



# Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

AUFTRAGGEBER: Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

PROJEKTBEARBEITUNG: Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, den 06.10.2025

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Foto Titelblatt: GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

Im Juni 2024 erteilte die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Entwicklung eines Einzelhandelskonzeptes. Damit soll eine flächendeckende verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden.

Der vorliegende Bericht soll der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land als Instrument für eine wirtschaftlich und städtebaulich zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung dienen. Hierbei steht insbesondere die zukünftige rechtssichere planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Mittelpunkt. Damit ist das Einzelhandelskonzept auch bei der Bewertung von künftigen Einzelhandelsplanungen heranzuziehen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Branchenkennzahlen des EHI und des Hahn-Verlages, aktuelle Erhebungsdaten, Angaben der Auftraggeberin sowie Erkenntnisse aus früheren GMA-Untersuchungen im Untersuchungsraum zur Verfügung. Außerdem wurden die zentralen Aussagen des Berichtes mit Vertreterinnen und Vertretern der Genehmigungsbehörden (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land) abgestimmt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land sowie der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörden. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA dennoch keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 06.10.2025  
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen	7
3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	8
4. Rechtliche Rahmenbedingungen	9
5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung	10
6. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung	14
7. Konsequenzen für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung in der VG Nordpfälzer Land	15
8. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land	16
II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land	24
1. Standortgefüge des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land	24
2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der VG Nordpfälzer Land	25
3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich	31
4. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands	32
5. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Nordpfälzer Land	33
III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der VG Nordpfälzer Land	34
1. Kaufkraftpotenziale im Verbandsgemeindegebiet	34
2. Einzelhandelszentralität, Kaufkraftbindung und -abflüsse	36
3. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land	38
IV. Einzelhandelskonzept für die VG Nordpfälzer Land	41
1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts	41
2. Sortimentskonzept	42
3. Standortkonzept	46
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	46

3.2 Standortkonzept der VG Nordpfälzer Land	47
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)	50
3.2.2 Bestandsstandorte	52
<b>4. Empfehlungen zur Standortsteuerung</b>	<b>60</b>
<b>5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts</b>	<b>62</b>

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung

Die rheinland-pfälzische Verbandsgemeinde (VG) Nordpfälzer Land entstand zum 01.01.2020 aus der Fusion der früheren Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen. Zu der VG im Nordpfälzer Bergland gehören 36 Ortsgemeinden und insgesamt rund 17.400 Einwohner<sup>1</sup>. Mit einer Gesamtfläche von rund 244 km<sup>2</sup> ist die VG die flächengrößte im Donnersbergkreis. Zugleich gehört die VG aber mit einer Einwohnerdichte von 72 EW je km<sup>2</sup> zu den am dünnsten besiedelten Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz. Die Sicherstellung einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung gehört daher zu den besonderen Herausforderungen der Einzelhandelssteuerung in der VG Nordpfälzer Land.

Hierzu soll ein Einzelhandelskonzept erstellt werden. Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist die Lenkung und Steuerung des Einzelhandels, insbesondere von großflächigen Betrieben, an geeignete integrierte Standorte. Zugleich soll die Deckung des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah erfolgen. Das Einzelhandelskonzept formuliert dazu Standortprioritäten und legt innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente fest. Außerdem soll das Einzelhandelskonzept eine Beurteilungsgrundlage für künftige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben bieten.

Hierzu umfasst der vorliegende Bericht folgende wesentliche Inhalte:

- /// Darlegung der allgemeinen Tendenzen im Einzelhandel, insbesondere im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sowie ihre Bedeutung für die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Analyse der wesentlichen Struktur- und Standortdaten der VG Nordpfälzer Land
- /// Erhebung und Bewertung des Einzelhandelsangebots in der VG Nordpfälzer Land
- /// Ermittlung der Nachfragepotenziale für den Einzelhandel in der VG Nordpfälzer Land (Marktgebiet, Bevölkerungs- und Kaufkraftaufkommen)
- /// Prüfung der Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel in der VG Nordpfälzer Land
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels, unter besonderer Berücksichtigung der Lebensmittelnahversorgung
- /// Entwurf eines Leitbilds für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Nordpfälzer Land („Einzelhandelskonzept VG Nordpfälzer Land“), bestehend aus städtebaulichen Zielsetzungen, Sortimentsliste und Standortkonzept
- /// Umsetzungsempfehlungen zum Einzelhandelskonzept.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023; ca.-Wert gerundet.

## 2. Methodische Vorgehensweise und Definitionen

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um primärstatistische Daten aus der **Erhebung des Ladeneinzelhandels<sup>2</sup>**, die durch die GMA flächendeckend im Juni 2024 vor Ort erfasst und dann ausgewertet wurden. Basis der Einzelhandelserhebung ist die in der Abbildung 1 dargestellte Branchensystematik. Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten wurden durch die GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen geprüft, um eine sachgerechte Beurteilung der Standortvoraussetzungen für den Einzelhandel zu ermöglichen.

Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten vom Statistischen Bundesamt, vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz sowie von diversen Branchenverbänden und Research-Unternehmen zur Verfügung.




**Abbildung 1: Verwendete GMA-Branchensystematik**

Hauptwarengruppen	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümeriewaren / Apothekenwaren (ohne verschreibungspflichtige Arzneimittel), Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Tiernahrung und -zubehör, Zeitschriften
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Unterwäsche, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe)
Elektrowaren	Elektrohaushaltsgeräte (sog. weiße Ware wie z. B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde), Telekommunikation (Telefone, Smartphones), Unterhaltungselektronik / Multimedia (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer und -Zubehör)
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel), Kücheneinrichtung, Antiquitäten, Kunst, Bilder, Rahmen, Heimtextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)





GMA-Darstellung 2024

<sup>2</sup> Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale“ Ladeneinzelhandel zu verstehen. Dieser umfasst den gewerbsmäßigen Verkauf von Waren, ausschließlich oder überwiegend an den Endverbraucher, ohne Großhandel, den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren und ohne reine Onlineanbieter.

Die erhobenen Betriebe wurden folgenden **Lagekategorien** zugeordnet:

-  zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Kommune (vgl. hierzu Kapitel I.4.)
-  siedlungsräumlich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in mindestens zwei Himmelsrichtungen)
-  siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in maximal einer Himmelsrichtung).

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (etwa bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

-  **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Reformwaren sowie Tabakwaren.
-  Als **„Nonfood“ (Nichtlebensmittel)** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
  -  Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
  -  Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel, Heimwerker- und Gartenbedarf usw.)<sup>3</sup>.

**Verkaufsfläche (VK)** ist als die Fläche zu verstehen, auf der der eigentliche Verkauf abgewickelt wird. Der EHI unterscheidet zwischen der Nettoverkaufsfläche, die nur die tatsächlich durch Ware belegte Fläche umfasst, und der Bruttoverkaufsfläche, zu der neben der Nettoverkaufsfläche und angrenzenden Gangfläche auch Funktionsflächen wie Kassenzone, Einkaufswagenzone, Leergutannahme und Windfanganlage gehören.<sup>4</sup> Nach Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichtes sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.<sup>5</sup> Nicht zur Verkaufsfläche zählen von Leergutautomaten belegte Flächen, Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

### 3. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von **Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung**. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept, die sog. „Sortimentsliste“, ordnet die einzelnen Sortimente als innenstadtrelevant oder nicht innenstadtrelevant ein. Mithilfe des Standortkonzeptes erfolgt eine Funktionsteilung der einzelnen Einzelhandelslagen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung

<sup>3</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2024, S. 413.

<sup>4</sup> Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2023, Köln 2024, S. 413.

<sup>5</sup> Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.



zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert werden. Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes ist die aktuelle Einzelhandels- und städtebauliche Situation in der Kommune. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht damit die Steuerung des Einzelhandels anhand städtebaulich begründeter Grundlagen. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Erst durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>6</sup>. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung von zentrenrelevanten Sortimenten voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgelegt werden. Für die Bauleitplanung in „unbeplanten“ Gebieten gibt § 9 Abs. 2a BauGB eine Handhabe zur Einzelhandelssteuerung.

Eine weitere Zielsetzung des Konzepts ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Das Schutzziel ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Eng hiermit verknüpft ist das Ziel einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), denn eine verbrauchernahe Versorgung wird grundsätzlich zu einer Verringerung von Autoverkehr führen.

Als weitere Abwägungskriterien des § 1 Abs. 6 BauGB sind das **Ziel der Wahrung der Belange des Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), sowie das Ziel des Erhalts der Belange der Landwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) zu beachten. Hieraus lässt sich eine Pflicht zur flächenschonenden Einzelhandelsentwicklung und zur Beachtung des Klimaschutzes ableiten.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. So können Gewerbegebiete durch einen Ausschluss von Einzelhandel für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

#### 4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept basiert auf städtebaulichen Grundsätzen, die das **Baugesetzbuch (BauGB)** und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** sowie die dazu ergangene Rechtsprechung vorgeben.

Außerdem sind die **raumordnerischen Ziele** der rheinland-pfälzischen Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz 2008, LEP IV) und der einschlägigen Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV 2012<sup>7</sup>, RROP) zu berücksichtigen. So sieht der LEP IV großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nur in zentralen Orten vor, Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VK nur in Mittel- und Oberzentren. Auch sind besondere standörtliche Anforderungen zu erfüllen (städtebauliches Integrationsgebot). Die Festlegung von zentralen Versor-

<sup>6</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

<sup>7</sup> Letzte Teilfortschreibung 2018.

gungsbereichen, Ergänzungsstandorten und kommunalen Sortimentslisten soll im Rahmen von Einzelhandelskonzepten erfolgen, in Abstimmung mit der Regionalplanung.

**Zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels** haben sich **Einzelhandelskonzepte** mit ihrem Instrument „Sortiments- und Standortleitbild“ bewährt. Durch Sortimentsfestsetzungen (zentrenrelevant vs. nicht zentrenrelevant) können zentrenrelevante Sortimente an unerwünschten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten) ausgeschlossen werden, um den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 2a BauGB zu gewährleisten.

Innerhalb der VG Nordpfälzer Land liegt für die ehemalige VG Alsenz-Obermoschel ein Einzelhandelskonzept vor (beschlossen vom damaligen VG-Rat am 12.11.2019). Oberstes Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel zu erhalten bzw. funktionsgerecht weiterzuentwickeln. Besonderer Schwerpunkt liegt auf der Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote der Grundversorgung. Der Verbundstandort des Alsenzer EKZ wurde als „Versorgungsbereich Lebensmittel / Nahversorgung“ ausgewiesen, um diesen für die VG Alsenz-Obermoschel wichtigen Angebotsstandort in seinem Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll ein Ausbau der Einzelhandelsangebote in den Ortskernen von Alsenz und Obermoschel angestrebt werden, wenngleich beide Ortskerne nicht als zentrale Versorgungsbereiche im baurechtlichen Sinne identifiziert werden konnten. Beide Ortskerne können die grundzentrale Versorgungsfunktion für die im Nahbereich lebende Bevölkerung weder aktuell noch perspektivisch gewährleisten.<sup>8</sup> Somit kommt dem Verbundstandort des Alsenzer EKZ für die Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) eine hohe Bedeutung zu.

Die Stadt Rockenhausen verfügt über ein Einzelhandelskonzept, das aber bereits aus dem Jahr 2008 stammt und daher als veraltet zu betrachten ist<sup>9</sup>.

## 5. Herausforderungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Während die Diskussion zur Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bisher v. a. von den möglichen Auswirkungen der sog. „Grüne Wiese-Standorte“ auf innerstädtische Geschäftslagen geprägt war, steht inzwischen die fortgeschrittene Digitalisierung im Fokus.

**Auf der Angebotsseite** sind als wesentliche Entwicklungen anzusprechen:

- / Der kontinuierliche **Verkaufsflächenzuwachs** (v. a. durch die Zunahmen großflächiger Betriebsformen und neuer Angebotskonzepte mit großzügigen Präsentationsflächen) hat mittlerweile aufgehört; seit etwa 2018 stagniert der Verkaufsflächenbestand<sup>10</sup>. Hauptursache dafür ist die wachsende Konkurrenz durch den Onlinehandel.
- / Der **Onlinehandel** (E-Commerce) erzielt in Deutschland derzeit Umsätze von rund 86 Mrd. € (netto) und kommt damit auf einen Marktanteil von rund 13 % (vgl. Abb. 2).<sup>11</sup>

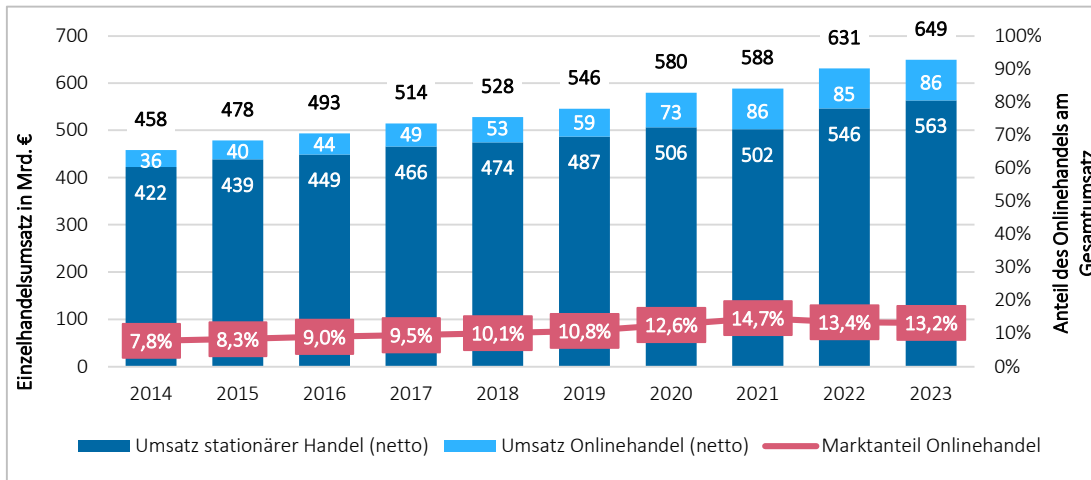
<sup>8</sup> Vgl. BBE Handelsberatung: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel, Köln, Oktober 2019; S. 42 f.

<sup>9</sup> Damit wurde das Entwicklungs- und Zentrenkonzept von 2005 fortgeschrieben. Ein Fortschreibungsentwurf aus dem Jahr 2022 wurde nicht beschlossen.

<sup>10</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2024, S.65.

<sup>11</sup> Quelle: HDE Online-Monitor 2024.

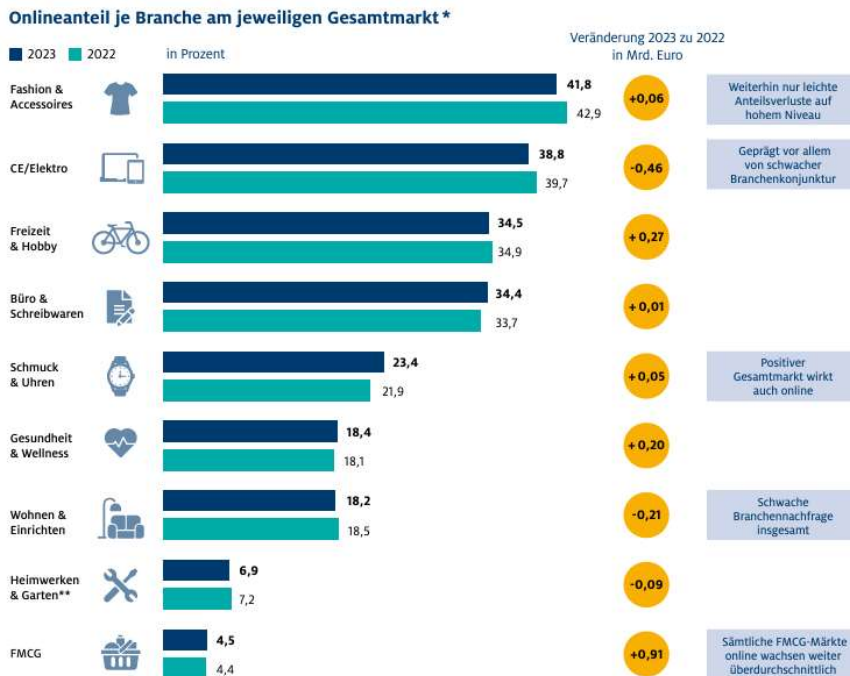
**Abbildung 2: Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und Online-Handel in Deutschland sowie Online-Marktanteile 2013 bis 2023**



Quelle: HDE Online-Monitor 2024; GMA-Darstellung 2025

- Etwa 53 % der Online-Umsätze entfallen auf Online-Marktplätze, wo Amazon führend ist, mit deutlichem Abstand zu Otto, Zalando und Media Markt<sup>12</sup>.
- Der Onlinehandel hat inzwischen alle Warengruppen erfasst. **Besonders hoch sind die Marktanteile des Onlinehandels aber in den Innenstadt-Leitsortimenten**, insbesondere bei Mode / Schuhen / Accessoires, Unterhaltungselektronik / Fotobedarf, Büchern, Spielwaren, Sport- und Campingartikeln sowie Büro- und Schreibwaren (vgl. Abb. 3).<sup>13</sup>

**Abbildung 3: Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen**



Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14

<sup>12</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2024, S. 197, 199.

<sup>13</sup> Quelle: HDE / IfH Köln: Handel digital – Online-Monitor 2024, S. 18.

Beim Einkauf von Lebensmitteln des täglichen Bedarfs spielt der Onlinehandel in Deutschland wegen der hohen Verbraucheransprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie der zusätzlichen Umweltbelastung durch Lieferung und Verpackung bislang keine weit verbreitete Rolle (Umsatzanteil des Onlinehandels derzeit ca. 2,4 %). Allerdings tragen Nischenanbieter (z. B. Delikatessen, Wein, Bio- und Erzeuger-Produkte) sowie Online-Vertriebskanäle der etablierten Lebensmittelketten (z. B. mit Liefer- und Abholdiensten in Ballungsgebieten) und Amazon zu einer langsamen Zunahme des Onlineanteils auch im Nahrungs- und Genussmittelsegment bei.

- / Die etablierten Einzelhandelsgeschäfte können vom Onlinehandel profitieren, indem sie **Multichannel-Strategien** verfolgen, etwa durch zusätzlichen Verkauf über die eigene Webseite oder über Marketplace-Plattformen (z. B. Amazon, Ebay), Organisation von Lieferservice oder Teilnahme an Click-and-Collect-Konzepten<sup>14</sup>. Da mit der Darstellung des eigenen Angebots im Internet nicht mehr alle Waren auch tatsächlich im Laden ausgestellt werden müssen, kann das Internet auch zur Vergrößerung des Ladenlokals genutzt werden; dies ist insbesondere für Kleinflächen- und Nischenanbieter von Vorteil.

Eine gezielte Nutzung **digitaler Marketinginstrumente** hilft gerade kleinen, inhabergeführten Betrieben bei der gezielten Ansprache, Information und Bindung von Kunden und Communities, etwa über Social Media. Mit Informationen über digitale Kanäle zu Angeboten, besonderen Konzepten oder Veranstaltungen werden vor allem junge Zielgruppen angesprochen. Entscheidend für den Online-Erfolg sind eine umfassende Marketing- und Absatzstrategie, ein effizientes Shopsystem, ein gutes Webdesign, und eine stete Pflege der Online-Kanäle.

#### Abbildung 4: Chancen für Einzelhändler durch digitale Teilnahme

**Erreichbarkeit:** 24/7 online verfügbar und auffindbar für Kunden


**Sichtbarkeit:** Online-Werbung und Social-Media-Präsenz

**Kundengewinnung:** Online-Kommunikation, Loyalty-Programme (z. B. Rabattaktionen, Verlosungen, Gutscheine) fördern Kundenbindung („jeder Kunde bringt einen neuen Kunden mit“)


**Effizienz:** digitale Prozesse reduzieren manuellen Aufwand und Kosten

**Wettbewerbsvorteil:** Unternehmen mit digitaler Präsenz haben Wettbewerbsvorteile gegenüber Konkurrenzen ohne Online-Auftritt (Erhöhung der Resilienz, z. B. in Lockdown-Phasen)


**Welche Formen der digitalen Präsenz gibt es?**



Google Maps-Eintrag



Social Media-Account



klassische Homepage

GMA-Zusammenstellung 2025

**Auf der Nachfrageseite** sind als wesentliche Einflussfaktoren folgende Aspekte anzusprechen:

- / **Gesellschaftliche und demografische Wandlungsprozesse** (u. a. Verschiebung der Altersstruktur, Migration, Trend zu kleineren Familieneinheiten, Zunahme von Ein-Personen-Haushalten) haben **Präferenzverschiebungen** bewirkt und dadurch Veränderungen im Einzelhandel ausgelöst. Wenngleich die Altersgruppe der Senioren deutlich agiler

<sup>14</sup> Bei Click-and-Collect-Konzepten recherchieren und bezahlen die Kunden die gewünschten Produkte zunächst online, bevor sie ihre Ware in einem stationären Einzelhandelsgeschäft abholen. Dadurch können die Kunden die Ware vor ihrer endgültigen Abnahme noch prüfen und zudem Versandgebühren sparen.

und mobiler ist als frühere Generationen, wird wegen der wachsenden Lebenserwartung der Anteil der Personen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf noch zunehmen. Daneben ist nun die Generation der „Digital Natives“ im konsumfähigen Alter und prägt das Nachfrageverhalten (v. a. durch ihre intensive Nutzung des Onlinehandels). Im Zuge der stetigen **Pluralisierung der Lebensstile und Nachfragemuster** werden auch weiterhin vielfältige Angebotsformen erforderlich, insbesondere solche, die flexibel an sich wandelnde Bedürfnisse angepasst werden können.

- /
 Zugleich sind die **Ansprüche der Kunden** stetig gewachsen. Mit Anstieg des Einkommens- und Bildungsniveaus tritt eine Ausdifferenzierung der Nachfrage auf. Diese beinhaltet häufig ein stärkeres Qualitäts- und Nachhaltigkeitsbewusstsein (deutlich etwa an der verstärkten Nachfrage nach regional erzeugten Waren und Bio-Lebensmitteln).
- /
 Die hohe Kunden-Mobilität hat die Wertigkeit von Einkaufslagen verändert und den Siegeszug von autokundenorientierten Standorten erst möglich gemacht. Die Präferenz des **Autos als bevorzugtes Verkehrsmittel für den Einkauf** bedingt einen großen Stellplatzbedarf, was v. a. Innenstädte und kleinteilige Ortsmitten vor Herausforderungen stellt. Mittlerweile ist zwar eine zunehmende Sensibilität von Verbrauchern und Politik gegenüber Staus, Luftverschmutzung und Lärm durch Pkw- und Lieferverkehr zu bemerken. Allerdings ist bisher noch keine flächendeckende „Verkehrswende“ eingetreten, insbesondere nicht auf dem Land.

