegen und erreichte ihren Maximalwert 1996. Danach konnte das Geburtendefizit nicht mehr durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Von 2000 bis 2010 hat die VG mehr als 9 % ihrer Einwohner verloren. Seit 2010 ist die Einwohnerzahl wieder leicht gestiegen. Insgesamt ist der Einwohnerrückgang in der VG Ramstein-Miesenbach mit -8,3 % seit dem Jahr 2000 deutlich höher als der Durchschnittswert im Landkreis Kaiserslautern (-5,3 %).

*überdurchschnittlicher
Einwohnerrückgang*

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 im Vergleich



Index 2000 = 100. Stand: jeweils 31.12., Quelle: Statistisches Amt Rheinland Pfalz
Der sprunghafte Anstieg in der VG 2011 wurde durch Korrekturen des Zensus verursacht.

Alterung

Auch die Altersstruktur hat sich verändert. Seit 2005 ist der Anteil der unter 20-Jährigen in der VG Ramstein-Miesenbach von fast 23 % auf unter 19 % der Bevölkerung um rund 3 Prozentpunkte gesunken. Im Gegenzug ist der Anteil der über 64-Jährigen um etwa 2 Prozentpunkte, und der der Menschen zwischen 20 und 64 Jahren um rund 1 Prozentpunkt angewachsen. In der Konsequenz steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung.

Das statistische Landesamt hat ausgehend von den Bevölkerungszahlen des Jahres 2013 eine vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht. Danach wird die Einwohnerzahl der VG Ramstein-Miesenbach von 2013 bis 2035 von 16.442 um 15,2 % auf

*Bevölkerungs-vor-
ausberechnung*

knapp 14.000 sinken.⁴ Auch die Altersstruktur wird sich weiter verschieben: Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren wird zu Gunsten der Bevölkerung ab 65 Jahren schrumpfen. Waren 2013 noch 20,3 % der Einwohner 65 Jahre und älter, so werden 2035 rund 32,7 % der Einwohner der VG dieser Altersklasse zuzuordnen sein. Gleichzeitig sinkt der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren um 2 Prozentpunkte von 18,8 % auf 16,8 % und der Anteil der Einwohner im Erwerbsalter (zwischen 20 und 64 Jahren) von 60,9 % um über 10 Prozentpunkte auf 50,5 %⁵ Diese Veränderungen in Bevölkerungsanzahl und -zusammensetzung werden langfristig gravierende Folgen auf das Konsumverhalten haben.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose für die VG Ramstein-Miesenbach

Region	2000	2013	2035	Veränderung 2013 - 2035
VG Ramstein-Miesenbach	18.091	16.442	13.944	-15,2
Landkreis Kaiserslautern	110.103	104.117	94.452	-9,3
Rheinland-Pfalz	4.034.557	3.994.366	3.841.668	-3,8

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 4. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, mittlere Variante

Die USA betreiben eine Air Base in Ramstein und einen US-Army-Standort in Kaiserslautern. In der dazugehörigen „Kaiserslautern Military Community“ lebten 2013 knapp 52.500 amerikanische Staatsbürger. Diese müssen sich nicht polizeilich melden, sind also in den Einwohnerzahlen der deutschen Meldeämter nicht enthalten. Die Kaufkraft dieser Personen wird jedoch zum Teil im deutschen Einzelhandel ausgegeben und wird daher bei der Abschätzung des Kaufkraftpotenzials hinzugerechnet (siehe Kapitel 2.2.2).

1.2.4 Beschäftigung

Am 30.6.2015 standen in der VG Ramstein-Miesenbach 6.111 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Wohnort 5.658 SVB am

*Auspendlerüberschuss
aus der VG*

⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Rheinland-Pfalz 2060. Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013), Korrigierte Fassung vom 22.07.2015, in: Statistische Analysen No. 35, 2015

⁵ Statistisches Amt Rheinland-Pfalz, vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, 2015

Arbeitsort gegenüber. Dies bedeutet für die VG einen Auspendlerüberschuss von rund 453 SVB.

Von den 5.658 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der VG Ramstein-Miesenbach entfielen 4.841 auf die Stadt Ramstein-Miesenbach, was einen Anteil von 85 % bedeutet. Das Grundzentrum Ramstein-Miesenbach ist ein Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region mit einem Einpendlerüberschuss von über 2.150 SVB.⁶

Arbeitsplatzschwerpunkt Stadt Ramstein-Miesenbach

Tabelle 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) in den Gemeinden der VG Ramstein-Miesenbach

Gemeinde	SVB am Wohnort	SVB am Arbeitsort	Pendler-saldo
Stadt Ramstein-Miesenbach	2.689	4.841	2.152
Hütschenhausen	1.437	254	-1.183
Kottweiler-Schwanden	448	35	-413
Niedermohr	560	60	-500
Steinwenden	977	468	-509
Summe Verbandsgemeinde	6.111	5.658	-453

1.3 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen

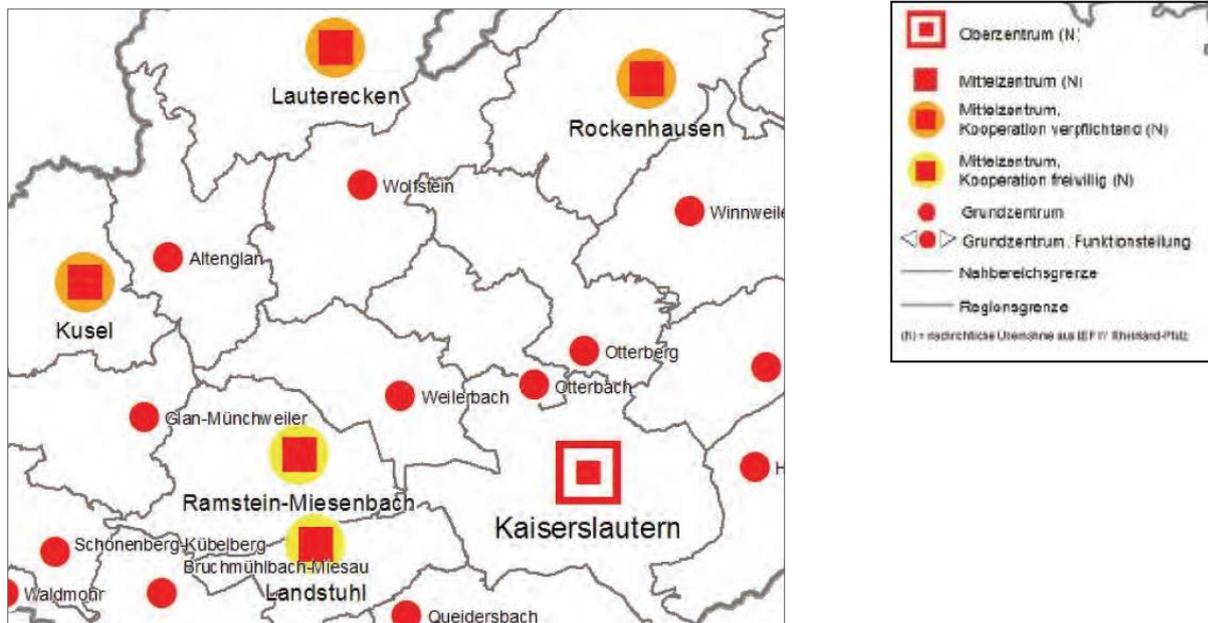
Zentralörtliche Funktion

Die Landesplanung hatte 2010 mit dem LEP IV Ramstein-Miesenbach zusammen mit Landstuhl die zentralörtliche Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zugeordnet. Nach der Aufkündigung der freiwilligen Kooperation Mittelzentrums durch Landstuhl wurde Ramstein-Miesenbach in der zentralörtlichen Ordnung wieder zu einem Grundzentrums herabgestuft.

Der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Ramstein-Miesenbach ist mit der Verbandsgemeinde identisch und hatte am 31.12.2014 insgesamt 16.590 gemeldete Einwohner (siehe Kap. 1.2.2). Hinzu kommen rund 7.000 in Deutschland nicht meldepflichtige Angehörige der Kaiserslautern Military Community (KMC) auf der Ramstein-Air-Base, dem größten US-Stützpunkt in Europa, und dem Stützpunkt der US-Army in Kaiserslautern (siehe Kapitel 2.2.2).

⁶ Quelle: Arbeitsagentur, Stand: 06/2015

Abbildung 4: Zentrale Orte in der Westpfalz



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV, 2012, Seite 15. Entgegen der dargestellten Symbolik hat die Stadt Ramstein-Miesenbach inzwischen die Funktion eines Grundzentrums und Landstuhl ist das alleinige Mittelzentrum in dieser Region.

Ziele und Grundsätze für großflächigen Einzelhandel

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² (entsprechend einer Geschossfläche ab 1.200 m²) werden als „großflächig“ bezeichnet.⁷ Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) legt in Abschnitt 3.2.3 die folgenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel fest, die bei der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte zu berücksichtigen sind:

Landesentwicklungsplan IV

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

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die

⁷ gemäß BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8.05

städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. (Z 58)

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

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

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

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

Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktion (Post/Bank/Dienstleistung) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen. (G 63)

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (RROP)

Die Umsetzung der Ziele 58 und 59 für den großflächigen Einzelhandel unterliegen der Regionalplanung. Im RROP Westpfalz heißt es hierzu:

- „Z_N12 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z_N13 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“⁸

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, Ergänzungsstandorten und kommunalen Sortimentslisten. Diese sollen in der Bauleitplanung durch die zentralen Orte verbindlich festgelegt werden. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von 2010 wurde im Rahmen der aktuellen Erhebungen für das vorliegende Einzelhandelskonzept aktualisiert und ergänzt.

⁸ Planungsgemeinschaft Westpfalz, RROP Westpfalz 2013, S. 23

2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Einzelhandelsbestand

2.1.1 Verteilung des Einzelhandelsbestands in der VG

Im Sommer 2015 wurden die Verkaufsflächen des Einzelhandels im engeren Sinne⁹ in der VG Ramstein-Miesenbach und deren Umgebung durch geschulte isoplan-Mitarbeiter differenziert nach Sortimenten erhoben.

In der VG Ramstein-Miesenbach wurden insgesamt 110 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von rund 24.300 m² erfasst. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von 1,48 m² Verkaufsfläche je gemeldetem Einwohner.

Tabelle 4: VG Ramstein-Miesenbach, Verkaufsflächen in m²

Warengruppe	Ortsgemeinde					Summe
	Hütschenhausen	Kottweiler-Schwanden	Niedermohr	Stadt Ramstein-Miesenbach	Steinwenden	
1. Lebensmittel / NuG	1.200	108	19	6.541	63	7.930
2. Gesundheits- und Körperpflege	215	10	0	1.551	0	1.775
Summe periodischer Bedarf	1.415	118	19	8.091	63	9.705
3. Bekleidung	20	0	0	1.988	0	2.008
4. Schuhe, Lederwaren	0	0	0	185	0	185
5. Einrichtungsbedarf	1.106	0	0	2.553	0	3.658
6. Hausrat, Glas, Porzellan	147	0	0	345	0	492
7. Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	6	0	0	188	58	252
8. Unterhaltungselektronik	14	0	0	77	0	91
9. Informationstechnologie	0	0	0	100	0	100
10. Telekommunikation	0	0	0	84	0	84
11. Foto, Optik	7	0	0	139	0	146
12. Uhren, Schmuck	78	0	0	63	0	141
13. Bücher, Schreibwaren	29	1	1	403	5	438
14. Spielwaren, Hobbys	0	0	0	284	0	284
15. Sportartikel	77	0	0	689	0	766
16. Baumarktspezifisches Sortiment	456	1	0	5.343	150	5.949
17. Baby- und Kinderartikel	0	0	0	25	0	25
Summe aperiodischer Bedarf	1.938	2	1	12.464	212	14.617
Gesamt	3.353	120	20	20.555	274	24.322
Anteil in %	13,8	0,5	0,1	84,5	1,1	100,0
m² VKF je EW	0,87	0,10	0,01	2,75	0,11	1,48

Quelle: eigene Erhebung 06/2015

⁹ einschl. Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, Tankstellenshops, Apotheken, jedoch ohne Handel mit Kraftfahrzeugen

Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

Fast 85 % der Gesamtverkaufsfläche der Verbandsgemeinde befinden sich in der Stadt Ramstein-Miesenbach. In 74 Einzelhandelsgeschäften wurde dort eine Verkaufsfläche von rund 20.550 m² erhoben. Rund 8.100 m² können den Waren des periodischen Bedarfs zugeordnet werden. Knapp 12.450 m² und somit rund 60 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Ramstein-Miesenbach zählen zu den Warengruppen des aperiodischen Bedarfs. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beträgt 2,75 m².

*Einzelhandelsschwerpunkt
Stadtteil Ramstein*

Mit 20.070 m² liegen fast 99 % der Verkaufsfläche der Stadt im Stadtteil Ramstein. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten vergleichbarer Größenordnung konzentriert sich in Ramstein nicht nur der kleinteilige Einzelhandel, sondern auch ein Großteil des großflächigen Einzelhandels im bzw. direkt am Stadtkern. Dieser ist deutlich sichtbar mit Schildern als „City-Shopping-Bereich“ abgegrenzt. Die größten Märkte im Zentrum sind Edeka, Netto, Penny, Rossmann, KIK und NKD.



Zentrale Kreuzung in der Stadtmitte von Ramstein (Miesenbacher Straße/Landstuhler Straße)

Im Vergleich zur Erhebung 2010 wurde der Edeka-Markt verlagert und ein Drogeriemarkt neben dem Edeka angesiedelt. Beide Märkte schließen sich nördlich an den „City-Shopping-Bereich“ am Standort des ehemaligen SBK-Marktes (Rathausring) an. Am Edeka-Altstandort wird nun ein Netto-Lebensmittelmart betrieben.

Eine Filiale des Lebensmittel-Discounters Aldi und einige vorwiegend auf Handwerker orientierte Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in einem nördlich an den City-Shopping-Bereich angrenzenden Gewerbegebiet. Südlich des Stadtkerns befinden sich im weiteren Bereich der Wohnbebauung einige Bäcker und andere kleine Lebensmittelversorger.



