

Einzelhandelsstandort- und
Zentrenkonzept

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Auftraggeber:
Verbandsgemeinde Weißenthurm

Projektbearbeitung:
Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Ilguth
Anna Heynen M.A.

Köln, im Februar 2011

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	8
2.1 Lage im Raum und die verkehrliche Erreichbarkeit	8
2.2 Demographische Strukturdaten	11
2.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	13
3 Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	15
3.1 Überblick	15
3.2 Mülheim-Kärlich	16
3.3 Weißenthurm	21
3.4 Bassenheim	23
3.5 Kaltenengers	24
3.6 Kettig	25
3.7 Sankt Sebastian	26
3.8 Urmitz	27
4 Wohnungsnahe Versorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	29
5 Einkaufsorientierung der Kunden in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	35
6 Regionale Wettbewerbssituation	43
6.1 Koblenz	43
6.2 Neuwied	43
6.3 Andernach	44
7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse	45
8 Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung	48
9 Standortkonzept und Handlungsempfehlungen	51
9.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm	51
9.2 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche	54
9.2.1 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Mülheim-Kärlich	54
9.2.2 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Weißenthurm	61
9.3 Ergänzende Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahe Versorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	63
9.4 Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich	65

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.5	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	66
9.5.1	Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht- innenstadtrelevanten Sortimente	66
9.5.2	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei innenstadtrelevanten Sortimenten	75
9.5.3	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	76
9.5.4	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	78
9.5.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	79

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

<u>Abbildungsverzeichnis:</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Planung Ortsumgebung „Neue Rheindörfer Straße L 126“ (Entwurf)	10
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	11
Abbildung 3: Alterstruktur 2006 und 2020	12
Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Überblick	13
Abbildung 5: Betriebe, Umsatz, Verkaufsflächen nach Standortbereichen	15
Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze im Gewerbepark Mülheim-Kärlich	17
Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Mülheim-Kärlich	19
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich	20
Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Weißenthurm	22
Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Bassenheim	24
Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kaltenengers	25
Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kettig	26
Abbildung 13: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Sankt Sebastian	27
Abbildung 14: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Urmitz	28
Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsgemeinden	29
Abbildung 16: Fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelmärkte	31
Abbildung 17: Standort-Check Lebensmittelbetriebe	33
Abbildung 18: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel	36
Abbildung 19: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung	37
Abbildung 20: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik	38
Abbildung 21: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau-/Heimwerkerbedarf	39
Abbildung 22: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel	40
Abbildung 23: Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten	41
Abbildung 24: Vermisste Einzelhandelsangebote in der Verbandsgemeinde Weißenthurm	42
Abbildung 25: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten	45
Abbildung 26: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den innenstadtrelevanten Sortimenten	46
Abbildung 27: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten	47
Abbildung 28: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm	53
Abbildung 29: Potenzialflächen in Mülheim-Kärlich	56
Abbildung 30: Standortbewertung	57
Abbildung 31: Nutzungsstrukturen im Umfeld der Bahnhofstraße	58
Abbildung 32: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Mülheim-Kärlich	59
Abbildung 33: Auszubauender zentraler Versorgungsbereich	61
Abbildung 34: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente	73

Hat vorgelesen

24. Okt. 2012

Seite 4 von 80

Kreisverwaltung Weiskirchen

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm hat die **BBE RETAIL EXPERTS** Unternehmensberatung GmbH¹ mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Erste Aufgabe des Gutachtens ist es, eine umfassende Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen vorzunehmen. Im Mittelpunkt dieses **ersten Arbeitsschrittes** stehen insbesondere folgende Fragestellungen:

- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der Verbandsgemeinde Weißenthurm derzeit und perspektivisch in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Kundeneinzugsgebiet dar?
- Wie ist die derzeitige Positionierung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen zu beurteilen?
- Wo kaufen die zu der Verbandsgemeinde Weißenthurm gehörigen Haushalte bevorzugt ein und welche Rückschlüsse lassen sich aus diesem Verbraucherverhalten ziehen?
- Wie stellt sich die Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Weißenthurm dar?

Der **zweite Arbeitsschritt** hat im Wesentlichen die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Weißenthurm und konkrete Handlungsempfehlungen zum Inhalt. Zu beantworten sind insbesondere folgende Fragen:

- Bestehen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen?
- Welche Standorte kommen als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht?
- Welche Standortbereiche sind als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen?
- Welche Warengruppen sind unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben als nahversorgungs-, innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente einzustufen?

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

¹ Zum 30.05.2010 ist der Beratungsbereich Standortberatung der BBE RETAIL EXPERTS GmbH & Co. KG in die BBE Handelsberatung GmbH übergegangen.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die vorliegende Analyse basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung

Im März 2010 wurde eine Vollerhebung aller in der Verbandsgemeinde Weißenthurm lokalisierten Einzelhandelsbetriebe² durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 29 Warengruppen differenziert erhoben. Soweit einsehbar, wurden auch die leerstehenden Ladenlokale mit ihrer Verkaufsfläche erfasst. Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Für Lebensmitteldiscounter wurde die vorhandene Verkaufsfläche für Aktionswarensortimente anhand von Leistungskennziffern der BBE-Marktforschung anteilig auf 29 Warengruppen aufgeteilt und die entsprechende Umsatzleistung prognostiziert. So wird gewährleistet, dass alle Aktionssortimente, die innerhalb eines Jahres häufig wechselnd angeboten werden, erfasst werden und nicht nur ein vorübergehend zum Zeitpunkt der Erhebung geführtes Sortiment abgebildet wird.

Alle standortbezogenen Daten wurden mittels eines Geographischen Informationssystems aufbereitet. Dabei wurden amtliche Geo-Koordinaten verwendet, so dass die von der BBE bereit gestellten empirischen Daten mit den in der Verbandsgemeinde vorliegenden Nutzungsdaten verknüpft werden können.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse verwendeten Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Weißenthurm stammen von der BBE-Marktforschung.

Telefonbefragung

Zur Ermittlung der räumlichen Einkaufsorientierung wurden ebenfalls im März 2010 in der Verbandsgemeinde Weißenthurm 500 telefonische Interviews durchgeführt. Die Befragten wurden im Rückgriff auf elektronische Verzeichnisse nach einem statistischen Zufallsverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung ausgewählt. Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für fünf ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Bau- und Gartenmarktartikel und Wohnmöbel) und die Einkaufshäufigkeit in der Stadt

²

Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenige Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Zu den Ladenhandwerksbetrieben gehören Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und anderen Waren.

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Weißenthurm (u. a. Nette-Center, Standortverbund Stierweg), dem Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich, in der Stadt Koblenz, in der Stadt Andernach sowie in der Stadt Neuwied. Darüber hinaus konnten die Befragten angeben, welche Einzelhandelsangebote sie in der Verbandsgemeinde Weißenthurm vermissen.

Weitere Grundlagen

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen (u.a. Einwohnerzahlen im betrachteten Untersuchungsraum auf Gemeindeebene, Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald) sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Regionalforschung, und des EHI Retail Institutes, Köln, zurückgegriffen.

Vorliegende Planungsunterlagen der Stadt Mülheim-Kärlich wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Bauvoranfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und die verkehrliche Erreichbarkeit

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm befindet sich am Mittelrhein im Nordosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz im Landkreis Mayen-Koblenz. Südlich erstreckt sich der Taunus und nordöstlich der Westerwald. Im Süden grenzt sie an die Verbandsgemeinde Untermosel, im Westen an die Stadt Andernach, im Osten an die Stadt Koblenz. Durch den Rhein getrennt, grenzt die Verbandsgemeinde Weißenthurm im Norden an die Stadt Neuwied.

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm besteht aus den fünf Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz sowie den beiden Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm. Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist die namensgebende Stadt Weißenthurm.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz sind die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm als Grundzentren ausgewiesen. Umliegende Mittelzentren sind im Norden die Stadt Neuwied und im Nordosten die Stadt Bendorf sowie im Westen die Stadt Andernach. Die nächstgelegenen Grundzentren sind im Süden Kobern-Gondorf sowie im Osten Plaidt. Die im Osten angrenzende Stadt Koblenz ist das Oberzentrum der Region.

Prägend für die Raumstruktur ist die Lage der Verbandsgemeinde zu wichtigen Verkehrsachsen. Die verkehrliche Anbindung mit dem regionalen Umfeld der Verbandsgemeinde erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraße B 9, die das Gebiet von Nordwesten nach Südosten durchläuft. An das Autobahnnetz ist die Verbandsgemeinde mit zwei eigenen Anschlussstellen (Koblenz-Nord, Kreuz-Koblenz) an die A 48 und die A 61 angebunden. Die A 48 mündet im Norden in die A 3 und verbindet die Verbandsgemeinde Weißenthurm mit dem Rhein-Main-Gebiet sowie Köln. Über die Autobahnanschlussstellen besteht eine Anbindung an die A 61 in Richtung Köln und Mainz.

Die angesprochenen Verkehrswege gliedern das Verbandsgemeindegebiet in drei Teilbereiche. So bilden die Stadt Weißenthurm und die Ortsgemeinden Urmitz, Kaltenengers und Sankt Sebastian ein Siedlungsband zwischen dem Rhein und der Bundesstraße 9. Die Ortsgemeinde Kettig und die Stadt Mülheim-Kärlich liegen südlich der Bundesstraße in einer Mittellage, Bassenheim in Solitär-lage südlich der A 61.

Die Stadt Neuwied ist über die Rheinbrücke (B 256) bei Weißenthurm in kurzer Zeit zu erreichen.

Über Haltepunkte in Urmitz-Bahnhof sowie Urmitz-Rheinbrücke und Weißenthurm ist die Verbandsgemeinde an die Regionalbahnstrecke Köln – Mainz sowie Neuwied – Koblenz angeschlossen, die von TransRegio Deutsche Regionalbahn GmbH (Mittelrheinbahn) bedient wird. Die Regionalbahn stellt auch die Anbindung an die nächstgelegenen Intercity-Bahnhöfe in Koblenz und Andernach her.

Hat vorgelesen: Seite 8 von 80

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel verkehren zwischen den Ortsgemeinden und den umliegenden Städten:

- 110: Neuwied – Weißenthurm
- 357: Koblenz – Mülheim-Kärlich – Weißenthurm – Neuwied
- 370: Koblenz – Weißenthurm – Neuwied – Linz
- 335: Mayen - Andernach – Weißenthurm – Neuwied
- 987: Sankt Sebastian – Mülheim-Kärlich – Weißenthurm – Kettig

Planung Ortsumgehung „Neue Rheindörfer Straße L 126“

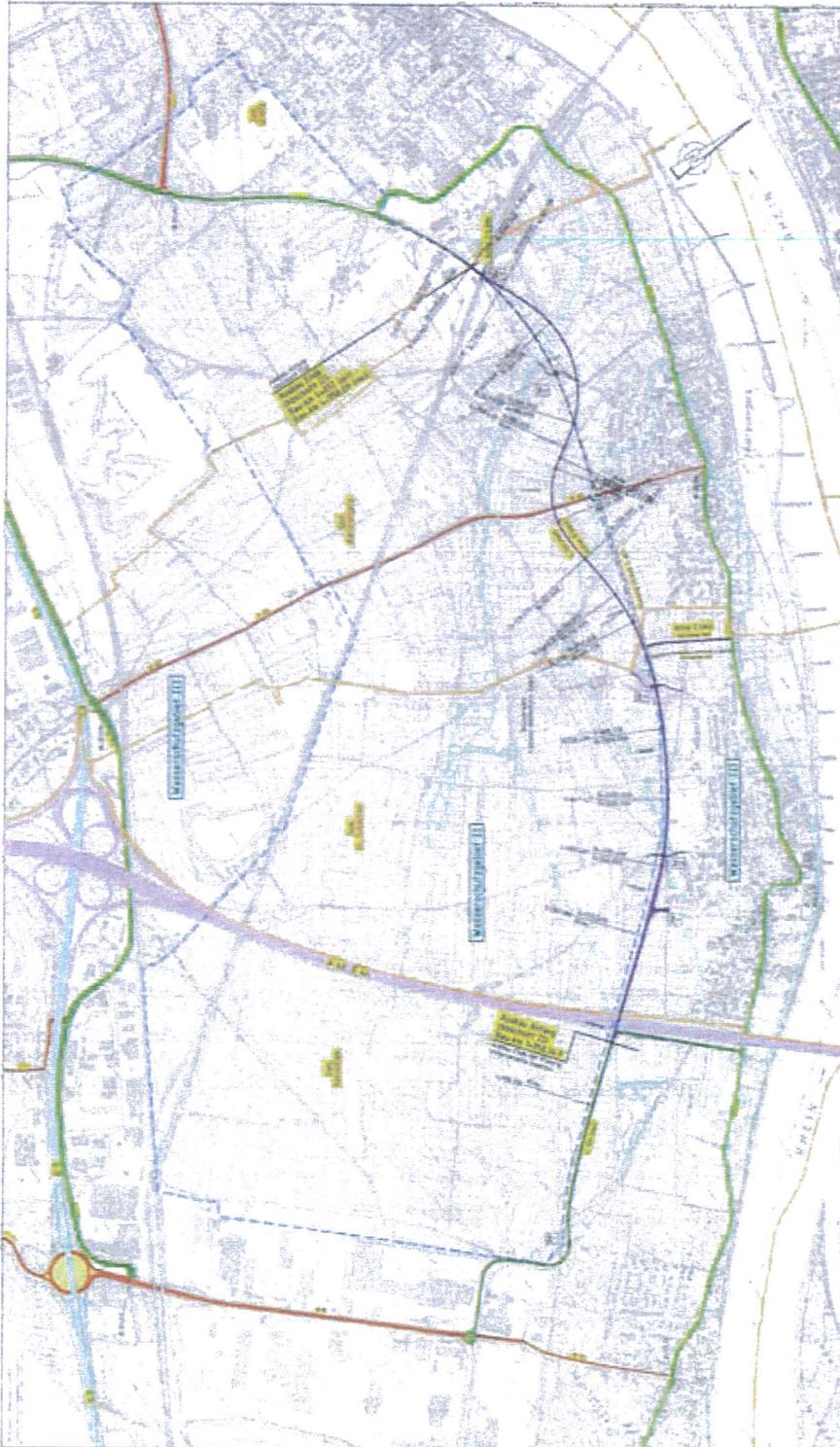
Die Landstraße L 126 (Hauptstraße) durchquert die Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian und stellt im Südwesten eine gute Anbindung an die Bundesstraße B 9 dar. Sie ist somit durch eine sehr hohe Verkehrsbelastung gekennzeichnet. Aufgrund dieser Tatsache wird schon seit langem eine kleinräumige Ortsumgehung diskutiert, die südlich des Hauptsiedlungsgebietes der Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian entlang führen soll. Diese als „Neue Rheindörfer Straße L 126“ bezeichnete Umgehungsstraße soll im Süden ab dem Kreisel in Kesselheim bis nach Urmitz ausgebaut werden (siehe Abbildung 1), um zukünftig den Großteil des Verkehrs auf die „Neue Rheindörfer Straße L 126“ zu leiten und somit die Verkehrsbelastung innerhalb der Ortsgemeinden zu minimieren.

Die „Neue Rheindörfer Straße L 126“ soll zukünftig die durch das Ortsgemeindegebiet Kaltenengers verlaufende Rübenacher Straße im südlichen Bereich kreuzen. Die Rübenacher Straße stellt eine wichtige Anbindung an den Gewerbepark Mülheim-Kärlich dar. Auch die durch die Ortsgemeinde Sankt Sebastian verlaufende Hauptstraße soll zukünftig über den Anschluss Buchenstraße und über eine Querspange (zwischen den Baugebieten „Am Kaltenengerser Weg“, Sankt Sebastian und „Metternicher Boden“, Kaltenengers) an die Umgehungsstraße angebunden werden.