Abbildung 5: Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Konsumentenforschung 2025

- /
 Mit der **wachsenden Digitalisierung** und der Zunahme der „digital natives“ werden auch vom stationären Einzelhandel moderne Angebotskonzepte erwartet (z. B. Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomieelementen, interaktive Konzepte, Guide-Shops<sup>15</sup>).
- /
 Bezüglich der zentralen Lagen wird erkennbar, dass das **Thema „Einkaufen“ mittlerweile nicht mehr der dominierende Besuchsgrund der Innenstädte** ist. Stattdessen wird das City-Shopping immer stärker mit anderen Aktivitäten verknüpft, etwa mit Arztbesuchen, Wahrnehmen von Kultur- oder Bildungsangeboten oder mit anderen Freizeitaktivitäten wie Gastronomiebesuche oder Bummeln / Flanieren. Die Forcierung anderer Themenfelder abseits des Handels darf deshalb nicht aus dem Blick geraten.

<sup>15</sup>

Ein Guide-Shop ist eine Art Showroom, in dem die Kunden die Produkte begutachten, berühren und auch anprobieren können, bevor sie sie kaufen. Allerdings stehen die Waren nicht zur sofortigen Mitnahme zur Verfügung, sondern die Kunden bekommen sie nach Hause geliefert. So entfallen Lagerflächen im Shop.

Festzuhalten ist, dass Kunden bei austauschbaren Waren nur dann einen tendenziell höheren Preis im stationären Einzelhandel akzeptieren, wenn hiermit ein echter **Zusatznutzen** verbunden ist, der die geringere Bequemlichkeit im Vergleich zum Onlinehandel aufwiegt. Beispielsweise können Geschäfte mit attraktiver Angebotsvielfalt, inspirierender Darbietung, hoher Beratungsqualität, schneller Erhältlichkeit oder zusätzlichen Dienstleistungen und Annehmlichkeiten punkten, Innenstädten etwa mit Aufenthaltsqualität, Multifunktionalität / Synergieeffekten, Übersichtlichkeit und kurzen Wegen.

## 6. Entwicklungen und Trends in der Nahversorgung

Anders als der stationäre Nonfood-Einzelhandel ist der **Lebensmitteleinzelhandel bislang nicht stark vom Onlinehandel geprägt**. Der Onlinehandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird zwar von den Verbrauchern teilweise auch akzeptiert (z. B. für Spezialitäten), jedoch stellt das Internet für den „normalen Lebensmitteleinkauf“ bisher noch keine weit verbreitete Angebotsform dar. Bei den strukturprägenden Anbietern im Lebensmittelhandel, den großen Handelsketten, lässt sich jedoch von Digitalisierungsgewinnern sprechen, wenn sie es schaffen, dem anonymen Einkauf im Internet ein ansprechendes Einkaufserlebnis vor Ort mit einer großen Auswahl an frischen Lebensmitteln gegenüber zu setzen und zugleich die Vorteile moderner digitaler Warenwirtschaftssysteme für sich zu nutzen.

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen **Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung** zu, da sie nicht nur Lebensmittel und Getränke anbieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Drogeriewaren Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelmärkte sind daher als Garanten einer qualitätsvollen Nahversorgung anzusehen, außerdem als Leitbetriebe. Wegen ihrer von deutlich größeren Sortimentsbreite und -tiefe nehmen besonders Lebensmittelvollsortimenter (Supermärkte mit ca. 12.000 – 25.000 Artikeln im ständigen Sortiment) eine wichtige Rolle für eine qualifizierte Nahversorgung ein. Bei Discountern bieten sog. „Softdiscounter“ (z. B. Netto mit rund 5.000 Artikeln) ein deutlich größeres Angebot als sog. „Harddiscounter“ (z. B. Norma mit rund 1.000 Lebensmittelartikeln)<sup>16</sup>.

Ergänzende Funktionen für die Grundversorgung übernehmen kleinere Lebensmittelgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemärkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen) und Hofläden. Kleinere Lebensmittelgeschäfte leiden an strukturell bedingten Kostennachteilen gegenüber größeren Filialisten. Auch Anbieter von Bio- und Erzeuger-Lebensmitteln, Bringdienste oder mobile Verkaufsformen sind tendenziell teurer als konventionelle Supermärkte oder Discounter, zudem ist hier die Auswahl deutlich eingeschränkt.

In Reaktion auf die zunehmende Konkurrenz von Onlineanbietern bei Nonfoodartikeln haben sowohl Vollsortimenter als auch Discounter ihr Angebot umstrukturiert; sie profilieren sich jetzt deutlich stärker als noch vor 10 Jahren durch ein **qualitätsvolleres und ausdifferenzierteres Lebensmittelangebot** (z. B. durch hohen Anteil an Frischeprodukten, Markenartikeln, Biolebensmitteln, regional erzeugten Lebensmitteln, fair gehandelten Waren usw.). Zugleich haben die deutschen Lebensmittelunternehmen in den letzten 10 Jahren ihre Umsatzanteile mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich ausgebaut, während die Umsätze mit Nonfood sanken.

<sup>16</sup> Quelle: Unternehmensangaben im Internet, abgefragt am 01.08.2024.

Als **Verkaufsfläche** weisen Discounter heute im Durchschnitt ca. 840 m<sup>2</sup> VK<sup>17</sup> auf, wobei mittlerweile Größen zwischen 1.000 und 1.700 m<sup>2</sup> VK von den Betreibern als marktgerecht angestrebt werden. Supermärkte benötigen wegen der höheren Artikelzahl größere Verkaufsflächen (Durchschnittsgröße ca. 1.130 m<sup>2</sup> VK)<sup>17</sup>; bei neuen Objekten werden von den Betreibern aber nach Möglichkeit Einheiten von ca. 1.500 – 2.500 m<sup>2</sup> VK geplant. Hinzu kommen ggf. Flächen für ergänzende Betriebe wie etwa Backshops mit Café. Der **wachsende Flächenbedarf** von modernen Lebensmittel- und Drogeriemärkten ist in erster Linie auf die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben zurückzuführen, die auch eine Ausweitung der Sortimente mit sich brachten, außerdem auf steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation und Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Große Lebensmittel- und Drogeriemärkte benötigen zudem eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit und Erschließung, so dass gut angebundene Standorte an Hauptverkehrsachsen bevorzugt werden.

## 7. Konsequenzen für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung in der VG Nordpfälzer Land

Für die kommenden Jahre sind weitere **Verdrängungsprozesse** zu Lasten von schwachen Einzelhändlern bzw. Nebenlagen zu erwarten. Ursachen hierfür sind Marktsättigungserscheinungen (z. B. in den Branchen Hausrat, Bücher, Haushaltsgroßgeräte), strukturelle Veränderungen (z. B. Konkurrenz durch Onlineanbieter, Konzentrationsprozesse) oder auch individuelle Gründe (z. B. Wirtschaftlichkeits- und Altersnachfolgeprobleme), letztlich aber v. a. die gestiegenen Ansprüche der Kunden an Verfügbarkeit, Auswahl und Preisgestaltung der Waren, welche zum rasanten Aufschwung des Onlinehandels gerade in innenstadtrelevanten Sortimenten geführt hat. Gerade im ländlichen Raum wird es daher in Zukunft nicht mehr um die Frage „Innenstadt oder Gewerbegebiet“ gehen, sondern um die Frage „Vor Ort oder Online“.

**Eine hohe Expansionsdynamik besteht nur noch bei Lebensmittel- und Drogeriemärkten .** Hierfür sorgt zum einen der hohe Bedarf nach Artikeln des Grundbedarfs bei allen Menschen und zum anderen die in dieser Branche noch geringe Verbreitung des Onlinehandels. Auch in der VG Nordpfälzer Land wird der Onlinehandel mit Lebensmitteln für den täglichen Einkauf auf absehbare Zeit keine größere Rolle spielen. Somit ist der **Erhalt und zielgerichtete Ausbau eines leistungsfähigen Nahversorgungsangebots, auch in der Fläche, von zentraler Bedeutung.**

Derzeit optimieren alle wesentlichen Betreiber von Lebensmittel- und Drogeriemärkten ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist auch ein erhöhter Flächenbedarf, um die künftig weiter steigenden Anforderungen der Kunden an Sortiments- und Ladengestaltung zu erfüllen. Aufgrund des großen Flächenbedarfs – nicht nur für die Gebäude selbst sondern auch für die dazugehörigen Stellplätze – sind **moderne Lebensmittel- und Fachmärkte schwer in das innerörtliche Standortgefüge und in das Ortsbild zu integrieren**, auch weil sie erhebliche Verkehrsströme zu sich lenken. Hinzu kommt, dass die bisher typischen eingeschossigen Märkte mit vorgelagerten Parkplätzen von den Bürgern in kleinteilig strukturierten, historischen Ortsmitten oder in Wohngebieten aus Optik-, Verkehrs- und Lärmgründen oft gar nicht erwünscht sind. Damit entfällt in vielen traditionellen zentralen Lagen die Möglichkeit, einen – auch aus





<sup>17</sup> Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2024, S. 77 f.; Köln 2024; GMA-Berechnung.

rechtlicher Perspektive<sup>18</sup> – erforderlichen Magnetbetrieb des Einzelhandels anzusiedeln. Eine pragmatische Lösung könnte es sein, an verkehrsgünstigen Standorten Lebensmittelmärkte zu errichten und durch weitere Handelsbetriebe und ggf. andere Nutzungen zu ergänzen, die in kleinteilig strukturierten Ortsmitten nicht die erforderlichen Standortbedingungen vorfinden.

Der Onlinehandel hat seinen festen Platz in der Wahl der Konsumenten gefunden; von einem weiteren Wachstum ist auszugehen. Dadurch wird der **Flächenbedarf für den traditionellen Innenstadt-Einzelhandel weiter sinken**. Die künftige Nachfrage nach kleinen Verkaufsflächen in der Innenstadt wird absehbar rückläufig sein, die Preise bei Neuvermietungen stagnieren.

In **Ortsmitten von kleinen Städten und Gemeinden** (insbesondere in Kommunen ohne zentralörtliche Bedeutung) wird die Bedeutung des Einzelhandels als strukturprägendes Angebotselement weiter abnehmen. Mögliche Ursachen dafür liegen in historisch bedingten kleinteiligen Baustrukturen, mangelnder Investitionsbereitschaft der Eigentümer, einer verstärkten Nachfrage nach Online-Angeboten oder in Nachfolgeproblemen bei älteren Händlern. Auch sind hier – aufgrund der meist kleinteiligen Bausubstanz und fehlender Potenzialflächen – häufig keine Möglichkeiten erkennbar, dort größere Einzelhandelsbetriebe unterzubringen, welche als Magnetbetriebe erforderlich wären. Diese fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten sind auch für die Ortskerne von Alsenz und Obermoschel zu konstatieren.<sup>19</sup>

Hieraus ergeben sich folgende Herausforderungen für die Einzelhandels- und Stadtplanung:

- 
**Noch stärkere Konzentration des Einzelhandels** durch Fokussierung auf wenige, eng definierte Bereiche mit hoher Lagequalität (Rückzug aus Nebenlagen)
- 
**Erhalt und Ausbau der funktionalen Dichte im zentralen Versorgungsbereich** durch verstärkten Fokus auf Nicht-Einzelhandelsnutzungen (z. B. Gesundheits-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Wohnfunktion)
- 
**Konsequente Aufwertung des öffentlichen Raumes** für alle Nutzergruppen sowie Schaffung einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt
- 
**Erhalt und Ausbau von Lebensmittelmärkten am Ort** (auch außerhalb der Ortsmitte) als Garanten einer zukunftsfähigen, verkehrsreduzierenden Grundversorgung.

## 8. Wesentliche Strukturdaten der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

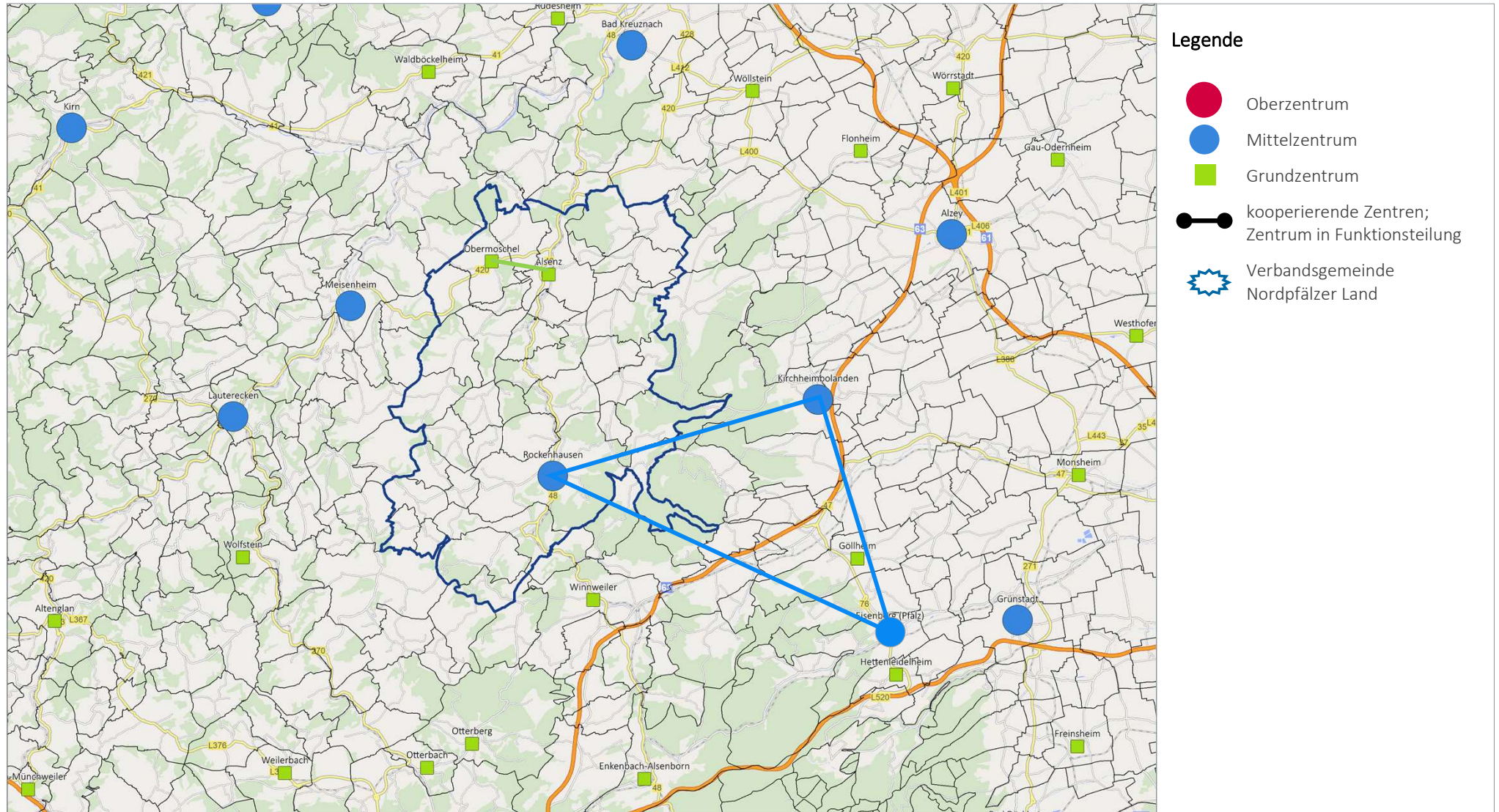
Der **Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land** liegt im Westteil des Donnersbergkreises, rund 20 – 30 km entfernt von der Kreisstadt Kirchheimbolanden, rund 20 – 35 km südlich von Bad Kreuznach und rund 25 – 45 km nördlich von Kaiserslautern (vgl. Karte 1). Der Verbandsgemeinde (VG) gehören 36 Ortsgemeinden an, darunter die Kleinstädte Rockenhausen und Obermoschel. Verwaltungssitz ist Rockenhausen, eine Zweigstelle befindet sich in Alsenz. Die VG entstand 2020 aus dem Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Rockenhausen (20 Ortsgemeinden, ca. 141 km<sup>2</sup>) und Alsenz-Obermoschel (16 Ortsgemeinden, ca. 103 km<sup>2</sup>).

<sup>18</sup> Für eine Einstufung als „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne des BauGB erfordert die aktuelle Rechtsprechung die Präsenz eines Magnetbetriebes, der dazu beiträgt, dass die Versorgungswirkung dieser Lage über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reicht.

<sup>19</sup> So im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (2019) festgestellt, S. 42.



**Karte 1: Lage der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und zentralörtliche Struktur in der Region**



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

Die VG Nordpfälzer Land gehört **zur Planungsregion Westpfalz**. Im ROP ist die Stadt Rockenhausen als Mittelzentrum benannt (in Kooperation mit Kirchheimbolanden und Eisenberg). Alsenz und Obermoschel sind als Grundzentrum in Funktionsteilung ausgewiesen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** wird durch die Bundesstraßen B 48 (Bad Kreuznach – Alsenz – Rockenhausen – Bad Bergzabern) und B 420 (Nierstein – Wörrstadt – Alsenz – Meisenheim – Kusel) sichergestellt, außerdem durch Landes-, Kreis- und Ortsstraßen in die umliegenden Kommunen und Ortsgemeinden. Im ÖPNV ist die VG über die Regionalbahnstrecke Mainz – Bad Kreuznach – Kaiserslautern (Haltepunkte in Alsenz, Rockenhausen und Imsweiler) und Buslinien im Regionalverkehr erreichbar; außerdem gibt es die Möglichkeit eines Ruftaxis.

Die Fläche der VG umfasst rund 244 km<sup>2</sup>, ihre Ausdehnung ist mit rund 27 km in Nord-Süd-Richtung und max. 19 km in West-Ost-Richtung beträchtlich<sup>20</sup>. Die Entfernungen werden auch durch die **anspruchsvollen topografischen Bedingungen im Nordpfälzer Bergland** vorgegeben. Die Siedlungsmöglichkeiten sind durch den Verlauf der Täler bestimmt. Wichtigste Flüsse sind die Alsenz, die die VG von Süd nach Nord durchzieht, sowie die Moschel und Appel.

Die **Siedlungsbereiche** der Kommunen befinden sich häufig in relativ engen Tallagen, was die Möglichkeiten zur Bebauung einschränkt und zu bandartigen Siedlungsstrukturen führt. Die Ortsgemeinden sind hauptsächlich durch Wohn- bzw. Mischnutzungen geprägt. Größere Gewerbegebiete gibt es an den Rändern von Rockenhausen und Alsenz.

Als **Wirtschaftsstandort** besitzt die VG Nordpfälzer Land erhebliche Bedeutung. Derzeit gibt es im Gebiet der VG ca. 5.690 Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (davon ca. 4.450 in Rockenhausen, 340 in Alsenz, ca. 170 in Obermoschel). Diesen stehen rund 6.810 Beschäftigte mit Wohnsitz in der VG gegenüber, sodass sich per Saldo ein Auspendlerüberhang ergibt.<sup>21</sup>

Der **Tourismus** spielt in der VG Nordpfälzer Land bislang eine geringe Rolle. Im Jahr 2023 wurden in den 6 Übernachtungsbetrieben der Verbandsgemeinde rund 6.700 Gäste und rund 20.500 Übernachtungen gezählt.<sup>22</sup>

In der VG Nordpfälzer Land lebten Ende 2023 **insgesamt 17.412 Einwohner**. Rechnerisch ergibt sich eine **sehr geringe Bevölkerungsdichte** von ca. 71 EW je km<sup>2</sup>.

Einwohnerschwerpunkt ist mit rund einem Drittel der VG-Bevölkerung die Stadt Rockenhausen (derzeit ca. 5.400 EW). Hiernach folgen Alsenz (ca. 1.640 Einwohner) und Obermoschel (ca. 1.050 Einwohner). Die übrigen Ortsgemeinden verzeichnen zwischen ca. 90 und 550 Einwohner (vgl. Tabelle 1).<sup>23</sup>

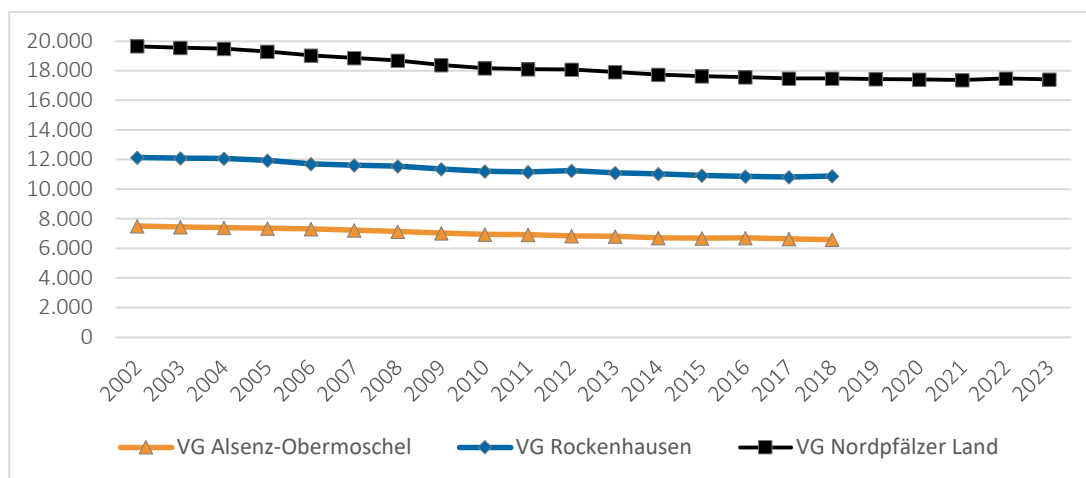
Im Zeitraum von 2002 bis 2021 war für das Gebiet der heutigen VG Nordpfälzer Land ein stetiger **Einwohnerückgang** zu beobachten (vgl. Abbildung 6). Im Jahr 2022 trat dann eine leichte Einwohnerzunahme ein, danach allerdings wieder ein Rückgang.

<sup>20</sup> Pkw-Distanzen; ermittelt mit Hilfe von Openstreetmap.

<sup>21</sup> Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2024, nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

<sup>22</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Statistische Berichte: Gäste und Übernachtungen im Tourismus 2023. Erfasst werden gewerbliche Betriebe mit 10 und mehr Fremdenbetten sowie Camping- und Reisemobilstellplätze mit 10 und mehr Stellplätzen.

<sup>23</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

**Abbildung 6: Einwohnerentwicklung in der VG Nordpfälzer Land bzw. den Vorgänger-Verbandsgemeinden im Zeitraum 2002 – 2023**


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12.; Hauptwohnsitze; GMA-Darstellung

Im 10-Jahres-Vergleich zwischen 2013 und 2023 sank die Bevölkerungszahl in der VG Nordpfälzer Land um ca. 2,7 % (vgl. Tabelle 1). In diesem Zeitraum verloren die meisten Ortsgemeinden Einwohner, ausgenommen Würzweiler, Waldgrehweiler, Stahlberg, Insweiler, Niedermoschel, Teschenmoschel, Gundersweiler und Rockenhausen. Besonders hohe Einwohnerrückgänge von 10 % und mehr mussten Schönborn, Sitters, Mannweiler-Cölln, Schiersfeld, Finkenbach-Gersweiler, UDiellkirchen, Dörrmoschel und Winterborn hinnehmen. Hohe Einwohnerrückgänge haben somit v. a. sehr kleine und zentrenferne Ortsgemeinden getroffen.

Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse rechnet die **Bevölkerungsprognose** des Statistischen Landesamtes für die kommenden Jahre mit einem negativen Entwicklungstrend. Ende 2035 wird für die VG ein Prognosewert von ca. 16.620 Einwohnern erwartet. Dies würde einem Einwohnerrückgang von ca. 4,5 % gegenüber 2020 entsprechen.<sup>24</sup> In der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes sind allerdings in Planung bzw. im Bau befindliche Wohngebiete noch nicht berücksichtigt. Derzeit sind Bauplätze u. a. in Alsenz, Obermoschel und Bayerfeld-Steckweiler verfügbar. Somit kann künftig von einer höherer Einwohnerzahl ausgegangen werden als vom Statistischen Landesamt prognostiziert. Auch könnte sich der ländliche Bereich durch zunehmende Digitalisierung und Zunahme von Homeoffice als attraktiver Wohnstandort entwickeln und sich somit ein derzeit noch nicht bestimmbarer Bevölkerungszuwachs ergeben.

Das **Infrastrukturangebot** der VG Nordpfälzer Land umfasst u. a. Verbandsgemeinde- und Ortsgemeindeverwaltungen, eine Berufsschule, eine integrierte Gesamtschule, eine Realschule plus, eine Förderschule, 7 Grundschulen und 13 Kindertagesstätten, eine Außenstelle der Kreisvolkshochschule Donnersbergkreis, verschiedene Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Kreditinstitute sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Arztpraxen und gastgewerbliche Betriebe. Die meisten Angebote befinden sich in Rockenhausen.

<sup>24</sup>

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz – Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den Donnersbergkreis.

Tabelle 1: Bevölkerungverteilung / -entwicklung 2013 – 2023 in der VG Nordpfälzer Land

Stadt / Ortsgemeinde / VG	Einwohner		Veränderung		EW-Anteil an der VG 2023
	2023	2013	absolut	relativ	
<b>Alsenz</b>	<b>1.638</b>	<b>1.640</b>	<b>-2</b>	<b>-0,1%</b>	<b>9,4%</b>
Finkenbach-Gersweiler	280	318	-38	-11,9%	1,6%
Gaugrehweiler	526	554	-28	-5,1%	3,0%
Kalkofen	163	173	-10	-5,8%	0,9%
Mannweiler-Cölln	359	426	-67	-15,7%	2,1%
Münsterappel	484	490	-6	-1,2%	2,8%
Niederhausen an der Appel	230	239	-9	-3,8%	1,3%
Niedermoschel	505	491	14	2,9%	2,9%
Oberhausen an der Appel	147	149	-2	-1,3%	0,8%
<b>Obermoschel</b>	<b>1.054</b>	<b>1.080</b>	<b>-26</b>	<b>-2,4%</b>	<b>6,1%</b>
Oberndorf	264	279	-15	-5,4%	1,5%
Schiersfeld	210	245	-35	-14,3%	1,2%
Sitters	94	115	-21	-18,3%	0,5%
Unkenbach	198	223	-25	-11,2%	1,1%
Waldgrehweiler	225	214	11	5,1%	1,3%
Winterborn	159	178	-19	-10,7%	0,9%
<b>Ehem. VG Alsenz-Obermoschel</b>	<b>6.536</b>	<b>6.814</b>	<b>-278</b>	<b>-4,1 %</b>	<b>37,5 %</b>
Bayerfeld-Steckweiler	385	403	-18	-4,5%	2,2%
Bisterschied	232	239	-7	-2,9%	1,3%
Dielkirchen	447	505	-58	-11,5%	2,6%
Dörrmoschel	137	154	-17	-11,0%	0,8%
Gehrweiler	319	337	-18	-5,3%	1,8%
Gerbach	512	561	-49	-8,7%	2,9%
Gundersweiler	516	510	6	1,2%	3,0%
Imsweiler	550	533	17	3,2%	3,2%
Katzenbach	488	512	-24	-4,7%	2,8%
Ransweiler	237	261	-24	-9,2%	1,4%
Rathskirchen	172	179	-7	-3,9%	1,0%
Reichsthal	103	107	-4	-3,7%	0,6%
<b>Rockenhausen</b>	<b>5.395</b>	<b>5.351</b>	<b>44</b>	<b>0,8%</b>	<b>31,0%</b>
Ruppertsecken	349	369	-20	-5,4%	2,0%
Sankt Alban	267	294	-27	-9,2%	1,5%
Schönborn	99	128	-29	-22,7%	0,6%
Seelen	152	162	-10	-6,2%	0,9%
Stahlberg	174	168	6	3,6%	1,0%
Teschenmoschel	122	120	2	1,7%	0,7%
Würzweiler	220	195	25	12,8%	1,3%
<b>Ehem. VG Rockenhausen</b>	<b>10.876</b>	<b>11.088</b>	<b>-212</b>	<b>-1,9 %</b>	<b>62,5 %</b>
<b>VG Nordpfälzer Land</b>	<b>17.412</b>	<b>17.902</b>	<b>-490</b>	<b>-2,7 %</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand jeweils 31.12., nur Hauptwohnsitze; GMA-Berechnung 2024

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation in den zentralen Orten der VG Nordpfälzer Land wird in den folgenden Übersichten mit Blick auf ihre einzelhandelsrelevanten Eigenschaften kurz steckbriefartig charakterisiert.

## Übersicht 1: Standortprofil der Ortsgemeinde Alsenz



Rathausplatz



Ortsmitte (Brühlstraße)



EKZ (Niedermoscheler Straße)

Fotos: GMA

Einwohnerzahl (31.12.2023)*:	1.638 (nur Hauptwohnung)
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	Grundzentrum in Funktionsteilung
Geografische Lage innerhalb der VG:	im nördlichen Teil, ca. 13 km nach Rockenhausen
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 48 (Bad Kreuznach – Rockenhausen – Annweiler), B 420 (Kusel – Meisenheim – Wörrstadt – Nierstein), L 403 (Alsenz – Kalkofen – Winterborn – Niederhausen), K 25 (Alsenz – Oberndorf - Gaugrehweiler); Bahnhof, Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	langgezogen im Tal der Alsenz
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit historischen Gebäuden, kleinteiliger Gebäudebesatz, Aufenthaltsbereiche Marktplatz und an der Hauptstraße / Kalkofer Straße, kaum Parkierungsmöglichkeiten
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätte, Bücherei, Festhalle, Museen, Sportanlagen, Dorfgemeinschaftshaus, Ev. Kinder- und Jugendheim, Senioren-Wohnanlage
Einzelhandelsbesatz:	Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Zeitschriften- / Lottoladen, Textilfachmarkt, Quelle-Shop, Gärtnerei, Baustoffhandel
Komplementärbesatz:	Sparkasse, Volksbank, Postagentur, Arztpraxis, Zahnärzte, Frisöre, Kosmetik, Physiotherapie, Fitnessstudio, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gegeben (geringe Einwohnerzahl, aber strategisch günstige, zentrale Lage im Nordteil der VG, konkurrierende Einkaufsorte Rockenhausen, Meisenheim und Bad Kreuznach / Bad Münster am Stein-Eberburg zu beachten, jedoch in einiger Distanz)
Nächste Lebensmittelmärkte:	am Ort (Norma), Altenbamberg (Aldi), ca. 9 km, Frei-Laubersheim (Netto), ca. 13 km, Rockenhs. (EDEKA, Aldi, REWE, Lidl, Penny), ca. 13 km, Meisenheim (Aldi, REWE, Netto, EDEKA), ca. 15 km

\* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Übersicht 2: Standortprofil der Stadt Obermoschel



Marktplatz



Wilhelmstraße, Metzgerei



Ortsmitte

Fotos: GMA

Einwohnerzahl (31.12.2023)*:	1.054 (nur Hauptwohnung)
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	Grundzentrum in Funktionsteilung
Geografische Lage innerhalb der VG:	im nordwestlichen Teil, ca. 17 km nach Rockenhausen
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 420 (Kusel – Meisenheim – Wörrstadt – Nierstein), L 379 (Bad Münster am Stein – Hallgarten – Obermoschel – Schiersfeld – Waldgrehweiler – Dörrmoschel), K 20 (Lettweiler – Obermoschel – Bad Sobernheim); Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	langgezogen im Tal von Moschel und Unkenbach
Städtebauliche Situation in der Ortsmitte:	enger Grundriss mit historischen Gebäuden, kleinteiliger Gebäudebesatz, kleiner Aufenthaltsbereich am Marktplatz, kaum Parkierungsmöglichkeiten
Infrastruktureinrichtungen:	Grundschule, Kindertagesstätte, Stadtbücherei, Museum, Sportanlagen, Jugendcafé
Einzelhandelsbesatz:	Bäckerei, Metzgerei, Herrenmodehaus, Schuhfachgeschäft, Tankstelle, Hofladen
Komplementärbesatz:	Sparkasse, Postagentur, Arztpraxen, Zahnarzt, Psychotherapeuten, Frisöre, Kosmetik, Physiotherapie, Gastronomie, Hotel, Weingüter
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	gering (geringe Einwohnerzahl, strategisch ungünstige Randlage in der VG, konkurrierender Einkaufsort Meisenheim relativ nahe; außerdem konkurrierende Einkaufsorte Bad Sobernheim, Bad Kreuznach / Bad Münster am Stein-Ebernburg und Rockenhausen zu beachten, jedoch in einiger Distanz)
Nächste Lebensmittelmärkte:	Alsenz (Norma), ca. 3 km, Meisenheim (Aldi, REWE, Netto, EDEKA), ca. 10 km

\* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### Übersicht 3: Standortprofil der Stadt Rockenhausen



Marktplatz



Luitpoldstraße



Fachmarktstandort Lidl/dm/AWG

Fotos: GMA

Einwohnerzahl (31.12.2023)*:	5.395 (nur Hauptwohnung)
Zentralörtliche Versorgungsfunktion:	Kooperierendes Mittelzentrum
Geografische Lage innerhalb der VG:	im südlichen Teil
Verkehrliche Erreichbarkeit:	B 48 (Bad Kreuznach – Rockenhausen – Annweiler), L 386 (Reipoltskirchen – Dörrmoschel – Rockenhausen – Marienthal – Kirchheimbolanden), K 7, K 12, K 13, K 34, K 36); Bahnhof, Bushaltestellen
Siedlungsstruktur:	Kernstadt im Alsenztal mit historischer Altstadt, Stadt- teile Dörnbach und Marienthal abgesetzt in Seitentälern
Städtebauliche Situation in der Innenstadt:	enger Grundriss mit historischen Gebäuden, kleinteiliger Gebäudebesatz, Aufenthaltsbereiche am Marktplatz und im Schlosspark, insg. gutes Parkplatzangebot
Infrastruktureinrichtungen:	integrierte Gesamtschule, Realschule plus, Grundschule, Berufsschule, Schule für Lernbehinderte, Kindertages- stätten, Kreisvolkshochschule, Stadtbücherei, Museen, Freilichtbühne, Naturerlebnisbad, Sportanlagen, VG- Verwaltung, Amtsgericht, Agentur für Arbeit, Westpfalz- Klinikum (Abteilung), Kinder- und Jugendzentrum
Einzelhandelsbesatz:	Lebensmittelmärkte, Feinkost, Bäckereien, Metzgereien, Drogerie-, Textil-, Haushaltswaren-, Heimwerker-, Gar- tenfachmärkte, Apotheken, Fachgeschäfte für Blumen, Bücher, Schuhe, Elektrowaren, Raumausstattung, Wolle, Antiquitäten, Sanitätswaren, Optik u. Hörgeräteakustik, Tankstellen, Gebrauchtwaren, Baustoffe, Kfz-Teile
Komplementärbesatz:	Sparkasse, Volksbank, Postagentur, Arzt-, Zahnarzt- und Tierarztpraxen, Psychotherapeuten, Frisöre, Kosmetik, Physiotherapie, Fitness, Pflege- und Beratungsdienste, Gastronomie, Übernachtungsmöglichkeiten
Entwicklungsperspektiven Einzelhandel:	weitgehend ausgeschöpft (umfangreiches Angebot bei begrenzter Einwohnerzahl, Konkurrenz durch Einkaufs- städte Kirchheimbolanden und Kaiserslautern), konkur- rierende Einkaufsorte in der VG in deutlicher Distanz
Nächste Lebensmittelmärkte:	im Ort (REWE, EDEKA, Lidl, Aldi, Penny)

\* Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## II. Situationsanalyse des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land

### 1. Standortgefüge des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land

Das Einzelhandelsangebot innerhalb der VG Nordpfälzer Land konzentriert sich in sehr hohem Maße auf die Stadt Rockenhausen (vgl. Karte 2). Außerhalb von Rockenhausen besteht nur in der zweitgrößten Ortsgemeinde Alsenz eine nennenswerte Besatzdichte.

In der Stadt Rockenhausen sind als strukturprägende Versorgungsstandorte zu nennen:

#### **/// Innenstadt (Altstadt):**

Die historische Altstadt von Rockenhausen befindet sich östlich des Bahnhofs Rockenhausen und bzw. der Alsenz. Die Altstadt wird von der Ringstraße, Rognacallee und dem Langwaldbach umrahmt. Teile davon gehören laut Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen (2008) zum „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ (Haupteinkaufslagen an der Bahnhofstraße, Luitpoldstraße, Kreuznacher Straße und am Marktplatz). Dieser Standortbereich ist durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt (u. a. Lebensmittelhandwerk, Geschäfte für Obst u. Gemüse, Feinkost, Sanitätswaren, Floristik, Bücher, Kinderbekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Antiquitäten, Raumausstattung, Optik und Hörgeräteakustik, Apotheken). Zusätzlich ist ein großer Anteil an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vorhanden. Wegen der historisch geprägten kleinteiligen Bau- und Verkehrsstrukturen sind großflächige Betriebe in der Altstadt nicht möglich. Im Westteil der Altstadt ist zudem der Schlosspark mit einer Freilichtbühne und ein großer Parkplatz (Rognacallee) vorzufinden. Insgesamt besteht ein städtebaulich attraktives Ambiente, mit hoher Aufenthaltsqualität, auch wegen des Fehlens von Durchgangsverkehr, da die Altstadt abseits der überörtlichen Verkehrsachse B 48 liegt.

Auffällig ist die erhöhte Zahl an Leerständen insbesondere entlang der Luitpoldstraße und der Kreuznacher Straße. Hier haben in den vergangenen Jahren deutliche Bestandsabschmelzungen stattgefunden (v. a. Betriebsaufgaben aus Alters- und Wirtschaftlichkeitsgründen). Die leerstehenden Objekte zeigen sich als veraltet, oft mit baulichen Mängeln, sodass ihre kurzfristige Nachnutzungsmöglichkeit für den Einzelhandel eher unwahrscheinlich ist.

#### **/// Innenstadt (südliche Vorstadt):**

Im südwestlichen Anschluss an die Altstadt befinden sich Einzelhandelsbetriebe an der Kaiserslauterer Straße und an der Bahnhofstraße. Eine Konzentration besteht südlich der Bahnhofstraße (REWE-Supermarkt, Lidl-Discounter, dm-Drogeriemarkt, AWG-Textilfachmarkt, Gebrauchtgüterkaufhaus). Da es sich bei dm um den einzigen Drogeriefachmarkt in der VG Nordpfälzer Land handelt, nimmt dieser Standort eine zentrale Bedeutung im Versorgungsgefüge ein und übt wichtige Magnetfunktionen für die Einkaufsstadt Rockenhausen aus.

#### **/// Gebiet An der Linde:**

Im nördlichen Kernstadtgebiet von Rockenhausen liegt das Gebiet An der Linde. Hier sind die Lebensmittelmärkte EDEKA und Aldi etabliert, außerdem ein Heimwerkerfachmarkt (Achenbach & Gauer), ein Fliesenhandel und eine Filiale des Autoteilehandels



Bechtold. Ein Möbelfachmarkt wurde vor Kurzem geschlossen. Mit ihrer verkehrsgünstigen Lage an der L 386 erfüllen die Lebensmittelmärkte Versorgungsfunktionen für die nördliche Kernstadt, den Stadtteil Marienthal und die Ortsgemeinden im Nordosten der ehemaligen VG Rockenhausen (z. B. Ruppertsecken, Würzweiler, Gerbach, Dielkirchen, Katzenbach).

#### **/// Gewerbegebiet Kaiserslauterer Straße / Morbacherweg:**

Im weiteren südlichen Verlauf der Kaiserslauterer Straße sind südlich des Morbacherweges der Lebensmitteldiscounter Penny, ein KIK-Textilfachmarkt und der Haushaltswarendiscounter TEDI etabliert; außerdem befindet sich hier der Tierpark Donnersberg. Im weiteren Standortumfeld liegen das Verbandsgemeindewerk, Gewerbebetriebe, eine Tankstelle und ein Brennstoffhandel.

**In der Ortsgemeinde Alsenz** konzentriert sich der Einzelhandelsbestand auf das **Einkaufszentrum (EKZ)** an der Einmündung der B 420 in die B 48, welches ca. 400 m abgesetzt vom Siedlungskörper am Nordwestrand von Alsenz an der Ortsgrenze zu Niedermoschel liegt. Das EKZ stellt mit einem Norma-Lebensmitteldiscounter, einem Alldrink-Getränkemarkt, einer Bäckerei- und einer Metzgerei-Filiale, einer Apotheke, einem Zeitschriftenshop und einer Filiale des Textildiscounters KIK ein gut abgestimmtes Angebot zur Grundversorgung dar. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage übernimmt es die Versorgung von großen Teilen der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel, darunter der beiden größten Orte, Alsenz und Obermoschel sowie weiterer Ortsgemeinden im Moscheltal (z. B. Niedermoschel, Sitters, Schiersfeld). Weitere Betriebe bestehen in Streulagen (Gärtnerei am Heerberg, Baustoffhandel Kopp und ein Quelle-Shop an der Hauptstraße). In der historischen Ortsmitte von Alsenz rund um den Marktplatz ist seit Langem kein Einzelhandel mehr vorhanden.

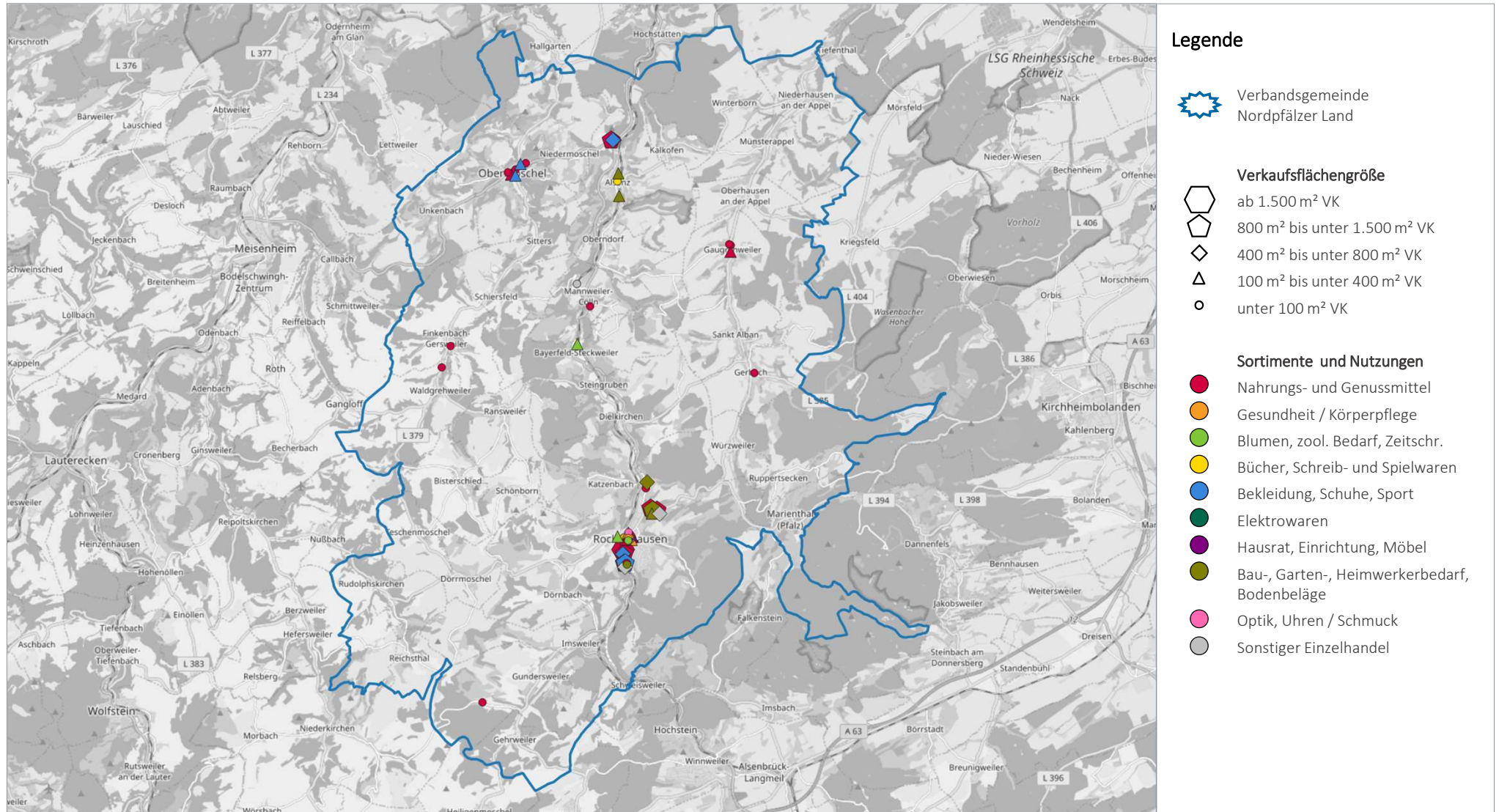
**In der Stadt Obermoschel** sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe erhalten geblieben; sie bilden keine zusammenhängende Lage aus. Als Anbieter hervorzuheben sind der Herrenausstatter Wolf und eine Filiale des Schuhhauses Frank (Schuhpalast). Ein Hofladen, eine Bäckerei, eine Metzgerei und eine Tankstelle gewährleisten ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. In der historischen Ortsmitte, die abseits der B 420 liegt, stehen mehrere kleine Geschäfte leer, da sich ihr Betrieb und Investitionen in sie offensichtlich nicht mehr lohnen.

**In den kleineren Ortsgemeinden** sind nur vereinzelt Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so in den Ortsgemeinden Gaugrehweiler, Bayerfeld-Steckweiler, Finkenbach-Gersweiler, Gerbach, Gundersweiler, Mannweiler-Cölln und Waldgrehweiler. Größtenteils handelt es sich dabei um inhabergeführte Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Metzgereien, Bäckereien), zum geringeren Teil um etablierte Spezialanbieter (z. B. Aquaristikhandel in Bayerfeld-Steckweiler, Baustoffhandel in Mannweiler-Cölln, Hofladen in Waldgrehweiler).