Beschilderung Zentrum



Netto Miesenbacher Str.



Edeka Rathausring

Auf dem Gewerbegebiet „In den Seufzen“, der Fläche an der „Kindsbacher Straße“ und an der Straße „Am Lanzenbusch“ ganz im Süden der Wohnbebauung sowie ganz im Süden der Stadt an der Gemarkungsgrenze zu Landstuhl befinden sich jeweils Non-Food-Anbieter, wobei der Thomas Philipps Restpostenmarkt an der Kindsbacher Straße auch Nahrungsmittel im Nebensortiment führt.

Im südlichen Teil der Wohnbebauung und im Nordwesten des Stadtteils Ramstein fehlt eine wohnungsnahe Nahversorgung. Die hier ansässigen Non-Food-Geschäfte leisten keinen Beitrag zur Versorgung mit periodischem Bedarf. Die hier wohnhafte Bevölkerung muss hierzu in die nahe gelegene City fahren.

Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Miesenbach

In Miesenbach existieren neben einem Bäcker, einer Apotheke und einem Getränkemarkt auch ein Elektronikfachgeschäft, ein Blumenladen und eine Stickerei. Zusammen haben die Geschäfte eine Verkaufsfläche von etwa 285 m². Für den darüber hinaus gehenden Bedarf müssen die Einwohner des Stadtteils bisher in das Zentrum von Ramstein fahren.



Marktplatz in Miesenbach

Gemeinde Hütschenhausen

In der Gemeinde Hütschenhausen sind rund 3.300 m² Verkaufsfläche erhoben worden. Das entspricht einer Einzelhandelsausstattung von 0,9 m² Verkaufsfläche je Einwohner und fast 14 % der Gesamtverkaufsfläche der VG. Knapp 43 % der Einzelhandelsausstattung in Hütschenhausen gehören zum periodischen Bedarf. Den Schwerpunkt bilden ein Wasgau-Markt im Zentrum des Ortsteils Hütschenhausen und ein Netto-Markt an der Grenze der Ortsteile Spesbach und Katzenbach.

Beide Betreiberketten wollen ihre Märkte sanieren und die Verkaufsfläche erweitern. Auch Verlagerungen der Mikrostandorte werden derzeit erwogen.¹⁰



Wasgau Theaterstraße



Netto Am Pfaffenwoog

Steinwenden, Kottweiler-Schwanden und Niedermohr

In den Gemeinden Steinwenden, Kottweiler-Schwanden und Niedermohr ist das Einzelhandelsangebot deutlich kleiner. Mit zusammen gut 410 m² beträgt der Anteil der Verkaufsfläche der drei Gemeinden an der Gesamtverkaufsfläche der VG nicht einmal 2 %.



Steinwenden



Kottweiler Schwanden



Niedermohr

¹⁰ Siehe u.a. Kapitel 3.1

Ladenleerstände

In der Verbandsgemeinde wurden 26 Ladenleerstände mit insgesamt rund 2.250 m² erfasst. Mit 1.975 m² (in 17 Geschäften) entfallen davon rund 88% der Fläche auf die Stadt Ramstein-Miesenbach. In den anderen Ortsgemeinden wurden zum Zeitpunkt der Erhebung 9 Ladenleerstände mit zusammen 270 m² erhoben.



Leerstände im „City-Shopping-Bereich“ in der Landstuhler Straße

2.1.2 Größenstruktur des Einzelhandels

Eine Einzelhandelseinrichtung ab 800 m² Verkaufsfläche wird als „großflächig“ bezeichnet.¹¹ In der VG Ramstein-Miesenbach bestimmen wenige großflächige Märkte das Einzelhandelsangebot: Sieben von 110 Geschäften erfüllen derzeit das Kriterium der Großflächigkeit. Sie haben zusammen ca. 12.450 m² Verkaufsfläche, was knapp 51 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt entspricht. Die restlichen 49 % der Verkaufsfläche entfallen auf kleinteilige Verkaufseinheiten.

zunehmende Dominanz großflächiger Märkte

Tabelle 5: VG Ramstein-Miesenbach: Großflächiger Einzelhandel

Firma	Betriebstyp	VKF in m ² (gerundet)
Gärtnerei Hanns	Fachmarkt	3.000
E-Center	Vollsortimenter	2.900
Thomas Philipps	Restpostenmarkt	2.300
Netto	Lbm.-Discounter	1.200
Penny-Markt	Lbm.-Discounter	1.100
Aldi	Lbm.-Discounter	1.050
Beinbrech	Baustofffachmarkt	900
Summe großflächiger Einzelhandel	51,2 %	12.450
Summe kleinteiliger Einzelhandel	48,8 %	11.872

Quelle: eigene Erhebung 06/2015

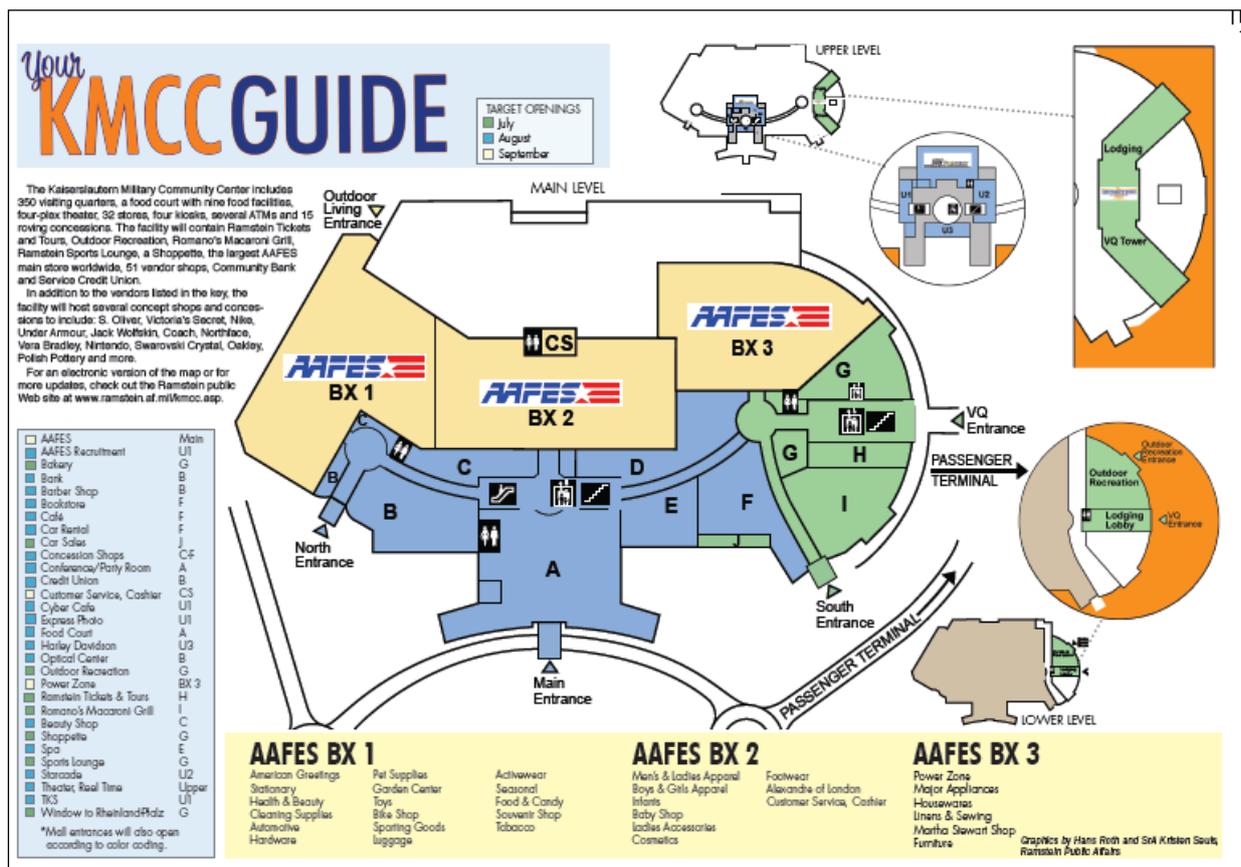
¹¹ gemäß BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8.05

2.1.3 Einzelhandelseinrichtungen auf der Air-Base

2009 wurde auf der Air-Base ein neues Einkaufszentrum für die Militärangehörigen, das „Kaiserslautern Military Community Center“ (KMCC) eröffnet. Der gesamte Komplex ist rund 78.000 m² groß. Der Hauptkomplex ist ein Einkaufszentrum im amerikanischen Stil auf rund 40.000 m² Verkaufsfläche, der durchschnittlich etwa 8.000 Besucher am Tag zählt. Dazu kommt ein Bereich mit verschiedenen Gastronomieangeboten (food court) auf etwa 3.600 m², der von 4.500 Besuchern am Tag aufgesucht wird. Ein Hotel, ein Kino und eine Kletterhalle gehören ebenfalls zum Komplex. Das KMCC bietet allen NATO-Truppen und deren Angehörigen, die in Deutschland stationiert sind oder sich mit einem Einsatzbefehl auf der Durchreise befinden, in 50 Shops ein breites Waren- und Gastronomieangebot¹². Zusätzlich gibt es auf der Air-Base ein Lebensmittelgeschäft für die Militärangehörigen mit ca. 8.500 m² Verkaufsfläche.¹³ Beim Einkauf auf der Air-Base entfällt die Mehrwertsteuer. Zudem entsprechen Sortiment, Währung und Maßeinheiten sowie die Sprache und Umgangsform der Servicekräfte den Erwartungen der amerikanischen Kunden.

Kaiserslautern Military
Community Center

Abbildung 5: KMCC auf der Air-Base in Ramstein



Quelle: www.ramstein.af.mil/kmcc.asp

12 Quelle: Information vom KMC Consolidated Exchange

13 Schätzung anhand von Luftbildauswertungen

2.2 Einzelhandelsrelevante Nachfrage

2.2.1 Kaufkraft nach Warengruppen

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung der VG Ramstein-Miesebach (ohne Berücksichtigung der nicht gemeldeten Amerikaner, hierzu siehe unten, Kap. 2.2.2) betrug 2014 rund 85,9 Mio. €. Davon wurden knapp 49 % (rund 42,4 Mio. Euro) für Waren des periodischen und ca. 51 % (43,5 Mio. Euro) für Waren des aperiodischen Bedarfs aufgewendet.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung der VG Ramstein-Miesebach (ohne Amerikaner)

Warengruppe	Hütschenhausen	Kottweiler-Schwanden	Niedermohr	Ramstein-Miesebach	Steinwenden	VG Ramstein-Miesebach
1. Lebensmittel / NuG	8,7	3,0	3,3	15,1	5,7	35,7
2. Gesundheits- und Körperpfl.	1,6	0,6	0,6	2,8	1,1	6,7
Summe periodischer Bedarf	10,3	3,5	3,9	17,9	6,8	42,4
3. Bekleidung	1,5	0,5	0,6	2,6	1,0	6,3
4. Schuhe, Lederwaren	0,4	0,1	0,2	0,7	0,3	1,6
5. Einrichtungsbedarf	1,7	0,5	0,6	2,8	1,1	6,7
6. Hausrat, Glas, Porzellan	0,3	0,1	0,1	0,5	0,2	1,2
7. Elektro, Leuchten	0,7	0,2	0,3	1,2	0,5	2,8
8. Unterhaltungselektronik	0,7	0,2	0,3	1,2	0,5	2,8
9. Informationstechnologie	0,5	0,2	0,2	0,8	0,3	1,9
10. Telekommunikation	0,2	0,1	0,1	0,3	0,1	0,7
11. Foto, Optik	0,4	0,1	0,2	0,8	0,3	1,8
12. Uhren, Schmuck	0,2	0,1	0,1	0,4	0,2	1,0
13. Bücher, Schreibwaren	0,8	0,3	0,3	1,5	0,6	3,5
14. Spielwaren, Hobbys	0,4	0,1	0,2	0,7	0,3	1,8
15. Sportartikel	0,3	0,1	0,1	0,6	0,2	1,5
16. Baumarktspez. Sortiment	2,4	0,8	0,9	4,1	1,6	9,8
17. Baby- und Kinderartikel	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3
Summe aperiodischer Bedarf	10,6	3,5	4,1	18,3	7,0	43,5
Gesamt	20,9	7,0	8,0	36,2	13,8	85,9
Anteil in %	24,3	8,2	9,3	42,1	16,0	100,0
einzelhandelsrel. Kaufkraft je Einwohner	5.404	5.514	5.541	4.838	5.508	5.184
Index	95,5	97,5	98,0	85,5	97,4	91,6

Quelle: GfK Nürnberg 2014

Mit durchschnittlich 5.184 Euro pro Kopf liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der in VG Ramstein-Miesenbach gemeldeten Bevölkerung mehr als 8 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Innerhalb der VG variiert die Höhe der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person von 4.838 Euro in der Stadt Ramstein-Miesenbach bis 5.541 Euro in Niedermohr. Keine der Gemeinden erreicht den Bundesdurchschnitt. Auffällig ist zudem, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Einwohner der Stadt Ramstein-Miesenbach deutlich unter der der anderen Gemeinden der VG liegt.

*Kaufkraft pro Kopf
unterdurchschnittlich*

Auf Ebene der VG konnte die Zunahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf in den letzten Jahren den Bevölkerungsrückgang mehr als kompensieren, so dass insgesamt die verfügbare einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der VG Ramstein-Miesenbach leicht gestiegen ist. Ihre weitere Entwicklung hängt von der lokalen, regionalen und internationalen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Veränderungen waren in der Vergangenheit eher langfristiger Natur. So hat der Anteil der gesamten verfügbaren Kaufkraft der Bevölkerung, der im Einzelhandel ausgegeben wurde, in der Vergangenheit allmählich abgenommen. Diesem Effekt wirkte entgegen, dass bei sinkendem Einkommen die Ausgaben für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs nicht im gleichen Maße zurückgehen.