Im Juni 2006 wurde der erste Bauabschnitt ab dem Kreisel in Kesselheim bis zum vorläufigen Anschluss an die L 126 alt vor Sankt Sebastian gebaut. Somit wurde Kesselheim von einem wesentlichen Teil des Durchgangsverkehrs bereits entlastet.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**Abbildung 1: Planung Ortsumgehung „Neue Rheindörfer Straße L 126“
(Entwurf)**



Quelle: Landesbetrieb Mobilität Cochem, Koblenz, Stand: 15.10.2010

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Seite 10 von 80

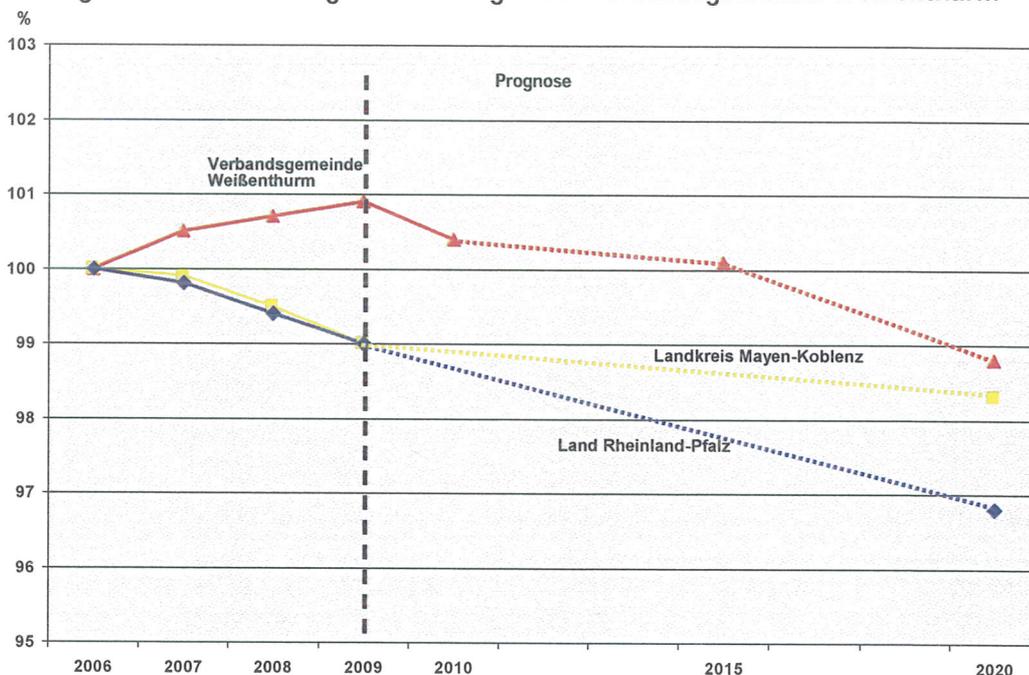
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.2 Demographische Strukturdaten

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm verfügte im Jahr 2010 über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 33.050 Einwohnern, die sich ungleichmäßig auf die sieben Ortsgemeinden verteilen. Dabei weist die Stadt Mülheim-Kärlich mit 10.765 Einwohnern das höchste Bevölkerungspotenzial auf, gefolgt von der Stadt Weißenthurm (rd. 7.865 Einwohner), Urmitz (rd. 3.505 Einwohner), Kettig (rd. 3.345 Einwohner), Bassenheim (rd. 2.980 Einwohner) sowie Sankt Sebastian (rd. 2.500 Einwohner). Die Ortsgemeinde Kaltenengers verzeichnet mit rd. 2.090 die niedrigste Einwohnerzahl.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die Bevölkerungsentwicklung und -prognosen in dem Zeitraum von 2006 bis 2020 differenziert nach den Teilräumen Verbandsgemeinde Weißenthurm, Landkreis Mayen-Koblenz sowie dem Bundesland Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Demnach zeichnet sich ab, dass für alle Teilräume mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Während die Verbandsgemeinde bis 2009 noch ein leichtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte, geht sowohl die Bevölkerungszahl im Bundesland Rheinland-Pfalz als auch im Landkreis Mayen-Koblenz seit 2007 zurück.

Die Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz schreiben diesen Trend für die Zukunft fort.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

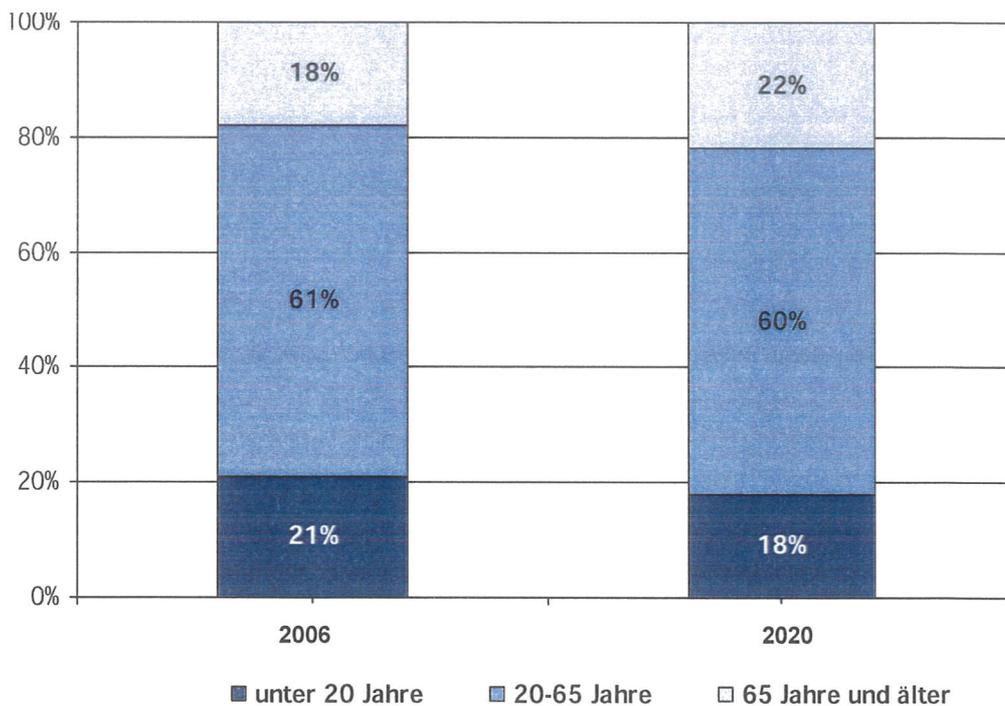
Seite 11 von 80

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Insbesondere das Bundesland Rheinland-Pfalz sowie der Landkreis Mayen-Koblenz werden weiterschrumpfen. So wird sich zwischen 2006 und 2020 der Rückgang der Bevölkerung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz auf rd. 128.000 Einwohnern und im Landkreis Mayen-Koblenz auf 3.694 Einwohnern summieren, dies entspricht einer Abnahme von rd. 3 % in Rheinland-Pfalz, rd. 2 % im Landkreis Mayen-Koblenz. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm wird dagegen einen vergleichsweise geringeren Bevölkerungsverlust in Höhe von rd. 1 Prozentpunkt (rd. 380 Einwohner) zu verzeichnen haben.

Zu beachten ist, dass sich in der Verbandsgemeinde Weißenthurm infolge des demographischen Wandels auch deutliche Veränderungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ergeben werden. So werden im Jahr 2020 rd. 22 % der Bevölkerung das 65. Lebensjahr überschritten haben (2006: 18 % der Bevölkerung), während gleichzeitig der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 2006 21 % in der Verbandsgemeinde Weißenthurm auf künftig 18 % sinken wird (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Alterstruktur 2006 und 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

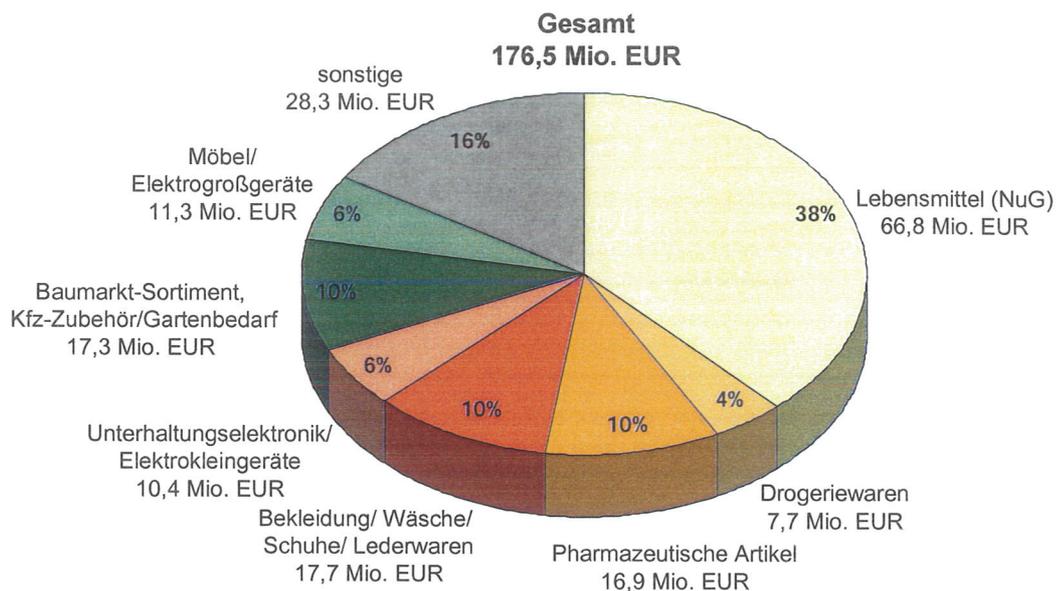
2.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Zur Berechnung des einzelhandelrelevanten Kaufkraftpotenziales werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2010 pro Kopf 5.399 EUR einzelhandelsrelevant.

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2010 für die Verbandsgemeinde Weißenthurm ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau je Einwohner von 98,9 % aus. Dieses liegt somit 1,1 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt.

Auf Grundlage der BBE-Kenndaten ergeben sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm jährliche pro Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 5.340 EUR. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (rd. 33.050) lässt sich ein einzelhandelrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 176,5 Mio. EUR für das Jahr 2010 errechnen.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Überblick



Quelle: BBE-Marktforschung, Rundungsdifferenzen möglich

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen ist festzuhalten, dass der größte Anteil (rd. 66,8 Mio. EUR) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die jährlichen Ausgaben für die Warengruppen Drogerieartikel und pharmazeutische Artikel addieren sich auf rd. 24,6 Mio. EUR und liegen mit rd. 6,9 Mio. EUR über dem Kaufkraftpotenzial im Sortiment Bekleidung/ Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren. Nennenswerte Kaufkraftpotenziale sind darüber hinaus noch in den Warengruppen Baumarkt-Sortiment/ Kfz-Zubehör/ Gartenbedarf (rd. 17,3 Mio. EUR), Möbel/ Elektrogroßgeräte (rd. 11,3 Mio. EUR) sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrokleingeräte (rd. 10,4 Mio. EUR) festzustellen. Die übrigen einzelhandelsrelevanten Ausgaben verteilen sich auf sonstige Warengruppen, die sich insgesamt auf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 28,3 Mio. EUR summieren.

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3 Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Die im folgenden Kapitel dargestellten Daten zur Einzelhandelssituation in den jeweiligen Ortsgemeinden basieren auf der im Verbandsgemeindegebiet durchgeführten Betriebsstättenerhebung (siehe Kapitel 1.2).

3.1 Überblick

Im Rahmen der Verkaufsflächenerhebung wurde die Anzahl, die Verkaufsfläche und der Umsatz der in den jeweiligen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ermittelt.

Insgesamt wurden in der Verbandsgemeinde Weißenthurm 245 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 138.470 m² erhoben, die einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 347,0 Mio. EUR erwirtschaften.

Betrachtet man jedoch den Einzelhandelsbesatz in den jeweiligen Ortsgemeinden, lassen sich deutliche Disparitäten feststellen.

Während sich insgesamt 82 % der Betriebe in den Städten Mülheim-Kärlich (rd. 66 %) und Weißenthurm (rd. 16 %) befinden und ca. 98 % der Gesamtverkaufsfläche, vereinen die restlichen fünf Ortsgemeinden gerade einmal zwei Prozent der Gesamtverkaufsfläche auf sich.

Abbildung 5: Betriebe, Umsatz, Verkaufsflächen nach Standortbereichen

Standortbereich	Betriebe		Umsatz		Verkaufsfläche	
	absolut	in %	in Mio. EUR	in %	absolut	in %
Bassenheim	6	2%	1,7	0,5%	475	0,3%
Kaltenengers	5	2%	1,7	0,5%	120	0,1%
Kettig	11	4%	2,6	0,8%	1.255	0,9%
Mülheim-Kärlich gesamt, davon	162	66%	295,3	85%	123.445	89%
<i>Mülheim-Kärlich Gewerbepark</i>	121	49%	271,3	78%	112.655	81%
<i>Mülheim-Kärlich sonst.</i>	41	17%	23,9	7%	10.790	8%
Sankt Sebastian	7	3%	4,3	1%	355	0,3%
Weißenthurm	38	16%	36,9	11%	11.780	9%
Urmitz	16	7%	4,5	1%	1.040	0,8%
VG Weißenthurm	245	100%	347,0	100%	138.470	100%

Quelle: Eigene Erhebungen und eigene Berechnungen

Im Folgenden wird der Einzelhandelsbesatz in den jeweiligen Ortsgemeinden näher dargestellt.

Hat vorgelesen
 24. Okt. 2012
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.2 Mülheim-Kärlich

Wichtigster Einzelhandelsstandort in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist die mit rd. 10.765 Einwohnern bevölkerungsreichste Stadt Mülheim-Kärlich. Dort sind 162 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 123.445 m² erfasst worden. Davon befinden sich 121 Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 91 % (rd. 112.655 m²) im Gewerbepark Mülheim-Kärlich.

Der Umsatz des Einzelhandels in der Stadt Mülheim-Kärlich hat ein Volumen von insgesamt rd. 295,3 Mio. EUR, wobei ca. 271,3 Mio. EUR im Gewerbepark Mülheim-Kärlich erzielt werden.

Die restlichen 41 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Mülheim-Kärlich verfügen über eine Verkaufsfläche von rd. 10.790 m² und erwirtschaften einen Umsatz in Höhe von rd. 23,9 Mio. EUR.

Wie bereits dargestellt, erwirtschaften die im Stadtgebiet Mülheim-Kärlich ansässigen Einzelhandelsbetriebe insgesamt einen Einzelhandelsumsatz von rd. 295,3 Mio. EUR. Stellt man den Umsatz dem im Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 58,6 Mio. EUR gegenüber, lässt sich über alle Sortimente hinweg eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 504 % errechnen. Der sehr hohe Zentralitätswert ist Indikator für die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in Mülheim-Kärlich. Im Detail bedeutet das, dass die im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe einen Umsatz generieren, der ein Vielfaches über dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt. Per Saldo wird somit ein Zufluss von insgesamt ca. 236,7 Mio. EUR generiert.

Sehr hohe Einzelhandelszentralitäten weisen die Warengruppen Fahrräder/ Camping (rd. 2.480 %), Sportartikel (rd. 2.462 %), Einrichtungsbedarf (rd. 1.103 %) sowie Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren (rd. 1.061 %) auf. Diese beträchtlichen Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich insbesondere durch die Präsenz der im Gewerbepark ansässigen Einzelhandelsbetriebe erklären, die eine starke Anziehungskraft auf die im Umfeld lebende Bevölkerung ausüben.

Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 0,4 Mio. EUR sind lediglich in der Warengruppe pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel zu verzeichnen.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Gewerbepark Mülheim-Kärlich

Der Gewebepark Mülheim-Kärlich befindet sich im nord-östlichen Stadtgebiet. Die nördliche Grenze des Gewerbeparks stellt die B 9 dar; im Osten wird der Standortbereich von der Anschlussstelle Koblenz-Nord (10), im Westen von der Straße „In der Putzgewann“, im Süden von der Fraunhoferstraße begrenzt.

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze im Gewerbepark Mülheim-Kärlich

Sortimente	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/ Bäcker/ Metzger	8.493	8%	37,6	14%
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	1.444	1%	6,3	2%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	133	0%	1,6	1%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	10.070	9%	45,4	17%
PBS*/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	2.357	2%	7,0	3%
Bekleidung/ Wäsche	14.688	13%	42,6	16%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	6.276	6%	19,5	7%
GPK**/ Haushaltsgegenstände	3.310	3%	6,8	2%
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/Musikinstrumente	1.127	1%	3,1	1%
Sportartikel	5.042	4%	15,4	6%
Einrichtungsbedarf***	2.638	2%	5,8	2%
Elektrokleingeräte	592	1%	2,8	1%
UE/ CD/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Elektrogroßgeräte	3.599	3%	15,2	6%
Foto/ Optik/ Akustik	265	0%	1,3	0%
Uhren/ Schmuck	111	0%	0,5	0%
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen, sonst. Geschenkartikel, Antiquitäten	990	1%	2,1	1%
Innenstadtrelevante Sortimente	40.996	36%	121,9	45%
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2.545	2%	4,7	2%
Baumarktsortiment/ Kfz-Zubehör	16.750	15%	27,9	10%
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)/ Schnittblumen	3.224	3%	4,8	2%
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel), Teppiche Kinderwagen	30.472	27%	51,8	19%
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	3.105	3%	5,7	2%
Lampen und Leuchten	974	1%	2,9	1%
Fahrräder/ Camping	4.519	4%	6,2	2%
Nicht-innenstadtrelevante Sortimente	61.590	55%	104,1	38%
Gesamt	112.655	100%	271,3	100%

* PBS: Papier, Büro, Schreibwaren; **GPK: Glas, Porzellan, Keramik; *** Einrichtungsbedarf: Gardinen, Stoffe, Sicht- und Sonnenschutz, Haus-, Tisch- und Bettwäsche
Quelle: Eigene Erhebungen und Berechnungen

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Wie die Abbildung 6 illustriert, liegen die Angebotsschwerpunkte im Gewerbepark Mülheim-Kärlich im Wesentlichen im Bereich der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente. Mit rd. 61.590 m² Verkaufsfläche entfällt auf diese Warengruppen mehr als die Hälfte der im Gewerbepark vorhandenen Verkaufsflächen.

Dabei weist die Warengruppe Möbel/ Teppiche/ Kinderwagen mit Abstand die höchsten Verkaufsflächenanteile (rd. 27 % bzw. 30.470 m²) und Umsatzanteile (rd. 19 % bzw. 51,8 Mio. EUR) auf.