## **2. Aktueller Einzelhandelsbestand in der VG Nordpfälzer Land**

Die nachfolgenden Daten beruhen auf einer vollständigen Erhebung des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land im Juli 2024 (inkl. Betriebe des Ladenhandwerks, Hofläden und Tankstellen, ohne Direktvermarktung in Weingütern). Dabei wurden die Betriebe nach Umsatzschwerpunkt den einzelnen Warengruppen zugeordnet. Zusätzlich erfolgte eine Einteilung nach der Fristigkeit der Waren in kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsbereiche.

**Karte 2: Einzelhandelsverteilung in der VG Nordpfälzer Land**



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Als **Einzelhandelsbestand** (Ladeneinzelhandel inkl. Ladenhandwerk) wurden bei der Erhebung in der VG Nordpfälzer Land **69 Betriebe** und eine **Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.195 m<sup>2</sup>** festgestellt. Die Betriebe erwirtschaften eine **Brutto-Umsatzleistung von rund 66,5 Mio. €<sup>25</sup>**

**Tabelle 2: Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Sortimentsbereichen**

Sortimentsbereiche	Anzahl der Betriebe *	Verkaufsfläche* in m <sup>2</sup>
<b>Kurzfristiger Bedarf insgesamt</b> (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen, Zeitschriften)	<b>40</b>	<b>10.115</b>
<i>... davon Nahrungs- u. Genussmittel</i>	<i>30</i>	<i>8.585</i>
<b>Mittelfristiger Bedarf insgesamt</b> (Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport)	<b>9</b>	<b>2.890</b>
<b>Langfristiger Bedarf insgesamt</b> (Elektrowaren, Hausrat, Möbel, Baustoffe, Optik, Uhren/ Schmuck, Gebrauchtwaren)	<b>20</b>	<b>4.190</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>69</b>	<b>17.195</b>

GMA-Erhebung Juli 2024; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

In der **räumlichen Verteilung** erweist sich, dass der **größte Teil des Einzelhandels in der Stadt Rockenhausen ansässig ist (ca. 62 % Betriebe und rund 77 % der Verkaufsflächen in der VG)**. Dies ist Ergebnis der besonderen Position von Rockenhausen als Mittelzentrum und einziger Kommune innerhalb der VG mit mehr als 2.000 Einwohnern. Rockenhausen verfügt nicht nur über ein erhöhtes Nachfragepotenzial am Ort (vgl. hierzu Kapitel III.2.), sondern auch über die erforderlichen landesplanerischen Voraussetzungen für die regelmäßige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (vgl. hierzu Kapitel I.4.). Schwerpunkte innerhalb von Rockenhausen sind die Innenstadt, der Nahversorgungsstandort An der Linde sowie der Standort Kaiserslauterer Straße / Morbacherweg; hierbei handelt es sich zugleich um Standorte von großflächigen Handelsbetrieben (Lebensmittel- und Fachmärkte).

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand der Ortsgemeinden in der VG Nordpfälzer Land 2024**

Teilbereiche	Lebensmittel		Nonfood		Einzelhandel insgesamt	
	Be-triebe	Verkaufs-fläche in m <sup>2</sup>	Be-triebe	Verkaufs-fläche in m <sup>2</sup>	Be-triebe	Verkaufs-fläche in m <sup>2</sup>
<b>Südteil*</b>	<b>16</b>	<b>6.690</b>	<b>30</b>	<b>6.830</b>	<b>46</b>	<b>13.520</b>
... darunter Stadt Rockenhausen	14	6.630	29	6.630	43	13.260
<b>Nordteil**</b>	<b>14</b>	<b>1.895</b>	<b>9</b>	<b>1.780</b>	<b>23</b>	<b>3.675</b>
... darunter Alsenz	4	1.410	6	1.240	10	4.670
... darunter Obermoschel	4	200	2	500	6	700
<b>VG Nordpfälzer Land</b>	<b>30</b>	<b>8.585</b>	<b>39</b>	<b>8.610</b>	<b>69</b>	<b>17.195</b>

\* ehemalige VG Rockenhausen

\*\* ehemalige VG Alsenz-Obermoschel

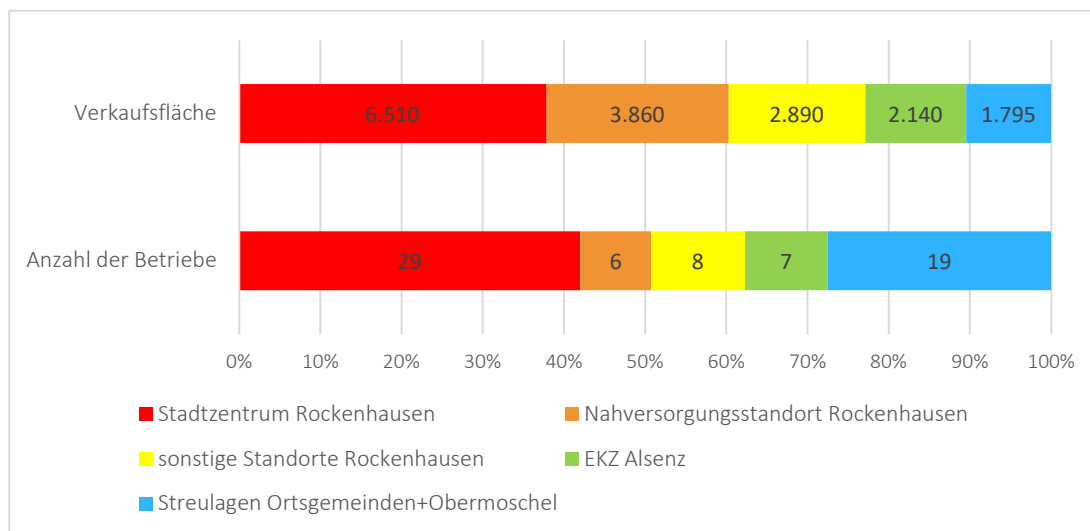
GMA-Erhebung Juli 2024; ca.-Werte gerundet

<sup>25</sup> Ergebnis von gutachterlicher Schätzungen auf Basis individueller Bewertung der einzelnen Betriebe.

Die anderen Ortsgemeinden zeigen eine deutlich geringere Prägnanz im Angebotsgefüge der VG Nordpfälzer Land. Auch das EKZ Alsenz, der wichtigster Versorgungsstandort außerhalb Rockenhausens, nimmt derzeit nur einen untergeordneten Anteil im Gesamtgefüge ein (ca. 10 % der Betriebe, ca. 15 % der Verkaufsflächen in der VG).

In der Stadt Obermoschel befinden sich knapp 7 % der Betriebe und ca. 4 % der Verkaufsflächen. Auf die kleineren Ortsgemeinden außerhalb der drei zentralen Orte entfallen zusammen 10 Betriebe (ca. 14 %) und ca. 585 m<sup>2</sup> VK (ca. 3 %).

**Abbildung 7: Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Standortlagen**



GMA-Erhebung Juli 2024; ca.-Werte gerundet

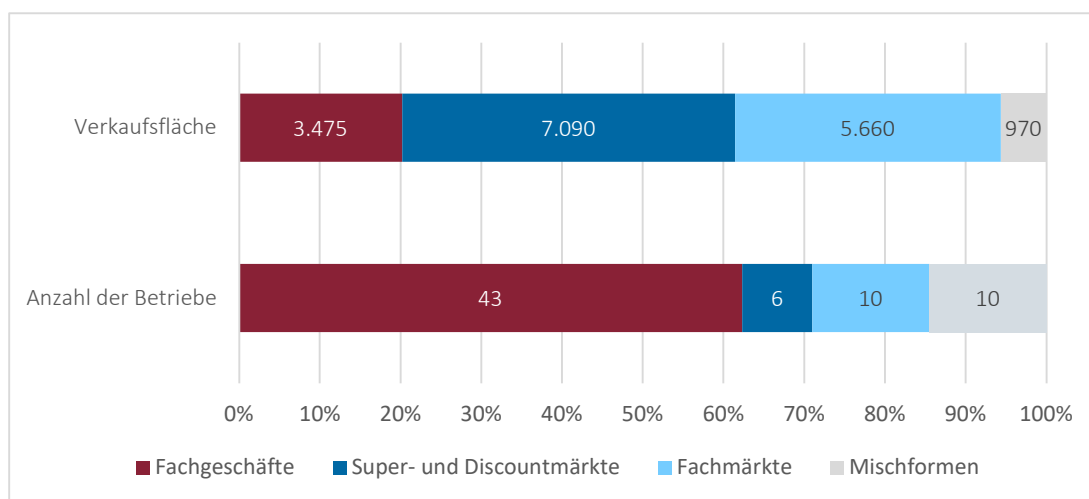
Mit Blick auf die **Sortimentszusammensetzung** im Einzelhandelsbestand der VG zeigt sich, dass der Bestand **vorwiegend von Angeboten des Grundbedarfs geprägt** ist. Nur im Mittelzentrum Rockenhausen befinden sich auch größere, strukturprägende Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs (vornehmlich Fachmärkte).

Insgesamt sind rund 58 % der Betriebe Anbieter des kurzfristigen Bedarfs; ihr Anteil am gesamten Verkaufsflächenbestand beträgt rund 59 %. Von dem gesamten Verkaufsflächenbestand entfallen ca. 50 % auf Nahrungs- und Genussmittelanbieter (Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgerei, Spezialanbieter, Hofläden, Tankstellen) und ca. 9 % auf andere Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Drogeriemarkt, Apotheken, Sanitätswaren-, Blumen- und Zeitschriftengeschäfte). Nur ca. 17 % der Verkaufsflächen befinden sich bei Anbietern des mittelfristigen Bedarfs (Bücher, Bekleidung, Schuhe, Sport). Rund 24 % des Verkaufsflächenbestands liegt bei Anbietern des langfristigen Bedarfs (Elektrowaren, Hausrat, Bau- und Gartenbedarf, Baustoffe, Optik, Hörgeräteakustik, Gebrauchsgüter).

**Größter Anbieter** ist der Lebensmittelsupermarkt REWE in Rockenhausen, gefolgt von den dortigen Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl und Penny und dem dortigen EDEKA-Supermarkt sowie dem Alsenzer Lebensmitteldiscounter Norma. Unterhalb der Großflächigkeit bleiben die Nonfood-Fachmärkte Alldrink, dm, AWG, KiK, TEDi, Autoteile Bechtold, Raiffeisenmarkt und Achenbach & Gauer. Im Durchschnitt liegt die Betriebsgröße in der VG Nordpfälzer Land bei rund 250 m<sup>2</sup> VK je Betrieb.

Besonders die **6 Lebensmittelmärkte haben strukturprägende Bedeutung** für den Einzelhandel in der VG Nordpfälzer Land (vgl. Karte 3, Abbildung 8). Diese Märkte fungieren zugleich als Magnetbetriebe für die umliegenden kleineren Geschäfte und Fachmärkte. Derzeit entfallen ca. 40 % der Verkaufsflächen in der VG Nordpfälzer Land auf die Lebensmittelmärkte REWE, EDEKA, Aldi, Lidl, Penny und Norma. Bezogen auf die Anzahl der Betriebe stellen aber Fachgeschäfte mit ca. 62 % noch immer den größten Anteil (trotz jüngst erfolgter Schließungen von mehreren Kleinbetrieben).

**Abbildung 8: Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Betriebstypen**

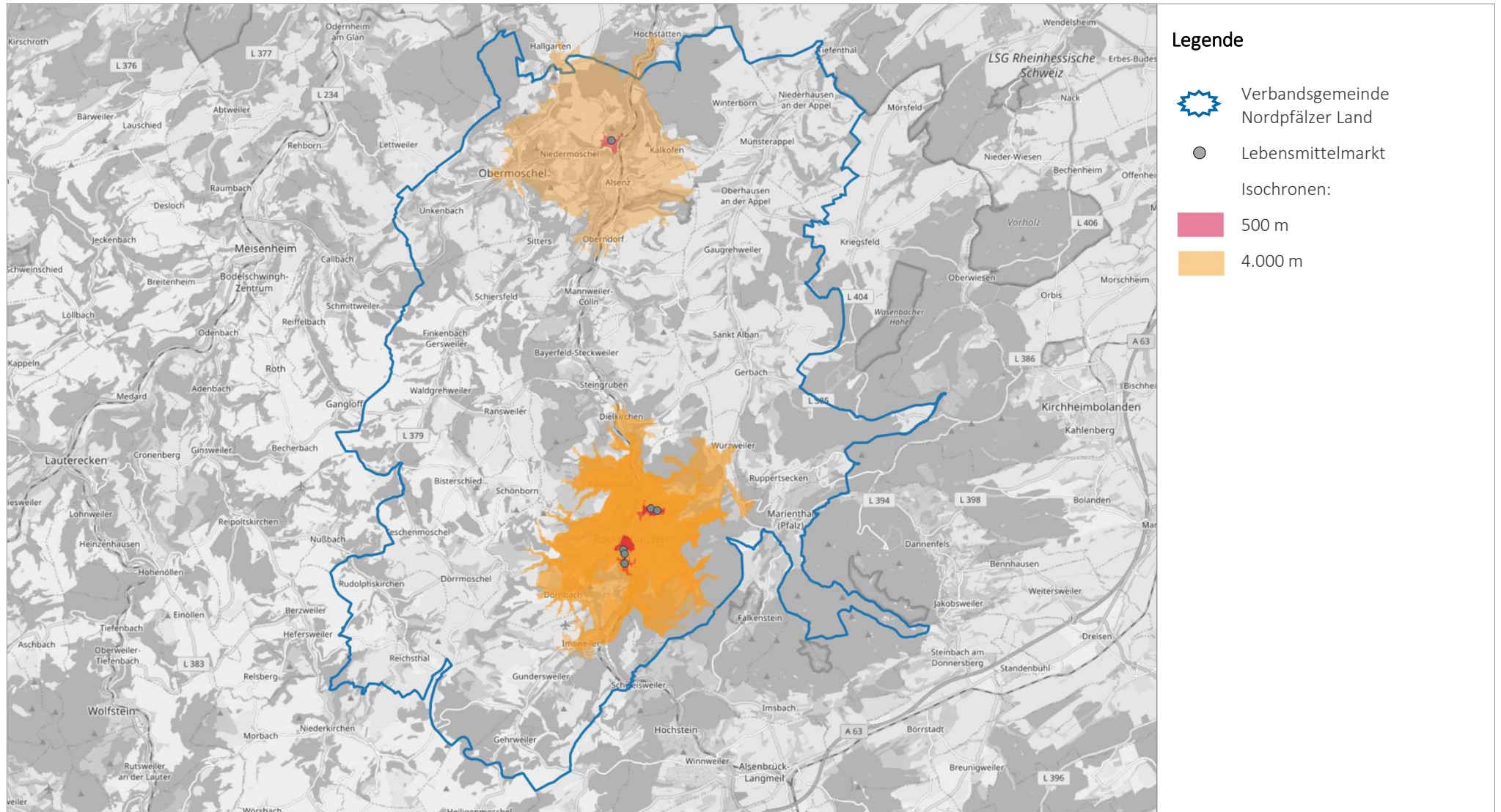


GMA-Erhebung Juli 2024; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

Aus der sehr geringen Verkaufsflächenausstattungen der einzelnen Ortsgemeinden lässt sich im Gegenzug die **große überörtliche Versorgungsbedeutung der Stadt Rockenhausen** ablesen. Dies betrifft sowohl die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auch mit Nonfood. Grundsätzlich entspricht dies dem Ziel der Raumordnung (Zentrale-Orte-Prinzip, mit Konzentration auf Mittel- und Oberzentren).

Bedenklich ist allerdings, dass diese Struktur aufgrund des eingeschränkten Angebotes von leistungsstarken Lebensmittelmärkten im Norden der VG Nordpfälzer Land und der erheblichen Distanz der dortigen Ortsgemeinden auch im Bereich der Grundversorgung zu langen Fahrten führt. Zudem ist das Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel (und damit der gesamte Nordteil der VG Nordpfälzer Land) generell deutlich schwächer ausgestattet als der VG-Südteil mit Rockenhausen. Der Alsenzer Norma-Markt kann mit seiner begrenzten Artikelzahl keine umfassendes Angebot in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) bieten. **Für erhebliche Teile der VG Nordpfälzer Land besteht somit keine gleichwertige, wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.** Die Fusion der früheren Verbandsgemeinden Alsenz-Obermoschel und Rockenhausen hat die Versorgungssituation für die Bevölkerung im Nordteil der VG nicht verbessert. Auch unterliegen die Einzelhändler im Nordteil der VG einer Konkurrenzsituation mit den Einkaufs- und Versorgungsstandorten Bad Münster am Stein-Eberburg, Bad Kreuznach und Meisenheim sowie Lebensmittelmärkten in Altenbamberg und Frei-Laubersheim. Dies führt zu einem deutlichen Kaufkraftabfluss.

**Karte 3: Lebensmittelmärkte und ihre räumliche Nahversorgungsbedeutung (Einzugsgebiete)**



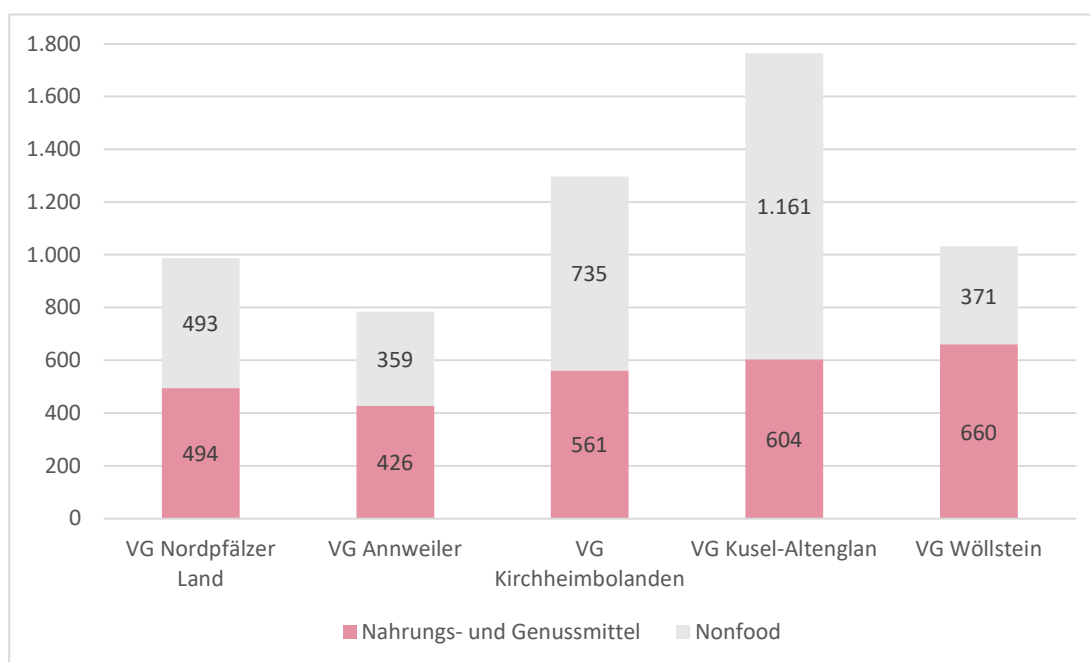
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Geometrie: MBR-Daten; panadress: Stand 2022; GMA-Bearbeitung 2024

### 3. Einzelhandelsausstattung im interkommunalen Vergleich

Zum besseren Verständnis der Einzelhandelsausstattung der VG Nordpfälzer Land ist es hilfreich, die Situation mit anderen Verbandsgemeinden gegenüber zu stellen. Grundlage hierfür sind Versorgungskennziffern, die die Einzelhandelsausstattung auf die Einwohnerzahlen beziehen und somit interkommunal vergleichbar machen. Hierfür wurden **Versorgungskennziffern aus anderen Verbandsgemeinden** ausgewertet, die eine ähnliche Größe und Strukturkennzeichen wie die VG Nordpfälzer Land aufweisen (zwischen ca. 15.000 und 25.000 Einwohner, zentrenferne Lage im ländlichen Raum der Westpfalz, mit Mittelzentrum<sup>26</sup> als strukturprägendem Angebotsort für die Kleingemeinden). Zum Vergleich herangezogen wurden die Verbandsgemeinden Annweiler, Kirchheimbolanden, Kusel-Altenglan und Wöllstein.<sup>27</sup>

Im Verhältnis zur gesamten Einwohnerzahl errechnet sich für die VG Nordpfälzer Land eine **Flächenausstattung von ca. 987 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner**<sup>28</sup>. Davon entfallen ca. 494 m<sup>2</sup> VK auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 493 m<sup>2</sup> VK auf Nichtlebensmittel.

Zu erkennen ist in der Abbildung 9, dass die Einwohner in der VG Nordpfälzer Land im Vergleich mit anderen westpfälzischen Verbandsgemeinden auf einen **relativ geringen Flächenbesatz** zugreifen können. Bei Nahrungs- und Genussmitteln weisen die meisten Verbandsgemeinden bessere Ausstattungswerte auf als die VG Nordpfälzer Land. Auch bei Nichtlebensmitteln liegt die VG Nordpfälzer Land im unteren Bereich. Dies erklärt sich v. a. durch die kleinteilige Angebotsstruktur und das weitgehende Fehlen von großflächigen Fachmärkten. Besonders schwach ausgestattet ist der Nordteil der VG Nordpfälzer Land.



GMA-Untersuchungen 2018 – 2024

<sup>26</sup> Ausnahme VG Wöllstein.

<sup>27</sup> Aus den Verbandsgemeinden Lauterecken-Wolfstein und Otterbach-Otterberg lagen keine Gesamtdaten zum Einzelhandel vor.

<sup>28</sup> Berechnungsbasis: Einwohner mit Hauptwohnsitz zum Stichtag 31.12.2023, gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

#### 4. Qualitative Bewertung des Einzelhandelsbestands

Im Folgenden wird das vorhandene Angebot nach quantitativen und qualitativen Aspekten charakterisiert und etwaiger Ergänzungsbedarf aufgezeigt.

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** kann mit Blick auf die Quantität in der VG Nordpfälzer Land von einer akzeptablen Versorgungssituation gesprochen werden. So verfügt die VG über insgesamt 6, meist moderne bzw. modernisierte Lebensmittelmärkte, darunter zwei Supermärkte und 4 Discounter. Zu diesen Magnetbetrieben kommen kleine Getränke- und Spezialanbieter, Bäckereien und Metzgereien hinzu, die das Angebot abrunden. Damit kann auch zumindest in den größeren Ortsgemeinden eine gewisse wohnortnahe Grundversorgung angeboten werden.

In räumlicher Hinsicht weist die VG Nordpfälzer Land jedoch **erhebliche Defizite bei der räumlichen Verteilung der Grundversorgung** auf. 5 der 6 Lebensmittelmärkte, darunter beide Supermärkte, liegen in der Stadt Rockenhausen im VG-Süden. Sie ist für die Bewohner im Nordteil der VG weit entfernt (mehr als 10 km). Eventuelle verkehrliche Hindernisse (wie die Sperrung der B 48 aufgrund einer Baustelle bei Mannweiler-Cölln zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung) können die Anfahrtswege und -zeiten nochmals erheblich verlängern. Der ÖPNV ist aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ebenfalls keine akzeptable Lösung.