2.2.2 Kaufkraftpotenzial durch amerikanische Militärangehörige

Auf dem Stadtgebiet von Ramstein-Miesenbach befindet sich die Ramstein-Air-Base, der größte US-Stützpunkt in Europa. Zusammen mit dem Army-Stützpunkt in Kaiserslautern umfasste die „Kaiserslautern Military Community“ (KMC) 2013 rund 52.500 Personen, überwiegend Amerikaner. Diese und deren Angehörige sind nicht in den Daten der Einwohnermeldeämter erfasst, da sie sich nicht polizeilich melden müssen. Damit sind sie auch nicht in den Kaufkraftdaten der GfK erfasst. Hinzu kommen die in der Region lebenden Angehörigen der Amerikaner sowie ehemalige Militärangehörige im Ruhestand.

*Kaiserslautern Military
Community*

Eine Befahrung der Wohngebiete in der Verbandsgemeinde hat die Anwesenheit eines nicht unerheblichen Anteils amerikanischer Einwohner bestätigt. Genaue Statistiken liegen hierzu jedoch nicht vor. Nach vorsichtigen Schätzungen kann davon ausgegangen werden, dass ca. 7.000 nicht gemeldete Amerikaner in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach leben.

Trotz des auf Amerikaner ausgerichteten Einkaufszentrums auf der Air Base (s.o.) geben die amerikanischen Militärangehörigen einen nicht unerheblichen und jüngst deutlich angestiegenen Anteil ihrer Kaufkraft auch im lokalen deutschen Einzelhandel aus.

Entsprechend hat sich eine Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen in der VG Ramstein-Miesenbach und Umgebung entwickelt, die auf amerikanische Militärangehörige ausgerichtet ist. So befinden sich beispielsweise im Stadtteil Ramstein nördlich der Air-Base an der Kindsbacher Straße zahlreiche auf amerikanische Kunden ausgerichtete Autohäuser, Versicherungen, Gastronomie, Hotellerie etc.

Amerikaner als Standortfaktor

Es liegen keine statistischen Angaben über Höhe und Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Amerikaner auf die einzelnen Warengruppen vor. Um dennoch zu Angaben über das Kaufkraftpotenzial der Gesamtbevölkerung in der VG Ramstein-Miesenbach zu gelangen, wurde basierend auf Angaben der Finanzverwaltung der Air-Base zu Wirtschaftsdaten das Kaufkraftpotenzial für die KMC anhand plausibler Annahmen abgeschätzt. Im Einzelnen wurde von folgenden Modellannahmen ausgegangen:

einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Amerikaner

- Von den insgesamt rund 52.500 überwiegend amerikanischen Angehörigen der KMC leben rund 7.000 in der VG Ramstein-Miesenbach.
- Diese verfügen über ein durchschnittliches Einkommen von rund 26.842 € Euro pro Kopf.¹⁴
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Angehörigen der KMC wird mit 25 % des verfügbaren Einkommens niedriger als bei der deutschen Bevölkerung angenommen. Es wird als konservative Annahme davon ausgegangen, dass die Ausgaben der Air-Base-Beschäftigten für Wohnungsmieten, Kraftfahrzeuge, Reisen, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen höher sind als bei der deutschen Bevölkerung.
- Unter der Annahme, dass von den 25 % wiederum rund ein Drittel im deutschen Einzelhandel ausgegeben wird, kann geschätzt werden, dass die Angehörigen der KMC pro Kopf 2013 ca. 2.200 € im deutschen Einzelhandel ausgaben. Dies ergibt für die VG Ramstein-Miesenbach eine zusätzliche Kaufkraft von rund 15,4 Mio. €.
- In erster Näherung wird von der gleichen Verteilung der Kaufkraft auf Warengruppen wie bei der deutschen Bevölkerung ausgegangen.

Modellannahmen

¹⁴ Quelle: Eigene Berechnung, Basis: Angaben der Finanzverwaltung des Flugplatzes auf der Air-Base, Wirtschaftsdaten für die Kaiserslautern Military Community (Stand 2013). Siehe auch Kap. 2.2.2.

Dies ist eine grobe Schätzung; genaue Statistiken und Erhebungen zur warengruppenspezifischen Kaufkraft der Amerikaner, die im deutschen und speziell im Einzelhandel der VG Ramstein-Miesenbach bzw. im Online-Handel ausgegeben werden, liegen nicht vor.

Die Vereinigten Staaten haben in den letzten Jahren ihre Militärstützpunkte in Deutschland zugunsten von Ramstein konzentriert. Es sind keine Pläne für eine Reduzierung der Präsenz in Ramstein bekannt, im Gegenteil: Derzeit wird ein zentrales Militärkrankenhaus an der Base errichtet. Die Personenzahl der Kaiserslautern Military Community ist von 2007 bis 2013 um 3,4 % gestiegen, ihre Lohn- und Gehaltssumme in € (nicht zuletzt aufgrund des gestiegenen Dollarkurses) sogar um 9,3 %.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der VG Ramstein-Miesenbach

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. €		Summe
	gemeldete Personen	Angehörige der KMC	
1. Lebensmittel / NuG	35,7	6,4	42,1
2. Gesundheits- und Körperpflege	6,7	1,2	7,9
Summe periodischer Bedarf	42,4	7,6	50,0
3. Bekleidung	6,3	1,1	7,4
4. Schuhe, Lederwaren	1,6	0,3	1,9
5. Einrichtungsbedarf	6,7	1,2	7,9
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,2	0,2	1,4
7. Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	2,8	0,5	3,3
8. Unterhaltungselektronik	2,8	0,5	3,3
9. Informationstechnologie	1,9	0,3	2,2
10. Telekommunikation	0,7	0,1	0,8
11. Foto, Optik	1,8	0,3	2,1
12. Uhren, Schmuck	1,0	0,2	1,2
13. Bücher, Schreibwaren	3,5	0,6	4,1
14. Spielwaren, Hobbys	1,8	0,3	2,1
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	1,5	0,3	1,7
16. Baumarktspezifisches Sortiment	9,8	1,8	11,6
17. Baby- und Kinderartikel	0,3	0,0	0,3
Summe aperiodischer Bedarf	43,5	7,8	51,3
Gesamt	85,9	15,4	101,3

Quelle: GfK Nürnberg und eigene Schätzungen (siehe Text)

2.3 Kaufkraftbindung und Erweiterungspotenzial

2.3.1 Umsätze in der VG (ohne Air-Base)

Der Umsatz des Einzelhandels in der VG Ramstein-Miesenbach wurde anhand der erhobenen Verkaufsflächen und Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten nach 17 Warengruppen ermittelt. Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt. Der Jahresumsatz der 110 im Juni 2015 erhobenen Geschäfte in der VG Ramstein-Miesenbach (ohne Air-Base) wurde auf ca. 69,5 Mio. € geschätzt. Er verteilt sich wie folgt auf die Kommunen und Warengruppen:

Tabelle 8: Umsätze in der VG Ramstein-Miesenbach in Tsd. €

Warengruppe	Hütschenhausen	Kottweiler-Schwanden	Niedermohr	Ramstein-Miesenbach	Steinwenden	VG Ramstein-Miesenbach
1. Lebensmittel / NuG	4.908	216	57	26.516	269	31.966
2. Gesundheits- und Körperpfl.	746	19	0	6.472	0	7.237
Summe periodischer Bedarf	5.654	235	57	32.988	269	39.203
3. Bekleidung	81	0	0	5.827	0	5.908
4. Schuhe, Lederwaren	0	0	0	537	0	537
5. Einrichtungsbedarf	1.801	0	0	4.323	0	6.123
6. Hausrat, Glas, Porzellan	267	0	0	888	0	1.155
7. Elektro, Leuchten	25	0	0	652	210	887
8. Unterhaltungselektronik	59	0	0	301	0	360
9. Informationstechnologie	0	0	0	399	0	399
10. Telekommunikation	0	0	0	218	0	218
11. Foto, Optik	29	0	0	716	0	745
12. Uhren, Schmuck	530	0	0	376	0	906
13. Bücher, Schreibwaren	103	2	3	1.308	16	1.432
14. Spielwaren, Hobbys	0	0	0	797	0	797
15. Sportartikel	131	0	0	1.835	0	1.966
16. Baumarktspez. Sortiment	1.031	2	0	7.422	279	8.734
17. Baby- und Kinderartikel	0	0	0	124	0	124
Summe aperiodischer Bedarf	4.056	5	3	25.723	505	30.291
Gesamt	9.710	240	60	58.711	774	69.494
in %	14,0	0,3	0,1	84,5	1,1	100,0

Quelle: eigene Begehung 06/2015 und Berechnung. Der Umsatz von Geschäften, die mehrere Warengruppen führen, wurde anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.

Rund 85 % des Gesamtumsatzes der VG werden in der Stadt Ramstein-Miesenbach erwirtschaftet. Auf die Gemeinde Hütschenhausen entfallen weitere 14 %. Die anderen drei Gemeinden tragen zusammen mit ca. 1,5 % einen sehr niedrigen Anteil zum gesamten Einzelhandelsumsatz in der VG bei. Mit 39,2 Mio. € werden knapp 57 % des Einzelhandelsumsatzes der VG in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege erzielt. Allein auf die erste Warengruppe entfallen rund 32 Mio. € und somit 46 % des Gesamtumsatzes in der VG. Baumarktspezifische Sortimente, Einrichtungsbedarf und Bekleidung sind mit 8,7 Mio. € (12,6 % vom Gesamtumsatz), 6,1 Mio. € (8,8%) bzw. 5,9 Mio. € (8,5%) die wichtigsten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

2.3.2 Kaufkraftbindungsquote

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

Definition

Variante 1: ohne Berücksichtigung der Kaufkraft der KMC

Die GfK schätzt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft Einwohner der VG Ramstein-Miesenbach für 2014 auf 85,9 Mio. €. Dem steht ein geschätzter Umsatz in den erhobenen Geschäften von rund 69,5 Mio. € gegenüber. Das entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von knapp 81 % und im Saldo einen Kaufkraftabfluss von 16,4 Mio. €.

*Kaufkraftbindung
ohne KK der KMC*

Die Kaufkraftbindungsquote unterscheidet sich zwischen den einzelnen Warengruppen erheblich. Während bei Sportartikeln sowie in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege sogar Kaufkraftzuflüsse generiert werden, binden die Technik-Warengruppen (7 bis 11) und Schuhe nur einen geringen Anteil der verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der gemeldeten Personen in der VG im stationären Einzelhandel.

Variante 2: mit Berücksichtigung der Kaufkraft der KMC

Wird zu der von der GfK ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung das Kaufkraftpotenzial der KMC hinzuge-rechnet, das in den Geschäften der VG ausgegeben wird (Berechnung siehe Kap. 2.2.2), ergibt sich mit 69 % eine niedrigere Kaufkraftbindungsquote.

*Kaufkraftbindung mit
KK der KMC*

Der Kaufkraftabfluss steigt gleichzeitig auf etwa 32 Mio. €. Für die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der KMC auf die verschiedenen Warengruppen für den stationären Handel außerhalb der Base wurde die gleiche Verteilung wie für die gemeldete Bevölkerung angenommen. Die so ermittelte Kaufkraftbindungsquote liegt in den einzelnen Warengruppen niedriger als bei der Variante ohne die Kaufkraft der Amerikaner (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Kaufkraftbindung in der VG Ramstein-Miesenbach

Warengruppe	POS-Umsatz (Mio. €)	Variante 1: ohne Kaufkraft der KMC-Angehörigen*			Variante 2: mit Kaufkraft der KMC-Angehörigen*		
		EH-rel. KK (Mio. €)	KK-Bindung (%)	KK-Zu-/Abfluss (Mio. €)	EH-rel. KK (Mio. €)	KK-Bindung (%)	KK-Zu-/Abfluss (Mio. €)
1. Lebensmittel / NuG	32,0	35,7	89,5	-3,7	42,1	75,9	-10,2
2. Ges.- und Körperpflege	7,2	6,7	108,4	0,6	7,9	92,0	-0,6
Summe periodischer Bedarf	39,2	42,4	92,5	-3,2	50,0	78,4	-10,8
3. Bekleidung	5,9	6,3	94,1	-0,4	7,4	79,8	-1,5
4. Schuhe, Lederwaren	0,5	1,6	33,8	-1,0	1,9	28,7	-1,3
5. Einrichtungsbedarf	6,1	6,7	91,6	-0,6	7,9	77,6	-1,8
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,2	1,2	97,2	0,0	1,4	82,4	-0,2
7. Elektro, Leuchten	0,9	2,8	31,5	-1,9	3,3	26,7	-2,4
8. Unterhaltungselektronik	0,4	2,8	12,9	-2,4	3,3	10,9	-2,9
9. Informationstechnologie	0,4	1,9	21,3	-1,5	2,2	18,0	-1,8
10. Telekommunikation	0,2	0,7	30,6	-0,5	0,8	25,9	-0,6
11. Foto, Optik	0,7	1,8	42,4	-1,0	2,1	36,0	-1,3
12. Uhren, Schmuck	0,9	1,0	88,6	-0,1	1,2	75,1	-0,3
13. Bücher, Schreibwaren	1,4	3,5	40,9	-2,1	4,1	34,7	-2,7
14. Spielwaren, Hobbys	0,8	1,8	45,2	-1,0	2,1	38,3	-1,3
15. Sportartikel	2,0	1,5	134,1	0,5	1,7	113,7	0,2
16. Baumarktsortimente	8,7	9,8	89,0	-1,1	11,6	75,5	-2,8
17. Baby- und Kinderartikel	0,1	0,3	47,4	-0,1	0,3	40,2	-0,2
Summe aperiod. Bedarf	30,3	43,5	69,6	-13,2	51,3	59,0	-21,0
Gesamt	69,5	85,9	80,9	-16,4	101,3	68,6	-31,8

*Die Ausgaben der KMC-Angehörigen im stationären Einzelhandel der VG Ramstein-Miesenbach wurden auf 15,4 Mio. € geschätzt (siehe Kap. 2.2.2). Quelle: einzelhandelsrelevante Kaufkraft: GfK Nürnberg 2014, POS-Umsatz (Point-of-Sale): eigene Erhebung 06/2015

2.3.3 Erweiterungspotenzial

Ziel der Landesplanung ist es, landesweit eine Versorgung der Bevölkerung mit Waren des grund- und mittelzentralen Bedarfs in zumutbarer Entfernung zu gewährleisten. Der grundzentrale Bedarf sollte dabei im Grundzentrum (Stadt Ramstein-Miesenbach für die VG Ramstein-Miesenbach) und der mittelzentrale Bedarf im Mittelzentrum (Landstuhl im Mittelbereich) gewährleistet sein.