Das Angebot im Bereich Möbel/ Einrichtungsbedarf wird in erster Linie von den großflächigen Anbietern Uni Polster, Billi Junges Wohnen, Möbel Boss, K+A Küchen Aktuell, Knüller Sonderposten und Möbel sowie Mega Polster bestimmt.

Stark vertreten ist mit rd. 16.750 m² Verkaufsfläche auch die Warengruppe Baumarktsortiment/ Kfz-Zubehör, wobei der Großteil der Fläche auf den Anbieter Bauhaus entfällt.

Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten Sortimente beträgt im Gewerbepark Mülheim-Kärlich rd. 41.000 m². Davon entfällt der Großteil mit 13 % bzw. 14.690 m² der Verkaufsfläche auf die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche. Hervorzuheben sind dabei die großflächigen Anbieter Robert Ley Damen- und Herrenmoden, Wehmeyer Mode-Center, C&A Mode. Darüber hinaus befinden sich dort mehrere Anbieter, die Angebote vom niedrigen bis zum höherpreisigen Segment führen.

Ebenfalls eine hohe Verkaufsflächenausstattung mit rd. 6.280 m² ist in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren zu verzeichnen.

Zu den wichtigsten Anbietern in diesem Segment zählen Shoe 4 You, Schuh+ Sportpalast sowie Schuh Germann.

Die sonstigen innenstadtrelevanten Sortimente weisen mit jeweils deutlich unter 4 % einen geringen Verkaufsflächenanteil auf.

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als wichtigstes nahversorgungsrelevantes Sortiment verfügt im Gewerbepark Mülheim-Kärlich über eine Verkaufsfläche von rd. 8.500 m². Der Großteil der Flächen entfällt auf das SB- Warenhaus real sowie die Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl.

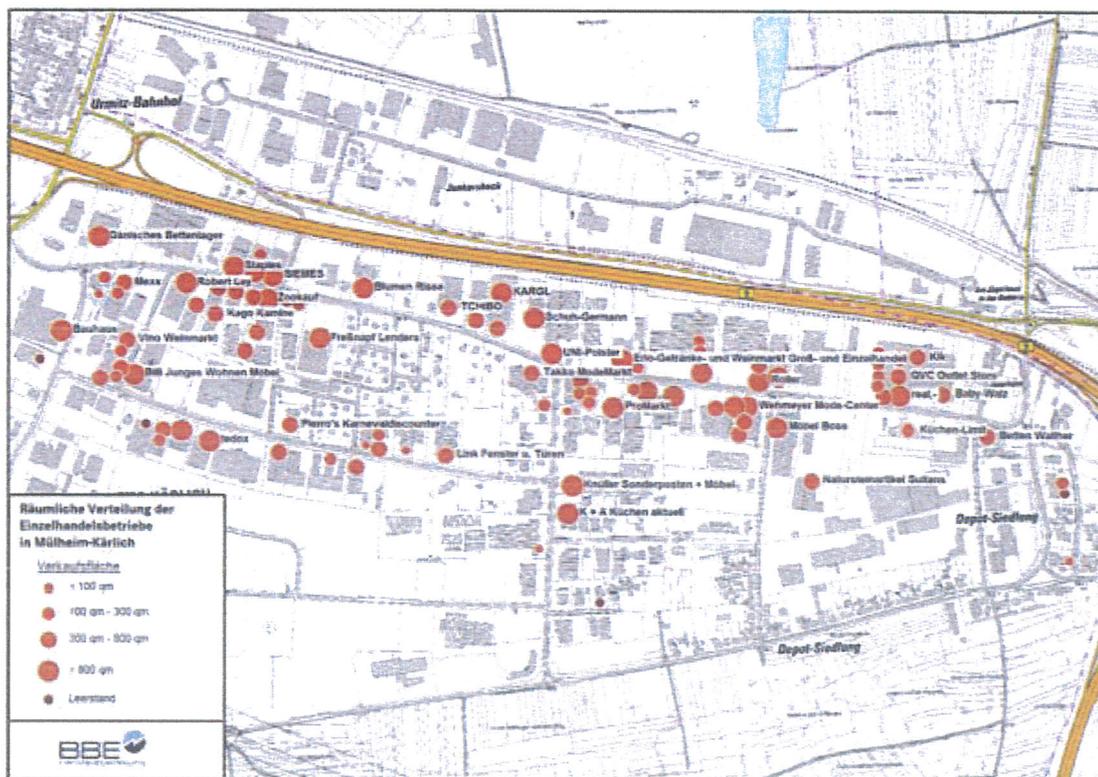
Die sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind mit einem Verkaufsflächenanteil von max. 1 % kaum vertreten.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Mülheim-Kärlich



Quelle: Eigene Erhebungen

Ortsmitte Mülheim-Kärlich

Aufgrund der räumlichen Nähe des Gewerbeparks und des starken Wettbewerbsdrucks sind in der Ortsmitte Mülheim-Kärlich neben den öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nur wenige kleinflächige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe ansässig. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Kapellenstraße und der Kärlicher Straße sowie der Ringstraße. Hervorzuheben sind dabei u. a. „City-Center Mülheim-Kärlich“, Optiker Krüger, City Buchhandlung Flöck, Goldschmiede Dümler, GEERS Hörakustik sowie Textilhaus Wollstube Werny.

Mit zunehmender Entfernung von der Ortsmitte nimmt die Besatzdichte deutlich ab. Größere Betriebe sind in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich nicht vorhanden.

Westlich der Ortsmitte und noch in fußläufiger Entfernung befindet sich an der Kurfürstenstraße ein Rewe Supermarkt, der einen wichtigen Nahversorgungsträger für die Wohnbevölkerung darstellt. Dabei ist zu beachten, dass dieser Markt aufgrund seiner unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche und seines vergleichsweise kleinen Kundenparkplatzes suboptimal aufgestellt ist und nicht den aktuellen Marktanforderungen entspricht.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich



Quelle: Eigene Erhebungen

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.3 Weißenthurm

Die Stadt Weißenthurm ist hinsichtlich Bevölkerungszahl und Einzelhandelsdichte nach Mülheim-Kärlich die zweitgrößte Kommune in der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Im Stadtgebiet sind 38 Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die über eine Verkaufsfläche von rd. 11.780 m² verfügen. Die Gesamtumsatzleistung dieser Einzelhandelsbetriebe beläuft sich nach eigener Prognose auf insgesamt rd. 36,9 Mio. EUR.

Wie oben angeführt, beträgt der Jahresumsatz des Einzelhandels in der Stadt Weißenthurm ca. 36,9 Mio. EUR. Dieser Wert liegt unter dem verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet von rd. 38,7 Mio. EUR und führt zu einem Kaufkraftabfluss von per Saldo rd. 1,8 Mio. EUR. Somit ergibt sich für die Stadt Weißenthurm eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 95 %.

Durch die Gesamtbindungsquote von rd. 95 % werden allerdings starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. So ergeben sich besonders hohe Zentralitätswerte in den Warengruppen Fahrräder/ Camping (576 %) und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (213 %) sowie Baumarktsortiment, Gartenbedarf/Pflanzen, Kfz-Zubehör (180 %). Positive Kaufkraftsalden von rd. 3,2 Mio. EUR sind auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu verzeichnen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt in dieser Warengruppe rd. 122 %.

In den sonstigen Warengruppen fallen die Zentralitätswerte deutlich geringer aus und erreichen eine Größenordnung zwischen 3 % in der Branche Uhren/ Schmuck und 88 % in der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände.

Innerhalb der Stadt Weißenthurm sind drei Funktionsbereiche zu unterscheiden:

- Der Bereich des **historischen Ortskerns**, der eine lineare Struktur aufweist und sich entlang der Hauptstraße von der Gartenstraße im Westen bis zur Wilhelm-Schultheis-Straße im Osten erstreckt.

Wie aus der Abbildung 9 zu entnehmen ist, ist der Einzelhandel dort nur punktuell anzutreffen. Der Einzelhandelsbesatz besteht im Wesentlichen aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweisen. Zu nennen sind dabei u.a. die Anbieter Optik Fuchs, Blumen Kegel, Schreibwaren Marx, Eulenturm Apotheke, St. Michael Apotheke sowie Metzgerei Becker.

Über vergleichsweise größere Verkaufsflächen verfügt zum einen der im östlichen Bereich ansässige Norma Lebensmittel-Markt, der für den historischen Ortskern eine wichtige Magnet- und Nahversorgungsfunktion übernimmt, zum anderen der Schlecker Drogeriemarkt. Der bis vor kurzem im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ansässige Lebensmittelmarkt Listoff Kauf wurde zwischenzeitlich geschlossen.

- Der Bereich „**Nette Center**“. Die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren sich auf den in westlicher Ortsrandlage befindenden Verbundstandort Kik, Netto und Rossmann. Die Angebotsschwerpunkte der dort ansässigen Betriebe liegen im Wesentlichen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Darüber

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

hinaus sind an diesem Standort ergänzende Nutzungen wie beispielweise Optik Esper und die Bäckerei Hommen ansässig.

Erschlossen wird der Angebotsstandort durch die östlich verlaufende Hauptstraße (L 121).

Nicht-motorisierte Kunden können den Verbundstandort über die unmittelbar benachbarte Bushaltestelle „Nette-Brauerei“ erreichen.

- **Standortverbund „Stierweg“.** Die Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rewe sowie der Getränkemarkt bilden einen dezentral gelegenen Standortverbund an Lebensmittelbetrieben. Während der Aldi Discountmarkt sowie der Getränkemarkt unter betrieblichen Gesichtspunkten den Marktanforderungen entsprechen, lässt der Rewe Supermarkt Defizite im Marktauftritt erkennen. Darüber hinaus stellt sich die verkehrliche Erschließung des Standortes als problematisch dar.

Abbildung 9: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Weißenthurm



Quelle: Eigene Erhebungen

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.4 Bassenheim

In der Ortsgemeinde Bassenheim befinden sich insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt über rd. 475 m² Verkaufsfläche verfügen und einen Umsatz von rd. 1,7 Mio. EUR erwirtschaften.

Der in der Ortsgemeinde Bassenheim generierte Umsatz erreicht eine Größenordnung von rd. 10 % des dort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (rd. 16,6 Mio. EUR). Diese niedrige Umsatzleistung resultiert aus einem eingeschränkten Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde. In allen Warengruppen sind deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

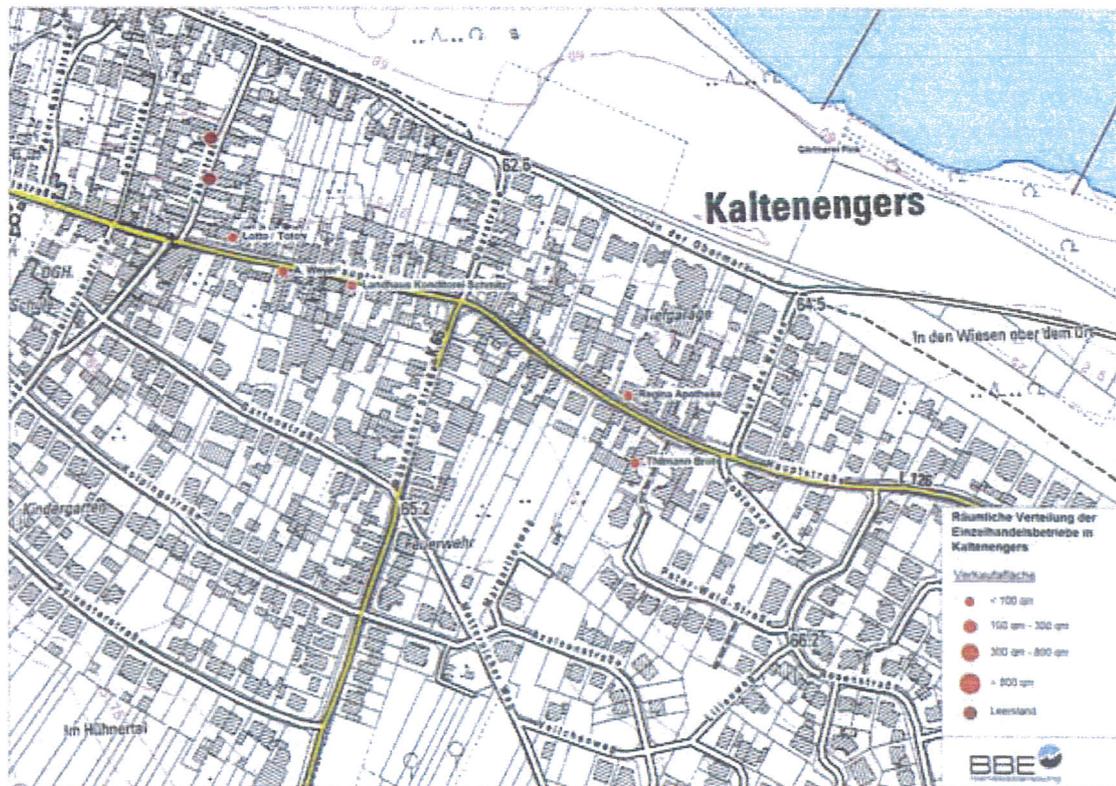
Das Einzelhandelsangebot in Bassenheim konzentriert sich entlang der Koblenzer Straße. Hier sind neben dem Edeka Supermarkt und dem Fachgeschäft Braunwarth sowie dem Lotto/ Toto auch mehrere ergänzende Dienstleister (u.a. Volksbank Koblenz Mittelrhein) und Gastronomiebetriebe (z.B. Italia Vino) ansässig. Weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden sich u.a. entlang der Mayener Straße, von-Oppenheim-Straße, Saffiger Straße sowie Neugasse.

Bedeutendster Betrieb ist der an der Koblenzer Straße ansässige Edeka SB-Markt, der den wichtigsten Träger der wohnungsnahen Grundversorgung in Bassenheim darstellt.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ein größerer Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Ortsgemeinde Kaltenengers nicht vertreten.

Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kaltenengers



Quelle: Eigene Erhebungen

3.6 Kettig

In der Ortsgemeinde Kettig gab es zum Erhebungszeitpunkt 11 Einzelhandelsbetriebe die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 1.255 m² verfügen und einen Gesamtumsatz von rd. 2,6 Mio. EUR erwirtschaften.

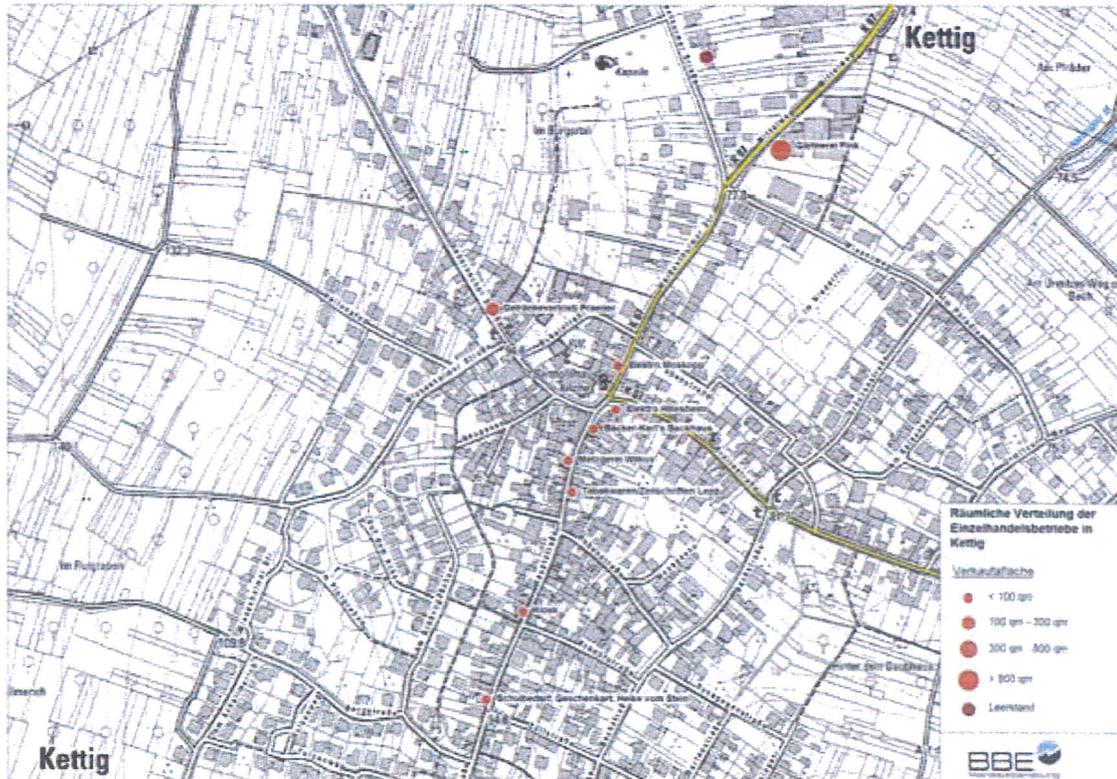
Der Jahresumsatz liegt deutlich unter dem in der Ortsgemeinde verfügbaren Kaufkraftpotenzial. Per Saldo ergibt sich ein Kaufkraftabfluss von ca. 18 Mio. EUR und eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 14 %.