**Daher sollte insbesondere der vorhandene Bestand im nördlichen VG-Gebiet weiter ausgebaut werden.** Hierzu kommen sowohl Flächenerweiterungen bei Bestandsbetrieben in Betracht als auch eine Bestandsergänzung durch einen Supermarkt.

Der nahversorgungsrelevante Bereich **Gesundheit / Körperpflege** ist in der VG Nordpfälzer Land durch einen Drogeriemarkt, vier Apotheken und ein Sanitätshaus vertreten. Hinzu kommen Drogeriewaren-Randsortimente bei den Lebensmittelmärkten. Auch hier zeigt sich in diesem nahversorgungsrelevanten Sortiment in der VG eine sehr ungleichgewichtige räumliche Verteilung der Angebote, da sich fast alle Anbieter im Stadtgebiet von Rockenhausen befinden (ausgenommen eine Apotheke im EKZ Alsenz). Eine Ergänzung für die nördlichen Ortsgemeinden im VG-Gebiet ist daher wünschenswert, zumindest im Drogeriewarensortiment.

Beim übrigen kurzfristigen Bedarf gibt es nur in den Segmenten **Blumen** und **Zeitschriften** Fachanbieter. Das Segment **zoologischer Bedarf** wird nur teilweise abgedeckt (über Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Raiffeisenmarktes). Unter Abwägung der strukturellen Rahmenbedingungen ist das Angebot in diesen Segmenten aber insgesamt als ausreichend einzustufen.

Die **übrigen Bereiche des Nonfood-Einzelhandels** sind zumindest in Rockenhausen noch punktuell besetzt, teilweise durch Fachmärkte (Textilien, Haushaltswaren, Heimwerker- und Gartenbedarf, Autozubehör), teilweise durch Fachgeschäfte (Bücher, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrowaren, Antiquitäten, Raumausstattung, Optik, Hörgerätekustik, Kfz-Teile) oder durch das Gebrauchtwarenkaufhaus. Alle innenstadtprägenden Branchen stehen durch die zunehmende Konkurrenz durch Onlineanbieter und die Umsatzrückgänge in Folge der Corona-Lockdowns unter hohem Druck, v. a. dann, wenn sie Standorte abseits der Hauptverkehrsstraßen belegen. Die schwierigen Rahmenbedingungen gerade für den inhabergeführten kleinteiligen Einzelhandel zeigen sich auch an Leerständen in den Stadtzentren von Rockenhausen und Obermoschel.



## 5. Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in der VG Nordpfälzer Land

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in der VG Nordpfälzer Land in hohem Maße auf das Mittelzentrum Rockenhausen konzentriert. Für die Stadt Rockenhausen lässt sich von einem sehr guten Angebot im kurzfristigen Bedarf bzw. einem ausreichenden Angebot in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen sprechen.

Die durch die tälergebundene Mittelgebirgslandschaft eingeschränkten Siedlungsstrukturen im Nordpfälzer Land, die zahlreichen Kleinstgemeinden, die vielerorts schrumpfenden Bevölkerungszahlen sowie die Konkurrenzsituation mit anderen Mittel- und Oberzentren bzw. dem Onlinehandel stellen **sehr schwierige Rahmenbedingungen für den Einzelhandel** dar, insbesondere im Nichtlebensmittel-Bereich. Der Strukturwandel hat zu einem abnehmenden Besatz an inhabergeführten Fachgeschäften geführt, der sich nach Alsenz und Obermoschel nun auch in Rockenhausen zeigt. Dies entspricht den typischen Verhältnissen in Verbandsgemeinden im ländlichen Raum, die v. a. aus Kleinstädten und sehr kleinen Ortsgemeinden bestehen. **Von einer Umkehr dieser negativen Entwicklung im stationären Einzelhandel ist nicht auszugehen**, weder in der VG Nordpfälzer Land mit ihren sehr schwierigen Standortbedingungen noch in anderen kleinteilig strukturierten Verbandsgemeinden im ländlichen Raum.

Wegen der Lücken im Angebotsspektrum fließt aus der VG Nordpfälzer Land jedoch nicht nur im Nonfoodbereich, sondern auch im Lebensmittelbereich ein erheblicher Teil der Kaufkraft zu Online-Anbietern oder an andere Standorte ab, z. B. nach Meisenheim, Bad Kreuznach, Alzey oder Kaiserslautern. Per Saldo sind in allen Branchen **erhebliche Kaufkraftabflüsse** aus der VG Nordpfälzer Land zu konstatieren (vgl. hierzu Kapitel III.2.), v. a. aus dem Nordteil.

Für die Zukunft erscheint eine erhebliche Ausweitung des Einzelhandelsbestands nicht absehbar. Für größere oder spezialisierte Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidungshäuser, Möbelmärkte, Elektrofachmärkte) ist das Einwohnerpotenzial der VG ohnehin nicht ausreichend. **Künftig wird es daher vornehmlich um die Umstrukturierung und Optimierung eines schrumpfenden Bestands gehen.**

Gleichwohl verbleibt **als wichtigste Aufgabe die Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung in der Fläche.**

Derzeit gibt es in allen kleineren Ortsgemeinden, aber auch im Grundzentrum Alsenz / Obermoschel nur eingeschränkte Angebote. Da Einzelhandel in den Ortsgemeinden außerhalb von Rockenhausen wegen der geringen Bevölkerungszahlen und auch der ungünstigen topografischen und städtebaulichen Voraussetzungen kaum rentabel ist, gibt es nur kleine Betriebe (überwiegend Lebensmittelhandwerk, Hofläden). Diese können aber nur eine rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. Eine Ausnahme stellt Alsenz mit seiner Angebotskonzentration im EKZ dar.

Im gesamten nördlichen Teil der VG fehlen ein moderner Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt. Der vorhandene Norma-Discounter bietet lediglich ein eingeschränktes Angebot im Niedrigpreissegment, kann jedoch keine qualitativ befriedigende Grundversorgung gewährleisten. Zu empfehlen ist daher eine Angebotsergänzung durch einen großflächigen Supermarkt in Alsenz (ggf. mit ergänzendem Drogeriemarkt).

### III. Nachfragepotenzial für den Einzelhandel in der VG Nordpfälzer Land

#### 1. Kaufkraftpotenziale im Verbandsgemeindegebiet

Die Berechnung des Kaufkraftvolumens wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Dazu werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamts sowie GMA-Statistiken verwendet, die auf intensiven Marktrecherchen beruhen. Nach Berechnungen der GMA beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland (inkl. Ausgaben im Lebensmittelhandwerk und in Apotheken<sup>29</sup>) aktuell pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.864 €. Davon entfallen ca. 43 % (ca. 2.930 €) auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 37 % (ca. 3.934 €) auf Nichtlebensmittel (Nonfood).

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist auch das Einkommensniveau der einzelnen Ortsgemeinden (Kaufkraftniveau) zu berücksichtigen. In den Ortsgemeinden der VG Nordpfälzer Land liegen die Kaufkraftniveaus meist unter dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert = 100,0). Sie bewegen sich zwischen 81,4 (Reichsthal) und 104,6 (Teschenmoschel)<sup>30</sup> Für die gesamte Verbandsgemeinde errechnet sich ein Durchschnittswert von 93,0. Das heißt dass das Kaufkraftniveau in der VG im Durchschnitt um 7 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben, der lokalen Kaufkraftkoeffizienten und der Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden beträgt das **aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Gebiet der VG Nordpfälzer Land**

**insgesamt ca. 111,1 Mio. €.**

Davon entfallen ca. 47,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 63,7 Mio. € auf Nichtlebensmittel (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Nordpfälzer Land 2024**

Hauptwarengruppen	Kaufkraft in Mio. €				VG gesamt
	Rockenhausen	Alsens	Obermoschel	Übrige Ortsgemeinden	
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>14,7</b>	<b>4,1</b>	<b>2,8</b>	<b>25,9</b>	<b>47,4</b>
Gesundheit, Körperpflege	2,3	0,6	0,4	4,1	7,5
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf, Zeitschriften	1,0	0,3	0,2	1,8	3,3
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,2	0,3	0,2	2,1	3,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	3,4	1,0	0,6	6,1	11,1
Elektrowaren	3,0	0,8	0,6	5,2	9,5
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,2	0,9	0,6	5,7	10,4
Sonstiger Einzelhandel	5,5	1,5	1,0	9,7	17,8
<b>Nonfood</b>	<b>19,8</b>	<b>5,5</b>	<b>3,7</b>	<b>34,7</b>	<b>63,7</b>
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>34,5</b>	<b>9,6</b>	<b>6,5</b>	<b>60,6</b>	<b>111,1</b>

GMA-Berechnung 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

<sup>29</sup> Ohne verschreibungspflichtige Medikamente.

<sup>30</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2024.

Für die einzelnen Ortsgemeinden errechnen sich die in Tabelle 5 aufgeführten Kaufkraftpotenziale.

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in den Ortsgemeinden der VG Nordpfälzer Land 2024**

Ortsgemeinden bzw. VG	Kaufkraft in Mio. €		
	Nahrungs- und Genussmittel	Nonfood	Insgesamt
<b>Alsenz</b>	<b>4,1</b>	<b>5,5</b>	<b>9,6</b>
Finkenbach-Gersweiler	1,1	0,8	1,9
Gaugrehweiler	1,4	1,9	3,3
Kalkofen	0,4	0,6	1,0
Mannweiler-Cölln	1,0	1,4	2,4
Münsterappel	1,4	1,9	3,3
Niederhausen an der Appel	0,6	0,9	1,5
Niedermoschel	1,4	1,9	3,3
Oberhausen an der Appel	0,4	0,6	1,0
<b>Obermoschel</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>6,5</b>
Oberndorf	0,7	1,0	1,7
Schiersfeld	0,5	0,7	1,2
Sitters	0,3	0,4	0,6
Unkenbach	0,6	0,9	1,5
Waldgrehweiler	0,6	0,9	1,5
Winterborn	0,5	0,6	1,1
<b>ehem. VG Alsenz-Obermoschel</b>	<b>17,6</b>	<b>23,6</b>	<b>41,2</b>
Bayerfeld-Steckweiler	1,0	1,4	2,4
Bisterschied	0,6	0,8	1,4
Dielkirchen	1,2	1,6	2,8
Dörrmoschel	0,4	0,5	0,9
Gehrweiler	0,9	1,2	2,1
Gerbach	1,5	2,0	3,4
Gundersweiler	1,5	2,0	3,4
Imsweiler	1,5	2,0	3,4
Katzenbach	1,4	1,9	3,3
Ransweiler	0,7	0,9	1,6
Rathskirchen	0,5	0,6	1,1
Reichsthal	0,2	0,3	0,6
<b>Rockenhausen</b>	<b>14,7</b>	<b>19,8</b>	<b>34,5</b>
Ruppertsecken	0,9	1,3	2,2
Sankt Alban	0,7	1,0	1,8
Schönborn	0,3	0,4	0,7
Seelen	0,4	0,5	1,0
Stahlberg	0,5	0,7	1,1
Teschenmoschel	0,4	0,5	0,9
Würzweiler	0,6	0,8	1,5
<b>ehem. VG Rockenhausen</b>	<b>29,8</b>	<b>40,1</b>	<b>69,9</b>
<b>VG Nordpfälzer Land</b>	<b>47,4</b>	<b>63,7</b>	<b>111,1</b>

GMA-Berechnung 2025; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich

## 2. Einzelhandelszentralität, Kaufkraftbindung und -abflüsse

Die Zentralitätskennziffer des Einzelhandels errechnet sich aus dem erzielten Umsatz in der betreffenden Kommune im Verhältnis zur Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung. Sie stellt damit ein Indiz für die Attraktivität des betreffenden Einzelhandelsstandorts dar (auch für auswärtige Kunden). Werte von über 100 zeigen erhebliche Kaufkraftzuflüsse an, bei Werten unter 100 liegen hohe Kaufkraftabflüsse vor.<sup>31</sup>

Im Verhältnis aus der erzielten Umsatzleistung (ca. 66,5 Mio. €) und des örtlichen Kaufkraftpotenzials (ca. 111,1 Mio. €) ergibt sich eine **Zentralitätskennziffer von rund 60**.

Aus diesem recht geringen Wert wird ersichtlich, dass aus der VG Nordpfälzer Land **erhebliche Kaufkraftabflüsse zu anderen Einkaufsorten bzw. zum Onlinehandel** vorliegen. Dies trifft besonders auf die Nonfoodbranchen zu.

Die **Kaufkraftbindung** in der gesamten VG Nordpfälzer Land lässt sich durch Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial ermitteln. Insgesamt erzielte der Einzelhandel der VG Nordpfälzer Land im Jahr 2023 nach GMA-Berechnungen eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 66,5 Mio. €. Davon entfielen nach Bereinigung<sup>32</sup> ca. 39,5 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 27,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Der bei weitem größte Teil der Umsätze wird mit Kunden aus der VG Nordpfälzer Land erzielt.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 37,1 Mio. €	:	ca. 47,4 Mio. €	=	ca. 78 %
(Umsatz mit Kunden aus der VG Nordpfälzer Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel** (Nonfood) beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 24,1 Mio. €	:	ca. 63,7 Mio. €	=	ca. 38 %
(Umsatz mit Kunden aus VG Nordpfälzer Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 61,2 Mio. €	:	ca. 111,1 Mio. €	=	ca. 55 %
(Umsatz mit Kunden aus VG Nordpfälzer Land)		(Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung)		(Kaufkraftbindung)

Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte für die VG zeigt sich also, dass ca. 61,2 Mio. € (etwa 55 % der vorhandenen Kaufkraft) in der VG gebunden werden kann. Umgekehrt betragen die **Kaufkraftabflüsse** ca. 50,3 Mio. € bzw. ca. 45 % des Kaufkraftvolumens. Diese fließen an andere Standorte ab oder werden vom Onlinehandel abgeschöpft. Kaufkraftabflüsse in erheblicher Höhe liegen besonders in den Nonfoodbranchen vor, v. a. bei Bekleidung, Schuhen, Sportartikeln, Elektrowaren / Medien, Möbeln, Fahrrädern und Heimtierbedarf.

<sup>31</sup> Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rein rechnerischen Wert handelt, der umso höher ausfällt, je niedriger die Kaufkraft am Ort selbst ist und je größer das Marktgebiet des Einzelhandelsstandorts ist.

<sup>32</sup> Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Sortimenten zugeordnet.

## Innerhalb der VG Nordpfälzer Land bestehen allerdings erhebliche Unterschiede zwischen den Kaufkraftbindungswerten im Nordteil und im Südteil:

- Im nördlichen Teil der VG<sup>33</sup> liegt die Kaufkraftbindungsquote im Nahrungs- und Genussmittelbereich nur bei 35 %, bei Nonfood bei nur 15 %. Vor dem Hintergrund der Ausweisung von Alsenz und Obermoschel als Grundzentrum in Funktionsteilung erscheint v. a. die Kaufkraftbindungsquote bei Lebensmitteln deutlich zu niedrig.

Die bestehenden Kaufkraftabflüsse in Nordteil der VG (insgesamt ca. 31,4 Mio. €, davon ca. 11,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln) erklären sich durch das geringe Angebot bzw. die stark eingeschränkte Auswahl in fast allen Sortimenten (auch bei Lebensmitteln und Drogeriewaren). Von den Kaufkraftabflüssen profitieren umliegende Einkaufsstädte wie Meisenheim, Rockenhausen, Bad Kreuznach oder Bad Sobernheim.

**Hieraus lässt sich für den Nordteil der VG Nordpfälzer Land einen deutlichen Bedarf zur Verbesserung der Nahversorgung ableiten.**

- Für den Südteil der VG<sup>34</sup> errechnet sich für den Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Kaufkraftbindungsquote von 104 %, für den Nonfoodbereich immerhin noch 51 %. Hierin wird die recht gute Ausstattung des Mittelzentrums Rockenhausen deutlich.

Kaufkraftabflüsse bestehen bei Bekleidung / Schuhen / Sport, Hausrat / Einrichtung / Möbeln, Elektrowaren, Fahrrad-, Camping- und Sportartikeln sowie bei Heimtierbedarf. Von diesen profitiert hauptsächlich der Onlinehandel, außerdem die Wettbewerbsstandorte Kirchheimbolanden und Kaiserslautern. Befriedigende Kaufkraftbindungsquoten erreicht der VG-Südteil in den Warengruppen Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheken- und Sanitätsbedarf, Bau- und Gartenbedarf, Optik / Hörgeräteakustik und Autozubehör.

Auch an dieser Stelle zeigt sich, dass der Nordteil der VG Nordpfälzer Land deutlich schlechter ausgestattet ist als der Südteil mit dem Mittelzentrum Rockenhausen. Die Bürger im Nordteil haben somit weitaus schlechtere Möglichkeiten, ihren Versorgungsbedarf wohnortnah zu decken (geringe Auswahl, wenig leistungsstarke Anbieter). Dies betrifft auch den Bereich der Grundversorgung (Lebensmittel, Drogeriewaren). In Folge dessen sind die Bewohner des Nordteils gezwungen, weite Wege zur Deckung des Grundbedarfs zurückzulegen, auch in benachbarte Verbandsgemeinden. **Dies entspricht nicht dem landesplanerischen Ziel gleichwertiger Lebensverhältnisse und auch nicht der Vorgabe an ein Grundzentrum (Sicherung der Nahversorgung).** Zu bedenken ist auch, dass der Mangel an ausreichenden Versorgungseinrichtungen vor Ort zu erheblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen führt (aufgrund der häufigen und langen Einkaufsfahrten) und Abwanderungsprozesse verstärkt.

<sup>33</sup> Gebiet der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel

<sup>34</sup> Gebiet der ehemaligen VG Rockenhausen

### 3. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land

Hinsichtlich der einzelnen **Hauptwarengruppen** lassen sich unter Berücksichtigung der demografischen und ökonomischen Aspekte der kleinräumigen Angebots- und Nachfragesituation, der bestehenden Standortrahmenbedingungen sowie der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Rockenhausen und des Grundzentrums in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel folgende Entwicklungspotenziale erkennen:

Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind in der VG Nordpfälzer Land derzeit 30 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.605 m<sup>2</sup> VK vorhanden. Strukturprägende Anbieter sind zwei Supermärkte und drei Discounter in der Stadt Rockenhausen sowie ein Discounter und ein Getränkemarkt in Alsenz. Kleinflächige Anbieter (v. a. Lebensmittelhandwerk) runden das Angebot ab.

Der vorhandene Bestand sollte daher in jedem Fall gesichert, nach Möglichkeit auch noch ausgebaut werden. Hierzu kommen sowohl Geschäftsmodernisierungen als auch Bestandsergänzungen durch neue Anbieter (z. B. Lebensmittelvollsortimenter im VG-Nordteil, Getränkemarkt im VG-Südteil, Hofläden und Direktvermarkter) in Betracht.

Zur Versorgung im Bereich **Gesundheit, Körperpflege** sind in der VG Nordpfälzer Land ein Drogeriemarkt, vier Apotheken und ein Sanitätshaus vertreten. Die räumliche Zuordnung der Anbieter ist funktionsadäquat in Nahlage zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten. Im Nordteil der VG könnte entsprechend ein Drogeriemarkt ggf. im Rahmen der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ergänzt werden.

Bei **Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften** gibt es Fachanbieter für Blumen und Zeitschriften. Das Segment zoologischer Bedarf wird nur teilweise abgedeckt (über Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Raiffeisenmarktes). Ergänzungsmöglichkeiten durch neue Betriebe sind vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungsdichte im VG-Gebiet skeptisch zu beurteilen, auf individueller Ebene aber denkbar.

Die **übrigen Sortimente im Nonfood-Einzelhandel** sind durch Fachmärkte für Textilien und Fachgeschäfte besetzt (Blumen, Zeitschriften, Buchhandel, Bekleidung, Elektrowaren, Geschenkartikel, Möbel, Antiquitäten, Optik / Hörgeräteakustik). Insbesondere in den innenstadtrelevanten Branchen wäre eine Ergänzung des Angebots wünschenswert (z. B. Fachanbieter für Schreibwaren, Mode, Schuhe, Sportartikel, Hausrat, Fahrräder), um damit die zentralen Ortslagen zu stärken. Jedoch reicht in den meisten Branchen das erschließbare Nachfragepotenzial nicht aus, um größere Anbieter in der VG Nordpfälzer Land neu anzusiedeln. Wegen der großen Ausdehnung der VG Nordpfälzer Land und ihrer ungünstigen Topografie können die meisten Anbieter nicht das gesamte VG-Gebiet für sich erschließen. Vor allem für inhabergeführte Geschäfte, aber auch für mittelpreisige Fachmarktkonzepte sind damit die Standortbedingungen in der dünn besiedelten VG Nordpfälzer Land nicht gut. Auch der Onlinehandel und die regionale Wettbewerbssituation mit den Einkaufsstädten Bad Kreuznach, Alzey und Kaiserslautern schränken die Ansiedlungschancen ein. Daher erscheinen wesentliche Bestandserweiterungen in den innenstadttypischen Sortimenten unrealistisch.

In den Branchen Möbel / Einrichtung, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf oder Fahrräder dominieren mittlerweile in ganz Deutschland großflächige Angebotsformen den Wettbewerb. Hier reichen die von der VG aus erschließbaren Nachfragepotenziale nicht

aus, um zusätzliche großflächige Anbieter in Rockenhausen neu anzusiedeln. Auch die regionale Wettbewerbssituation (Möbelhäuser in Kaiserslautern und Meisenheim, Fachmärkte in Kaiserslautern, Bad Kreuznach und Alzey) und die Marktmacht von Onlinehändlern unterbinden die realistischen Ansiedlungschancen in diesen Branchen.

**In kleinräumiger Hinsicht** bestehen folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

- / Nur die **Stadt Rockenhausen** ist als Mittelzentrum ausgewiesen, sodass aufgrund der raumordnerischen Vorgaben nur hier wesentliche Angebotserweiterungen in Form von großflächigem Einzelhandel möglich sind. Hier besteht jedoch bereits ein vergleichsweise gutes Angebot, das sich auf die Standorte Innenstadt, Kaiserslauterer Straße Nord, An der Linde und Kaiserslauterer Straße konzentriert. Wesentliche Hinweise zu den räumlichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung geben das Entwicklungs- und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen (2008) sowie die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

In der historischen Altstadt von Rockenhausen wäre die Ansiedlung von großformatigen Angebotsformen absehbar nur durch umfangreiche Umstrukturierungen von Immobilien möglich (z. B. Zusammenlegung von Geschäftsflächen, Abrisse und Neubauten). Sofern hierzu überhaupt die erforderliche Investitionsbereitschaft zu erzielen wäre, ist bei der Etablierung von größeren Geschäftseinheiten auch auf die Gefahr von gravierenden nachteiligen Veränderungen des Stadtbilds oder der städtebaulichen Grundstruktur in der Innenstadt hinzuweisen. An den übrigen Standorten im Ortsgebiet sollte der vorhandene Bestand in erster Linie gesichert werden. Die Anstrengungen sollten auf den Erhalt der bestehenden Angebote in zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, z. B. durch Modernisierung und Erweiterung bei Bedarf. Dabei sind die Vorgaben an die jeweiligen Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche zu beachten.