Erweiterungspotenziale für den Einzelhandel in der VG Ramstein-Miesenbach ergeben sich, wenn in Warengruppen, die für die grundzentrale Versorgung wichtig sind (vor allem periodischer Bedarf), bedeutende Kaufkraftabflüsse in benachbarte Städte oder Gemeinden zu verzeichnen sind.

Periodischer Bedarf

Unter Einbeziehung des für den deutschen Einzelhandel relevanten Kaufkraftpotenzials der Mitglieder der KMC beträgt die Kaufkraftbindung für Waren des periodischen Bedarfs knapp 78 %.

Potenzial für Lebensmittelmarkt

Per Saldo fließen in den Warengruppen des periodischen Bedarfs bei Berücksichtigung des KMC rund 10,8 Mio. € aus der VG Ramstein-Miesenbach in benachbarte Kommunen und zu ganz geringem Anteil in den Distanzhandel ab¹⁵. Die Kaufkraftbindung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege beträgt mit der Kaufkraft der KMC 92 %, die in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel 76 %.

In den Warengruppen des periodischen Bedarfs bedeutet eine Kaufkraftbindung von etwa 80 % für ein Grundzentrum eine übliche Ausstattung. Vereinzelt finden sich in anderen Grundzentren jedoch auch Kaufkraftbindungen von bis zu 100 %. Die faktische zentralörtliche Bedeutung von Ramstein-Miesenbach bezüglich des Einzelhandels liegt an der Obergrenze der rheinland-pfälzischen Grundzentren. Angesichts des Potenzials der Angehörigen der KMC und unter Berücksichtigung der ehemaligen Funktion der Stadt Ramstein-Miesenbach als kooperierendes Mittelzentrum erscheint aus diesem Grund für die VG Ramstein-Miesenbach eine Kaufkraftbindung in den Warengruppen des periodischen Bedarfs von bis zu 90 % realistisch und als Ziel anstrebenswert.

¹⁵ Der Anteil der Kaufkraft, der in den Warengruppen des periodischen Bedarfs im Distanzhandel gebunden wird, liegt derzeit bei 1 % (Lebensmittel) bzw. rund 5 % (Gesundheit und Körperpflege).

Aperiodischer Bedarf

Nach der Aufkündigung der Zusammenarbeit als kooperierende Mittelzentren durch die Stadt Landstuhl hat die Stadt Ramstein-Miesenbach in der zentralörtlichen Hierarchie (im Gegensatz zu 2010) wieder die Funktion eines Grundzentrums, während Landstuhl allein als Mittelzentrum eingestuft wurde.

Zwar kann das Einkaufsverhalten der Bevölkerung durch die Zuweisung zentralörtlicher Funktionen nur bedingt gesteuert werden, aber die Herabstufung zum Grundzentrum begrenzt die Möglichkeiten der Stadt Ramstein-Miesenbach zur Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel mit Waren des mittelzentralen Bedarfs. So sind Kaufkraftbindungsquoten von 80 % und höher für die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs in Grundzentren eher die Ausnahme.

In der VG Ramstein-Miesenbach muss auch für die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs das Potenzial der KMC berücksichtigt werden. Dieses Potenzial und die Tatsache, dass die Stadt Ramstein-Miesenbach bis vor ein paar Jahren noch den Status als kooperierendes Mittelzentrum hatte, erklären die hohe Kaufkraftbindungsquote von durchschnittlich fast 70 % für die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs in Variante 1 bzw. 60% inkl. der Kaufkraft der KMC in Variante 2.

Die größten Kaufkraftabflüsse aus der VG wurden in den Warengruppen der Technik (je nach Szenario 7,3 bis 9,1 Mio. €), Bücher und Schreibwaren (2,1 bis 2,7 Mio. €) sowie der Spielwaren und Hobbys bzw. Schuhe (jeweils 1 bis 1,3 Mio. €) identifiziert.

In der Warengruppe Sportartikel und Fahrräder wurden bereits jetzt Kaufkraftzuflüsse festgestellt. Hier hat Ramstein bereits mittelzentrale Funktionen für Landstuhl übernommen.

3 Einzelhandelskonzept

3.1 Trends im Einzelhandel

Übergeordnete Trends

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

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

Der Anteil des Einzelhandelsumsatzes am privaten Verbrauch ist dabei weiter rückläufig. Betrug er Anfang der neunziger Jahre noch mehr als 40 %, so sind es zurzeit im Bundesschnitt bereits weniger als 30 %. Indessen sind Verbraucher mit steigenden Ausgaben für insbesondere Wohnen und Energie konfrontiert. Zwar haben sich die Konsumausgaben privater Haushalte in Deutschland zwischen 2006 und 2013 um etwa 15 % erhöht, dennoch konnte der Einzelhandel nur unterproportional von dieser Steigerung profitieren.

Konzentrationsprozesse auf der Anbieterseite führen dazu, dass der Einzelhandelsmarkt heute ganz überwiegend von großen Ketten dominiert wird. Die Folge ist oft ein austauschbarer Filialbestand in vielen Einzelhandelslagen.

Besonders deutlich wird dieser Trend im Lebensmitteleinzelhandel. Die Marktanteile der fünf führenden Lebensmittelanbieter belaufen sich in Summe auf knapp 75 % (Jahr 2014). Eine mögliche Übernahme von Tengelmann durch Edeka könnte die Unternehmenskonzentration weiter verstärken. Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist von einer Reduzierung der Marktdichte und der Forderung nach großflächigen Verkaufsformen geprägt.

Trends im Lebensmitteleinzelhandel

Zudem nähern sich die Betriebsformen im Lebensmittelhandel an. Inzwischen verzichten nicht mehr alle Lebensmittel-Discounter auf Ambiente und setzen nur auf billige Produkte. Gerade neu und häufig hö-

herwertig gebaute Discounter schließen immer mehr die Lücke zwischen den Discountern und den Vollsorimentern, indem sie auf eine gepflegte Produktpräsentation und eine breitere Produktpalette setzen. Fast alle Discounter haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder einen SB-Back-Shop im Geschäft integriert. Neue Discounter werden senioren- und behindertengerecht ausgebaut. Hierfür werden größere Verkaufsflächen benötigt.

Durch den Verlust der Nahversorger sind in vielen Orten Deutschlands wichtige Frequenzbringer für die Ortszentren verloren gegangen (kleine Nahversorger, Schlecker. Etc.). Die Wege zum Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs werden für die Bevölkerung länger. Immobile Bevölkerungsgruppen (rund ein Viertel aller Haushalte verfügt nicht über einen PKW) müssen einen Verlust an Lebensqualität, Selbstbestimmtheit und Möglichkeit zur gesellschaftlichen Teilhabe hinnehmen.

Verlust der Nahversorger

In vielen ländlichen Regionen sind mobile Versorgungsfahrzeuge inzwischen die einzigen Angebote, die zumindest punktuell eine fußläufige Nahversorgung sichern können. Gleichzeitig nimmt die Bedeutung des Internets als Konkurrenz zum stationären Einzelhandel weiter zu.

Versorgungswagen

Trends in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach beobachten. Das konzeptionell und baulich nicht mehr zeitgemäße SBK-Einkaufszentrum in Ramstein wurde durch ein modernes E-Center mit Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und weiteren non-food-Geschäften ersetzt. Im noch relativ neuen ehemaligen Edeka-Gebäude an der Miesenbacher Straße eröffnete ein großflächiger Netto-Markt. In den Nachbargemeinden sei insbesondere auf die Entwicklung am Westrand von Landstuhl hingewiesen, wo sich zahlreiche Fachmärkte und Lebensmittelmärkte angesiedelt haben.

Das Streben der Lebensmittelmärkte nach großen Verkaufsflächen ist auch in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach spürbar. Beide Betreiber der nicht großflächigen Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Hütschenhausen planen eine Erweiterung zur Großflächigkeit jeweils in Verbindung mit einer Standortverlagerung. Zudem gibt es konkrete Planungen, im Stadtteil Miesenbach einen großflächigen Vollsortimenter neu zu errichten.¹⁶

¹⁶ Siehe Kapitel 0

Distanzhandel

Distanzhandel, insbesondere Online-Handel, ist die derzeit mit Abstand am stärksten wachsende Form des Handels. Während der traditionelle Versandhandel („Katalogversandhandel“) in Deutschland lange bei ca. 4 – 5 % Anteil am gesamten Handel stagnierte, hat der Distanzhandel vor allem durch das Internet erheblich an Bedeutung gewonnen. Der Anteil des Distanzhandels am Einzelhandelsumsatz insgesamt nahm allein von 2010 bis 2013 um drei Prozentpunkte auf 15 % zu.

*Online-Handel mit
dynamischem
Wachstum*

Tabelle 10: Anteil Distanzhandel an Umsatz der Branche insgesamt

Warengruppe/Sortiment	2010	2013	Veränderung in (%)
Lebensmittelhandel	0,5%	1,0%	100
Arzneimittel	1,5%	2,5%	67
Sanitätshäuser, Orthopädie, med. Fachhandel	14,0%	15,0%	7
Drogerie- und Parfümeriewaren	3,5%	5,2%	49
Bekleidung	11,0%	11,0%	0
Lederwaren	10,0%	11,0%	10
Schuhe	4,0%	4,4%	10
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	12,0%	12,0%	0
Möbel, Küchen	4,0%	4,0%	0
Glas, Geschenkartikel, Haushaltswaren	7,5%	10,0%	33
Elektronik, Elektro, EDV, Foto	12,0%	12,0%	0
Leuchten und Zubehör	k.A.	12,0%	
Brillen, Optik	2,5%	3,0%	20
Uhren und Schmuck	8,0%	9,5%	19
Bücher	15,0%	19,0%	27
Zeitungen, Zeitschriften	k.A.	k.A.	
Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	14,0%	14,0%	0
Spielwaren/Musikinstrumente	6,5%	7,0%	8
Sport- und Campingartikel	9,0%	10,0%	11
Fahrräder und Zubehör	7,5%	9,3%	24
Autoteile und -zubehör	2,5%	5,0%	100
Bad und Sanitär, Installationsmaterial	k.A.	1,5%	
Bau-/ Heimwerkermarkt (ohne Gartenabteilung)	4,0%	5,0%	25
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge	2,0%	3,0%	50
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	1,0%	2,0%	100
Zooartikel, Tiere	1,0%	1,5%	50
Schnittblumen	1,0%	k.A.	
Baby- und Kinderausstattung	12,0%	15,0%	25

Quelle: BBE Handelsberatung: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, München, 2013

In den letzten Jahren zeigte der Online-Handel in Deutschland ein äußerst dynamisches Wachstum mit einem Umsatzanstieg von 82 % von 2010 bis 2015.¹⁷ Einzelne Player, allen voran „Amazon“ oder „Zalando“, erzielten bereits kurz nach Gründung beträchtliche Umsätze. 2012 erreichte der Online-Handel 6,5 % Anteil am Einzelhandelsumsatz (gesamter Distanzhandel 9 %), 2014 erreichte der E-Commerce-Umsatz in Deutschland mit rund 43 Mrd. € bereits einen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz von etwa 10%.¹⁸ Allerdings ist der Anteil sehr branchenabhängig. Bei Elektrowaren ist er beispielsweise überdurchschnittlich hoch, was zu einer Reduktion der stationären Verkaufsfläche bei den Anbietern führt.

Aktuellen Untersuchungen zufolge wird sich der gegenwärtige Anteil des Internethandels am gesamten Einzelhandelsumsatz von 9 % bis zum Jahr 2025 auf rund 15 % erhöhen. Dabei werden den Warengruppen Lebensmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege die höchsten Wachstumstendenzen zugesprochen, allerdings ausgehend von einem derzeit noch niedrigen Niveau.

3.2 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach verfügt über eine günstige räumliche und funktionale Struktur mit einem starken Zentrum in der Stadtmitte von Ramstein. Übergeordnetes Entwicklungsziel der VG Ramstein-Miesenbach ist es, diese Struktur zu erhalten und zu stärken. Die negativen Folgen der in Kapitel 3.1 aufgezeigten übergeordneten Trends des Einzelhandels sollen in der Verbandsgemeinde möglichst vermieden werden. Zur Stützung der Attraktivität und Funktion der Innenstadt von Ramstein-Miesenbach mit ihrem umfassenden Einzelhandelsangebot in integrierten Lagen ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten quantitativ und qualitativ zu steuern und auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Hintergrund

Ein hohes Potenzial der Region sind die in Deutschland stationierten Amerikaner auf der Air-Base und deren Angehörige, die zum großen Teil außerhalb der Air-Base in der Region wohnen. Durch die Konzentration der NATO-Aktivitäten in Ramstein-Miesenbach wächst die hierdurch in die Region fließende Kaufkraft derzeit noch an. Dem Einzelhandel soll es ermöglicht werden, diese vorhandenen Kaufkraftpotenziale durch bedarfsgerechte Erweiterungen auszunutzen.