Der Großteil der rd. 1.255 m² Verkaufsfläche entfällt auf die Gärtnerei Fink, die am Mittelweg (Kreisstraße 87) lokalisiert ist. Darüber hinaus befinden sich in der Ortsgemeinde Kettig überwiegend kleinere Einzelhandelsbetriebe, die über eine Verkaufsfläche von weniger als 150 m² verfü-

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

gen. Diese Einzelhandelsbetriebe befinden sich bis auf Getränke Praeder alle an der Hauptstraße. Zu nennen sind Schulbedarf Heike vom Stein, Tabakwaren/ Zeitschriften Lepp, Metzgerei Wilkus, Bäcker Karl's Backhaus, Elektro Hillesheim und Elektro Moskopp.

Abbildung 12: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kettig



Quelle: Eigene Erhebungen

3.7 Sankt Sebastian

Das Einzelhandelsangebot in der Ortsgemeinde Sankt Sebastian ist insgesamt als gering und lückenhaft einzustufen. Dort befinden sich sieben Einzelhandelsbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 355 m² verfügen und einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 4,3 Mio. EUR erwirtschaften. Die ansässigen Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Metzgerei Heidger, Bäckerei Langen, Rhein Med Apotheke) üben vornehmlich Versorgungsfunktionen für das örtliche Wohnumfeld aus.

Diese vorgenannten Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf die Hauptstraße im Bereich der Ortsmitte.

Hat vorgelegen:
 24. Okt. 2012
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 13: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Sankt Sebastian



Quelle: Eigene Erhebungen

Bei einer Gegenüberstellung des ermittelten Umsatzes in der Ortsgemeinde Sankt Sebastian und des auf der Grundlage der BBE Kennziffer prognostizierten Kaufkraftpotenzials ergibt sich für die Ortsgemeinde eine Umsatz-Kaufkraft-Relation über alle Warengruppen von rd. 33 %. Per Saldo ergibt sich somit ein Kaufkraftabfluss von rd. 8,9 Mio. EUR.

3.8 Urmitz

Das Einzelhandelsangebot in der Ortsgemeinde Urmitz konzentriert sich auf die Hauptstraße. Hier befindet sich ein dünner Besatz mit überwiegend kleineren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Höfers Hofladen, Metzgerei Both, Bäckerei Schütz, Metzgerei Dott, Lotto/ Toto, Buchhandlung, Bäckerei Dutz) sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben.

Größtes Einzelhandelsgeschäft ist der an der Straße „Im Hofacker“ ansässige Nahkauf, der den wichtigsten Nahversorger in der Ortsgemeinde Urmitz darstellt.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Weitere einzelne Einzelhandelsbetriebe wie Antiquitäten Ramakers und der Getränkemarkt Both befinden sich südlich der Hauptstraße an der Freiherr-vom-Stein-Straße. Darüber hinaus ist an der Raiffeisenstraße ein Schlecker Drogeriemarkt lokalisiert.

Abbildung 14: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Urmitz



Quelle: Eigene Erhebungen

Insgesamt generieren die in der Ortsgemeinde Urmitz ansässigen Einzelhandelsbetriebe einen Umsatz von rd. 4,5 Mio. EUR. Diese Umsatzleistung entspricht somit nur etwa 22 % des im Gemeindegebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (rd. 20,0 Mio. EUR).

Die höchsten Umsatz-Kaufkraft-Relationen werden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (39 %) sowie Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (31 %) erzielt.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4 Wohnungsnahe Versorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Eine wichtige Aufgabe des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ist die Analyse der wohnungsnahen Grundversorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Unter Nahversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die in der räumlichen Nähe zum Konsumenten (im fußläufigen Radius ca. 700 bis 1.000 Meter) erfolgen sollte.

Zur Beurteilung der Nahversorgungssituation wird als Indikator die Umsatz-Kaufkraft-Relation in dieser Warengruppe in den jeweiligen Ortsgemeinden herangezogen.

Stellt man das Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dem in der Verbandsgemeinde vorhandenen Kaufkraftpotenzial gegenüber, so lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm eine hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 106 % errechnen. Per Saldo fließen somit rd. 4,0 Mio. EUR von außerhalb zu.

Um festzustellen, ob die insgesamt positiven Leistungsdaten Disparitäten auf der Ebene der Ortsgemeinden überdecken, wird im Folgenden eine genaue Analyse auf kleinräumiger Ebene durchgeführt. Die dabei zugrunde gelegte Raumgliederung illustriert die Abbildung 15: Während bei der Stadt Weißenthurm und den Ortsgemeinden Kettig, Urmitz, Kaltenengers, Sankt Sebastian und Bassenheim keine weitere Differenzierung vorgenommen wird, wird die Stadt Mülheim-Kärlich in zwei Teilräume Mülheim-Kärlich Gewerbepark und Mülheim-Kärlich sonstige untergliedert.

Dabei lässt sich feststellen, dass die Spannweite der Bindungsquoten von 11 % in der Ortsgemeinde Kaltenengers bis zu 209 % in der Stadt Mülheim-Kärlich reicht.

Abbildung 15: Umsatz-Kaufkraft-Relation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsgemeinden

Standorte	Kaufkraftpotenzial NuG*	Umsatz NuG*	Umsatz-Kaufkraft- Relation NuG*
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in %
Bassenheim	6,2	1,3	21
Kaltenengers	4,3	0,5	11
Kettig	6,8	1,0	15
Mülheim-Kärlich gesamt, davon	22,1	46,3	209
Mülheim-Kärlich Gewerbepark	--	37,6	--
Mülheim-Kärlich sonst.	22,1	8,8	40
St. Sebastian	5,0	0,8	17
Weißenthurm	14,8	18,0	122
Urmitz	7,5	2,9	39
Gesamt	66,8	70,9	106

NuG*: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Bäcker und Metzger)

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen und Berechnungen

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Detailbetrachtung liefert folgende Erkenntnisse:

- Die hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation in der bevölkerungsreichsten Stadt Mülheim-Kärlich ist insbesondere auf die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ansässigen Betriebe real, Aldi, Lidl sowie den im Ortsteil Mülheim ansässigen Rewe Supermarkt und den Norma Lebensmittel-Discountmarkt zurückzuführen. Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Kärlich ein Edeka Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 120 m². Insbesondere die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ansässigen Lebensmittelmärkte üben eine starke Anziehungskraft auf die in der Verbandsgemeinde wohnende Bevölkerung aus.
- Das Verhältnis zwischen generiertem Umsatz und vorhandenem Kaufkraftpotenzial stellt sich für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch in der Stadt Weißenthurm positiv dar: die Umsatz-Kaufkraft-Relation erreicht einen Wert von rd. 122 %, es werden demnach in dieser Warengruppe rd. 4,8 Mio. EUR umgesetzt (18,0 Mio. EUR), als sortimentspezifische Kaufkraft in der Stadt Weißenthurm vorhanden ist (14,8 Mio. EUR). Diese Kaufkraftzuflüsse werden in erster Linie aus der Ortsgemeinde Kettig generiert. Denn aufgrund der fehlenden Angebote in Kettig ist die Kettiger Bevölkerung gezwungen, Angebote in den benachbarten Ortsgemeinden in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der Zwischenlage zwischen den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich und einer ähnlich guten verkehrlichen Erreichbarkeit haben die Kettiger Einwohner mehrere attraktive Einkaufsalternativen zur Auswahl.
- Die restlichen Ortsgemeinden nehmen Einzellagen im Verbandsgemeindegebiet ein und verfügen über vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen. Die dort ansässigen Supermärkte übernehmen deswegen eine wichtige Aufgabe der wohnungsnahen Versorgung. So gewährleisten insbesondere der Nahkauf in Urmitz und Edeka in Bassenheim die Grundversorgung der Bevölkerung in den jeweiligen Ortsgemeinden.
- Defizitär stellt sich hingegen das Angebot in den Ortsgemeinden Kaltenengers (11 %) und Kettig (15 %) sowie Sankt Sebastian (17 %) dar. Nahrungs- und Genussmittel werden dort lediglich von Ladenhandwerksbetrieben angeboten.

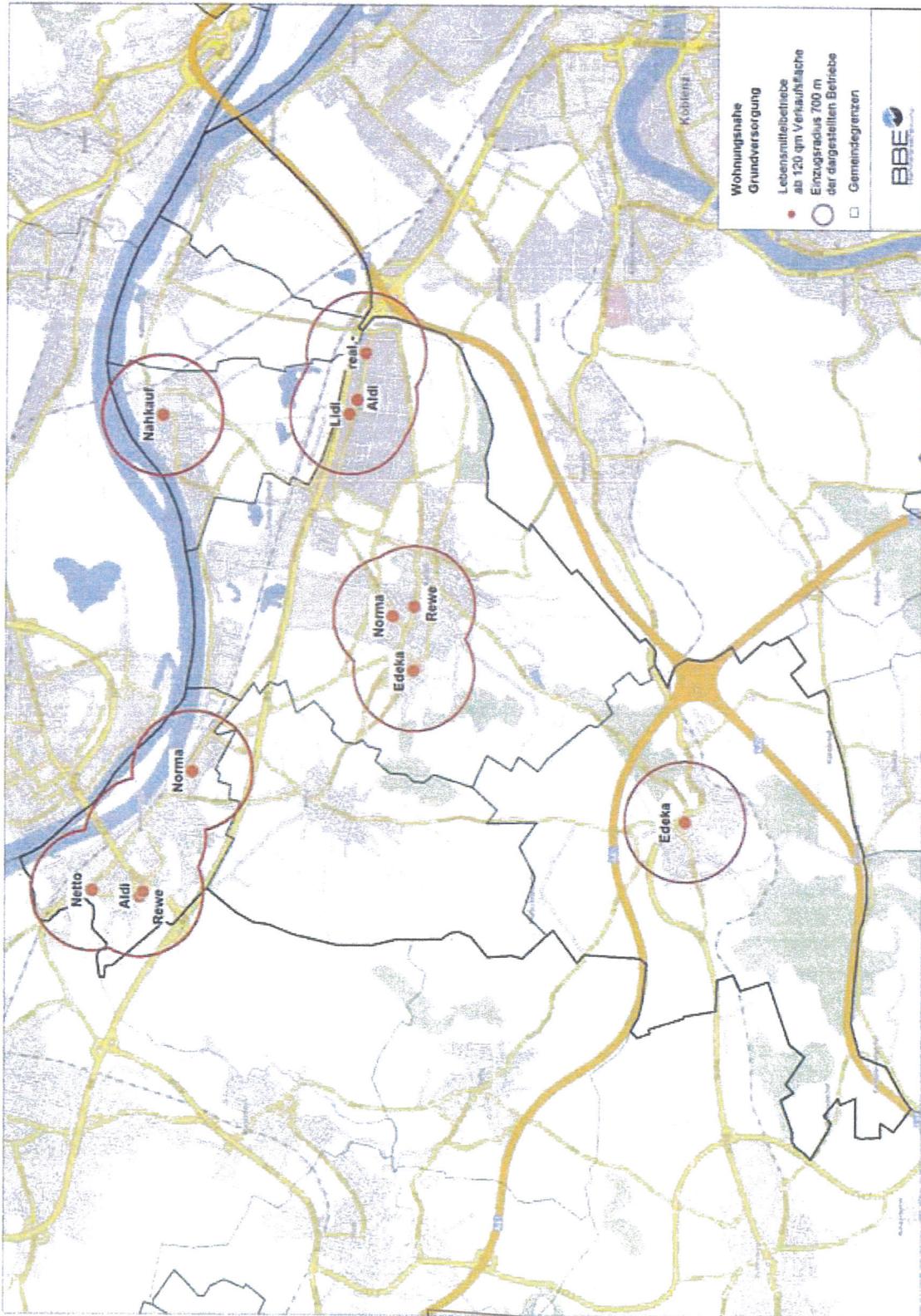
Zur räumlichen Bewertung der Nahversorgungssituation wird um jeden vorgenannten Lebensmittelstandort ein 700-Meter-Radius gezogen. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Bevölkerung, die im 700-Meter-Umkreis eines Marktes wohnt, in einem akzeptablen Zeitaufwand fußläufig versorgen kann (Abbildung 16).

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 16: Fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelmärkte



Quelle: Eigene Erhebungen, eigene Darstellung

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm sehr differenziert darstellt:

Insbesondere in den Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian sowie Kettig sind in der wohnungsnahen Versorgung deutliche Defizite festzustellen. Die wohnungsnaher Versorgung in diesen Ortsgemeinden übernehmen zurzeit die dort ansässigen Ladenhandwerksbetriebe. In der Ortsgemeinde Kaltenengers sind das die Anbieter Thilmann Brot sowie Landhaus Konditorei Schmitz, in Sankt Sebastian sowie in Kettig zwei Bäckereien und eine Metzgerei.

In Bassenheim und Urmitz sind jeweils kleinere Supermärkte (Edeka, Nahkauf) ansässig, die die Grundversorgung in den beiden Ortsgemeinden sichern.

Aufgrund der bereits vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und des geringen Bevölkerungspotenzials in den fünf Ortsgemeinden finden größere Lebensmittelmärkte allerdings keine ausreichend große Kaufkraftpotenzialbasis vor. Demgegenüber verfügen die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich über attraktive Angebote im Bereich der Nahversorgung.

Um die Zukunftsfähigkeit der wichtigsten Nahversorgungsstandorte beurteilen zu können, werden die bereits erwähnten Lebensmittelmärkte einem Standort-Check unterzogen. Dabei wird einerseits die betriebliche Situation aus Betreibersicht, nämlich die Wettbewerbsfähigkeit der Verkaufsfläche und die Pkw-Erreichbarkeit betrachtet. Zweitens wird die städtebauliche Integration der Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche und/ oder ihr Wohngebietsbezug bewertet.

- **Betriebsgröße:** Orientierung an den heute üblichen Größen neu projektierte Objekte der jeweiligen Betriebsform. Discounter erhalten eine negative Wertung bei Verkaufsflächen von deutlich unter 800 m², eine neutrale Wertung bei rund 800 m² und eine positive Wertung bei über 800 m² Verkaufsfläche; bei Vollsortimentsbetrieben werden negative Wertungen bei Verkaufsflächen von unter 1.200 m², neutrale Wertungen bei Größen zwischen 1.200 und 1.400 m² und positive Wertungen bei über 1.400 m² Verkaufsfläche vergeben.
- **PKW-Erreichbarkeit:** Kriterien sind die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße und die Verfügbarkeit eigener Kundenparkplätze. Fehlt die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße oder ist der Kundenparkplatz schlecht zugänglich und klein dimensioniert, ist die Erreichbarkeitssituation aus Betreibersicht allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Werden beide Punkte in negativer Hinsicht erfüllt, ist eine negative Wertung zu vergeben.
- **Zentrenbezug:** Lage innerhalb (positive Wertung), am Rand (neutrale Wertung) oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.
- **Wohngebietsbezug:** Integrierte Lage innerhalb eines größeren Wohngebiets (positive Wertung), am Rand eines größeren Wohngebiets (neutrale Wertung) oder an einem isolierten Standort ohne bzw. mit nur eingeschränktem fußläufigen Wohngebietsbezug (negative Wertung).

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 17: Standort-Check Lebensmittelbetriebe

Standortbereich	Betriebliche Situation		Städtebauliche Situation	
	Betriebsgröße	Pkw-Erreichbarkeit	Zentrenbezug	Wohngebietsbezug
Bassenheim				
Edeka (rd. 220 m ² VKF) Koblenzer Straße	--	∅	--	+
Mülheim-Kärlich sonstige				
Rewe (rd. 770 m ² VKF) Kurfürstenstraße	--	∅	+	+
Norma (rd. 560 m ² VKF) Clemensstraße	--	∅	--	∅
Edeka (rd. 120 m ²) Hauptstraße	--	∅	--	+
Mülheim-Kärlich Gewerbepark³				
Lidl (rd. 900 m ² VKF) Industriestraße	+	+	--	--
Aldi (rd. 960 m ² VKF) Industriestraße	+	+	--	--
real- (rd. 6.700 m ² VKF) Industriestraße	+	+	--	--
Weißenthurm				
Rewe (rd. 770 m ² VKF) Stierweg	--	+	--	∅
Aldi (rd. 900 m ² VKF) Stierweg	+	+	--	∅
Netto (rd. 800 m ² VKF) Hauptstraße	∅	+	--	∅
Norma (rd. 510 m ² VKF) Hauptstraße	--	+	+	+
Urmitz				
Nahkauf (rd. 350 m ² VKF) Im Hofacker	--	∅	--	+

Quelle: Eigene Bewertung

Wie die Abbildung 17 illustriert, weisen die Supermärkte Edeka an der Koblenzerstraße in Bassenheim, Rewe an der Kurfürstenstraße, Edeka an der Hauptstraße sowie der Norma Lebensmittel-Discountmarkt an der Clemensstraße in Mülheim-Kärlich, der Norma Lebensmittel-Discountmarkt sowie der Rewe Supermarkt in Weißenthurm Schwächen in der betrieblichen Situation auf. Die Verkaufsfläche dieser Lebensmittelmärkte liegt unter den heute marktüblichen Größenordnungen. Dabei sind die Verkaufsflächen bei Vollsortimentern heute bei mindestens 1.200 m² bis 1.600 m², bei Discountmärkten bei 1.000 m² anzusetzen; hinzu kommt das geringe Parkraumangebot. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten verfügen insbesondere die Supermärkte Rewe in Mülheim-Kärlich, Edeka in Bassenheim und Nahkauf in Urmitz sowie der Norma Lebensmittel-

³

Der im Gewerbepark Mülheim-Kärlich lokalisierte Alnatura Lebensmittelmarkt wurde zwischenzeitlich geschlossen.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Discountmarkt dagegen über zufriedenstellende Lagebeziehungen, da alle diese Standorte einen ausreichenden Wohngebietsbezug aufweisen.