- / In der vorangegangenen Strukturanalyse wurde **für den Nordteil der VG Nordpfälzer Land ein Mangel an Einzelhandelsangeboten zur adäquaten Grundversorgung der Bevölkerung** festgestellt. Raumordnerisch soll v. a. das Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel Versorgungsfunktionen zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs übernehmen. **Zu empfehlen ist daher die Angebotsergänzung durch einen modernen, großflächigen Supermarkt im Grundzentrum (ggf. ergänzt durch einen Drogeriemarkt).** Auf den Bedarf wurde bereits im Einzelhandelskonzept der VG Alsenz-Obermoschel (2019) hingewiesen.

- / **Obermoschel** gehört mit einer Bevölkerungszahl von aktuell ca. 1.050 Einwohnern deutschlandweit zu den kleinsten Städten. Auch die Nachbarorte sind sehr klein (jeweils zwischen ca. 100 und 500 Einwohnern). In Obermoschel sind außer einem traditionsreichen Herrenmodegeschäft und einem Schuhhandel daher nur sehr kleine Einzelhandelsbetriebe ansässig. Zwar verläuft die B 420 durch das Stadtgebiet, allerdings über eine Umgehung an der Ortsmitte vorbei, sodass sich hierdurch auch kaum zusätzliche Kundenpotenziale erschließen lassen. Angesichts des geringen Bevölkerungspotenzials und der schwierigen städtebaulichen Situation in der eng bebauten Ortsmitte ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Obermoschel nicht vorstellbar.

/// **Alsenz** ist mit aktuell ca. 1.640 Einwohnern zweitgrößte Ortsgemeinde in der VG Nordpfälzer Land. Hier besteht mit dem EKZ bereits eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, aus Platzgründen außerhalb des Kernortes. Gerade die verkehrsgünstige Lage des EKZ im Zusammenfluss der Bundesstraßen B 48 und B 420 ermöglicht die Ansprache eines weiterreichenden Einzugsgebietes (= Ortsgemeinden der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel). Im dünn besiedelten ländlichen Raum muss insbesondere die Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet sein. Das EKZ im Grundzentrum Alsenz hat somit die besten Erreichbarkeitsvoraussetzungen, als entscheidende Grundlage für die Versorgung von Alsenz und seinen Umlandgemeinden (inkl. Stadt Obermoschel). Der Standort EKZ übernimmt bereits heute den größten Teil der Grundversorgung für die Bevölkerung im Nordteil der VG Nordpfälzer Land. **Zur Ansiedlung eines Supermarktes und ggf. eines Drogeriemarktes bietet sich daher das EKZ bzw. sein Nahumfeld an.**

/// In den **übrigen Ortsgemeinden** sind allenfalls punktuell Einzelhandelsangebote vorhanden. Wegen der sehr geringen eigenen Einwohnerzahlen (zwischen jeweils ca. 100 und 500) und den absehbar begrenzten Kaufkraftzuflüssen (fast alle Ortsgemeinden liegen abseits von Hauptverkehrsstraßen und haben nur geringe Bedeutung als Arbeitsorte) ist hier ein wesentlicher Ausbau der örtlichen Einzelhandelsangebote nicht realistisch. Aus strategischer Sicht sollten daher primär die bestehenden Anbieter der Nahversorgung gesichert werden.

Möglichkeiten zur Erweiterung des Einzelhandelsbestands könnten sich evtl. durch gastgewerbliche Betriebe, Winzer und Landwirte ergeben (z. B. im Appeltal), wenn diese mit Direktverkaufsangeboten verstärkt auswärtige Besucher anziehen.

Eine ausreichende Anbindung der Bevölkerung der kleineren Ortsgemeinden an die Grundversorgungsschwerpunkte in Rockenhausen und Alsenz sollte für alle Bürger sichergestellt sein (z. B. durch optimierte Bus-Taktung oder die Ausgabe von Ruftaxi-Gutscheinen für Einkommensschwache).



## IV. Einzelhandelskonzept für die VG Nordpfälzer Land

### 1. Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts

Das Einzelhandelskonzept soll als Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der VG Nordpfälzer Land dienen, um gewünschte Branchen gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Ausgehend von den Festlegungen im Zentrenkonzept der Stadt Rockenhausen (2008) und im Einzelhandelskonzept der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel (2019) wird der Betrachtungsraum auf die gesamte Nordpfälzer Land erweitert. Damit fungiert das Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land als **Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben in der neuen Verbandsgemeinde**. Gleichzeitig werden damit **Standortprioritäten** im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert speziell für die VG Nordpfälzer Land die innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel.
- /// **Standortkonzept:** Mit dem Standortkonzept werden räumliche Prioritäten festgelegt, um die Entwicklung des Einzelhandels gezielt in bestimmte Standortlagen zu lenken. Gemäß LEP IV sind zentrale Versorgungsbereiche (nur hier sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten erlaubt) und ggf. Ergänzungsstandorte (für nicht innenstadtrelevante Sortimente) zu definieren. Die SGD Süd nennt als weitere Ausweiskategorien „Bestandsstandorte mit Entwicklung“ und „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“.

Als **wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts** werden empfohlen:

- /// Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rockenhausen zur Versorgung der VG mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs
- /// Erhalt und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel
- /// multifunktionale Weiterentwicklung der Innenstadt von Rockenhausen als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt Rockenhausen und zentraler Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
- /// Förderung der gesamtwirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Entwicklung sowie der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt von Rockenhausen und den Ortskernen von Alsenz und Obermoschel
- /// Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs
- /// Konzentration der Handelsfunktion auf den zentralen Versorgungsbereich und auf Bestandsstandorte; Reglementierung des Einzelhandels in Gewerbe- u. Industriegebieten
- /// Sparsamer Umgang mit Flächenressourcen, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Tourismus und Natur.

## 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet zusammen mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Damit können innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Gewerbegebieten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit rechtssicher ausgeschlossen werden.

Aufgabe des sortimentsbezogenen Leitbilds ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt oder Nahversorgungszentren) sind.

**Innenstadtrelevante Sortimente** tragen maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis in Stadt- bzw. Nahversorgungszentren bei. Innenstadtrelevante Sortimente weisen im Allgemeinen eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit, einen begrenzten Flächenbedarf in der Präsentation sowie eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten auf. Als innenstadtrelevant sind solche Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen nennenswerte Umsatzumlenkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche auslösen kann, woraus dort Verdrängungseffekte und Funktionsverluste resultieren. Grundlage der Einordnung der einzelnen Sortimente bilden die ermittelten Bestandsstrukturen in gewachsenen Zentren, die realistischen Ansiedlungschancen in den zentralen Versorgungsbereichen und das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Sortimentsspektrum in den zentralen Versorgungsbereichen.

Die Einstufung eines Sortimentes als innenstadtrelevant setzt nicht zwingend voraus, dass dieses zum Zeitpunkt der Bewertung in einem zentralen Versorgungsbereich vertreten ist. Auch Sortimente, die derzeit nicht oder nur in einem geringen Umfang in der betreffenden zentralen Lage angeboten werden, die aber einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtattraktivität der zentralen Lage leisten würden, können als innenstadtrelevant eingestuft werden. Jedoch muss eine solche Ansiedlung bei Beachtung städtebaulicher, verkehrlicher und marktseitiger Rahmenbedingungen (betriebswirtschaftliche Sicht möglicher Betreiber) auch realistisch sein.

Eine Aufzählung von innenstadtrelevanten Sortimenten findet sich im LEP IV<sup>35</sup>, wobei Abweichungen grundsätzlich möglich sind, sofern diese begründet werden.

Im LEP IV werden außerdem **Sortimente der Grundversorgung** benannt; dabei handelt es sich in Rheinland-Pfalz um Sortimente, die typischerweise in Lebensmittelmärkten angeboten werden (Nahrungsmittel, Drogeriewaren / Kosmetik und Haushaltswaren / Glas / Porzellan).

Als **nicht innenstadtrelevant** gelten solche Sortimente, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind und dort infolge fehlender oder nur geringer Frequenzwirkung auch nur geringe Synergieeffekte hervorrufen würden. Das Angebot von solchen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten stellt daher i. d. R. keine

<sup>35</sup> Als innenstadtrelevant werden im LEP IV eingeordnet: Nahrungsmittel (zugleich Sortiment der Grundversorgung), Drogeriewaren / Kosmetikartikel (zugleich Sortiment der Grundversorgung), Haushaltswaren / Glas / Porzellan (zugleich Sortiment der Grundversorgung), Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel, Kunst / Antiquitäten, Baby- / Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik / Computer, Hifi / Elektroartikel, Foto / Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas sowie Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Gefährdung für die zentralen Lagen dar. Es handelt sich dabei v. a. um voluminöse, schwere oder sperrige Güter, die ganz überwiegend von Pkw-Kunden nachgefragt werden. Dies bedingt einen großen ebenerdigen Flächenbedarf, einen hohen Anspruch an die Verkehrsgunst und ein möglichst niedriges Mietkostenniveau des Standortes. Eine Lenkung solcher Anbieter an Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist daher auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Im Ergebnis erfolgt in Abbildung 10 die vorgeschlagene Sortimentsliste für die VG Nordpfälzer Land.

Abbildung 10: Sortimentskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025

Kategorie	Sortimente
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parfümerieartikel</li> <li>▪ Sanitätswaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Bücher, Zeitschriften</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel</li> <li>▪ Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>▪ Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen</li> <li>▪ Baby- und Kinderartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</li> <li>▪ Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte)</li> <li>▪ Einrichtungszubehör (Bilder/Rahmen, Teppiche, Leuchten und Lampen)</li> <li>▪ Heimtextilien, Gardinen</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf</li> <li>▪ Kunst/Kunstgewerbe, Antiquitäten</li> <li>▪ Optik, Hörgeräteakustik</li> <li>▪ Uhren, Schmuck</li> <li>▪ Musikinstrumente, Musikalien, Philatelie</li> </ul>
<b>Innenstadtrelevante Sortimente, zugleich Sortimente der Grundversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak, E-Zigaretten)</li> <li>▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel</li> <li>▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>▪ Apothekenwaren</li> </ul>
<b>Nicht innenstadt-relevante Sortimente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere</li> <li>▪ Elektrohaushaltsgeräte („Weiße Ware“)</li> <li>▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen</li> <li>▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Werkzeug / Maschinen, Beschläge, Eisenwaren, Installationsmaterial, Rollläden, Markisen, Farben / Lacke, Tapeten, Bodenbeläge</li> <li>▪ Fliesen, Bad-, Sanitäreinrichtung / -zubehör</li> <li>▪ Bauelemente, Baustoffe, Holz</li> <li>▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und -gefäße, Pflege- / Düngemittel, Erden / Torf, Zäune</li> <li>▪ Campingartikel, Grills / Zubehör</li> <li>▪ Fahrräder und Zubehör, Elektrofahrräder, Mofas, E-Scooter</li> <li>▪ Sportgroßgeräte (Waffen, Jagd- und Angelbedarf, Boote, Reitsportbedarf, Motorradbekleidung)</li> <li>▪ Kraftfahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör</li> <li>▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizung, Öfen</li> </ul>

GMA-Bewertung 2025

Der GMA-Vorschlag orientiert sich an der Zuordnung im LEP IV, enthält aber eine Unterteilung der innenstadtrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante Sortimente i. e. S. und Sortimente der Grundversorgung. So soll eine optimale Steuerungsmöglichkeit erreicht werden:

- Sortimente wie Parfümerie, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Optik oder Hörgeräteakustik, die typisch für Innenstädte sind (daher innenstadtrelevante Sortimente) sollen gezielt in die Innenstadt gelenkt werden, aber nicht unbedingt an Nahversorgungsstandorte. Damit sollen dem Hauptzentrum ausreichend Entwicklungsspielräume gesichert werden.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren und Apothekenwaren sind dagegen Artikel des täglichen Bedarfs (daher Sortimente der Grundversorgung) und sollten daher möglichst verbrauchernah, also auch an Nahversorgungsstandorten außerhalb des Hauptzentrums angeboten werden können.

Bei einigen Sortimenten ergeben sich Abweichungen zur Einordnung im LEP IV. Diese werden wie folgt begründet:

- Das Sortiment **Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere** wurde bereits im Einzelhandelskonzept der VG Alsenz-Obermoschel (2019) als nicht innenstadtrelevant eingestuft. In diesem Sortiment haben sich die Angebotsstrukturen deutlich weg vom innenstadttypischen, kleinen Zoofachgeschäft entwickelt, hin zum Zoofachmarkt. Heimtier- und Futtermittelfachmärkte weisen i. d. R. Verkaufsflächen ab ca. 400 m<sup>2</sup> auf und befinden sich an autokundenorientierten Standorten, welche es dem Kunden erlauben, größere Gebindegrößen und sperrige Artikel bequem abzutransportieren. Moderne Zoofachmärkte führen auch zahlreiche sperrige Artikel (z. B. Futtersäcke, Transportbehälter, Käfige, Aquarien, Hundebetten, Katzenkörbe, Katzentoiletten, Nagerstreugebinde), einige haben tiergerechte Ausstellungsflächen (z. B. Freiflugvolieren, Kleintiergehege, Terrarien) und Aktionsflächen (z. B. Streichelzoo, Probier-Aktionen). Beides bringt hohe Anforderungen an Flächen- und Parkplatzbedarf mit sich. Bei Zooartikeln handelt es sich um Spezialbedarf, der nicht von jedem Bürger benötigt wird. Zoofachgeschäfte und Futtermittelanbieter tragen daher nur wenig zur Attraktivität einer Innenstadt bei und stellen auch keine Leitbetriebe für innerstädtische Haupteinkaufslagen dar. Dies wird auch daran deutlich, dass in der Rockenhausener Innenstadt und den Ortmitten der übrigen Ortsgemeinden keine Zoobedarfsanbieter vorhanden sind. Die Einstufung von Zooartikeln, Tiernahrung und Tieren als nicht innenstadtrelevantes Sortiment entspricht auch der im EHK Alsenz-Obermoschel (2019) und im Zentrenkonzept Rockenhausen (2008).
- Elektrogroßgeräte** (Elektroeinbaugeräte wie Herde, Geschirrspüler, Mikrowellen usw.) benötigen aufgrund ihrer Größe und ihres Gewichts deutlich mehr Flächen zur Ausstellung und Reparatur als in zentralen Lagen üblicherweise verfügbar ist. Solche Elektrogroßgeräte werden daher – anders als handliche Elektrokleingeräte – meist von Pkw-Kunden erworben. Ein Angebot von Einbaugeräten in der Innenstadt leistet somit keinen erheblichen Beitrag zu ihrer Gesamtattraktivität. Zudem werden Einbaugeräte nur sehr selten angeschafft. Analog zum Sortiment Kücheneinrichtungen werden Elektrogroßgeräte daher in der Sortimentsliste Nordpfälzer Land als nicht innenstadtrelevant eingeordnet. Damit soll eine Präzisierung des im LEP IV unklar formulierten Begriffs „Elektroartikel“ und eine Abgrenzung gegenüber Elektrokleingeräten erfolgen.

Elektrokleingeräte (z. B. Handmixern, Eierkochern, elektrischen Zahnbürsten, Reisewecker, Blutdruckmessgeräten, Rasierern, Föns) sind klein, handlich und leicht, zudem stellen sie auch für Haushaltswarenfachgeschäfte, Drogerien und Apotheken übliche Randsortimente dar. Elektrokleingeräte werden daher, ebenso wie Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Telekommunikation und Fotobedarf, in der Sortimentsliste Nordpfälzer Land (ebenso wie im LEP IV) als innenstadtrelevantes Sortiment eingeordnet.

- /// **Campingartikel, Grills und Grillzubehör** sind nicht als Teil des üblichen Sportfachhandels anzusehen, sondern eher Sportgroßgeräten oder Bau- und Gartenbedarf zuzurechnen. Zelte, Schlafsäcke, Feldbetten, Isomatten, Campingmöbel, Wohnwagenausstattung, Gasflaschen usw. sind groß und sperrig, ihr Transport meist nur mit dem Auto möglich. Derzeit besteht in der VG Nordpfälzer Land kein Angebot an Camping- oder Grillartikeln (allenfalls saisonale Angebote im Raiffeisenmarkt oder Werkmarkt). Zu einer wesentlichen Steigerung des Einkaufserlebnisses in der Innenstadt wird Campingbedarf kaum beitragen, da er von den meisten Kunden nicht benötigt wird. Bereits im EHK Alsenz-Obermoschel und im Zentrenkonzept Rockenhausen wurden Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte und Campingartikel als nicht innenstadtrelevante Sortimente eingestuft.
- /// Spezialisierte Anbieter von **Sportgroßgeräten** (z. B. Waffen und Jagdbedarf, Reitsport, Fitnessgeräte, Boote, Motorradbedarf) sind in der VG Nordpfälzer Land nicht vorhanden. Bei Sportgroßgeräten handelt es sich um sehr große Artikel, deren Kauf i. d. R. ein Auto erfordert, und zudem um sehr spezialisierte Waren, die nur wenige Personen nachfragen. Dass durch ihre Präsenz in der Innenstadt die Einkaufsvielfalt und Attraktivität wesentlich ansteigen würde, ist wenig wahrscheinlich. Eine Einstufung von Sportgroßgeräten als nicht innenstadtrelevantes Sortiment ist daher sachgerecht. Auch im EHK Alsenz-Obermoschel und im Zentrenkonzept Rockenhausen wurden Sportgroßgeräte bereits als nicht innenstadtrelevantes Sortiment eingestuft.
- /// **Fahrräder, Elektrofahrräder (E-Bikes, Pedelecs) und E-Scooter** haben zur Freizeitgestaltung, aber auch im Zuge der angestrebten „Mobilitätswende“ einen starken Nachfragezuwachs erfahren. Aus gutachterlicher Sicht sind Fahrräder, E-Bikes und E-Scooter generell als nicht innenstadtrelevantes Sortiment zu sehen, da die Artikel ganz überwiegend großteilig und sperrig sind (E-Bikes auch sehr schwer). Zudem handelt es sich dabei um großteilige Spezialartikel, die nicht zum täglichen Bedarf gehören und die i. d. R. weder als fußläufige Besorgung noch als Kopplungskauf erworben werden. Der Vertrieb erfolgt mittlerweile überwiegend über größere Fachhändler<sup>36</sup>, die größere und deutlich kostengünstigere Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen als in Haupteinkaufslagen üblicherweise verfügbar sind. Auch in der Rockenhausener Innenstadt sind diese Güter nicht erhältlich. Fahrräder, E-Bikes (als Weiterentwicklung von nicht-motorisierten Fahrrädern) und Mofas sind als ein gemeinsames Sortiment zu definieren; auch weil zwischen den Definitionen von Elektrofahrrädern und Mofas teilweise Überschneidungen vorliegen. Mit einem großen Flächenbedarf für Ausstellung, Reparaturmöglichkeiten und Serviceleistungen, hohem Umsatz pro getätigtem Kauf, Wartungsbedarf sowie der Langlebigkeit der Güter ähneln sie dem Kfz-Handel (atypischer Einzelhandel). Daher wurden Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, ebenso wie Kfz-Teile und Zubehör, auch im EHK Alsenz-Obermoschel schon als nicht innenstadtrelevantes Sortiment benannt.

<sup>36</sup>

Gemäß der „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“, die im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie erarbeitet werden, beträgt in der Fahrradhandelsbranche die Mindestbetriebsgröße in Fachgeschäften rund 200 m<sup>2</sup>, in Fachmärkten rund 800 m<sup>2</sup>.

### 3. Standortkonzept

#### 3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen.

Im Rahmen des Standortkonzepts erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur:

- / Der **zentrale Versorgungsbereich** gilt als besonders schutzwürdige Einkaufslage (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO). Bei einer an den Leitlinien der Regional- und Landesplanung orientierten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW<sup>37</sup> verschiedene Kriterien festgelegt (vgl. Abbildung 11), die durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>38</sup> bestätigt wurden. So kann es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt) handeln. Aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden, sofern sie städtebaulich integriert liegen, eine gewisse Angebotsvielfalt bieten und Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus ausüben. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Stadtgebiet, Stadtteil) der Standortlage<sup>39</sup>.

**Abbildung 11: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche**

Funktionale Kriterien	Städtebauliche Kriterien
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus</li> <li>▪ Handelsbesatz mit Magnetfunktion</li> <li>▪ Branchenmix und Frischtigkeit</li> <li>▪ Betriebstypenmix</li> <li>▪ ergänzend kleinteiliger Handel und Komplementäranbieter (Gastronomie, Dienstleister, kulturelle Angebote) = „Multifunktionalität“</li> <li>▪ Dichte, Nähe, Längenausdehnung</li> <li>▪ Wettbewerbssituation im Umfeld</li> <li>▪ Stabilität und Leistungsfähigkeit der Lage</li> <li>▪ Entwicklungs- und Flächenpotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fußläufige Erreichbarkeit</li> <li>▪ ÖPNV-Erreichbarkeit</li> <li>▪ Pkw-Erreichbarkeit</li> <li>▪ Barrieren / Zäsuren</li> <li>▪ städtebauliche Qualität</li> <li>▪ Zustand und Gestaltung von privaten und öffentlichen Räumen (Aufenthaltsqualität)</li> </ul>

GMA-Darstellung 2025; in Anlehnung an OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

<sup>37</sup> Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

<sup>38</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 – 4 C 2/08.

<sup>39</sup> Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

- /
 Des Weiteren sind auch die nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnisse<sup>40</sup> entscheidend für die Bewertung, ob ein zentraler Versorgungsbereich vorliegt. Maßgeblich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, welches durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingungen sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Kap. I.4.). Wesentlich ist, dass der Bereich tatsächlich als „Zentrum“ fungiert und **Versorgungsfunktionen über das unmittelbare Nahumfeld hinaus** übernimmt (also z. B. für die gesamte VG oder für größere Teilbereiche).
  
- /
 Da Lebensmittelmärkte mit ihren umfassenden Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Gemeinde und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung aufweisen, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und ggf. zu stärken. Lebensmittelmärkte in ausgewiesenen **Nahversorgungszentren** wären in ihrer Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel zu verstehen und dementsprechend schutzwürdig. Die SGD Süd hat in einer Vorbesprechung im April 2023 deutlich gemacht, dass für bestehenden großflächigen innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **„Bestandsstandorte mit Entwicklung“** bzw. **„Bestandsstandorte ohne Entwicklung“** ausgewiesen werden können<sup>41</sup>.
  
- /
 Bei **Ergänzungsstandorten** (vgl. Z 59 LEP IV) handelt es sich um autokundenorientierte Standorte für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel, die zumeist aus großflächigen Betrieben (v. a. Fachmärkten) bestehen. Wegen der meist nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der i. d. R. fehlenden Komplementärnutzungen gelten diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche. Die Ergänzungsstandorte sollen vorrangig als Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dienen und damit – im Hinblick auf die gesamtörtliche Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen und Grundversorgungsstandorten einnehmen.