Vor dem Hintergrund der demografisch bedingten Alterung der Bevölkerung und als Beitrag zum Ziel der Vermeidung unnötiger Verkehre

¹⁷ Quelle: <http://www.einzelhandel.de>

¹⁸ Quelle: Handelsblatt, 23.3.2015

zum Schutz des Klimas wird parallel angestrebt, in der gesamten VG eine wohnungsnah Grundversorgung sicherzustellen und dabei die Nahversorgungseinrichtungen möglichst bedarfsgerecht und wohnungsnah auf die einzelnen Gemeinden und Stadtteile zu verteilen. Hierzu haben sich während der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Perspektiven in Form von Anfragen und Anträge für folgende Einzelhandelsvorhaben ergeben:

1. Verlagerung des Fahrradgeschäftes aus der Innenstadt von Ramstein auf das Gewerbegebiet „In den Seufzen“ und Erweiterung von 160 auf ca. 500 m² Verkaufsfläche
2. Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich von Miesenbach in der Mackenbacher Straße geplant (1.117 m² Verkaufsfläche).
3. In der Gemeinde Hütschenhausen beabsichtigt Wasgau im Ortsteil Hütschenhausen seine Geschäftsfläche zu modernisieren und zu erweitern. Auch eine Verlagerung an den Ortsrand wird dabei geprüft (angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 500 m²).
4. Ebenfalls in der Gemeinde Hütschenhausen beabsichtigt Netto, den zwischen den Ortsteilen Spesbach und Katzenbach gelegenen Lebensmitteldiscounter zu vergrößern. Dabei wird ebenfalls eine Standortverlagerung untersucht (Erweiterung um bis zu 470 m² Verkaufsfläche).

Die Auswirkungen der konkreten Ansiedlungsvorhaben wurden in Auswirkungsgutachten analysiert.¹⁹ und in Kapitel 4 vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach überprüft.

¹⁹ isoplan-Marktforschung: Erweiterung und Verlagerung der Netto-Filiale in Hütschenhausen, 30.06.2015; Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein, 25.11.2015; Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in der Stadt Ramstein-Miesenbach in der Mackenbacher Straße 7, 01.06.2016; Einzelhandelsexpertise zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Wasgau-Marktes in der Gemeinde Hütschenhausen, 15.06.2016

3.3 Einzelhandelsstrategie

Die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach verfolgt die folgenden bereits 2010 sehr ähnlich formulierten Leitziele der kommunalen Entwicklung für das Grundzentrum Ramstein-Miesenbach und die anderen Ortsgemeinden:

Leitziele der kommunalen Entwicklung

- Erhalt und Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Grundzentrums Ramstein-Miesenbach,
- städtebauliche Aufwertung des Stadtkerns,
- Sicherung der Nahversorgung in den übrigen Orten der Verbandsgemeinde,
- Förderung einer nachfrageorientierten Einzelhandelsentwicklung unter Nutzung der Kaufkraftpotenziale durch die Angehörigen der KMC, sowie
- Verhinderung eines Verdrängungswettbewerbs.

Vor dem Hintergrund dieser übergeordneten kommunalen Entwicklungsziele und der Ergebnisse der Bestandsanalyse in Kapitel 2 verfolgen die VG Ramstein-Miesenbach und ihre Ortsgemeinden die folgenden strategischen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung:

- Erhalt und ggf. Stärkung der Nahversorgung in der gesamten VG an geeigneten Standorten;
- Konzentration der zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen auf das Innenstadtzentrum von Ramstein;
- Schutz des Bestands und Integration von Neuansiedlungen des Einzelhandels in die bestehende Einzelhandelsstruktur bei der Erweiterung des Angebots.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten quantitativ und qualitativ zu steuern und auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Dabei sind die Vorgaben der Landesplanung und der Regionalplanung zum Erhalt einer ausgewogenen Versorgungsinfrastruktur auf der Basis eines Netzes zentraler Orte einzuhalten. Hierzu wurde das im folgenden Abschnitt dargestellte räumliche Einzelhandelskonzept mit Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel entwickelt.

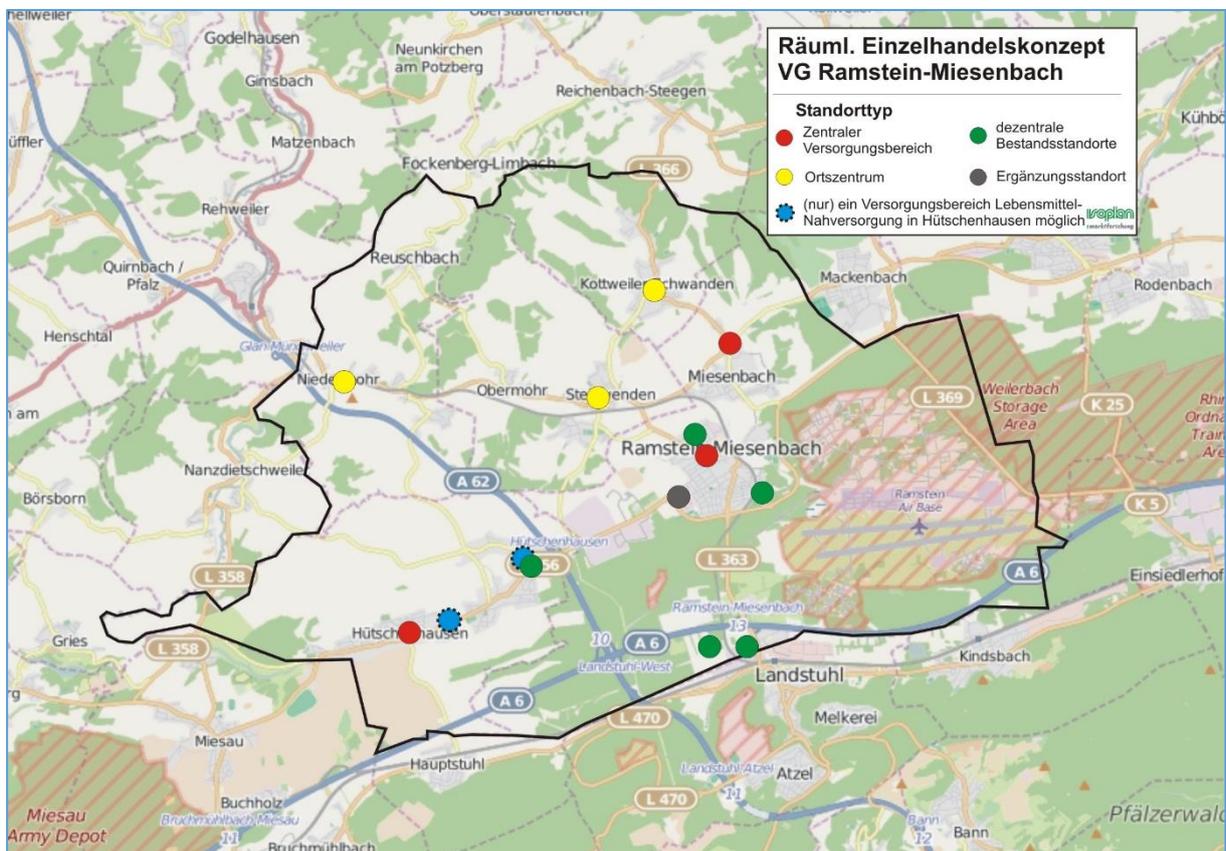
3.4 Räumliches Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der räumlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur in der VG Ramstein-Miesenbach wurden die Einzelhandelsstandorte nach Lage, funktionalen Merkmalen und Schutzwürdigkeit den folgenden Standorttypen zugeordnet:

1. Zentrale Versorgungsbereiche
2. Ortszentren (Nahversorgungsstandorte)
3. Dezentrale Bestandsstandorte
4. Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung
5. Ergänzungsstandort.

Abbildung 6 zeigt die räumliche Verteilung der oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach nach fünf verschiedenen Standorttypen.

Abbildung 6: Standorttypen des Einzelhandels in der VG Ramstein-Miesenbach



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap

In Abhängigkeit der Nähe zur Wohnbebauung wird zwischen „integrierter“, „teilintegrierter“ und „nicht integrierter“ Lage unterschieden. Diese Unterscheidung ist ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Schutzwürdigkeit eines Einzelhandelsstandortes gemäß den Regelungen des BauGB und der BauNVO (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Standorttypen des Einzelhandels in der VG Ramstein-Miesenbach

Standorttyp	Schutzwürdigkeit	Verortung in der VG
Zentrale Versorgungsbereiche in integrierter Ortslage	schützenswert nach § 34 (3) BauGB	City Ramstein Ortszentren von - Miesenbach - Hütschenhausen
Sonstige Ortszentren: Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage, Ballung mehrerer Versorger, lokale Bedeutung für umliegendes Wohnquartier	schützenswerte wohnortnahe Grundversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO)	Ortszentren von - Kottweiler-Schwanden - Niedermohr - Steinwenden
Dezentrale Bestandsstandorte Fachmärkte in städtebaulich nicht oder teilweise integrierter Lage ohne Zentrencharakter (funktional/städtebaulich)	nicht schützenswert	Fachmärkte in Misch- und Gewerbegebieten in Ramstein-Miesenbach und Hütschenhausen
Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Lebensmittelmarkt in städtebaulich (teil-)integrierter Lage mit Zentrencharakter (funktional/städtebaulich)	schützenswert i.S.v. § 11 (3) BauNVO	geplanter großflächiger Lebensmittelmarkt in Hütschenhausen (Wasgau oder Netto)
Ergänzungsstandort nicht integrierter Standort für (auch großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	nicht schützenswert	Gewerbegebiet „In den Seufzen“, Ramstein-Miesenbach

3.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen genießt nach BauGB, BauNVO, LEP IV und RROP Westpfalz IV einen besonderen Schutz.²⁰ Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird in diesen Quellen nicht abschließend definiert. Die Rechtsprechung gibt jedoch mittlerweile einen eindeutigen Rahmen für die Begriffsdefinition. Ein „zentraler Versorgungsbereich“ umfasst danach den Bereich, in dem Handel, Dienstleister, Verwaltungen und sonstige zentralörtliche Einrichtungen konzentriert sind und gegenüber der Wohnfunktion eine übergeordnete Rolle spielen.²¹

Definition Zentraler Versorgungsbereich

²⁰ §§ 2 (2), 5 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB; § 11 (3) BauNVO; LEP IV Ziel 60; Ziele 12 und 13 des RROP Westpfalz IV

²¹ BVerwG, Urteile 4 C1.08 und 4 C2.08 vom 17.12.2009

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.²²

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche liegt nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Für das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Anlehnung an die Kernaussagen des BVerwG-Urteils, weiterer Urteile²³ und der Kommentierungen des BauGB²⁴ die konkrete Abgrenzung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche anhand der folgenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen:

Abgrenzungskriterien

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

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich zurzeit in der VG Ramstein-Miesenbach in der Innenstadt des Stadtteils Ramstein und als Nebenzentrum in der Gemeinde Hütschenhausen abgrenzen. Zudem ist es Planungswille der Stadt Ramstein-Miesenbach, im Stadtteil Miesenbach ebenfalls einen zentralen Versorgungsbereich als Nebenzentrum auszuweisen, in dem sich Handel und Dienstleistungen verstärkt ansiedeln sollen.

²² BVerwG 4 B 5.09, Beschluss vom 12.02.2009

²³ insbesondere OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2008, Az. 10 A 1512/07

²⁴ z.B. Spannowsky/Uechtritz: BauGB Kommentar 2014, S. 632f

Zentraler Versorgungsbereich Ramstein

Der zentrale Versorgungsbereich von Ramstein ist durch eine hohe Dichte an Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistern gekennzeichnet. Städtebaulich grenzt eine einheitliche Beschilderung an vier Zugangsstraßen des Stadtkerns und eine deutlich sichtbare Änderung des Straßenbelags den südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs in Ramstein („City-Shopping-Bereich“) ab. Diese befinden sich im Osten an der Ecke Schulstraße / Miesenbacher Straße, im Süden an der Ecke Schulstraße / Landstuhler Straße und im Westen bzw. Nordwesten an den Ecken Ottostraße / Spesbacher Straße bzw. Ottostraße / Steinwendener Straße.

Die jüngere Entwicklung von Handel und zentralen Dienstleistern im Zentrum von Ramstein hat eine Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Ramstein erforderlich gemacht. Der ZVB- von Ramstein wird um zwei Bereiche mit zentralen Funktionen erweitert sowie im City-Shopping-Bereich geringfügig arroundiert.

Südlich des „City-Shopping-Bereiches“ konzentriert das „Dienstleistungszentrum“ (DLZ) in der Schulstraße 4 mehrere Gesundheitsdienstleister und einige ergänzende Läden und Dienstleistungen unter einem Dach. Neben dem „German American Hospital“, einer Senioreneinrichtung und mehreren Ärzten sind u.a. ein Fitnessstudio, ein Bäcker und ein Friseur in diesem Komplex untergebracht. Das DLZ ist ein Frequenzbringer für die südliche Innenstadt, grenzt direkt an diese an und wurde deshalb - abweichend vom Einzelhandelsgutachten von 2010 - dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

An den „City-Shopping-Bereich“ schließt sich nördlich das Einkaufszentrum „E-Center“ mit einem großflächigen Verbrauchermarkt, einem Drogeriemarkt und zahlreichen kleinen Geschäften und Dienstleistern an. Dieser Bereich übernimmt mit mehr als 4.000 m² Verkaufsfläche eine wichtige zentralörtliche Versorgungsfunktion für die Stadt und die Verbandsgemeinde. Aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Nähe zum City-Shopping-Bereich wird er auch dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Das Einzelhandelsangebot in dem so abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich setzt sich aus zahlreichen inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften, drei größeren Lebensmittelmärkten (Edeka, Netto und Penny), einem Drogeriemarkt (Rossmann) und zwei Textildiscountern (KIK und NKD) zusammen. Darüber hinaus gibt es private Dienstleister und wichtige öffentliche zentrale Einrichtungen (u.a. Rathaus und Bürgerhaus).