Aus städtebaulicher Sicht negativ zu bewerten sind dagegen vor allem die im Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich lokalisierten Lebensmittelmärkte, da diese keinen Wohn- und Zentrenbezug aufweisen.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

5 Einkaufsorientierung der Kunden in der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Wie bereits erläutert, wurde im Rahmen der vorliegenden Analyse im März 2010 eine telefonische Haushaltsbefragung unter den Bürgern der Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Einkaufsorientierung der Kunden im Verbandsgemeindegebiet durchgeführt. Mittels eines Computerprogramms wurden hierzu Stichproben von 500 Personen gezogen, die sich ungleichmäßig über das Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm verteilen. Während mehr als die Hälfte der Probanden aus den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich stammt, sind jeweils rd. 10 % der Befragten in Urmitz sowie Kettig wohnhaft. Die restlichen Ortsgemeinden sind mit 7-9 % der Probanden in der Stichprobe vertreten.

Die Erhebungsergebnisse zeigen auf, in welchen Orten ausgewählte Sortimente (Lebensmittel, Oberbekleidung, Bau-/Heimwerkerbedarf, Unterhaltungselektronik sowie Wohnmöbel) bevorzugt eingekauft werden. Des Weiteren informieren sie über die Häufigkeit des Einkaufs an bestimmten Standorten sowie die Angebotsdefizite im Verbandsgemeindegebiet aus Kundensicht.

Lebensmittel werden weit überwiegend innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm eingekauft. In der Gesamtbetrachtung entscheiden sich mehr als drei Viertel der befragten Haushalte für die im Verbandsgemeindegebiet ansässigen Lebensmittelmärkte. Hiervon entfallen rd. 52 % auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich, 23 % auf die Stadt Weißenthurm. Die benachbarten Städte wie Koblenz und Andernach spielen mit 7 % bzw. 5 % eine untergeordnete Rolle.

Ein vom Durchschnitt abweichendes Einkaufsverhalten zeigen die Stadt Weißenthurm sowie die Ortsgemeinden Kettig und Bassenheim. So fällt bei den Befragten aus der Stadt Weißenthurm die Wahl des Einkaufsortes eindeutig auf den Wohnort. Eine heterogene Einkaufsorientierung weist dagegen die in den Ortsgemeinden Kettig und Bassenheim wohnende Bevölkerung auf. Aufgrund der Zwischenlage der Ortsgemeinde Kettig zwischen den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit haben die Kunden aus Kettig mehrere Einkaufsalternativen zur Auswahl. So bevorzugen rd. 41 % der befragten Haushalte die Angebote im Gewerbepark Mülheim-Kärlich, rd. 33 % orientieren sich in Richtung Weißenthurm.

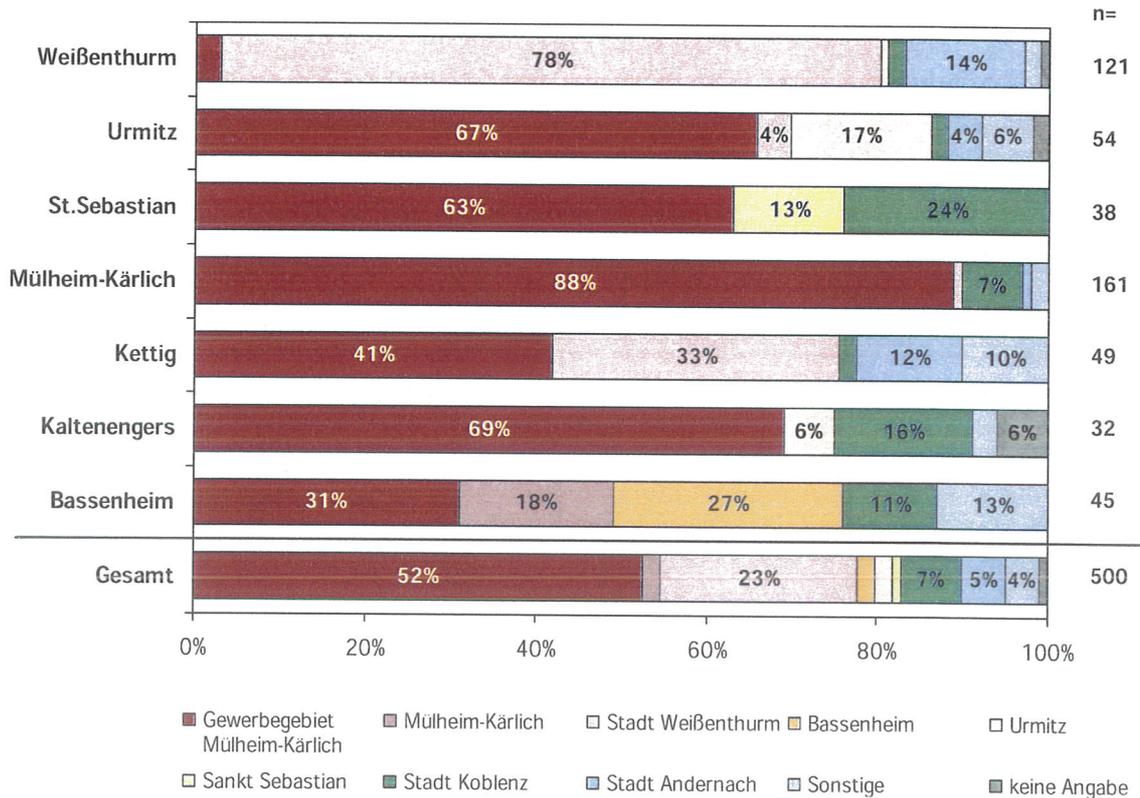
Sehr differenziert stellt sich auch die Einkaufsorientierung der befragten Haushalte in der Ortsgemeinde Bassenheim dar. Zu rd. 31 % kaufen die Bassenheimer im Gewerbepark Mülheim-Kärlich, zu rd. 27 % aber auch am Wohnort selbst ein. Diese deutliche Orientierung auf Bassenheim ist insbesondere auf den Edeka Lebensmittelmarkt zurückzuführen. Darüber hinaus stellt für rd. 18 % der befragten Bassenheimer Haushalte auch der in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich ansässige Rewe Supermarkt ein wichtiges Einkaufsziel dar.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 18: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel
(Angaben in % der Befragten)



Quelle: Haushaltsbefragung 2010

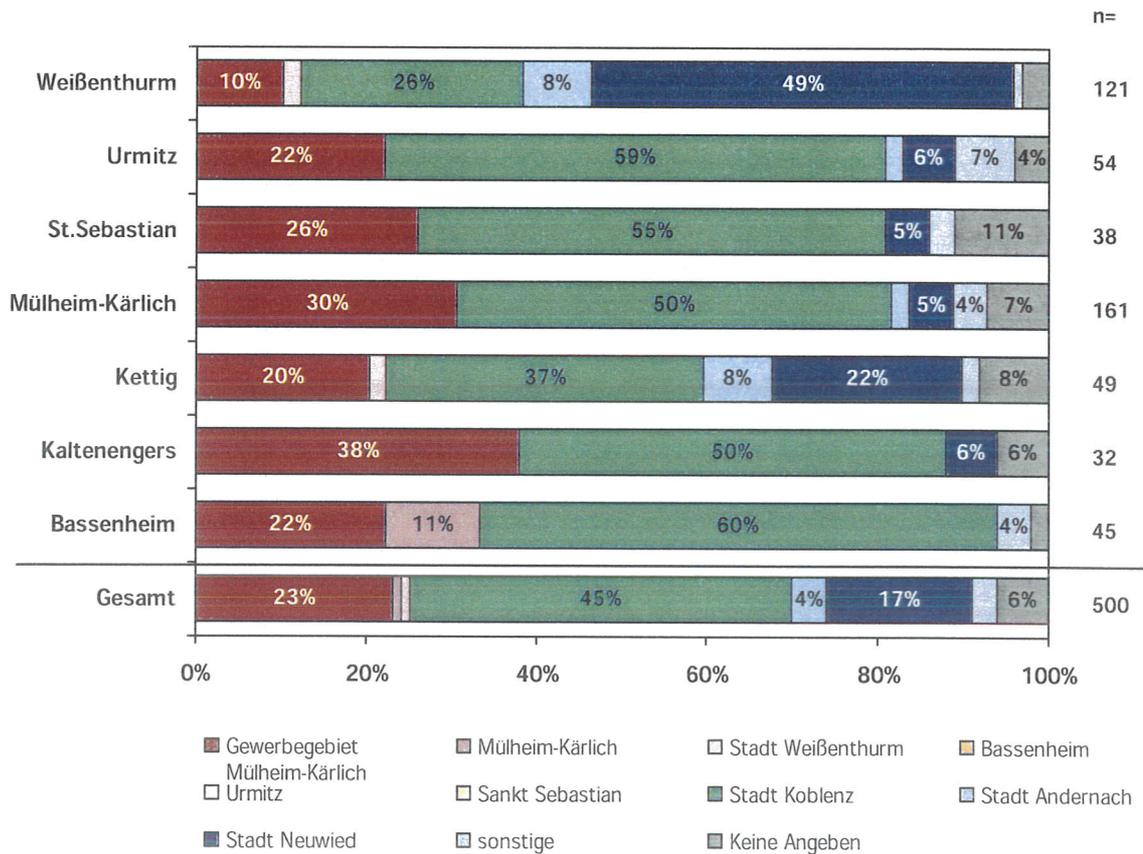
Erwartungsgemäß ändert sich das Bild der Einkaufsorientierung bei den mittelfristigen Bedarfsgütern aus dem Bereich der **Oberbekleidung**. Als bevorzugter Einkaufsort fungiert mit rd. 45 % der in der Verbandsgemeinde Weißenthurm befragten Haushalte das nahe gelegene Oberzentrum Koblenz. Deutlich geringer fällt die Einkaufsorientierung auf das Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich (rd. 23 %) und die Stadt Neuwied (rd. 17 %) aus.

Eine deutliche Abweichung bei der Betrachtung nach Ortsgemeinden ist für die Stadt Weißenthurm und die Ortsgemeinde Kettig festzustellen. Fast die Hälfte der befragten Haushalte in Weißenthurm gab an, in der Stadt Neuwied bevorzugt Bekleidung einzukaufen. Dagegen orientiert sich mit rd. 10 % nur noch jeder Zehnte auf die entsprechenden Angebote im Gewerbepark Mülheim-Kärlich.

Die Befragten aus der Ortsgemeinde Kettig weisen eine starke Einkaufsorientierung in Richtung der Stadt Koblenz (rd. 45 %) auf. In der Stadt Neuwied sowie im Gewerbepark Mülheim-Kärlich kauft dagegen fast jeder vierte Befragte ein.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 19: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung
(Angaben in % der Befragten)



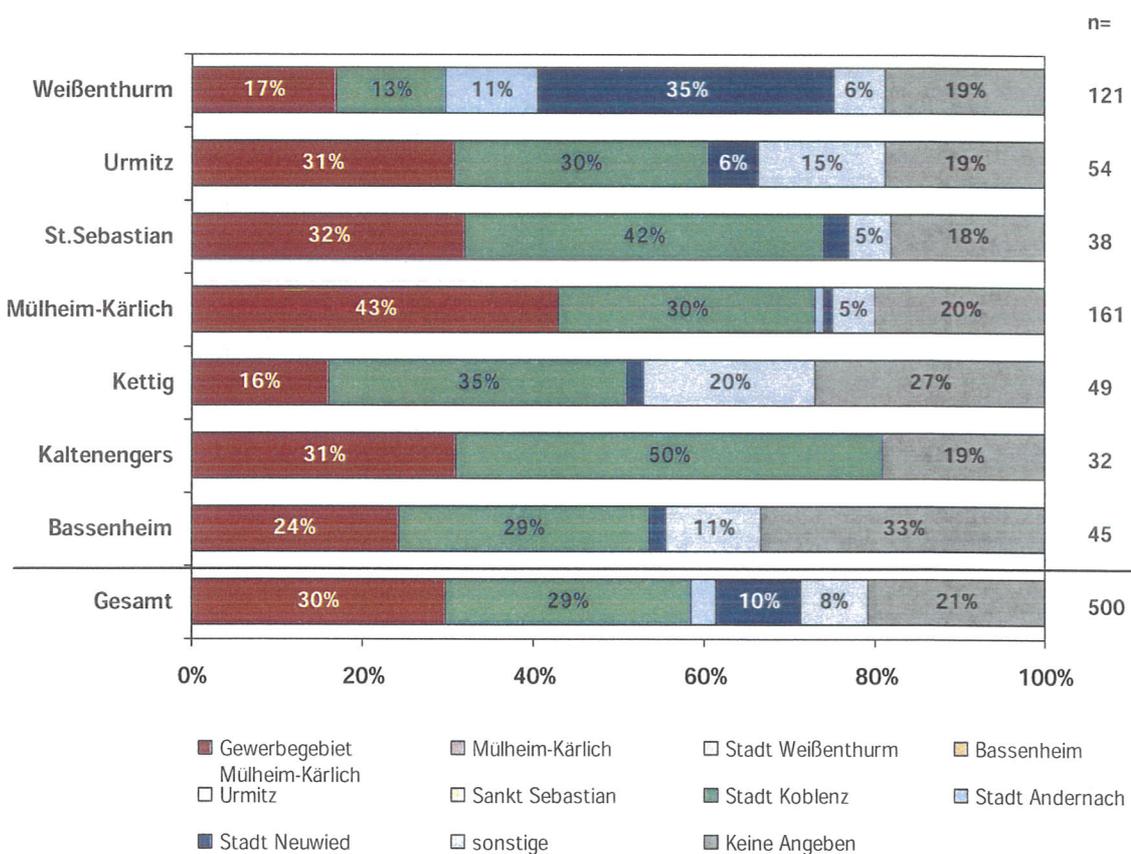
Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

In der Warengruppe **Unterhaltungselektronik** fungiert neben dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich (rd. 30 %) auch das Oberzentrum Koblenz (rd. 29 %) als der wichtigste Einkaufsort.

Auch auf der Ebene der einzelnen Ortsgemeinden sind keine eindeutigen Unterschiede zu erkennen. Eine Ausnahme bilden dabei allerdings die Befragten aus der Stadt Weißenthurm, die mit rd. 35 % die Stadt Neuwied als bevorzugten Einkaufsort angegeben haben. Dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich als Einkaufsziel kommt mit rd. 17 % dagegen eine geringere Bedeutung zu.

Abbildung 20: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik
(Angaben in % der Befragten)

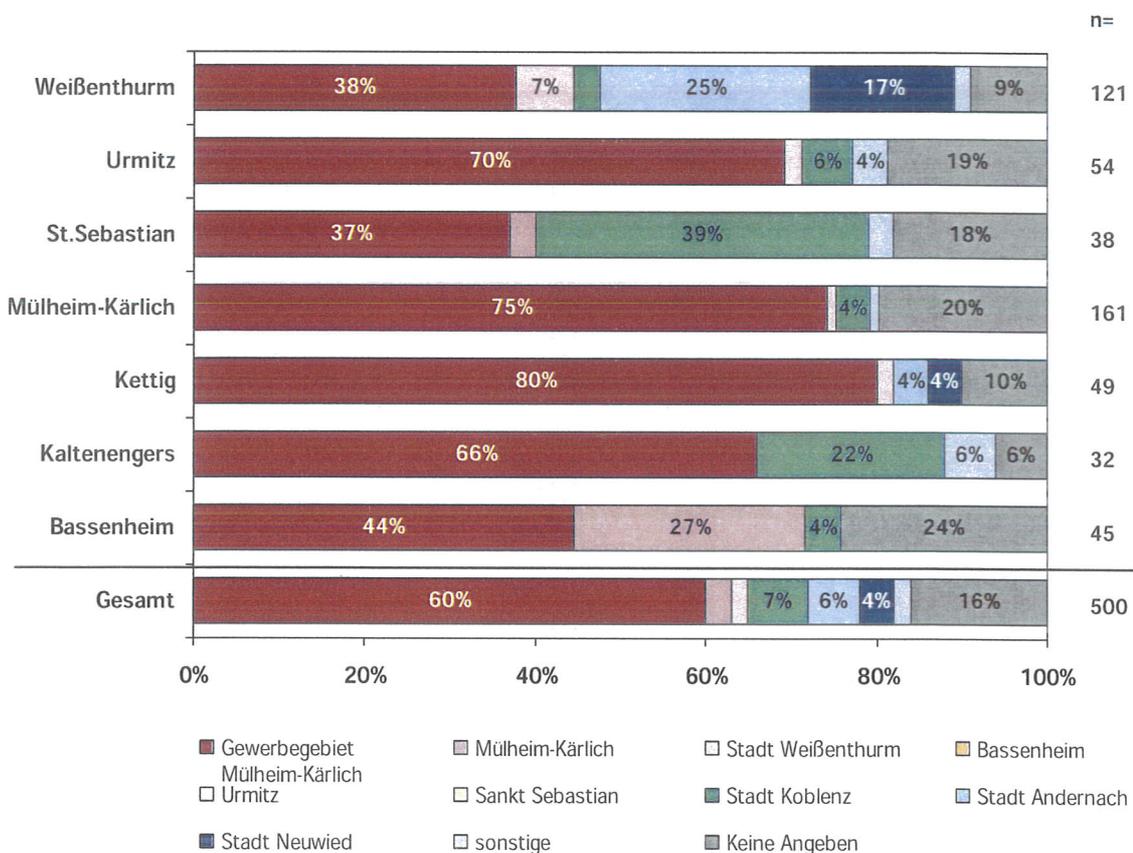


Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Im Segment **Bau- und Heimwerkerbedarf** gewinnt die Verbandsgemeinde Weißenthurm deutlich an Bedeutung. Insgesamt rd. zwei Drittel der Befragten gaben die Verbandsgemeinde als bevorzugten Einkaufsort an, wobei wiederum dem Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich mit 60 % eine besondere Position zukommt. Die Bedeutung der Orte außerhalb der Verbandsgemeinde ist in der Gesamtbetrachtung vergleichsweise gering und liegt bei 4 % bis 7 %, variiert dennoch in der Einzelbetrachtung teils sehr stark.