Einzelhandelsbetriebe an Standorten, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandorte einzustufen sind, sind als **sonstige Lagen** zu klassifizieren. Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete). Dortige Betriebe genießen zwar Bestandschutz, können aber keinen besonderen Schutz durch das BauGB für sich beanspruchen.

### 3.2 Standortkonzept der VG Nordpfälzer Land

In der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ist die Stadt Rockenhausen die größte Gemeinde und das einzige Mittelzentrum. Vor allem im Südteil der VG hat Rockenhausen eine herausragende Stellung im Angebotsgefüge inne. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist in der Innenstadt von Rockenhausen sinnvoll.

<sup>40</sup> Aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Bau-recht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>41</sup> Grundsätzlich genießen alle rechtmäßig errichteten Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz.

In den Ortsgemeinden Alsenz und Obermoschel fehlt es in beiden Ortskernen an entsprechenden Nutzungsformen und -dichten, welche die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen könnten. Somit wird für das kooperierende Grundzentrum Alsenz / Obermoschel kein zentraler Versorgungsbereich benannt<sup>42</sup>.

Zur Sicherung der Nahversorgung werden die Standorte der bestehenden Lebensmittelmärkte in Alsenz<sup>43</sup> und Rockenhausen als „Bestandsstandorte“ ausgewiesen.

**Ein Ergänzungsstandort (zur gezielten Konzentration von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel) wird für die VG Nordpfälzer Land nicht ausgewiesen.** Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten wäre gemäß LEP IV nur im Mittelzentrum Rockenhausen möglich. Innerhalb von Rockenhausen käme für einen Einzelhandelsstandort mit überörtlicher Bedeutung aus versorgungsstruktureller und verkehrlicher Sicht nur ein Standort in der Kernstadt an der B 48 in Betracht. Dort stehen jedoch aus aktueller Sicht keine geeigneten Grundstücke zur Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung, ohne dass dadurch die Möglichkeiten zur gewerblichen bzw. industriellen Entwicklung beschränkt würden.<sup>44</sup> In den übrigen Ortsgemeinden ist eine Ausweisung eines Ergänzungsstandortes angesichts der geringen Bevölkerungspotenziale weder erforderlich noch sinnvoll.

Es ergibt sich für das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2024 folgendes dreistufiges **Standortkonzept** (vgl. auch Karte 4):

1. **Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)**
2. **Bestandsstandorte mit Entwicklung:**
  - **Alsenz (EKZ)**
  - **Rockenhausen (An der Linde)**
  - **Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord)**
3. **Bestandsstandorte ohne Entwicklung:**
  - **Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd).**

---

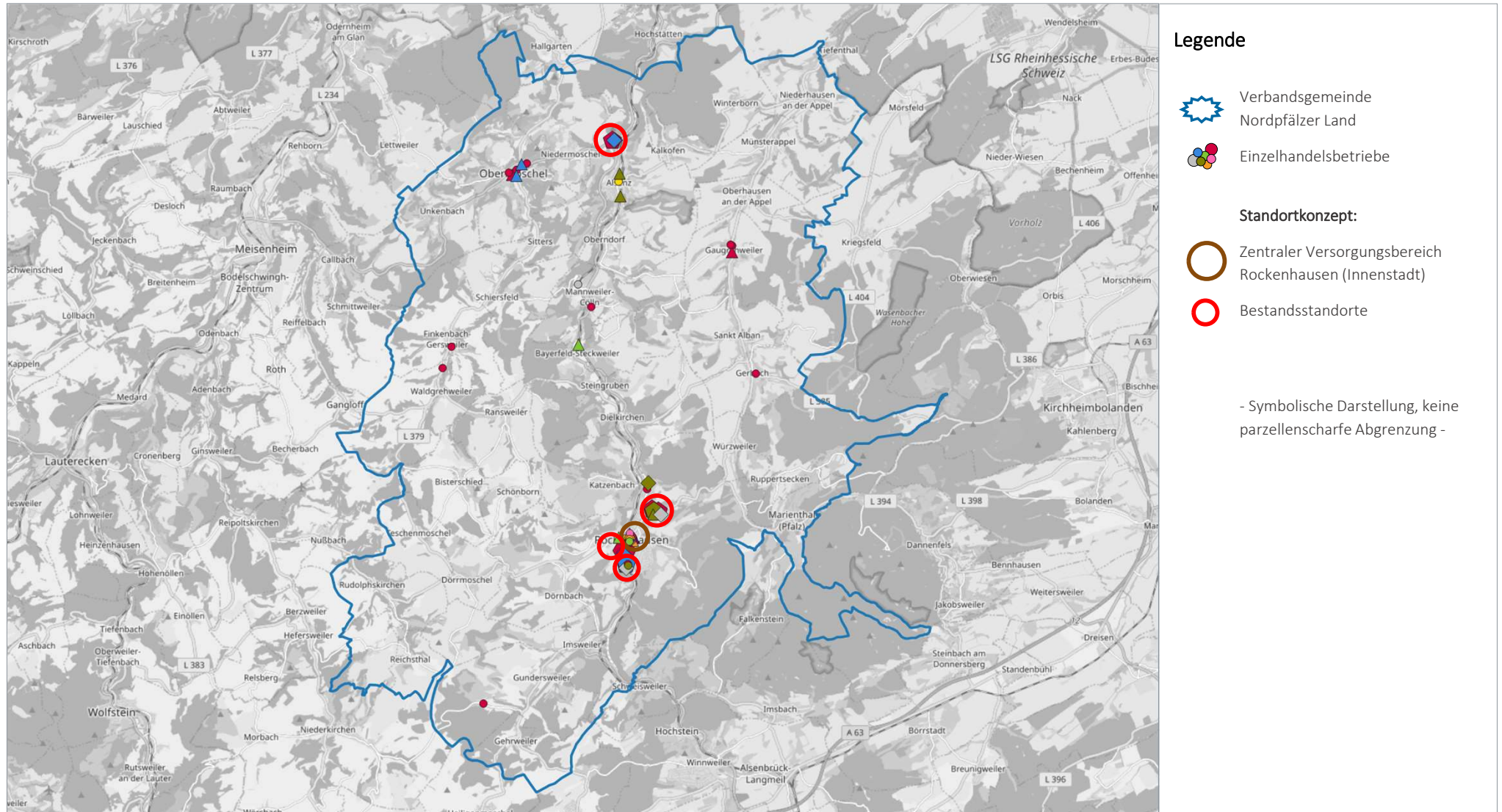
<sup>42</sup> Ebenso bereits im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (2019).

<sup>43</sup> Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel war der Standort EKZ angesichts seiner herausragenden Bedeutung für die ehemalige VG Alsenz-Obermoschel als „Versorgungsbereich Lebensmittel / Nahversorgung“ ausgewiesen. Wesentliches Entwicklungsziel für den „Versorgungsbereich Lebensmittel / Nahversorgung“ war, diesen gesamtgemeindlich bedeutsamen Angebotsstandort in seinem Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln. Nach Auskunft der SGD Süd stellt diese Bezeichnung jedoch heute keine akzeptable Standort-Kategorie mehr dar.

<sup>44</sup> In den Bereichen An der Linde und Kaiserslauterer Straße Süd wäre zwar die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich denkbar, jedoch sind die dortigen Flächen bereits durch Lebensmittel- und Fachmärkte belegt, die als „Bestandsstandorte ohne Entwicklung“ eingeordnet werden. Die Gewerbe- und Industriegebiete an der Kreuzwiese und Industriestraße / Wiesenstraße sind bereits größtenteils mit Gewerbe- und Industriebetrieben belegt und sollten nicht für den Einzelhandel umgewidmet werden.



Karte 4: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Standortkonzept (Übersicht)



Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

### 3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)

Als einziger zentraler Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde gilt die Innenstadt der Stadt Rockenhausen (= innerstädtischer Versorgungskern). Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – und somit als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs<sup>45</sup> – sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesem Standortbereich konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile einstellen. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus und der Immobiliensituation primär weiter zu entwickeln. Damit soll die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Rockenhausen gestärkt werden.

Innerhalb der VG Nordpfälzer Land ist die Stadt Rockenhausen das einzige Mittelzentrum. Zugleich ist die Stadt Rockenhausen der mit Abstand einwohnerstärkste Ort und Verwaltungshauptsitz der VG. Hinzu kommt die günstige, verkehrlich gut erreichbare Lage der Stadt für die Ortsgemeinden im einwohnerstärkeren Südteil der VG. Diese Faktoren rechtfertigen die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der Innenstadt von Rockenhausen.

Der zentrale Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt) umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt (Bereich zwischen der Kreuznacher Straße, Waldbergstraße, Speyerstraße und Bahntrasse). Er ist verkehrlich gut aus allen Richtungen erreichbar und weist ein günstiges Parkplatzangebot auf. Wichtige Verwaltungseinrichtungen und Dienstleister mit überörtlicher Bedeutung (VG-Rathaus, Kfz-Zulassungsstelle, Volksbank, Arztpraxen), kulturelle Einrichtungen (Stadtbücherei, Museum für Kunst, Museum für Zeit, Nordpfälzer Heimatmuseum, Kino, Freilichtbühne) und Märkte (z. B. regionaler Bauernmarkt) bewirken Synergieeffekte mit den dortigen Einzelhandelsbetrieben. In diesem Bereich herrscht die höchste Passantenfrequenz.

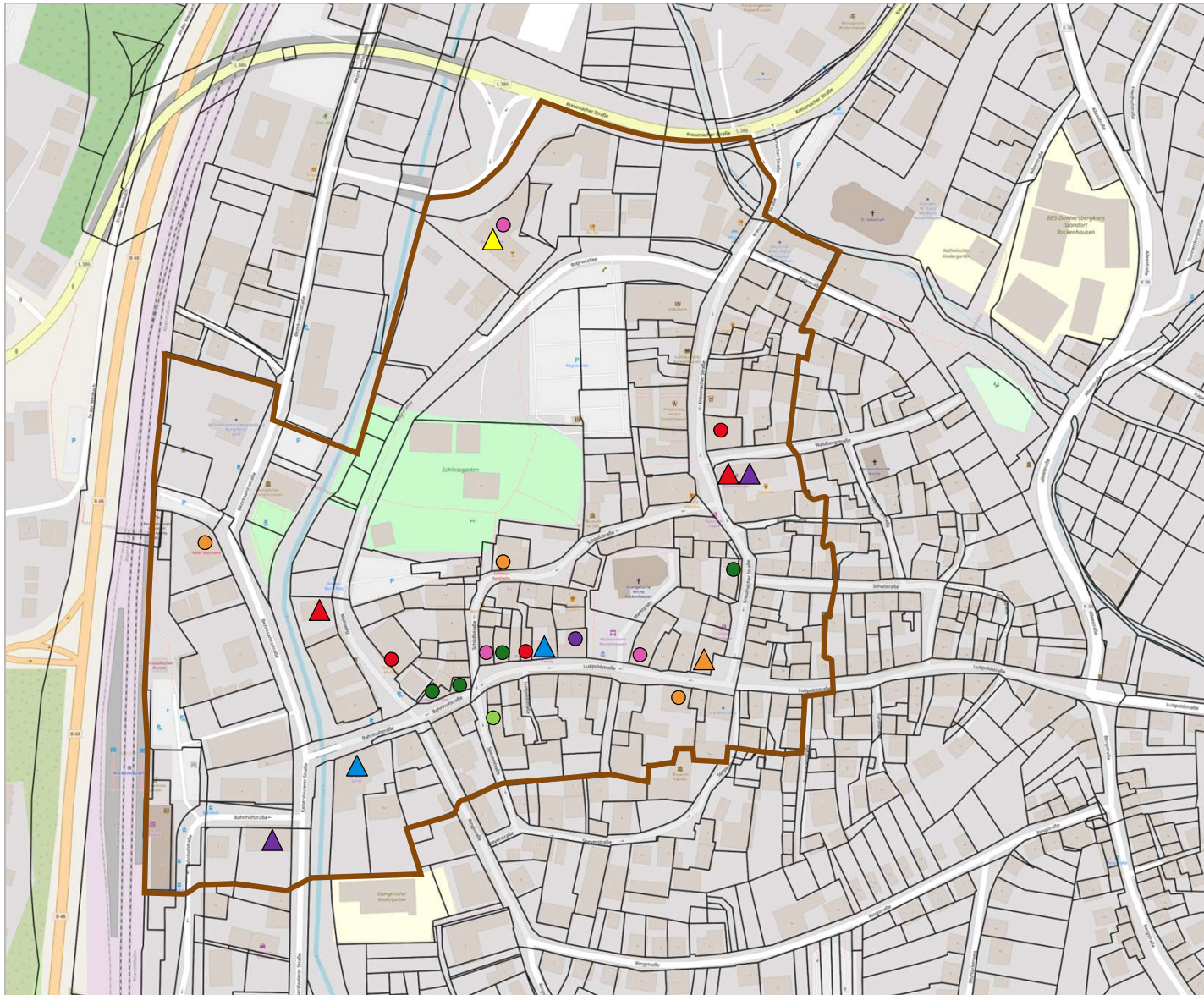
Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Rockenhausen (Innenstadt) ist der Karte 5 zu entnehmen. Sie entspricht dem „zentralen Versorgungskern Rockenhausen“ im Zentrenkonzept Rockenhausen (2008). Auf Anregung der Oberen Landesplanungsbehörde erfolgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in parzellenscharfer Darstellung.

Der südwestlich anschließende Bereich zwischen Alsenz und Bahntrasse (einschließlich großflächigem Einzelhandel an der nördlichen Kaiserslauterer Straße), außerhalb der historischen Altstadt, ist aus städtebaulichen Gründen (Trennwirkung der Alsenz und der B 48) nicht mehr zur Innenstadt zu zählen.


---

<sup>45</sup> Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.






**Karte 5: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)**













**Legende**

 Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)

**Verkaufsflächengröße**

-  ab 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  800 m<sup>2</sup> bis unter 1.500 m<sup>2</sup> VK
-  400 m<sup>2</sup> bis unter 800 m<sup>2</sup> VK
-  100 m<sup>2</sup> bis unter 400 m<sup>2</sup> VK
-  unter 100 m<sup>2</sup> VK

**Sortimente und Nutzungen**

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Gesundheit / Körperpflege
-  Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften
-  Bücher, Schreib- und Spielwaren
-  Bekleidung, Schuhe, Sport
-  Elektrowaren
-  Hausrat, Einrichtung, Möbel
-  Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
-  Optik, Uhren / Schmuck
-  Sonstiger Einzelhandel

Quelle:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

### 3.2.2 Bestandsstandorte

Größere Lebensmittelmärkte und Fachmärkte mussten in der Vergangenheit aufgrund ihrer besonderen verkehrlichen und flächenbezogenen Anforderungen sowie der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen in den historischen Innenstädten bzw. Ortsmitten von Rockenhausen und Alsenz an verkehrsgünstigen Standorten außerhalb des Zentrums angesiedelt werden. Insbesondere die Lebensmittelmärkte haben eine sehr hohe Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren grundversorgungsrelevanten Gütern (v. a. mit ihren Randsortimenten an Drogeriewaren und Heimtierbedarf). An ihren bestehenden Standorten prägen sie die Angebotsstruktur des Mittelzentrums Rockenhausen und des Grundzentrum Alsenz / Obermoschel erheblich. Der Schutz dieser Standorte und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sind daher von großer Bedeutung für eine geordnete Entwicklung der flächendeckenden Grundversorgung für das gesamte VG-Gebiet.

Das Grundversorgungsangebot in der VG Nordpfälzer Land wird wesentlich von Kombi-Standorten von Lebensmittelvollsortimentern und -discountern in Rockenhausen sowie des EKZ Alsenz gesichert. Diese Standorte nehmen mit ihren verkehrlich gut erreichbaren Standorten und ihrem breiten Angebot an nahversorgungsrelevanten Waren auch für die kleineren Ortsgemeinden eine elementare Funktion für die Gewährleistung der Grundversorgung der VG Nordpfälzer Land ein.

Primäres Ziel der Ausweisung als Bestandsstandorte im Einzelhandelskonzept ist die Sicherung der bestehenden Lebensmittel- und Drogeriemärkte, indem dort Entwicklungsspielräume möglich werden. Diese Ausweisung bedeutet aber keine pauschale Zusage der Landesplanungsbehörde zu eventuellen Erweiterungsabsichten am jeweiligen Standort. Vielmehr ist für alle Vorhaben an Bestandsstandorten eine Einzelfallprüfung durch die Genehmigungsbehörden erforderlich (ggf. die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens). Erhebliche Ausweitungen der Bestandsstandorte durch zusätzliche Fachmärkte mit nicht-grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten (d. h. mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten i. e. S.) sind unerwünscht, um Potenziale für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhalten.

Es werden folgende Bestandsstandorte ausgewiesen:

#### **Alsenz (EKZ):**

Im Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel befindet sich ein langjährig etablierter Einzelhandelsschwerpunkt. Der Standortbereich liegt nördlich des Siedlungskörpers von Alsenz am Zusammenfluss der Bundesstraßen B 420 und B 48. Die dortigen 7 Betriebe –Lebensmitteldiscounter Norma, Getränkemarkt Alldrink, je eine Bäckerei- und Metzgereifiliale, Apotheke, Schreibwaren- / Lottoladen sowie KiK-Textilfachmarkt – bilden eine gut aufeinander abgestimmte Mischung von überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern. Der aktuelle Bestand umfasst ca. 2.140 m<sup>2</sup> VK (davon ca. 75 % bei Nahversorgern). In seinem engen räumlichen Zusammenhang stellt das EKZ einen großflächigen Angebotsstandort dar. Die hier langjährig etablierten Einzelhandelsbetriebe prägen das Angebotsprofil der VG Nordpfälzer Land und entwickeln Magnetfunktionen für den Einzelhandelsplatz Alsenz / Obermoschel. Als Komplementäranbieter sind ein Friseurstudio und eine Autowaschanlage vorhanden.

Auch wenn der Bestandsstandort am Ortsrand von Alsenz derzeit nicht städtebaulich integriert ist, bietet er mit seiner sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus allen Ortsgemeinden im Nordteil der VG Nordpfälzer Land (B 420 und B 48, Bushaltestelle direkt vorm EKZ) bestmögliche Voraussetzungen für den Ausbau zu einem zukunftsfähigen Standort für die Grundversorgung für den Nordteil der VG Nordpfälzer Land. Der verkehrlichen Erreichbarkeit kommt in dem dünn besiedelten Raum des Nordpfälzer Berglandes eine entscheidende Rolle für die Kundenakzeptanz zu.

Vor allem Norma als einziger Lebensmittelmarkt hat herausragende Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung im Nordteil der VG. Die nahversorgungsrelevanten Anbieter sind daher im Bestand zu sichern. Hierzu gehören auch Möglichkeiten zu Modernisierungen und Erweiterungen. Um Lebensmittel- und Drogerieangebote über den bestehenden Norma-Markt hinaus realisieren zu können, wird die Ausweisung eines Bestandsstandortes empfohlen.

Ziel der Entwicklung dieses Bestandsstandortes ist die Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren für den nördlichen Teil des Verbandsgemeindegebiets. Angebotsausweitungen bei Anbietern mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind jedoch unerwünscht, um damit Potenziale für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rockenhausen zu erhalten. Zu empfehlen ist daher eine parzellenscharfe Ausweisung des Bestandsstandortes sowie eine Ausweisung als Sondergebiet mit Festschreibung der dort vorgesehenen grundversorgungsrelevanten Sortimente und deren maximale Verkaufsflächen.

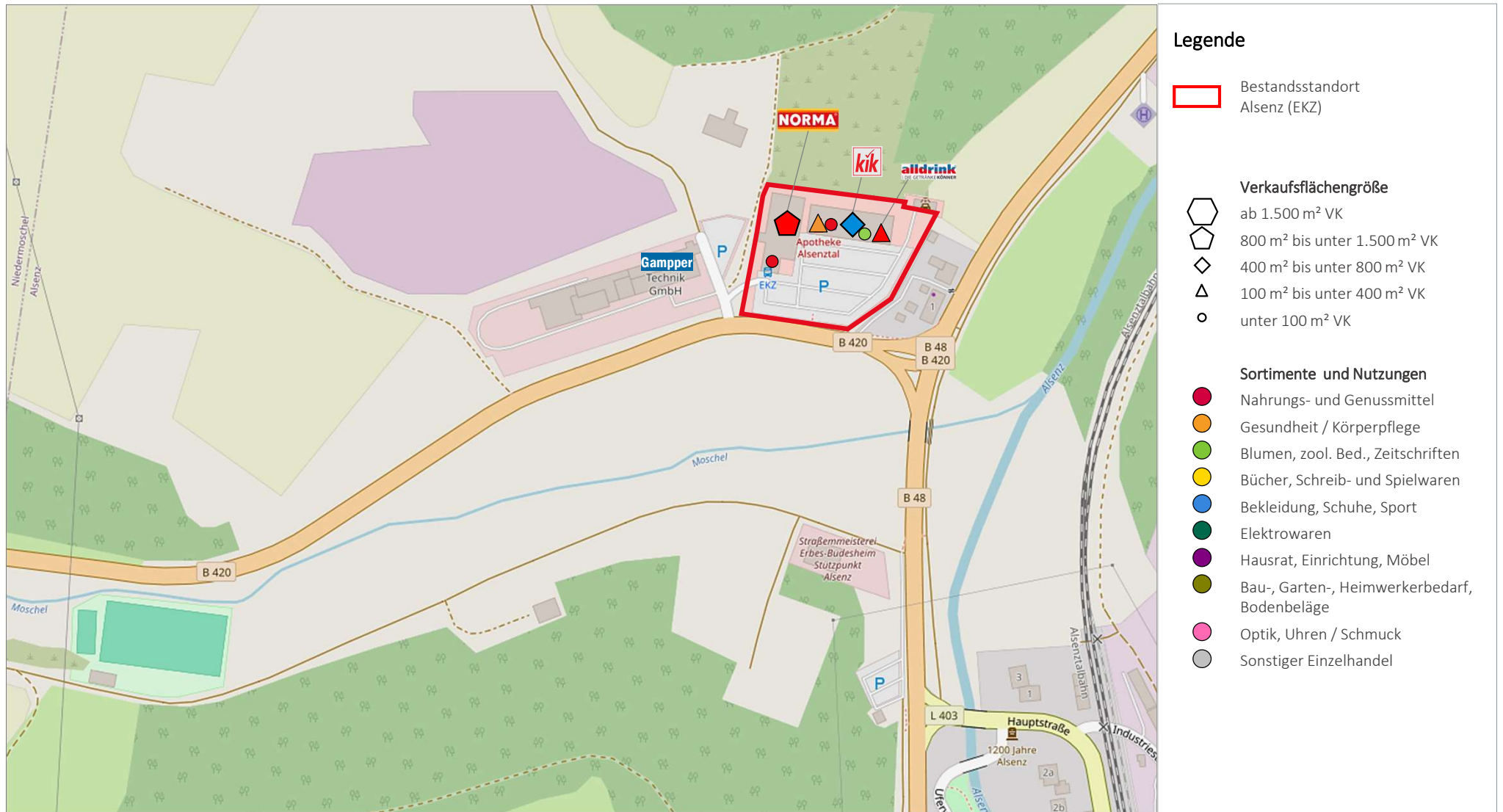
Die Abgrenzung des „Bestandsstandortes Alsenz (EKZ)“ ist der Karte 6 zu entnehmen.