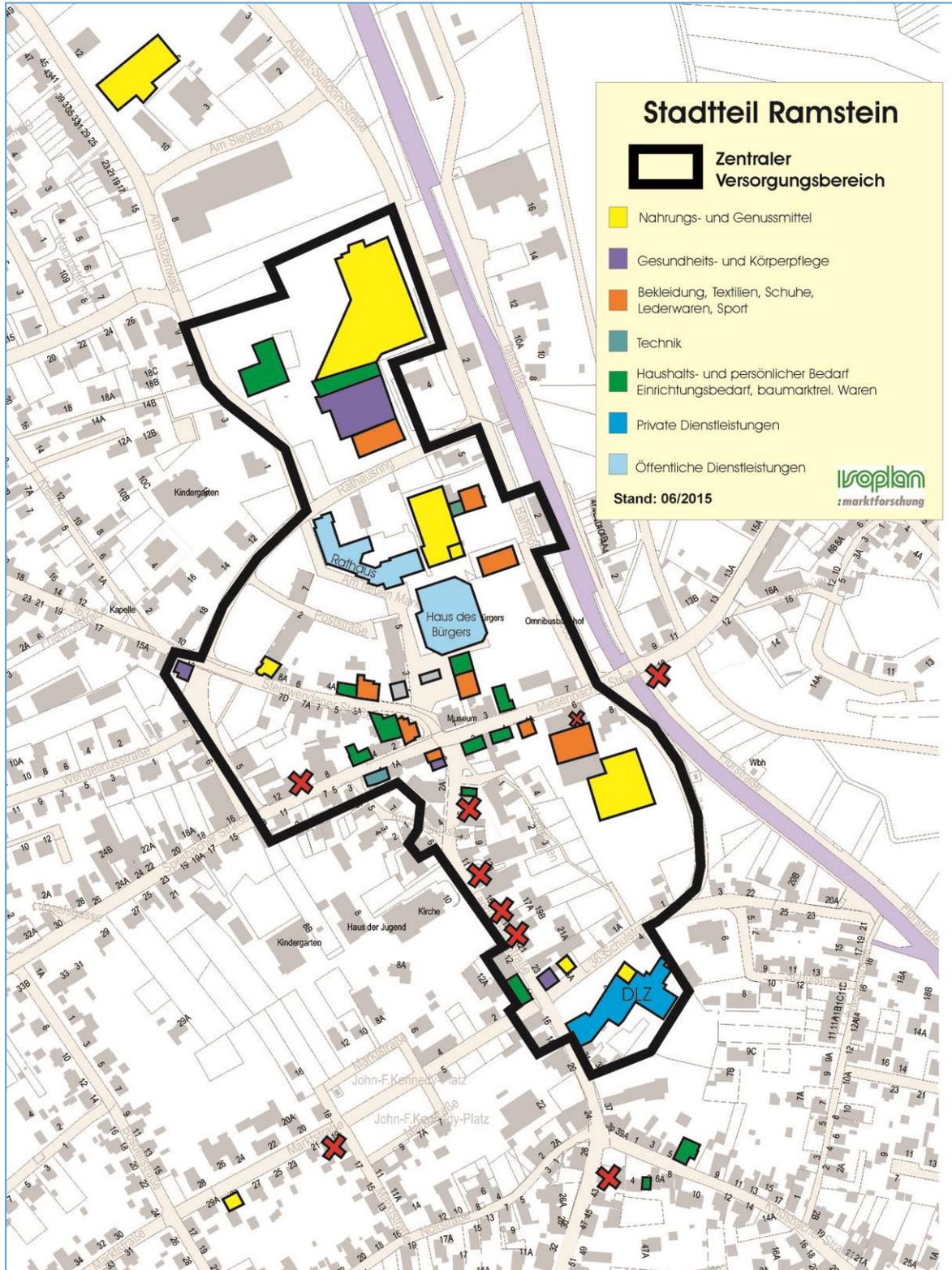


DLZ-Schulstraße



E-Center, Rossmann

Abbildung 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
Ramstein



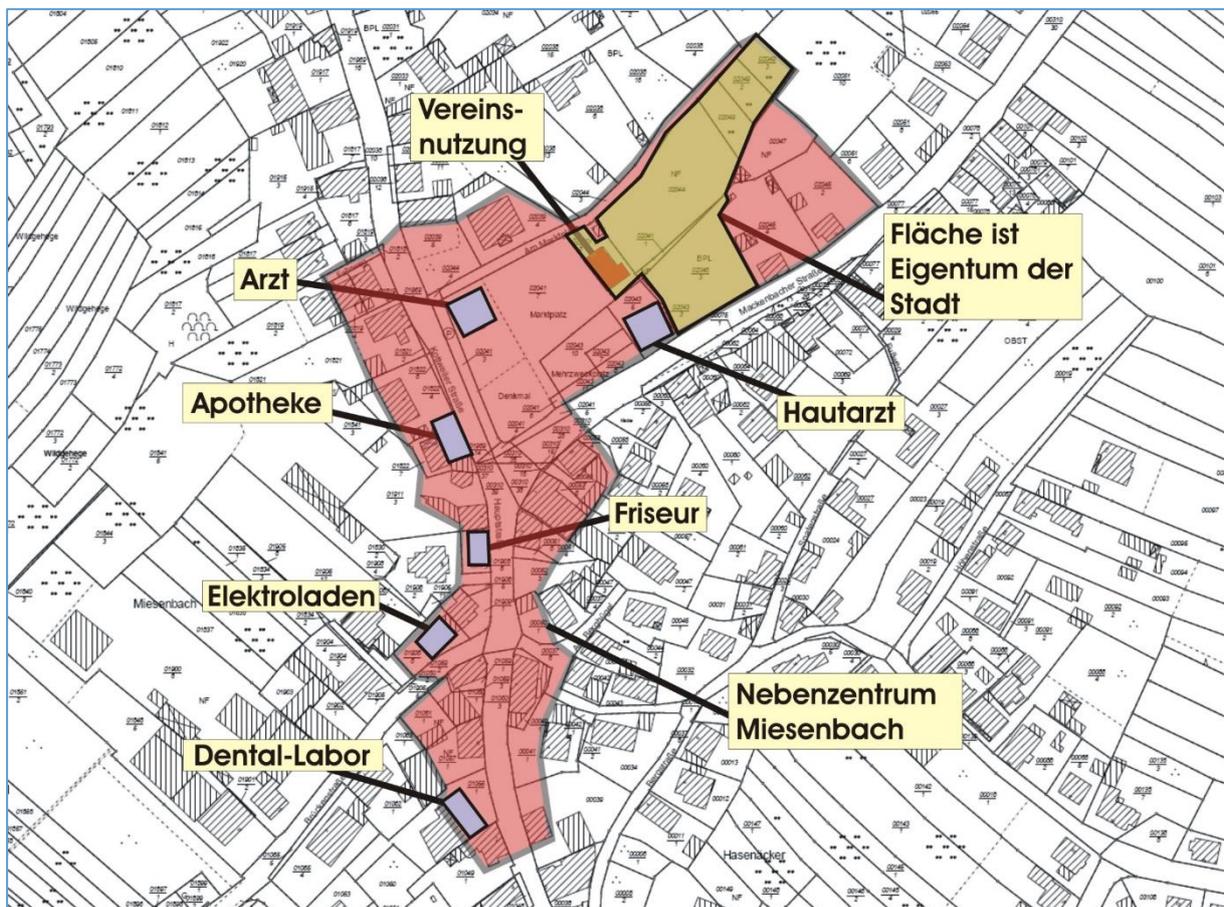
Quelle: isoplan-Erhebung 06/2015

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Miesenbach

Im Ortskern des Stadtteils Miesenbach gibt es derzeit einige kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleister, jedoch keinen Lebensmittel-Nahversorger. Planerisches Ziel der Stadt ist es, die wohnungsnah Grundversorgung im Stadtteil Miesenbach durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortskern zu stärken. Der Ortskern von Miesenbach wurde im Einzelhandelskonzept von 2010 im Bereich Marktstraße / Kottweiler Straße / Mackenbacher Straße als Nebenzentrum ausgewiesen. Die vorliegende Fortschreibung übernimmt diese Abgrenzung und weist den Bereich als zentralen Versorgungsbereich für Miesenbach aus.

Derzeit liegt eine konkrete Anfrage für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters für diesen Standort vor. Die Auswirkungen des konkreten Vorhabens wurden in einer gesonderten Stellungnahme als Einzelprojekt und in Kombination mit weiteren beabsichtigten Ansiedlungen untersucht und die Ergebnisse in dieses Konzept eingearbeitet (siehe Kapitel 4.1).

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Miesenbach



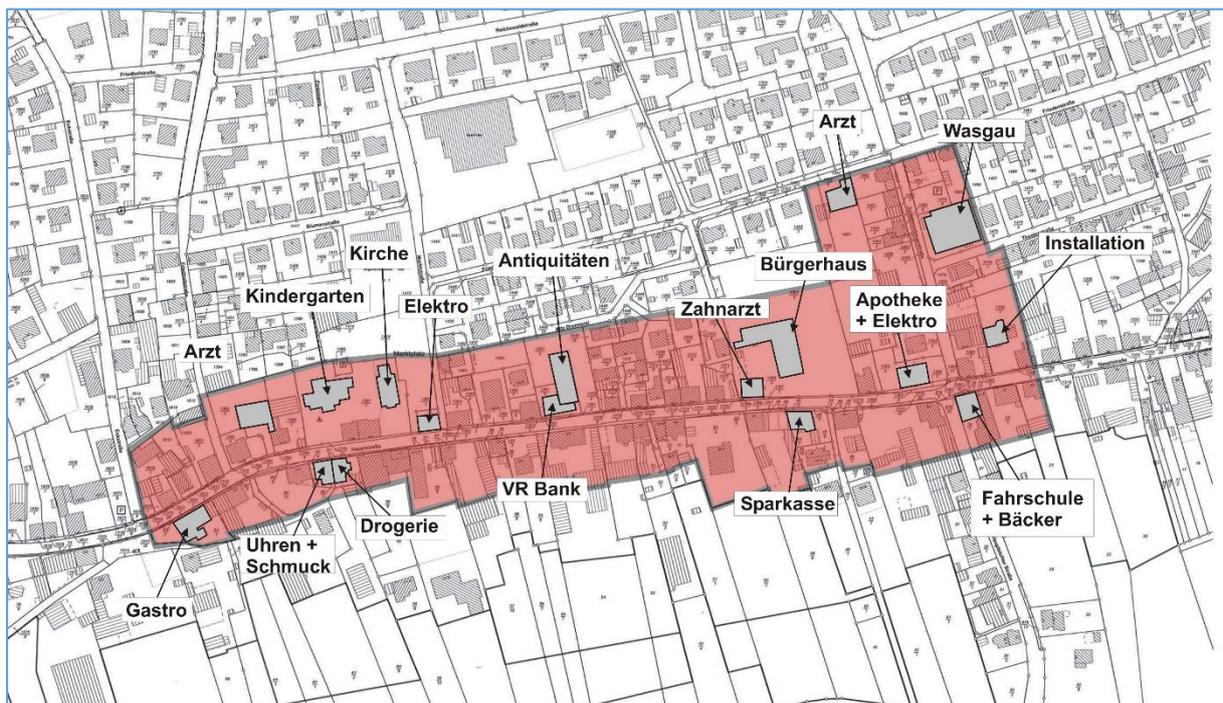
Quelle: isoplan-Erhebung 06/2015

Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hütschenhausen

In der Gemeinde Hütschenhausen findet sich im Zentrum des Orts teils Hütschenhausen entlang der Hauptstraße zwischen Eck- und Heidestraße eine Häufung von Einzelhandelseinrichtungen einschließlich eines kleinflächigen Nahversorgers (Wasgau) sowie Dienstleistern, die die Abgrenzung eines zentralen Versorgungs bereichs rechtfertigen.

Prioritäres Ziel der Gemeinde ist der Erhalt und die Modernisierung des Nahversorgers im Ortskern.

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Hütschenhausen



Quelle: isoplan-Erhebung 06/2015, Kartengrundlage: OpenStreetMaps

3.4.2 Ortszentren

In den Zentren der Ortsgemeinden von Steinwenden, Kottweiler-Schwanden und Niedermohr befinden sich einige wenige kleinflächige inhabergeführte Geschäfte, welche vorwiegend der Nahversorgung dienen. Einzelne Dienstleistungen ergänzen das Angebot (z.B. Gastronomie, Geldautomat). Die Ansiedlung von weiteren Nahversorgungsgeschäften in Ortszentren ist wünschenswert, aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit aber nur in kleinen Verkaufsformen möglich.

Ortszentren

3.4.3 Dezentrale Bestandsstandorte

Im Grundzentrum Ramstein-Miesenbach gibt es vier und in der Gemeinde Hütschenhausen einen größeren dezentralen Bestandsstandort des Einzelhandels außerhalb der Ortszentren. Nach heutigen Gesichtspunkten entsprechen diese Standorte nicht den Zielen der Einzelhandelsentwicklung. Die vorhandenen Märkte genießen jedoch im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz.

Bestandsstandorte

Im Stadtteil Ramstein sind dies:

- ein Lebensmitteldiscounter (ALDI) in der August-Süßdorf-Straße nördlich der Innenstadt,
- ein Gartenmarkt und ein Raiffeisenmarkt im Süden der Gemarkung Ramstein-Miesenbach an der Grenze zu Landstuhl, sowie
- ein Sonderposten-Markt (Thomas Philipps) in der Kindsbacher Straße südöstlich der Innenstadt von Ramstein.

Der Standort an der Kindsbacher Straße wurde im Einzelhandelskonzept von 2010 aufgrund einer damals geplanten Ansiedlung als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ eingestuft. Die 2010 geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr den Planungsabsichten der Stadt. Ein an dem Standort ursprünglich betriebener Möbelmarkt ist zwischenzeitlich geschlossen worden und durch ein medizinisches Dienstleistungszentrum ersetzt worden. Der Sonderpostenmarkt wird weiterhin betrieben und genießt Bestandsschutz. Aufgrund dieser Entwicklung wird die Einstufung des Standortes Kindsbacher Straße als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ aufgehoben. Der Standort wird künftig als dezentraler Bestandsstandort definiert. Weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort entsprechen nicht dem Planungswillen der Stadt.