Abbildung 21: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau-/Heimwerkerbedarf
(Angaben in % der Befragten)



Quelle: Haushaltsbefragung 2010

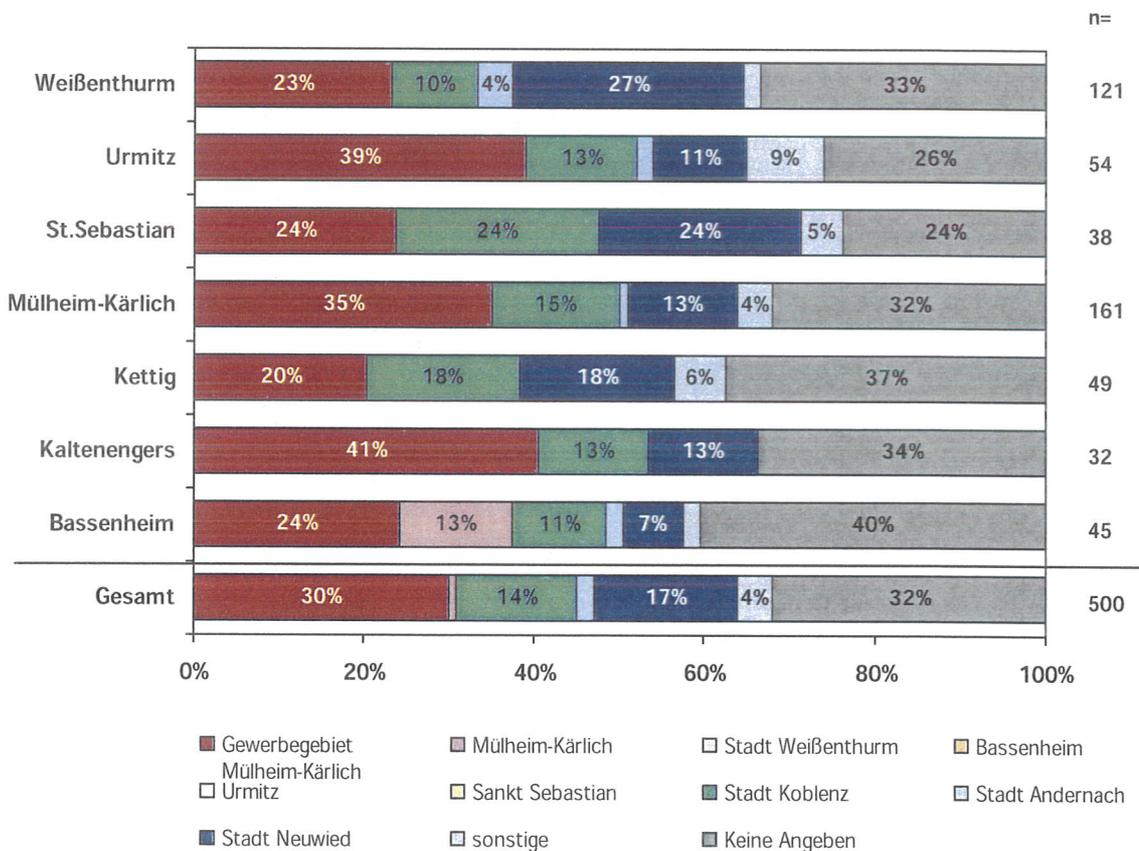
Ein abweichendes Einkaufsverhalten ist in der Stadt Weißenthurm und den Ortsgemeinden Sankt Sebastian, Kaltenengers und Bassenheim festzustellen. Während die Befragten aus Weißenthurm neben dem Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich (rd. 38 %) auch die Nachbarstädte Andernach (rd. 25 %) und Neuwied (rd. 17 %) als Einkaufsort nennen, orientieren sich die Befragten aus Sankt Sebastian auf das benachbarte Oberzentrum Koblenz sowie das Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich (Nennungshäufigkeiten von 39 % bzw. 37 %). Auch die Befragten aus Kaltenengers nennen Koblenz häufiger als Einkaufsort für Baumarktbedarf. Die Befragten aus Bassenheim ziehen dagegen die im Stadtgebiet Mülheim-Kärlich vorhandenen Angebote vor.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Der Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe **Wohnmöbel** liegt bei den in der Verbandsgemeinde Weißenthurm befragten Haushalten mit rd. 30 % der Nennungen im Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Aber auch bei den im Umfeld der Verbandsgemeinde lokalisierten Angebotsstandorten wie z.B. Koblenz und Neuwied wird von vielen eingekauft.

Fast ein Drittel der Befragten macht keine Angaben, was vor allem darauf zurückzuführen sein wird, dass der Kauf von Möbeln meist in zeitlich größeren Abständen erfolgt und daher keine aktuellen Einkaufsprioritäten benannt werden können.

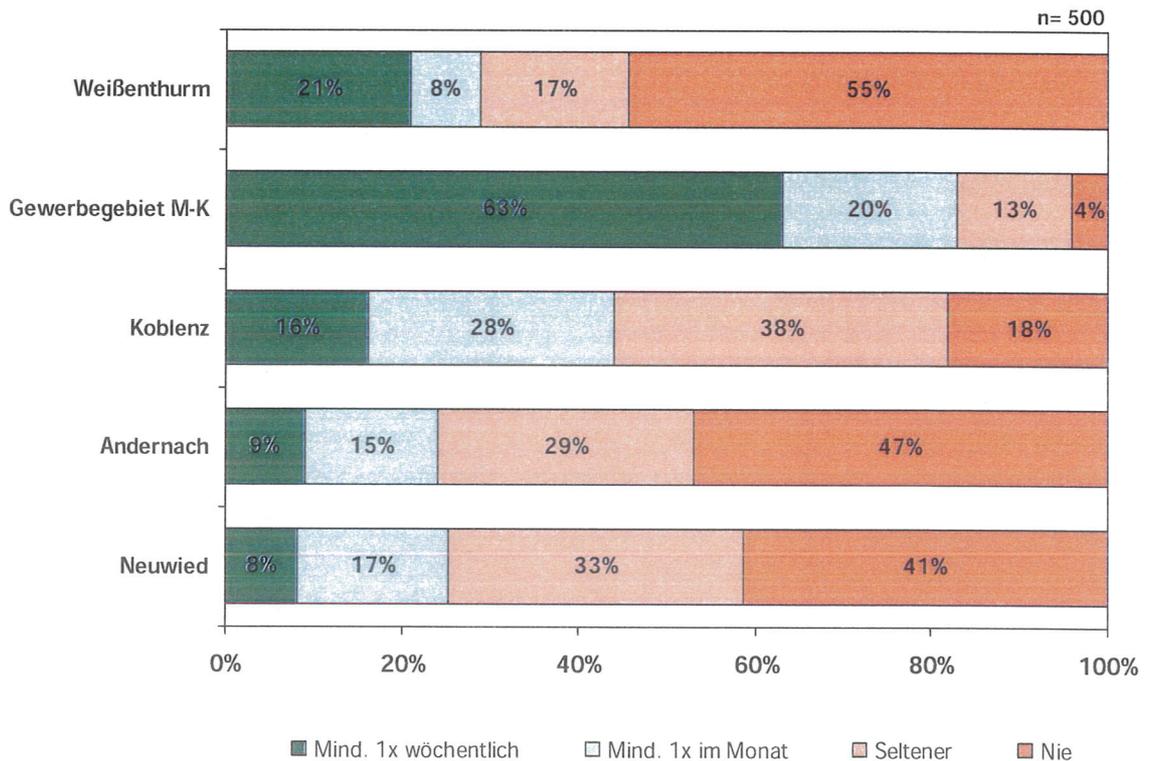
Abbildung 22: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel
(Angaben in % der Befragten)



Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 23: Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten
(Angaben in % der Befragten)



Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Neben den bevorzugten Einkaufsorten wurden darüber hinaus auch die Einkaufshäufigkeiten innerhalb und außerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm erfragt.

Dabei bestätigten sich die bisher dargestellten Befragungsergebnisse, nach denen sich die Einkaufsaktivitäten insbesondere auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich konzentrieren. So gaben insgesamt über 80 % der Befragten an, diesen mindestens einmal monatlich aufzusuchen. An zweiter Stelle mit 44 % der Nennungen steht die Stadt Koblenz. Darüber hinaus sucht fast ein Viertel der Befragten mindestens einmal monatlich die Einzelhandelsstandorte in den Städten Weißenthurm, Neuwied sowie Andernach auf.

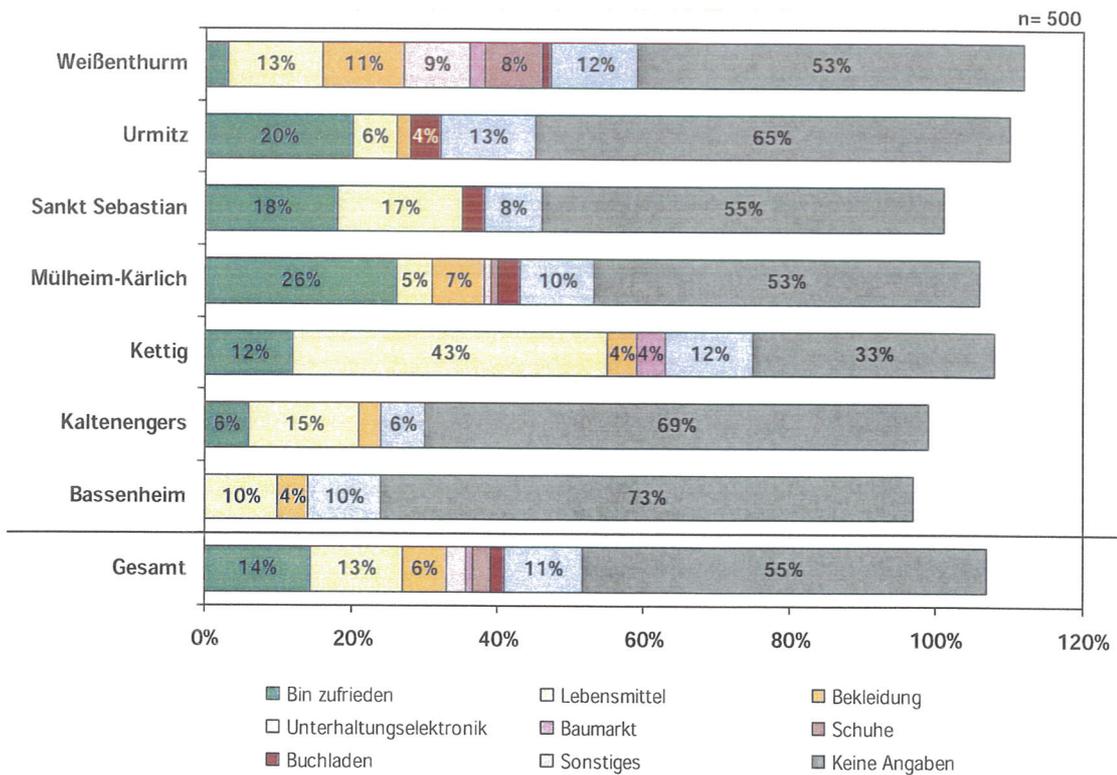
Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ergänzend wurde die in der Verbandsgemeinde Weißenthurm durchgeführte Telefonbefragung genutzt, die Angebotsdefizite in der Verbandsgemeindegebiet aus Kundensicht zu ermitteln.

Von den 500 befragten Haushalten hat mehr als die Hälfte auf die Frage, ob sie Einzelhandelsangebote in der Verbandsgemeinde Weißenthurm vermissen würden, keine Angabe gemacht. Lediglich 14 % der befragten Haushalte haben sich ausdrücklich mit der derzeitigen Situation zufrieden gezeigt. Dagegen sind 31 % mit dem bestehenden Einzelhandelsangebot unzufrieden.

Bei den vermissten Angeboten wird mit deutlichem Abstand die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel genannt. Insbesondere in den Ortsgemeinden Kettig (rd. 43 %), Sankt Sebastian (rd. 17 %), Kaltenengers (rd. 15 %) sowie Weißenthurm (13 %) werden Angebote im Lebensmittelbereich vermisst. Darüber hinaus tauchen auch die innerstadtrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe sowie Unterhaltungselektronik in der Liste der vermissten Angebote auf.

Abbildung 24: Vermisste Einzelhandelsangebote in der Verbandsgemeinde Weißenthurm
(Mehrfachantworten möglich, Angaben in % der Befragten)



Quelle: Haushaltsbefragung 2010

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

6 Regionale Wettbewerbssituation

Wie die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung belegen, steht der Gewerbepark Mülheim-Kärlich, als wichtigster Einzelhandelsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit den Umliegenden Kommunen in Wettbewerbsbeziehungen. Hierzu werden die wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Folgenden kurz skizziert.

6.1 Koblenz

Das Oberzentrum Koblenz stellt für die befragten Haushalte einen wichtigen Einkaufsstandort in den innerstadtrelevanten Warengruppen Oberbekleidung, Unterhaltungselektronik dar. Auch die Angebote aus dem Segment Wohnmöbel werden von den Befragten in dem Oberzentrum in Anspruch genommen. Als wichtiger Einzelhandelsstandort fungiert die Koblenzer Innenstadt, die sich durch einen Mix aus alteingesessenen Fachgeschäften und modernen Kaufhäusern auszeichnet. Dabei üben insbesondere die nördlich der Löhrrstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine starke Anziehungskraft auf die in der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnende Bevölkerung aus. Zu nennen sind hier im Wesentlichen die Magnetbetriebe Galeria Kaufhof, Zara, H&M, Pohland sowie Esprit. Darüber hinaus sind auch die in der Koblenzer Innenstadt ansässigen Anbieter wie C&A, SinnLeffers, Müller sowie hochwertige inhabergeführte Anbieter u.a. Modehaus Bonah und Herrenausstatter Nilles hervorzuheben. Ferner befindet sich in der Innenstadt das Löhr-Center (Hohenfelder Straße) – ein von ECE betriebenes, dreigeschossiges Einkaufszentrum mit über 120 Geschäften auf einer Verkaufsfläche von rd. 27.000 m². Der Angebotsschwerpunkt des Löhr-Centers liegt im niedrig- bis mittelpreisigen Bereich, es verfügt über Magnetbetriebe wie beispielsweise Saturn, Peek & Cloppenburg, H&M, s.Oliver sowie Sport Sperm.

Angebote im Segment Unterhaltungselektronik u.a. MediaMarkt sind im Gewerbepark sowie im Dienstleistungszentrum Bubenheim (Saturn) zu finden. Dieser Standort weist in erster Linie einen Angebotsschwerpunkt im Möbelsegment auf. Dort sind neben dem IKEA Möbelhaus auch Anbieter wie Polster aktuell, Vesta Küchen sowie rooms ansässig.

6.2 Neuwied

Als weiterer Wettbewerbsstandort fungiert die Stadt Neuwied, die über ein breites Angebot an Filialbetrieben im Bekleidungsbereich verfügt. So konzentrieren sich die relevanten Anbieter im Wesentlichen auf die Neuwieder Innenstadt entlang der Mittelstraße. Zu nennen sind hier v.a. Filialisten wie C & A, H & M, Ernsting's family, Bonita, Pimkie, Street One, Vero Moda, Esprit und das Sporthaus Krumholz. Das Angebot wird darüber hinaus durch weitere inhabergeführte Fachgeschäfte ergänzt.