Derzeit liegt für das EKZ Alsenz der Wunsch zur Erweiterung der dortigen Norma-Filiale (um 271 m<sup>2</sup> VK auf zukünftig ca. 1.335 m<sup>2</sup> VK) und des Getränkemarktes (um 108 m<sup>2</sup> VK auf zukünftig ca. 389 m<sup>2</sup> VK) vor, um den Standort zu modernisieren und langfristig wettbewerbsfähig zu erhalten. Vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung des Lebensmitteldiscounters und des Getränkemarktes (jeweils einziger Anbieter dieses Betriebstyps im Nordteil der VG) erscheint eine Erweiterung sinnvoll und mit den Zielsetzungen dieses Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Eine gutachterliche Bewertung der raumordnerischen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens steht allerdings noch aus.

Die festgestellten Versorgungsdefizite im Nordteil der VG und die erheblichen Entfernungen zum Versorgungsstandort Rockenhausen machen **weitere nahversorgungsbezogene Angebotsergänzungen erforderlich**. Für Verbesserungen in den Lebensmittel- und Drogeriewarensortimenten im Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel werden ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) und ein vergrößertes Drogerieangebot (ggf. als Drogeriemarkt) empfohlen<sup>46</sup>. Hierzu stellt das Umfeld des EKZ Alsenz die einzig praktikable Lösung dar (sowohl aufgrund des Flächenbedarfs als auch aufgrund der dortigen topografischen und baulichen Möglichkeiten und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit für die meisten Ortsgemeinden im Nordteil der VG, insbesondere Obermoschel).

<sup>46</sup> Derzeit liegt eine Planung zur Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes mit zusammen knapp 2.000 m<sup>2</sup> VK westlich des EKZ Alsenz vor. Hierzu ist zunächst eine gutachterliche Untersuchung zur Raumverträglichkeit (insbesondere Erfüllbarkeit des Nichtbeeinträchtigungsgebotes) und eine Abstimmung mit den Planungsbehörden durchzuführen. Da sich bereits das EKZ und somit auch sein Nahumfeld in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb des Siedlungsbereiches befinden, sind auch eine Standortalternativenprüfung und eine Bedarfsanalyse durchzuführen.

**Karte 6: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Nahversorgung Alsenz (EKZ)**



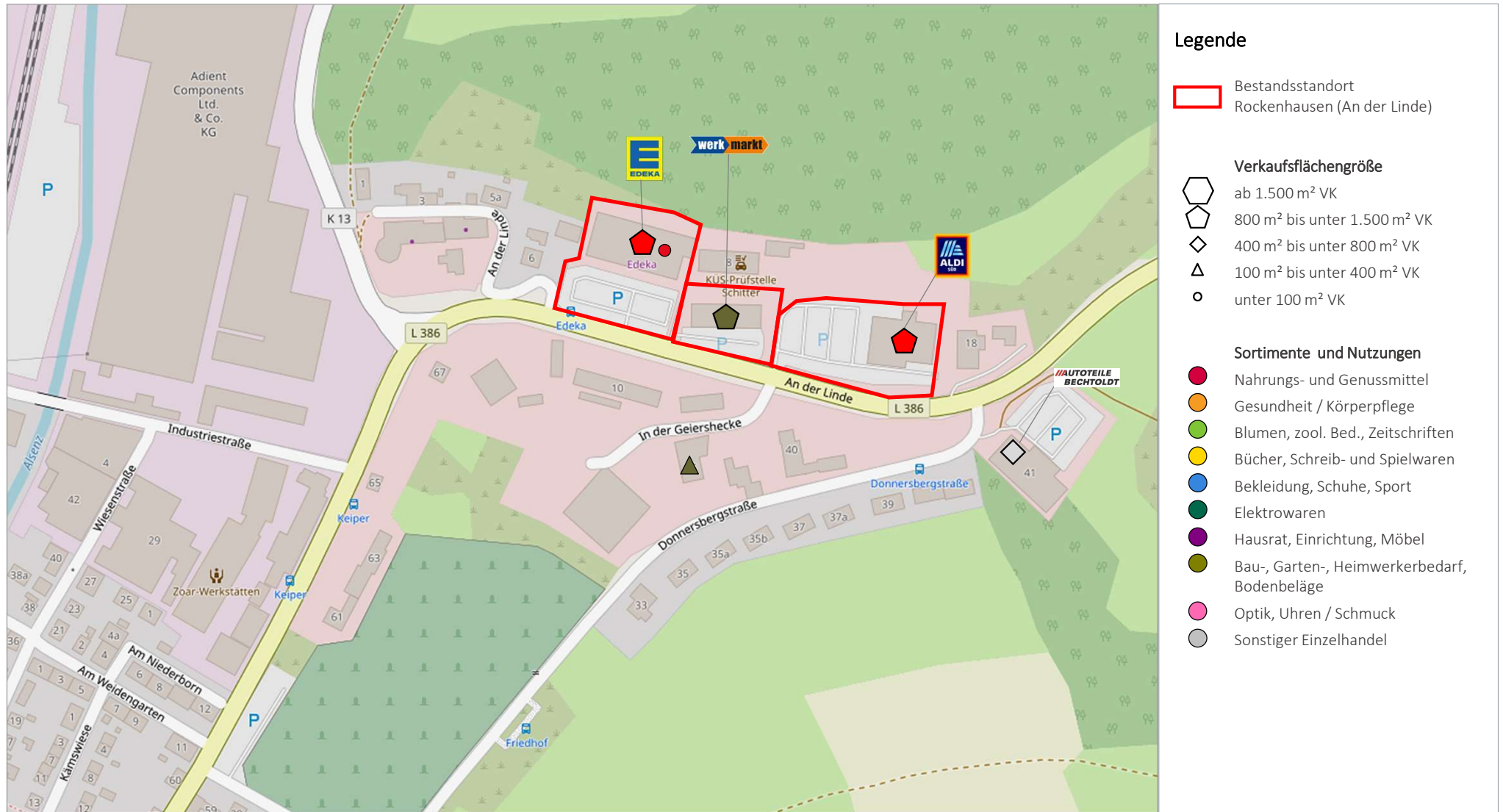
Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

## **Rockenhausen (An der Linde)**

In Rockenhausen sind am Standort An der Linde (Hausnummern 7 und 14) die Lebensmittelmärkte EDEKA (mit Markt-Bäckerei; Hausnummer) und Aldi (Hausnummer 14) ansässig. Dazwischen befindet sich ein Werkmarkt (Hausnummer 12). Im südlichen Anschluss liegen ein Fliesen- und ein Autoteile-Handel. Die Lebensmittelmärkte übernehmen Grundversorgungsfunktionen sowohl für den fußläufigen Einzugsbereich im nördlichen Kernstadtgebiet als auch für den Stadtteil Marienthal und die kleineren Ortsgemeinden im Umland. Hierzu ist die günstige verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes mit dem PKW entscheidend. Eine Bushaltestelle liegt direkt am EDEKA-Markt. EDEKA, Aldi und Werkmarkt wirken als Magneten für den gesamten Einzelhandelsstandort Rockenhausen. Sie sind daher in ihrem Bestand und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Sowohl der Vollsortimenter EDEKA (rund 1.200 m<sup>2</sup> VK) und der Discounter Aldi (knapp 1.000 m<sup>2</sup> VK) als auch der Werkmarkt (rund 900 m<sup>2</sup> VK) weisen Dimensionierungen auf, die im Branchenvergleich nicht mehr ganz zeitgemäß sind. Aufgrund ihrer Nähe zu einem Wohngebiet sollen den großflächigen Märkten grundsätzlich Entwicklungspotenziale zugebilligt werden. Die Abgrenzung des „Bestandsstandortes Rockenhausen (An der Linde)“ umfasst den in Karte 7 dargestellten Bereich.

Entwicklungsziele für den Bestandsstandort Rockenhausen (An der Linde) sind zum einen die Sicherstellung einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Grundversorgung mit Lebensmitteln für den südlichen Teil des Verbandsgemeindegebietes, zum anderen der Erhalt der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rockenhausen. Zum Schutz der Innenstadt sind jedoch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten im gesamten Bereich An der Linde nicht erwünscht. Dies sollte durch Anpassung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Karte 7: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (An der Linde)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025



### **Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord)**

In Rockenhausen sind an der nördlichen Kaiserslauterer Straße (Hausnummern 5 – 7) die Lebensmittelmärkte REWE und Lidl sowie der Drogeriemarkt dm etabliert. Dies sind strukturprägende Anbieter mit gesamtstädtischen und überörtlichen Funktionen für die Grundversorgung (bisher einzige Lebensmittelvollsortimenter, einziger Drogeriefachanbieter in der VG Nordpfälzer Land). Sie wirken zudem als Magnetbetriebe für den Einzelhandelsstandort Rockenhausen und lösen zuführende Wirkungen für die Innenstadt i. e. S. aus. Mit der Lage an der B 48, einer Bushaltestelle direkt am Standort und der Nähe zum Bahnhof besteht ein optimaler Straßen- und ÖPNV-Anschluss. Die Grundversorgungseinrichtungen sind daher in ihrem Bestand zu sichern.

Um einen zukunftsfähigen Bestand zu erhalten, sollten im Rahmen des Bestandsschutzes bei Bedarf auch Modernisierungen und Flächenausweitungen bei nahversorgungsrelevanten Anbietern möglich sein. Angesichts ihrer Nähe zu Wohnnutzungen und der Innenstadt sind für die Lebensmittel- und Drogeriemärkte am Bestandsstandort grundsätzlich Entwicklungspotenziale zu erkennen. Die Abgrenzung des „Bestandsstandortes Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord)“ ist der Karte 8 zu entnehmen.

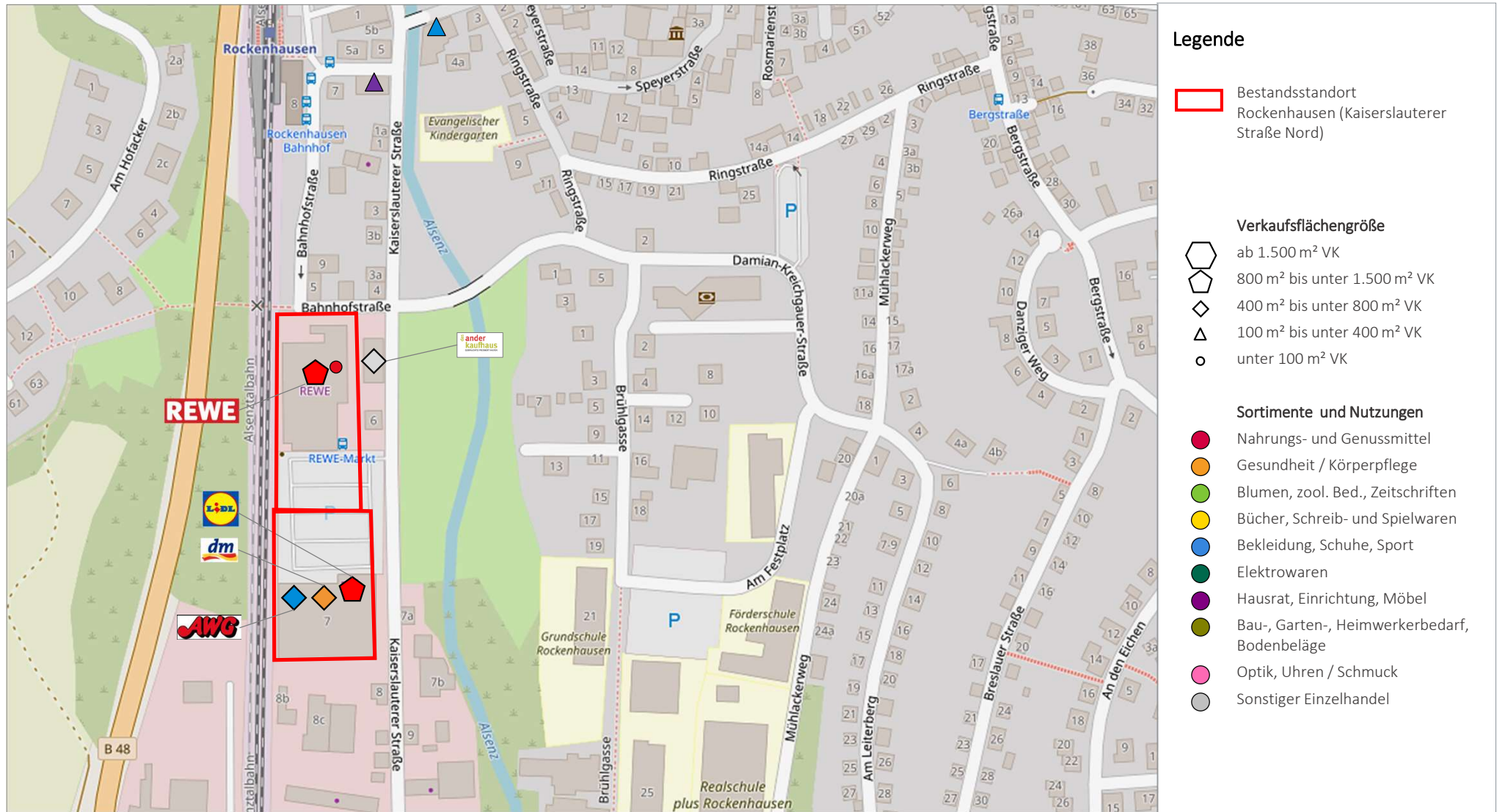
Der ebenfalls am Standort befindliche Textilfachmarkt (AWG Modecenter) und der Gebrauchtwarenhandel (Anderkaufhaus) stellen dagegen keine Anbieter mit grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten dar und sind somit nicht standortadäquat. Bestands Erweiterungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (ob als Erweiterungen bestehender Betriebe oder als Neuansiedlungen) sollten am Standort unterbunden werden, um die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht zu gefährden. Hierzu ist ggf. der Bebauungsplan anzupassen.

### **Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd)**

Im südlichen Stadtgebiet von Rockenhausen, im Bereich Kaiserslauterer Straße / Morbacherweg, befinden sich an der Kaiserslauterer Straße 11 der Lebensmittelmarkt Penny und der Textilfachmarkt KiK, an der Kaiserslauterer Straße 13 der Haushaltswarendiscounter TEDI. Die Lebensmittel- und Fachmärkte führen innenstadtrelevante Kernsortimente bzw. innenstadtrelevanten Sortimente der Grundversorgung. Ihre autokundenorientierten Standorte liegen in einem gewerblich geprägten Bereich in Stadtrandlage, somit nicht sortimentsadäquat.

Für die bestehenden Betrieben gilt Bestandsschutz. Jedoch sollten hier keine zusätzlichen Flächen mehr für innenstadtrelevante Sortimente i. e. S. oder für innenstadtrelevante Sortimente der Grundversorgung entstehen (zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und besser integrierter Nahversorgungsstandorte). Karte 9 bildet die Abgrenzung des „Bestandsstandortes Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd)“ ab.

Karte 8: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Karte 9: Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

#### 4. Empfehlungen zur Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>47</sup> In Betracht kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / grundversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen führen dürfen. Auch soll sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren.<sup>48</sup> Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Für den **zentralen Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)** gelten grundsätzlich keine Beschränkungen für mögliche Einzelhandelsansiedlungen. Hier sind sowohl großflächige Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung und auch nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Sofern geeignete Grundstücksmöglichkeiten bestehen, ist hier auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe möglich.

In **siedlungsräumlich integrierten Lagen** außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung nur möglich, wenn diese nicht raumbedeutsam sind. Hierzu muss der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder auf Bestandsstandorte zu erwarten sind.

**Gewerbe- und Industriegebiete** sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Zu begründen ist dies mit der Flächenknappheit für das produzierende Gewerbe (auch bedingt durch die topografischen Einschränkungen) und möglichen Preisspekulationen der Eigentümer. Das produzierende Gewerbe, die Logistikwirtschaft und die mittelständischen Handwerksbetriebe sind jedoch für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Rockenhausen und der VG Nordpfälzer Land essentiell. Mit den noch verfügbaren Flächen und Flächenpotenzialen ist deshalb grundsätzlich sparsam und zielgerichtet umzugehen. Daher sollte in den Gewerbe- und Industriegebieten möglichst wenig Konkurrenz durch den Einzelhandel zugelassen werden. Grundsätzlich sollte in Gewerbe- und Industriegebietslagen zukünftig keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Kernsortiment oder innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung<sup>49</sup> zulässig sein.

<sup>47</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>48</sup> Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimente des jeweiligen Vorhabens.

<sup>49</sup> Ausnahmen können für Tankstellen oder Selbstvermarkter bis max. 200 m<sup>2</sup> VK gewährt werden.

Für bestehende Betriebe gilt ein **Bestandsschutz**. Somit dürfen rechtmäßig errichtete Anlagen entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung weiter genutzt werden, obwohl diese nach einer Überplanung des Standortes nicht mehr genehmigungsfähig wären. Bestehenden Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Gewerbegebiete (auch solchen mit innenstadtrelevanten oder grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten) sind Modernisierungsmöglichkeiten einzuräumen, Erweiterungen aber nur in begrenztem Umfang. Erweiterungen von Betrieben mit innenstadt- oder grundversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfordern eine Einzelfallprüfung, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur auszuschließen.

Ausnahmsweise können in Gewerbe- oder Industriegebieten Verkaufsflächen (auch innenstadt- oder grundversorgungsrelevant) für Eigenproduktionen oder für be- oder verarbeitete Produkte von dort ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, etwa als Werksverkauf (sog. **Annexhandel**). Hierfür müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes
- /// Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet
- /// Warenangebot besteht aus eigener Herstellung oder aus Produkten, welche handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.

In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme für einen Annexhandel im Einzelfall zu prüfen, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße.<sup>50</sup>

Generell sollte bei großflächigen Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente vorgenommen werden. Diese sog. **Randsortimentsregel** dient zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, soll aber auch sortiments- und betriebstypenspezifische Besonderheiten einzelner Branchen ermöglichen (z. B. bei Möbelmärkten, Bau- und Gartenmärkten oder Fahrradfachmärkten). Die empfohlene Randsortimentsregel für Neubau- und Erweiterungsvorhaben in Gewerbegebieten beinhaltet zwei Bedingungen:

- /// ausschließlich branchenübliche Randsortimente
- /// Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes, jedoch auf höchstens 300 m<sup>2</sup> VK.

---

<sup>50</sup>

Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 15 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sind folgende Schritte zu empfehlen:

- ▮ Abstimmung des Konzeptes mit den übergeordneten Genehmigungsbehörden<sup>51</sup>
- ▮ Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts durch den Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land, als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in Verbindung mit dem zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachten. Künftig gilt dann das Einzelhandelskonzept als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten, seine Festlegungen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Kernpunkte dabei sind:

- Städtebauliche Ziele der VG Nordpfälzer Land zur Einzelhandelsentwicklung
  - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
  - Sortimentsliste der VG Nordpfälzer Land
  - Zentren- und Standortstruktur in der VG Nordpfälzer Land
  - Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Rockenhausen Innenstadt sowie der Bestandsstandorte Alsenz (EKZ), Rockenhausen (An der Linde), Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord) und Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd)
- ▮ Planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung:

Die Standortempfehlungen sind möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umzusetzen, entweder durch Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen oder durch Erstellung neuer Bebauungspläne. Dabei sollen individuelle Festsetzungen durch einheitliche Sortimentslisten (differenziert nach innenstadtrelevanten Sortimenten, innenstadtrelevanten Sortimenten der Grundversorgung und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) ersetzt werden. Es ist auf eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen und auf Anwendung der Randsortimentsregel zu achten, jeweils auf Basis der aktuellen Sortimentsliste der VG Nordpfälzer Land.
  - ▮ Anpassung des Flächennutzungsplans, indem die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts in das Fachkapitel Einzelhandel übernommen werden.

Angesichts der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung und Rechtsprechung sollte das Einzelhandelskonzept in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch alle 10 Jahre, überprüft und fortgeschrieben werden.

---

<sup>51</sup> Hierzu ist auch auf die nach Z58 LEP IV erforderliche Abstimmung mit der Regionalplanung hinzuweisen.

Verzeichnisse	Seite
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abbildung 1:      Verwendete GMA-Branchensystematik	7
Abbildung 2:      Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel und Online-Handel in Deutschland sowie Online-Marktanteile 2013 bis 2023	11
Abbildung 3:      Marktanteile des Onlinehandels nach Branchen	11
Abbildung 4:      Chancen für Einzelhändler durch digitale Teilnahme	12
Abbildung 5:      Konsumtrends des „hybriden“ Verbrauchers	13
Abbildung 6:      Einwohnerentwicklung in der VG Nordpfälzer Land bzw. den Vorgänger-Verbandsgemeinden im Zeitraum 2002 – 2023	19
Abbildung 7:      Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Standortlagen	28
Abbildung 8:      Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Betriebstypen	29
Abbildung 9:      Versorgungskennziffern im interkommunalen Vergleich	31
Abbildung 10:     Sortimentskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025	43
Abbildung 11:     Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	46
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1:            Lage der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und zentralörtliche Struktur in der Region	17
Karte 2:            Einzelhandelsverteilung in der VG Nordpfälzer Land	26
Karte 3:            Lebensmittelmärkte und ihre räumliche Nahversorgungsbedeutung (Einzugsgebiete)	30
Karte 4:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Standortkonzept (Übersicht)	49
Karte 5:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Zentraler Versorgungsbereich Rockenhausen (Innenstadt)	51
Karte 6:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Alsenz (EKZ)	54
Karte 7:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (An der Linde)	56
Karte 8:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Nord)	58
Karte 9:            Einzelhandelskonzept der VG Nordpfälzer Land 2025: Bestandsstandort Rockenhausen (Kaiserslauterer Straße Süd)	59
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1:         Bevölkerungsverteilung / -entwicklung 2013 – 2023 in der VG Nordpfälzer Land	20
Tabelle 2:         Einzelhandelsbestand der VG Nordpfälzer Land 2024 nach Sortimentsbereichen	27
Tabelle 3:         Einzelhandelsbestand der Ortsgemeinden in der VG Nordpfälzer Land 2024	27
Tabelle 4:         Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Nordpfälzer Land 2024	34
Tabelle 5:         Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in den Ortsgemeinden der VG Nordpfälzer Land 2024	35
<b>Übersichtsverzeichnis</b>	
Übersicht 1:      Standortprofil der Ortsgemeinde Alsenz	21
Übersicht 2:      Standortprofil der Stadt Obermoschel	22
Übersicht 3:      Standortprofil der Stadt Rockenhausen	23