Ramstein, Kindsbacher Straße

In der Gemeinde Hütschenhausen gibt es den dezentralen Bestandsstandort:

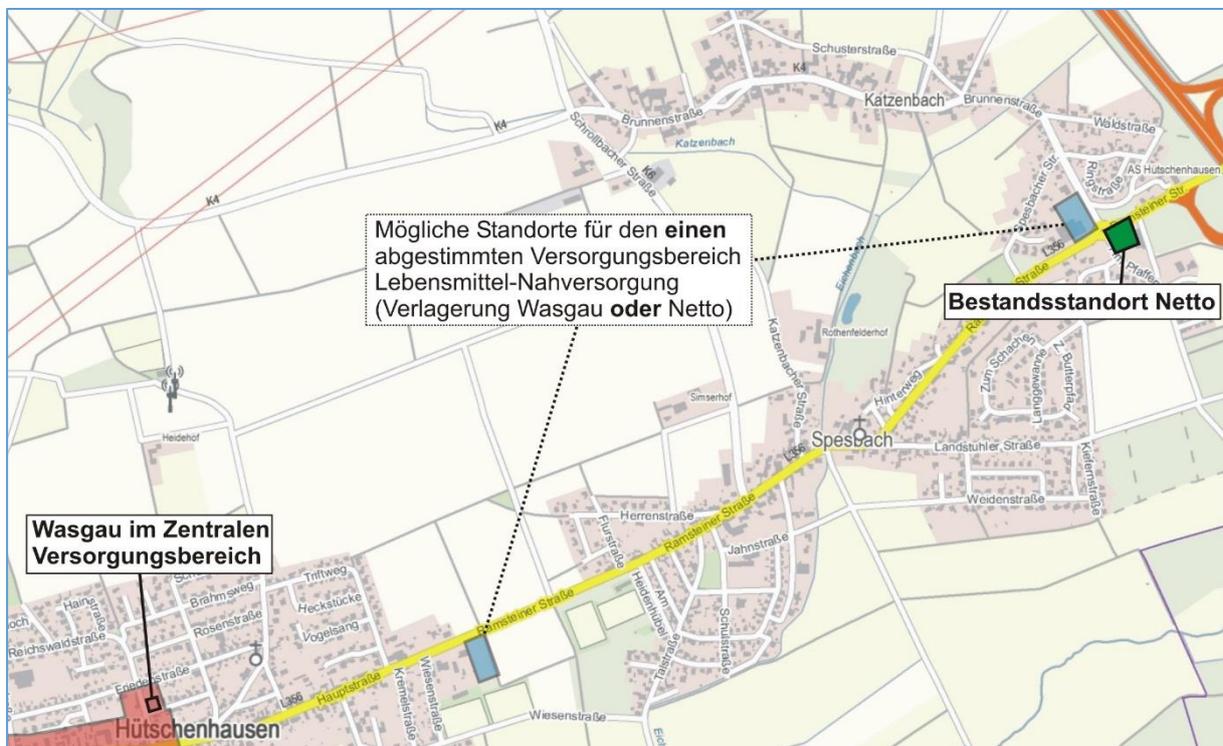
- Lebensmitteldiscounter (Netto), Am Pfaffenwoog 1, zwischen den Ortsteilen Spesbach und Katzenbach.

In den drei anderen Gemeinden der VG Ramstein-Miesenbach gibt es keine Standorte mit größeren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

3.4.4 Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung

In Ausnahmefällen werden für großflächige Lebensmittelmärkte, deren Bedeutung für die lokale Nahversorgung nachgewiesen wurde, außerhalb von Ortszentren sogenannte „Versorgungsbereiche der Lebensmittel-Nahversorgung“ definiert und abgegrenzt. In der Gemeinde Hütschenhausen haben die Betreiber beider kleinflächigen Bestandsmärkte (Wasgau und Netto) die Absicht, ihre Märkte zu verlagern und auf 1.100 bis 1.200 m² zu erweitern. Die Errichtung von zwei großflächigen Lebensmittelmärkten in der nicht zentralen Ortsgemeinde widerspricht jedoch Ziel 57 des LEP IV. Die Ortsgemeinde Hütschenhausen hat sich mit der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach und den übergeordneten Behörden auf der Grundlage der für die Vorhaben angefertigten Auswirkungsanalysen (siehe Kap. 5) darauf verständigt, die Einzelhandelsentwicklung auf die Verlagerung und Erweiterung *eines* der beiden Märkte auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Dem anderen Markt soll am Bestandsstandort eine Erweiterung bis 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Für das zu realisierende großflächige Vorhaben soll ein Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung abgegrenzt werden.²⁵

Abbildung 10: Alternativstandorte für einen Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung in Hütschenhausen



²⁵

Bei Redaktionsschluss stand noch nicht fest, welches Vorhaben unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen realisierbar ist.

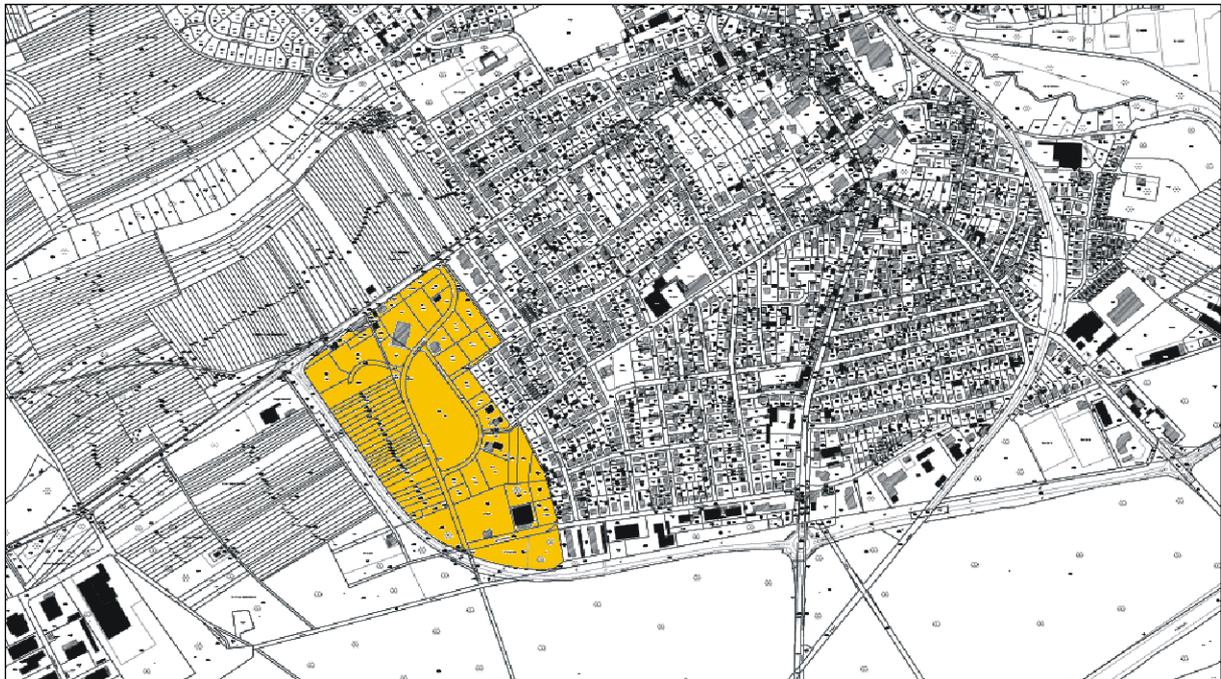
3.4.5 Ergänzungsstandort

Im Gewerbegebiet „In den Seufzen“ (ehemals „Am Wasserturm“) wurde in Ergänzung zu den aufgeführten Einzelhandelsstandorten im Einzelhandelsgutachten von 2010 bereits ein Ergänzungsstandort abgegrenzt. Die Abgrenzung wird beibehalten.

Hier sind Handwerksbetriebe und Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 13 (Seite 51) zulässig. Bei Ansiedlungsvorhaben am Ergänzungsstandort ist im Einzelfall nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in den benachbarten zentralen Orten nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Die Versorgung der Einwohner der VG Ramstein-Miesenbach mit Waren des langfristigen Bedarfs ist nach dem Verlust des Status als kooperierendes Mittelzentrum nun vorwiegend Landstuhl vorbehalten, weshalb etwaige Ansiedlungen in Größe und Sortimentsstruktur auch auf den Bestand des Mittelzentrums abgestimmt sein müssen. Die Verlagerung und Erweiterung des „Fahrradladen Ramstein“ aus der Steinwender Straße 3 und 4 in das Gewerbegebiet „In den Seufzen“ wurde dahingehend untersucht.²⁶

Abbildung 11: Gewerbegebiet „In den Seufzen“



²⁶ isoplan: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein, 25.11.2015

4 Empfehlungen für die Bauleitplanung

Als Grundzentrum hat die Stadt Ramstein-Miesenbach im Vergleich zum Status als kooperierendem Mittelzentrum einen kleineren, auf das Gebiet der Verbandsgemeinde begrenzten Einzugsbereich und einen im Wesentlichen auf die Grundversorgung beschränkten Versorgungsauftrag. Die Analyse der Einzelhandelskennzahlen hat ergeben, dass in der VG - nicht zuletzt aufgrund der Kaufkraft der amerikanischen Militärangehörigen - ein Potenzial für zusätzliche Verkaufsflächen besteht, wenn diese sich lokal und sortimentspezifisch in den Bestand einfügen.

Der tragfähige Umfang und eine sinnvolle räumliche Verortung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach wurden in vorhabenbezogenen Einzelhandelsgutachten und der aktualisierten Bestandsanalyse untersucht. Hieraus wurde in der vorliegenden Fortschreibung ein räumliches Einzelhandelskonzept entwickelt. Dieses gibt den Planungswillen der Stadt und der Ortsgemeinden bezüglich des Einzelhandels wider.

Den künftigen Umfang und die räumliche Verortung des Einzelhandelsangebots steuert die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach mit Hilfe der Instrumente der Bauleitplanung. Das Einzelhandelskonzept bildet als informelle Planung auf kommunaler Ebene einen nicht rechtsverbindlichen Rahmen als Orientierung für die Bauleitplanung. Um Planungssicherheit zu schaffen, sollen die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes in die Bauleitplanung übernommen werden.

Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes werden in Ansiedlungsregeln für den Einzelhandel zusammengefasst.

4.1 Prioritäten der Einzelhandelsentwicklung

In der **Stadt Ramstein-Miesenbach** konzentriert sich der Einzelhandel bislang fast ausschließlich auf den Stadtteil Ramstein. Oberste Priorität der Stadt ist seit Jahren die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Miesenbach, um die Nahversorgung für die rund 2.500 Einwohner in diesem Stadtteil wiederherzustellen.

In der **Gemeinde Hütschenhausen** hat der Erhalt der Nahversorgung im Ortsteil Hütschenhausen im ZVB und für die Ortsteile Spesbach und Katzenbach am Kreisel (Ramsteiner Str. / Am Pfaffenwoog / Brunnenstraße) oberste Priorität. Die Betreiber beider kleinflächigen Bestandsmärkte argumentieren, dass ein Erhalt wirtschaftlich nur tragfähig ist, wenn die Märkte auf eine zeitgemäße Größe (1.000 bis 1.200 m²) erweitert werden können. Zwei großflächige Märkte sind in Hütschenhausen jedoch weder tragfähig, noch würden sie mit Ziel 57

des LEP IV vereinbar sein. Planungsabsicht der Gemeinde ist daher die Verlagerung und Erweiterung eines der beiden Bestandsmärkte in die Großflächigkeit und den Erhalt des anderen Marktes am Standort (mit der Möglichkeit der Erweiterung bis auf 800 m² Verkaufsfläche). Hierzu bestehen derzeit zwei Möglichkeiten der Realisierung, die von der Ortsgemeinde mit folgenden Prioritäten verfolgt werden:

- Erste Priorität der Ortsgemeinde Hütschenhausen ist der Erhalt und die Modernisierung des Wasgau-Marktes am aktuellen Standort im zentralen Versorgungsbereich (Theaterstraße 2), ggf. auch seine Erweiterung bis auf maximal 800 m² Verkaufsfläche. In diesem Fall ist eine Verlagerung des Netto-Discounters in Spesbach auf die gegenüber liegende Fläche (Brunnenstraße) und dessen Erweiterung auf bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche möglich, wenn für den Bestandsstandort eine weitere Einzelhandelsnutzung durch die Bauleitplanung verbindlich ausgeschlossen wird. Die Gemeinde ist durch den Vorhabenträger von etwaigen Entschädigungsforderungen des Eigentümers freizustellen. Der Standort Brunnenstraße ist als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen.
- Falls ein Erhalt des Bestandsmarktes in der Theaterstraße nicht möglich ist, wird in zweiter Priorität einer Verlagerung des Wasgau-Marktes an den östlichen Rand des Ortsteils Hütschenhausen zugestimmt, um einen völligen Verlust des für den Ortsteil Hütschenhausen wichtigen Nahversorgers zu verhindern. Der neue Standort ist als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Am Altstandort ist das Sortiment Lebensmittel (incl. Getränke) durch die Bauleitplanung verbindlich auszuschließen. In diesem Fall ist eine Verlagerung und Erweiterung des Netto-Discounters in Spesbach in die Großflächigkeit nicht möglich, der Standort von Netto soll als Bestandsstandort ausgewiesen werden und darf bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² VKF erweitert werden.

4.2 Ansiedlungsregeln

Aus den oben dargelegten Zielen und Prioritäten der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach und ihrer Ortsgemeinden wurden unter Berücksichtigung der gegebenen rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen Ansiedlungsregeln abgeleitet.

*Konsequenz:
Ansiedlungsregeln*

Die Anforderungen der Ansiedlungsregeln an eine sinnvolle räumliche Verteilung des Einzelhandels unterscheiden sich grundlegend nach der Zentrenrelevanz und der Bedarfsstufe der angebotenen Sortimente. Eine detaillierte, für die Verbandsgemeinde Ramstein-

*Zentrenrelevanz und
Bedarfsstufe*

Miesebach spezifische Zuordnung der Sortimente nach Zentrenrelevanz und Bedarfsstufen wird in Kapitel 4.4 vorgenommen.

Die folgenden Regeln für die einzelnen Standorttypen sollen im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich umgesetzt werden.