Den Bedarf an elektronischen Waren deckt unter anderem ein MediaMarkt ab, der sich in der Langendorfer Straße befindet.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Auch im Segment Wohnmöbel stellt die Stadt Neuwied eine wichtige Einkaufsalternative dar. Neben mehreren Möbelfachgeschäften ist Porta Möbel auch für Kunden aus der Verbandsgemeinde Weißenthurm ein wichtiger Anbieter.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der geringen Entfernung zur Stadt Weißenthurm, wird dieser Angebotsstandort überwiegend von den Bewohnern der Stadt Weißenthurm aufgesucht.

6.3 Andernach

Trotz der räumlichen Nähe spielt die Stadt Andernach als Wettbewerbsstandort eher eine untergeordnete Rolle. Lediglich insgesamt rd. 24 % der Befragten nutzen die in der Stadtgebiet Andernach vorhandenen Angebote einmal monatlich.

Wie die Ergebnisse der telefonischen Haushaltsbefragung belegen, weist die Stadt Andernach insbesondere für die Befragten aus der Stadt Weißenthurm eine große Bedeutung als Einkaufsort im Segment Bau- und Gartenmarktartikel auf. Dies ist insbesondere auf eine gute Erreichbarkeit und die dort ansässigen Anbieter Praktiker Baumarkt sowie Ed Baucenter zurückzuführen.

Ein weiterer relevanter Einzelhandelsstandort befindet sich an der Koblenzer Straße. Dabei handelt es sich um einen losen Standortverbund mehrerer Fachmärkte, die nur wenige Pkw-Minuten von der Innenstadt entfernt gelegen sind. In der sog. „Andernacher Einkaufswelt“ sind Anbieter aus den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel (Kaufland), Schuhe/ Lederwaren (Deichmann), Bekleidung (z.B. Kik, Takko, Ernesting`s family) sowie Unterhaltungselektronik (Medimax) ansässig.

Zusätzlich sind dort das Dänische Bettenlager sowie Zoo & Co. lokalisiert. Darüber hinaus befinden sich ebenfalls an der Koblenzer Straße neben den Lebensmitteldiscountern Netto und Lidl auch eine Filiale der Drogeriekette „dm“, eine „easy-Apotheke“, der Hartwarendiscounter „Tedi“ sowie der Matratzen-Filialist Concord. Des Weiteren ist dort der Sonderposten-Anbieter Center-Shop auf rd. 2.000 qm ansässig.

Die in der Andernacher Innenstadt ansässigen Betriebe wie z.B. C&A, Ihr Platz, Gerry Weber, Street One, Cecil, Cosmo, S.Oliver sowie Antonia Reiff Moden üben dagegen auf die in der Verbandsgemeinde Weißenthurm lebende Bevölkerung eine vergleichsweise geringere Anziehungskraft aus.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

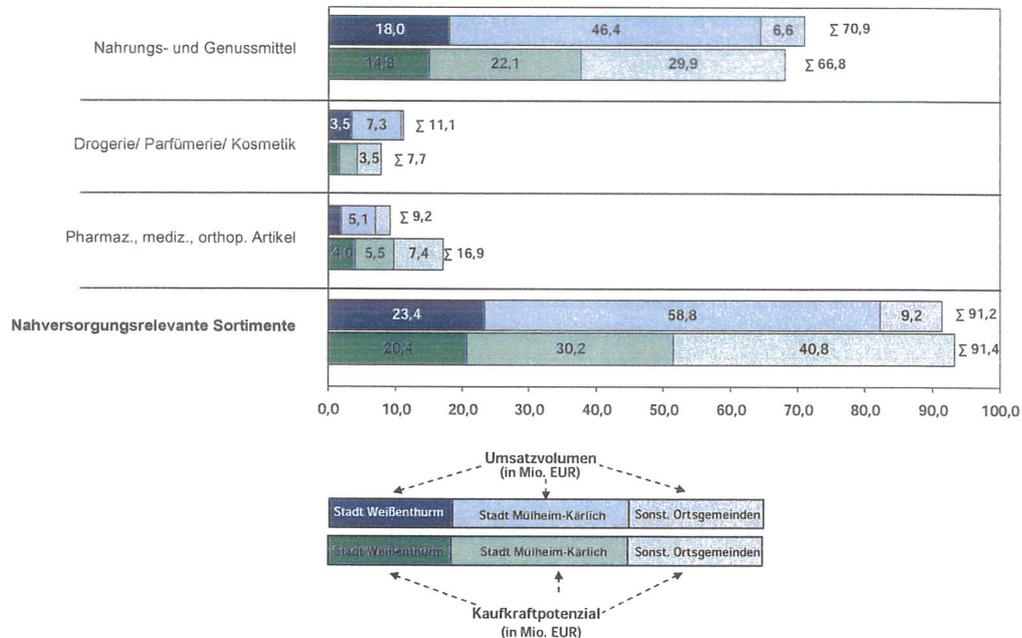
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

7 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Um die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Weißenthurm standort- sowie sortimentsbezogen bewerten zu können, werden in den nachfolgenden Abbildungen die in den jeweiligen Ortsgemeinden erwirtschafteten Umsätze dem dort vorhandenen Kaufkraftpotenzial differenziert nach nahversorgungs-, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gegenübergestellt.

Somit ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 25: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten



Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen

Betrachtet man zunächst die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** so wird sichtbar, dass auf Ebene der Verbandsgemeinde der in diesen Sortimenten erzielte Umsatz die Höhe des dort vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht übersteigt. Diese Kaufkraftabflüsse sind sehr gering und betragen per Saldo rd. 0,2 Mio. EUR.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn man die in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den jeweiligen Ortsgemeinden erwirtschaftete Umsätze dem dort in diesen Sortimenten vorhandenen Kaufkraftpotenzial gegenüberstellt. So wird insbesondere in dem Segment der Nahrungs- und Genussmittel deutlich, dass in erster Linie in der Stadt Mülheim-Kärlich deutliche Kaufkraftzuflüsse generiert werden. Der dort erzielte Umsatz ist mehr als doppelt so hoch wie das dort vorhandene Kaufkraftpotenzial. Dies ist insbesondere auf die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ansässige Le-

Hat vorgelegen:
 24. Okt. 2012
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

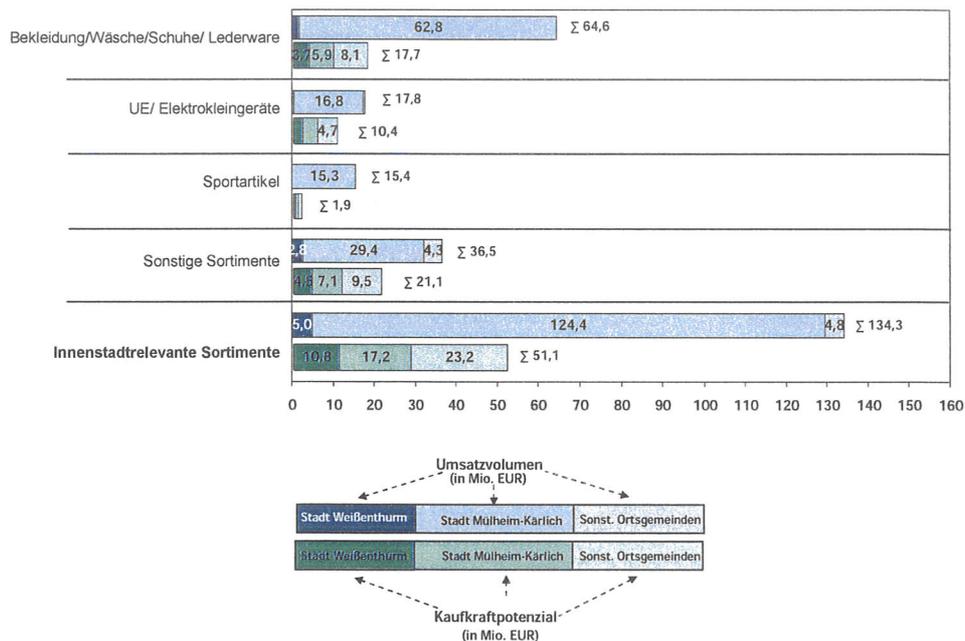
bensmittelbetriebe real, Aldi und Lidl zurückzuführen, die über eine große Ausstrahlungskraft verfügen.

Vergleichsweise geringere Kaufkraftzuflüsse werden in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dagegen in der Stadt Weißenthurm generiert. Per Saldo lässt sich ein Kaufkraftzufluss von ca. 3,2 Mio. EUR errechnen. Der Grund dafür ist u.a., dass die in der Stadt Weißenthurm im nahversorgungsrelevanten Segment vorhandenen Angebote auch von den Einwohnern aus der benachbarten Ortsgemeinde Kettig in Anspruch genommen werden. Denn aufgrund der Zwischenlage der Ortsgemeinde Kettig zwischen den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie der fehlenden Angebote in diesem Segment weist die Kettiger Bevölkerung eine Einkaufsorientierung in Richtung Weißenthurm und/ oder Mülheim-Kärlich auf.

In den sonstigen Ortsgemeinden kann im nahversorgungsrelevanten Segment nur ein geringer Anteil der dort vorhandenen Kaufkraft gebunden werden.

In den **innenstadtrelevanten Sortimenten** fällt auf Ebene der Verbandsgemeinde die Umsatzleistung in den meisten der innenstadtrelevanten Warengruppen deutlich höher als das jeweilige Kaufkraftpotenzial aus.

Abbildung 26: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den innenstadtrelevanten Sortimenten



Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen

Insgesamt sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 83,2 Mio. EUR zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die innenstadtrelevanten Sortimente im Wesentlichen im Ge-

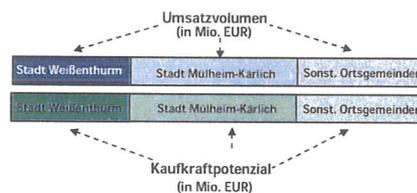
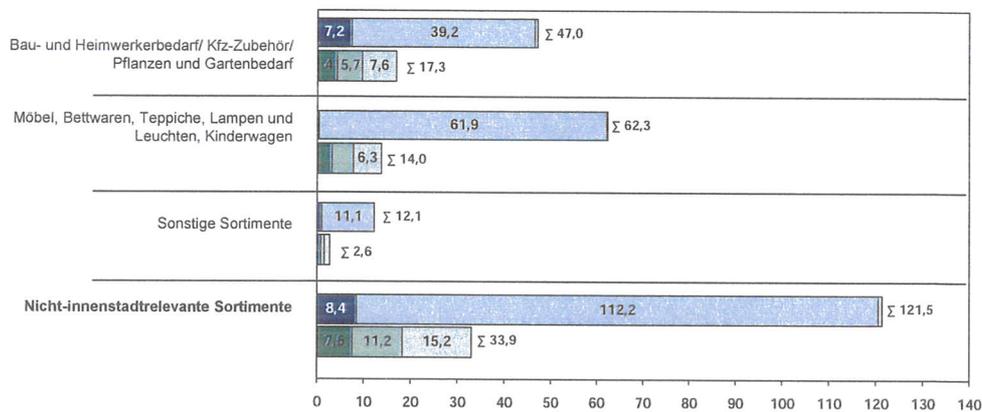
Hat vorgelegen:
 24. Okt. 2012
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

werbepark Mülheim-Kärlich vertreten sind. In den sonstigen Ortsgemeinden sind kaum innenstadt-relevante Angebote zu finden.

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse in Höhe von insgesamt rd. 46,9 Mio. EUR werden in der Waren-gruppe Bekleidung/ Wäsche/ Schuhe/ Lederwaren generiert.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, werden in den **nicht-innenstadt-relevanten Sortimenten** ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse erzielt. Diese betragen auf Ebene der Verbandsgemeinde per Saldo rd. 87,6 Mio. EUR (siehe Abbildung 27).

Abbildung 27: Umsätze und Kaufkraftpotenzial in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten



Quelle: BBE-Marktforschung, eigene Berechnungen

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

8 Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung

Die Einzelhandelslandschaft in der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich geprägt

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurden insgesamt 245 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 138.470 m² erhoben. Bezogen auf das Bevölkerungspotenzial von 33.050 Einwohnern lässt sich ein Dichtewert von rd. 4,2 m² Verkaufsfläche je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,4 m² je Einwohner weist die Verbandsgemeinde Weißenthurm somit einen sehr hohen Flächenbesatz auf.

Wie die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse belegen, konzentriert sich der Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Wesentlichen auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Die dort ansässigen 121 Einzelhandelsbetriebe vereinen auf sich rd. 80 % der in der Verbandsgemeinde Weißenthurm vorhandenen Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaften einen Umsatz in Höhe von rd. 271,3 Mio. EUR.

Aufgrund des starken Wettbewerbsdrucks sind in den sonstigen Ortsgemeinden nur eingeschränkte Einzelhandelsangebote vorhanden.

Aufgrund der geringen Entfernung und des starken Wettbewerbsdrucks sind in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich und den sonstigen Ortsgemeinden nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden, die eine geringe Durchschnittsgröße aufweisen. Darüber hinaus ist eine starke Angebotsfokussierung auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel festzustellen.

So befinden sich in dem restlichen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich außerhalb des Gewerbeparks lediglich 41 Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 10.790 m² verfügen.

In der Stadt Weißenthurm sind 38 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die über eine Verkaufsfläche von rd. 11.780 m² verfügen.

Auf die sonstigen Ortsgemeinden entfallen lediglich rd. 3 % des Verkaufsflächenangebotes und 18 % der Einzelhandelsbetriebe. Dieser geringe Anteil ist im Wesentlichen auf das geringe Bevölkerungspotenzial und auf die entsprechend eingeschränkte lokale Nachfrageplattform zurückzuführen.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Breitere Angebote im Segment der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente sind lediglich im Gewerbepark Mülheim-Kärlich vorhanden.

Wie bereits aufgezeigt, sind innenstadtrelevante Angebote fast ausschließlich in der Stadt Mülheim-Kärlich vorhanden. Dabei konzentrieren sich diese Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Der in der Stadt Mülheim-Kärlich erzielte Umsatz (rd. 124,4 Mio. EUR) liegt deutlich über dem in der Stadt Mülheim-Kärlich in den **innenstadtrelevanten Sortimenten** vorhandenen Kaufkraftpotenzial (rd. 17,2 Mio. EUR).

In den sonstigen Ortsgemeinden sind keine entsprechenden Angebote vorhanden, so dass diese im innenstadtrelevanten Segment deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen haben.

Gleiches gilt auch für die Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten**. Diese befinden sich ebenfalls überwiegend im Gewerbepark Mülheim-Kärlich.

Einzelne Angebote im Segment der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente sind auch in der Stadt Weißenthurm vertreten. Zu nennen ist hier der Fliesenfachhandel Weißenthurm sowie Baustoffe Kircher.

Anders stellt sich die Situation in dem Segment der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Auf der Ebene der Verbandsgemeinde entspricht der dort erwirtschaftete Umsatz (rd. 91,2 Mio. EUR) fast dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhandenen Kaufkraftpotenzial (rd. 91,4 Mio. EUR), wobei auf der Ebene der jeweiligen Ortsgemeinden deutliche Disparitäten festzustellen sind. Während in den Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, weisen die sonstigen Ortsgemeinden aufgrund der vorhandenen Strukturen deutliche Kaufkraftabflüsse auf.

Die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten nur in Weißenthurm und Mülheim-Kärlich als gut und in den Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian als defizitär zu bewerten.

Im Bereich der Nahversorgung wurden in der Verbandsgemeinde deutliche Ausstattungsdifferenzen festgestellt. Aufgrund der räumlichen Ungleichverteilung der Bevölkerung im Verbandsgemeindegebiet konzentrieren sich die Angebotsstandorte auf die bevölkerungsreichsten Städte Mülheim-Kärlich (rd. 10.760 Einwohner) und Weißenthurm (rd. 7.860 Einwohner).

Von den in der Stadt Mülheim-Kärlich ansässigen Lebensmittelmärkten sind lediglich zwei Märkte (Rewe und Norma) an städtebaulich integrierten Standorten lokalisiert, während sich die Betriebe real, Aldi und Lidl im Gewerbepark Mülheim-Kärlich an dezentral gelegenen Standorten befinden. Diese Anbieter üben aufgrund ihrer Größe eine starke Anziehungskraft auf die im Umland wohnende Bevölkerung aus.

In der Stadt Weißenthurm befinden sich drei Lebensmittel-Discountmärkte (Netto, Norma, Aldi) sowie ein Rewe Supermarkt. Während der Lebensmittel-Discountmarkt Norma sich in einer städ-

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

tebaulich integrierten Lage befindet, weisen die übrigen Märkte nur einen begrenzten Wohngebietsbezug auf.

In den Ortsgemeinden Urmitz und Bassenheim ist jeweils ein kleiner Lebensmittel SB-Markt ansässig, der dort die wichtigsten Träger der Nahversorgung darstellen.

Grundversorgungsdefizite auf der fußläufigen Ebene weisen in erster Linie die Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian auf. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in diesen Ortsgemeinden und des starken Wettbewerbs im Gewerbepark Mülheim-Kärlich sind die Entwicklungspotenziale allerdings stark eingeschränkt.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9 Standortkonzept und Handlungsempfehlungen

9.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine ortsspezifische Ausgestaltung des landes- und regionalplanerischen Steuerungsansatzes zu entwickeln.

Dabei bildet das Landesentwicklungsprogramm für das Land Rheinland-Pfalz (LEP IV) die Grundlage.