Regel 1 für Betriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege:

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege) sollen bevorzugt in den zentralen Versorgungsbereichen, in dem geplanten Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung in Hütschenhausen oder in den Ortszentren angesiedelt werden. Bei Ansiedlungen in Ortszentren ohne zentralörtliche Bedeutung ist durch eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf ein unschädliches Maß sicherzustellen, dass die Vorhaben nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten.

Regel 2 für Betriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste der VG Ramstein-Miesebach (siehe Kapitel 4.4.1)

Neue Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außer Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege sollen prioritär im zentralen Versorgungsbereich von Ramstein angesiedelt werden. Unter einer Verkaufsflächen-größe von 200 m² können sie auch in den anderen Ortszentren angesiedelt werden.

Regel 3 für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste der VG Ramstein-Miesebach (siehe Kapitel 4.4.2)

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen prioritär im zentralen Versorgungsbereich von Ramstein angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie auch in den anderen zentralen Versorgungsbereichen und am Ergänzungsstandort „In den Seufzen“ angesiedelt werden. In sonstigen integrierten Lagen sind Ansiedlungen von nicht zentrenrelevanten Sortimenten ebenfalls zulässig, aber auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² begrenzt. Für produzierende und Handwerksbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten gilt eine Sonderregelung (Regel 4).

Regel 4: Sonderregelung für Handwerks- und produzierende Betriebe

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) ist nur am Ergänzungsstandort „In den Seufzen“ zulässig und in allen anderen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Handwerks- und verarbeitende Betriebe in den anderen Gewerbe- und Industriegebieten der VG Ramstein-Miesenbach Verkaufsflächen in ihren Räumen betreiben, wenn diese dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Regel 5 für großflächige Einzelhandelsansiedlungen:

Bei einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche soll der Anteil der zentrenrelevanten Nebensortimente einen Verkaufsflächenanteil von 10 % und eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich ist nachzuweisen, dass großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in den benachbarten Gemeinden nicht unzulässig beeinträchtigen. Als zulässige Obergrenze wird eine Umverteilung von maximal 10 % des Umsatzes des Einzelhandelsbestands im jeweiligen zentralen Versorgungsbereich angesehen.

Die Einhaltung der weiteren Ziele und Grundsätze des LEP IV für großflächigen Einzelhandel ist ebenfalls nachzuweisen.

4.3 Verbindliche Umsetzung durch die Bauleitplanung

Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ist die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und eines Versorgungsbereiches Lebensmittel-Nahversorgung. Die Abgrenzung der Versorgungsbereiche ist vom Rat zu beschließen und im Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Gemäß dem zweistufigen System der Bauleitplanung übernimmt der Flächennutzungsplan dabei eine vorbereitende, nicht parzellenscharfe

Funktion. Durch die räumliche Abgrenzung und Aufnahme der Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan entsteht rechtsförmliche Verbindlichkeit der Planungen des Einzelhandelskonzepts.

Für die rechtsverbindliche Umsetzung sind die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und der Ansiedlungsregeln in die betroffenen Bebauungspläne zu übernehmen. Die Notwendigkeit der Erstellung weiterer B-Pläne in der Verbandsgemeinde aufgrund der Aussagen im Einzelhandelskonzept über bisher nicht überplante Bereiche ist zu prüfen.

In den Bebauungsplänen sind für Einzelhandelsnutzungen die zulässigen maximalen Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente anhand der Ansiedlungsregeln und Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach festzulegen.

4.4 Sortimentsliste der VG Ramstein-Miesenbach

4.4.1 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind dagegen in der Regel flächenintensiv und nicht problemlos ohne PKW zu transportieren.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Konzentration des Einzelhandels im Zentrum von Ramstein und der Verfügbarkeit von Ergänzungsflächen im ZVB wurde die folgende Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Ramstein festgelegt. Sie enthält auch alle für die Nahversorgung relevanten Sortimente:

Tabelle 12: Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Bücher / Zeitungen / Zeitschriften
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer / Telekommunikation
- Elektrokleingeräte / Leuchten
- Foto / Optik

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Teppiche), (Heim-)Textilien
- Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe

4.4.2 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelseinrichtungen für Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht im Zentrum angeboten werden können, dürfen auch an nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Solche Sortimente sind zum Beispiel:

Tabelle 13: Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel und Teppiche einschl. Küchenelektrogeräte
- Großelektrowaren
- Tapeten, Bodenbeläge, Farben / Lacke
- Baustoffe, Baumarktmaterial
- Werkzeuge
- Sanitärwaren
- Mofas, Kfz-Zubehör
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
- Gartenbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Campingartikel.

In Abweichung von den Aussagen des LEP IV und des Einzelhandelskonzepts von 2010 wurde das Sortiment „Fahrräder und Zubehör“ 2016 nicht mehr als zentrenrelevant eingestuft. Fahrradgeschäfte benötigen aufgrund der zunehmenden Breite und Tiefe des Sortiments (E-Bikes, Fat-Bikes etc.) immer größere Ausstellungs-räume. Zudem werden Fahrräder aufgrund ihrer Größe und ihres Gewichts überwiegend mit dem PKW abtransportiert.²⁷

²⁷ Siehe isoplan-Marktforschung: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein, 25.11.2015

5 Anhang: Kernergebnisse der Auswirkungsanalysen

5.1 Erweiterung und Verlagerung des Fahrradladens Ramstein

Aufgabenstellung

Aufgabe des Gutachtens²⁸ war, die Zulässigkeit der Verlagerung und Erweiterung des nicht großflächigen „Fahrradladen Ramstein“ aus der Steinwender Straße 3 und 4 im zentralen Versorgungsbereich von Ramstein in das Gewerbegebiet „In den Seufzen“ zu prüfen und die Auswirkungen dieses Vorhabens abzuschätzen. Da das Vorhaben nicht großflächig ist, unterliegt es der Planungshoheit der Standortgemeinde (Stadt Ramstein-Miesenbach).

Fragestellungen

Fahrräder und Zubehör gehören prinzipiell zum mittelzentralen Bedarf. Das Mittelzentrum Landstuhl erfüllt jedoch seinen Versorgungsauftrag diesbezüglich nicht, es gibt dort derzeit kein Fahrradgeschäft. Auch wenn die Einstufung von Ramstein-Miesenbach und Landstuhl als kooperierende Mittelzentren formal wieder rückgängig gemacht wurde, übernimmt Ramstein-Miesenbach für die Warengruppe Fahrräder und Zubehör faktisch diese mittelzentrale Versorgungsaufgabe. Die sortimentspezifische Kaufkraft in der VG Ramstein-Miesenbach wird bereits vom vorhandenen Angebot gebunden. Im mittelzentralen Einzugsbereich steht jedoch mehr Kaufkraft zur Verfügung, die derzeit teilweise abfließt, vor allem nach Kaiserslautern und Homburg. Das geplante Vorhaben würde zu einer Verbesserung der Versorgungssituation mit Fahrrädern und Zubehör im gesamten mittelzentralen Verflechtungsbereich beitragen.

Das Fahrradgeschäft in Ramstein kann derzeit die zunehmende Nachfrage in den beengten Verkaufsräumen nicht mehr befriedigen und möchte deshalb an einen Standort mit mehr Ausstellungsfläche und mehr Parkplätzen umsiedeln. Im zentralen Versorgungsbereich von Ramstein-Miesenbach sind keine geeigneten, wirtschaftlich tragfähig zu betreibenden Flächen vorhanden. Im Einzelhandelskonzept werden Fahrräder als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft. Damit ist die geplante Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich. Der für die Verlagerung und Erweiterung vorgesehene Standort befindet sich im Gewerbegebiet „In den Seufzen“, welches im kommunalen Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt

²⁸ isoplan-Marktforschung: Erweiterung und Verlagerung des „Fahrradladen Ramstein“ aus der Steinwender Straße 3 und 4 in das Gewerbegebiet „In den Seufzen“, Verträglichkeitsgutachten, Saarbrücken, 25.11.2015

wurde. Aus der Sicht der Standortgemeinde überwiegen die Vorteile, die sich aus dem Erhalt des Fahrradladens in den eigenen Stadtgrenzen ergeben, gegenüber den Nachteilen für den zentralen Versorgungsbereich.

Durch den Umzug aus dem zentralen Versorgungsbereich von Ramstein an einen nicht im ZVB gelegenen Standort werden zunächst im ZVB zwei Ladenleerstände eintreten. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit des ZVB von Ramstein jedoch nicht beeinträchtigt, zumal Fahrräder und Zubehör nicht als zentrenrelevant einzustufen sind.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Kaiserslautern, der ein umfangreiches oberzentrales Angebot aller Warengruppen mit vielen zigtausend Quadratmetern Verkaufsfläche umfasst, wird durch das Vorhaben nicht unzulässig beeinträchtigt. In allen anderen benachbarten Städten und Gemeinden (incl. Homburg/Saar) ist selbst im Worst-Case-Szenario von einer Umsatzumverteilung von unter 10 % auszugehen.

In dem Worst-Case-Szenario ist als einziges in einem zentralen Versorgungsbereich gelegenes Geschäft das Fahrradgeschäft in Weilerbach mit 14 % Umsatzumverteilung betroffen. In dem als wahrscheinlicher zu erachtenden zweiten Szenario ist für keines der in einem zentralen Versorgungsbereich gelegenen Geschäfte eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % zu befürchten.

Insgesamt ist nicht mit unzumutbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der benachbarten Gemeinden zu rechnen.

5.2 Kumulierte Auswirkungen von drei Lebensmittel-Vorhaben

In der jüngsten Einzelhandelsexpertise vom 15.6.2016 wurden die kumulierten Auswirkungen der drei Lebensmittel-Vorhaben (Ansiedlung eines Wasgau-Vollsortimenters in Miesenbach; Erweiterung und Verlagerung des Netto- und Wasgau-Marktes in Hütschenhausen) in vier Szenarien mit unterschiedlicher Dimensionierung der Märkte berechnet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle drei Lebensmittel-Vorhaben zusammen in der von den Betreibern bzw. Entwicklern angestrebten Maximalgröße (Szenario 1) ein Überangebot in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach schaffen, das schädlich für

schützenswerte Bestandsstandorte ist. Die Ortsgemeinde Hütschenhausen und die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach haben daraufhin in Abstimmung mit der Kreisverwaltung, der Regionalplanung und der SGD Süd ihre Priorität auf die gemäßigte Variante (Szenario 4) gelegt.²⁹

Das priorisierte Szenario 4 beinhaltet die Ansiedlung des Wasgau-Marktes im Stadtteil Miesenbach wie geplant sowie in der Gemeinde Hütschenhausen eine Erweiterung des Lebensmittelangebotes um 600 m² Verkaufsfläche. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, einen der Lebensmittelmärkte am Bestandsstandort bis auf 800 m² Verkaufsfläche (und somit bis zur Grenze der Großflächigkeit) zu erweitern und den anderen Bestandsmarkt auf maximal 1.100 m² Verkaufsfläche zu erweitern und in einen auszuweisenden Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung zu verlagern.

Die Regelungen des Zentralitätsgebots werden unter Berücksichtigung der Ausnahme für Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern durch die Verlagerung und Erweiterung des Wasgau-Marktes ohne Weiterbetrieb des Altstandortes als Lebensmittelmarkt eingehalten.

Die Alternativstandorte können als städtebaulich integriert angesehen werden. Der gewählte Standort ist im Flächennutzungsplan als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ und in der Bauleitplanung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen.

Obwohl die Auswirkungen der geplanten Vorhaben für sich betrachtet jeweils weit unter der Schädlichkeitsgrenze bleiben, werden sie bei einer worst-case-Betrachtung der kumulierten Auswirkungen aller drei Vorhaben in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (Szenario 1) die Schädlichkeitsgrenze erreichen bzw. in einem Fall überschreiten.

Im empfohlenen Szenario 4 wird die Schädlichkeitsgrenze einzig für das 120 m² große, nur halbtags geöffnete Lebensmittelgeschäft in Kottweiler-Schwanden überschritten. Obwohl dieses für die Nahversorgung seiner Standortgemeinde äußerst erhaltenswert ist, ist zu befürchten, dass es auch ohne Umsetzung der betrachteten Vorhaben früher oder später aufgegeben wird.

Die schädlichen Auswirkungen auf Kottweiler-Schwanden und Mackenbach werden ausschließlich durch die Vorhaben Netto in Spesbach und Wasgau in Miesenbach verursacht. Das Vorhaben Wasgau in Hütschenhausen trägt hierzu nicht bei. Dieser Gesichtspunkt ist bei der Abwägung der Nachteile einer Schädigung des Lebensmittelgeschäfts in Kottweiler-Schwanden gegen die Vorteile einer deutlichen

²⁹ isoplan-Marktforschung, 15.06.2015, a.a.O., S. 14ff.

Verbesserung der Grundversorgung in Hütschenhausen zu berücksichtigen.

Zur Verbesserung der Nahversorgung der Gemeinde Hütschenhausen mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs ist ein Erhalt und Ausbau der Wasgau-Filiale wünschenswert. Durch den Neubau mit einer empfohlenen Erweiterung um 400 m² (Szenario 4) kann dem Markt eine zukunftssträchtige Expansionsmöglichkeit gegeben werden.

Im Rahmen der B-Plan-Erstellung bzw. der Baugenehmigung für eine etwaige Verlagerung ist die zukünftige unschädliche Nutzung für das jeweilige Bestandsgebäude zu klären. In Spesbach ist eine weitere Nutzung durch Einzelhandel generell auszuschließen, im ZVB von Hütschenhausen durch Lebensmittel und/oder Drogeriewaren.

Aus gutachterlicher Sicht wird unter Abwägung aller dargestellten Vor- und Nachteile das Vorhaben einer Erweiterung der Wasgau-Filiale Hütschenhausen um 400 m² Verkaufsfläche und deren Verlagerung an den östlichen Ortsrand, einer Begrenzung der Erweiterung der Netto-Filiale in Spesbach auf 200 m² am Bestandsstandort und einer Realisierung des Wasgau-Marktes in Miesenbach wie geplant empfohlen.