Für das vorliegende Konzept sind somit folgende Zielvorgaben von Relevanz:

- Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**)⁴.

Die Städte Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sind als Grundzentren ausgewiesen und somit als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, sofern diese über eine Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m² verfügen.

Für die Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine Ausnahmeregel definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Diese Anforderungen erfüllen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Ortsgemeinden Urmitz und Kettig.
- Des Weiteren fordert das **städtebauliche Integrationsgebot**⁵ für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.
Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Gleichzeitig ist zudem eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente festzulegen.
- **Ausnahmen** von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wie z.B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.
- Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb z.B. Bau-

⁴ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

⁵ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 58.

markt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig⁶.

Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicher zu stellen, sind innenstadtrelevante Sortimente nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

- Darüber hinaus ist bei allen Ansiedlungsfällen das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** zu beachten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf⁷.

Diese landesplanerischen Vorgaben bilden den Orientierungsrahmen für das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm, das sich im Einzelnen an den nachfolgend aufgeführten **Leitzielen** ausrichtet:

- Förderung und Sicherung der bestehenden Nahversorgung in den Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm
- Ausbau der Grundversorgung in den Ortsgemeinden Sankt Sebastian und Kaltenengers
- Erhalt der Grundversorgung in den Ortsgemeinden Kettig und Urmitz sowie Bassenheim
- Verdichtung der Nutzungsstrukturen und insbesondere des innenstadtrelevanten Einzelhandels in den auszubauenden zentralen Versorgungsbereichen in Mülheim-Kärlich und Weißenthurm
- Maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente
- Beschränkung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die Bestandssicherung
- Ortsspezifische Definition der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

Ziel ist es, ein Einzelhandelskonzept zu entwickeln, das als Leitlinie für die künftige Stadtentwicklungsplanung dienen kann. Beschließen die politischen Gremien das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, ist es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bebauungspläne und als wichtige, abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Besitzstrukturen empfehlen die Gutachter somit, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm an folgendem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten:

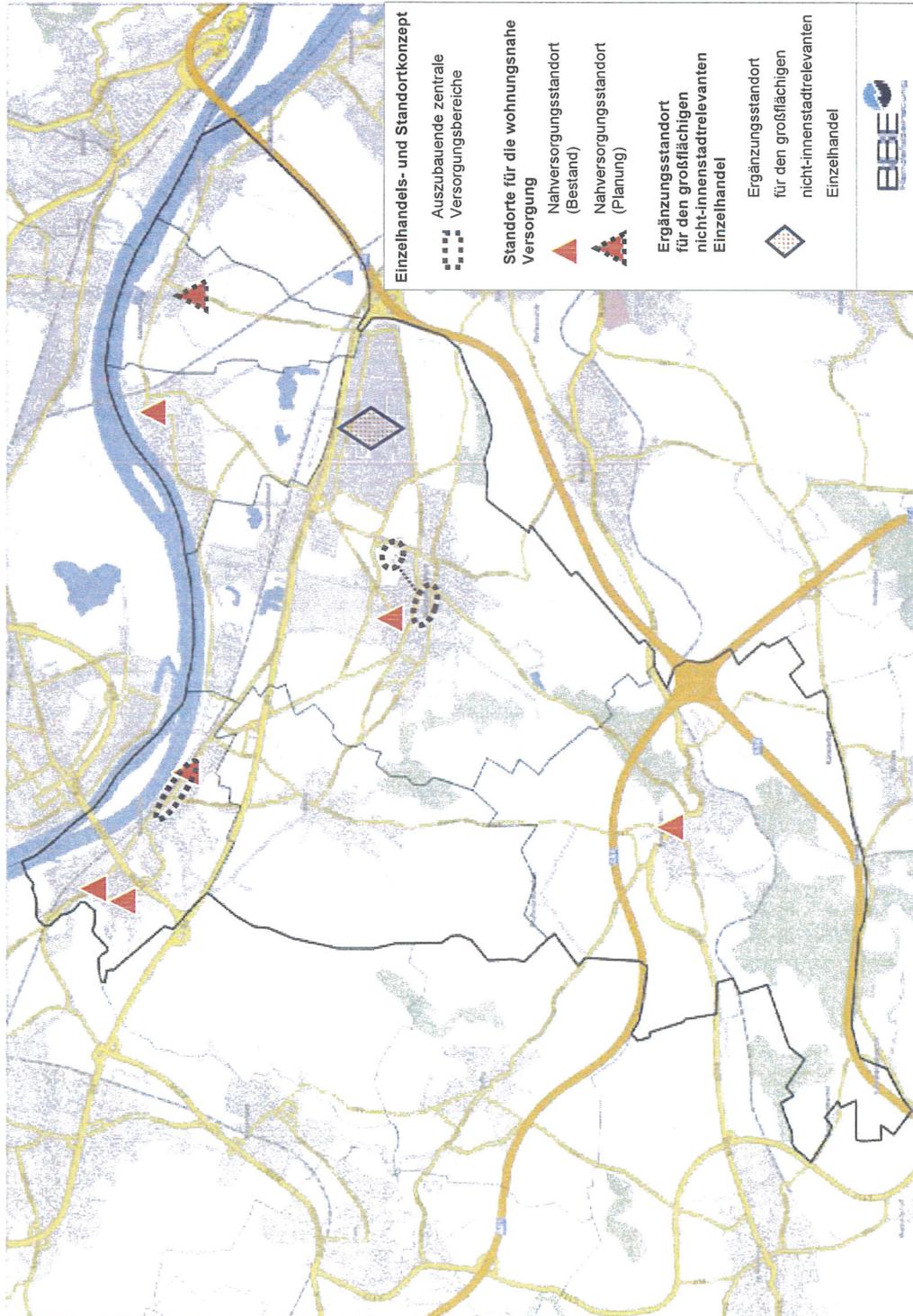
Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

⁶ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 59.

⁷ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 60.

Abbildung 28: Standortkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm



Quelle: Eigene Darstellung

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.2 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

9.2.1 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Mülheim-Kärlich

Die Überlegungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches haben folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der Stadt Mülheim-Kärlich ist wie auch der Stadt Weißenthurm die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Aus Sicht der Landesplanung sollte die Kommune im Bereich des Einzelhandels somit insbesondere ein umfassendes Angebot zur Sicherung des täglichen Bedarfs der Wohnbevölkerung im Stadtgebiet und auch in den angrenzenden Ortsgemeinden sicherstellen.
- Über die Ziele der Landesplanung ist weiterhin vorgegeben, dass Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in städtebaulich integrierten Bereichen erfolgen müssen (städtebauliches Integrationsgebot gemäß Ziel 58, LEP IV), wobei den Kommunen die Aufgabe zufällt, diese zentralen Versorgungsbereiche in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.
- In Mülheim-Kärlich dürfen Einzelhandelsbetriebe eine Größe von bis zu 2.000 m² aufweisen, da die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben nach dem Zentralitätsgebot (Ziel 57, LEP IV) auf diesen Schwellenwert limitiert ist. Mit Blick auf die angestrebte zentralörtliche Funktion sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich dann als standortgerecht zu betrachten, wenn sie Angebotsschwerpunkte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente und insbesondere im Lebensmittelbereich aufweisen.
- Die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung wird im Siedlungsschwerpunkt von Mülheim-Kärlich heute im Wesentlichen durch den an der Kurfürstenstraße ansässigen Rewe Supermarkt bestimmt. Ein weiterer Träger der Nahversorgung ist der Norma Discountmarkt an der Clemensstraße. Hinzu kommen die im Gewerbepark ansässigen Lebensmittelmärkte Aldi, Lidl und Real, die sich allerdings weit außerhalb des Wohngebietbezugs befinden und deshalb nur eingeschränkte Nahversorgungsfunktionen übernehmen.
- Perspektivisch ist allerdings die durch den Rewe Supermarkt zurzeit gewährleistete wohnungsnaher Versorgung im Ortsteil Mülheim gefährdet, da dieser Supermarkt aus betrieblichen Gründen nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähig ist.
- Hierfür sprechen mehrere Gründe: Erstens liegt die Verkaufsfläche des Rewe Supermarktes deutlich unter den heute üblichen Standards. Dies macht sich sowohl in einer sehr beengten Warenpräsentation als auch den sehr engen Kundengängen bemerkbar. Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit des Marktes für die Kfz-Kunden eingeschränkt, denn der Supermarkt verfügt über eine geringe Stellplatzkapazität. Gerade in Stoßzeiten ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Supermarktes sowie des Parkplatzes aufgrund der insgesamt sehr beengten räumlichen Situation als problematisch zu erachten.
- Demzufolge ist die derzeitige Situation des einzigen Lebensmittel-Vollsortimentsanbieters in städtebaulich integrierter Lage als höchst problematisch zu beurteilen.
- Vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Betreiber des Rewe Supermarktes, den Markt auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² zu vergrößern. Da eine Vergrößerung der Filiale am heutigen Standort aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche auszuschließen ist, wird ein Alternativstandort in städtebaulich integrierter Lage erforderlich.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- Um die wohnungsnaher Versorgung im Mülheim-Kärlich zu erhalten und nachhaltig zu stärken, ist aus Sicht der Gutachter eine kleinräumige Verlagerung des Supermarktes zu befürworten (vgl. entsprechende Ausführungen in Kapitel 9.3).

Im Zuge der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs ist somit unter anderem zu prüfen, ob in städtebaulich integrierter Lage ein Entwicklungsareal vorhanden ist, das für die Aufnahme eines Lebensmittel-Vollsortimenter der avisierten und durchaus marktüblichen Größe geeignet ist.

Bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs ist zunächst vom vorhandenen Nutzungsgefüge auszugehen.

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Ortsmitte Mülheim-Kärlich zeigt auf, dass dort neben den öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben nur wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert sind. Diese bilden im Bereich von Kapellenstraße, Kärlicher Straße und Ringstraße einen allenfalls leicht verdichteten Streubesatz. In diesem Bereich der Ortsmitte finden sich darüber hinaus mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Filialen der Sparkasse und der Volksbank sowie kirchliche Einrichtungen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsstrukturen und seiner städtebaulichen Situation ist der vorab umschriebene Teil der historischen Ortsmitte dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen.

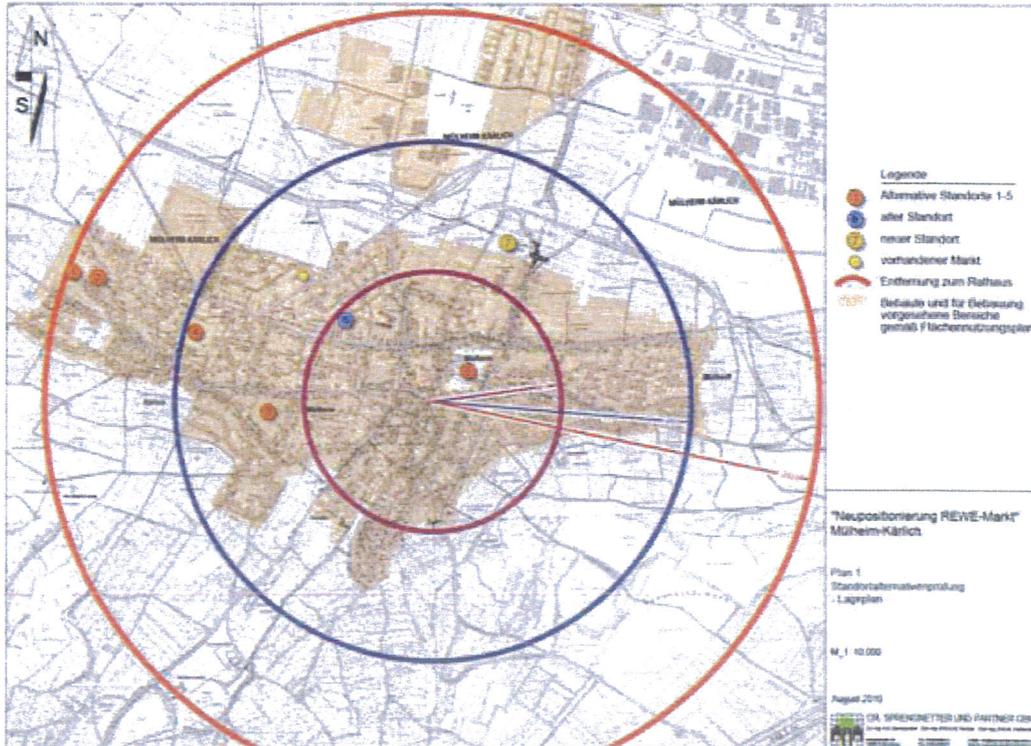
Mit Blick auf die angestrebte Entwicklung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist allerdings als problematisch zu erachten, dass im Bereich der historischen Ortsmitte keinen geeigneten Grundstücksflächen vorhanden sind, die für die Aufnahme eines großflächigen Nutzers geeignet sind.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Büro Dr. Sprengnetter und Partner im Herbst 2010 eine städtebauliche Potenzialanalyse durchgeführt. Es war zu prüfen, welche heute mindergenutzten innerörtlichen Areale die besten standortseitigen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufnahme eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes aufweisen.

In Abstimmung mit der Stadt Mülheim-Kärlich und der Verbandsgemeindeverwaltung wurden folgende sieben Standortbereiche in die Alternativenprüfung einbezogen (siehe Abbildung 29):

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung

Abbildung 29: Potenzialflächen in Mülheim-Kärlich



Standort 1): Zwischen Heerstr. und Römerstr., Standort 2): Bereich Römerstr., Standort 3): Südlich der Mülheimer Str., Standort 4): Garten Villa Mannheim und Randbereiche, Standort 5): Zwischen Ringstraße, Bahnhofstraße und Koblenzer Str. Standort 6): Kurfürstenstraße 60 A, Standort 7): Nördlich der Rheinlandhalle
 Quelle: Dr Sprengnetter und Partner GbR

Die Prüfung basiert auf folgenden Kriterien:

- **Größe- und Zuschnitt des Grundstücks:** Um einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² auf einem Areal unterzubringen, muss ein Grundstück über eine Größe von ca. 6.000 bis 8.000 m² (inkl. Stellplatz) verfügen. Bei einer Grundstücksgröße von unter 6.000 m² wird eine negative Wertung, zwischen 6.000 m² und 8.000 m² eine neutrale Wertung, von über 8.000 m² eine positive Wertung vergeben.
- **Verfügbarkeit des Grundstücks:** Sollte die Verfügbarkeit der/ des Grundstücke(s) gegeben sein, wird eine positive, bei Nicht-Verfügbarkeit eine negative Wertung vergeben.
- **Integrierte Lage/ Wohngebietsbezug:** Befindet sich das Areal in einer integrierten Lage bzw. innerhalb eines größeren Wohngebiets, wird eine positive, am Rand eines größeren Wohngebiets eine neutrale und an einem isolierten Standort ohne bzw. mit nur eingeschränktem fußläufigen Wohngebietsbezug, eine negative Wertung vergeben.
- **Pkw-Erreichbarkeit:** Kriterium ist die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße. Fehlt diese, ist die Erreichbarkeitssituation aus Betreibersicht allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Wird dieses Kriterium nicht erfüllt, wird eine negative Wertung vergeben.

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 30: Standortbewertung

Mikrostandortfaktoren	Größe- und Zuschnitt des Grundstücks	Verfügbarkeit des Grundstückes	Integrierte Lage/Wohngebietsbezug	Pkw-Ereichbarkeit	Bewertung
Standort 1: Zwischen Heerstr. und Römerstr.	+	+	--	--	Durch die absolute Randlage und große Entfernung zu den innerstädtischen Wohngebieten ist der Potenzialstandort als ungeeignet zu bewerten.
Standort 2: Bereich Römerstr.	--	--	--	--	Aufgrund der unzureichenden Grundstücksgröße ist der Potenzialstandort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet
Standort 3: Südlich der Mülheimer Str.	+	--	+	--	Die relativ große innerstädtische Fläche ist grundsätzlich für eine weitere wohnbauliche Innenentwicklung geeignet. Allerdings ist die Verfügbarkeit der Fläche aktuell nicht gegeben
Standort 4: Garten Villa Mannheim und Randbereiche	+	-	+	+	Die Fläche steht für eine bauliche Nachverdichtung, gleich welcher Art nicht zur Verfügung
Standort 5: Zwischen Ringstraße, Bahnhofstraße und Koblenzer Str.	+	--	+	+	Die relativ große innerstädtische Fläche ist entsprechend den Dispositionen der Stadt im Flächennutzungsplan als „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Eine teilweise wohnbauliche Entwicklung ist bei einer angemessenen inneren Erschließung denkbar. Eine attraktive Außendarstellung des Marktes wäre an diesem Standort schwer umsetzbar. Eine aktuelle Verfügbarkeit der zahlreichen Einzelflächen wird nicht unterstellt.
Standort 6: Kurfürstenstraße 60 A	-	-	+	+	Eine Erweiterung an diesem Standort ist durch die umgebende und geplante Wohnbebauung nicht möglich.
Standort 7: Nördlich der Rheinlandhalle	+	+	∅	+	Diese Fläche ist aufgrund der Lage, der Größe und des Zuschnittes sowie der Verfügbarkeit geeignet, großflächige Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen.

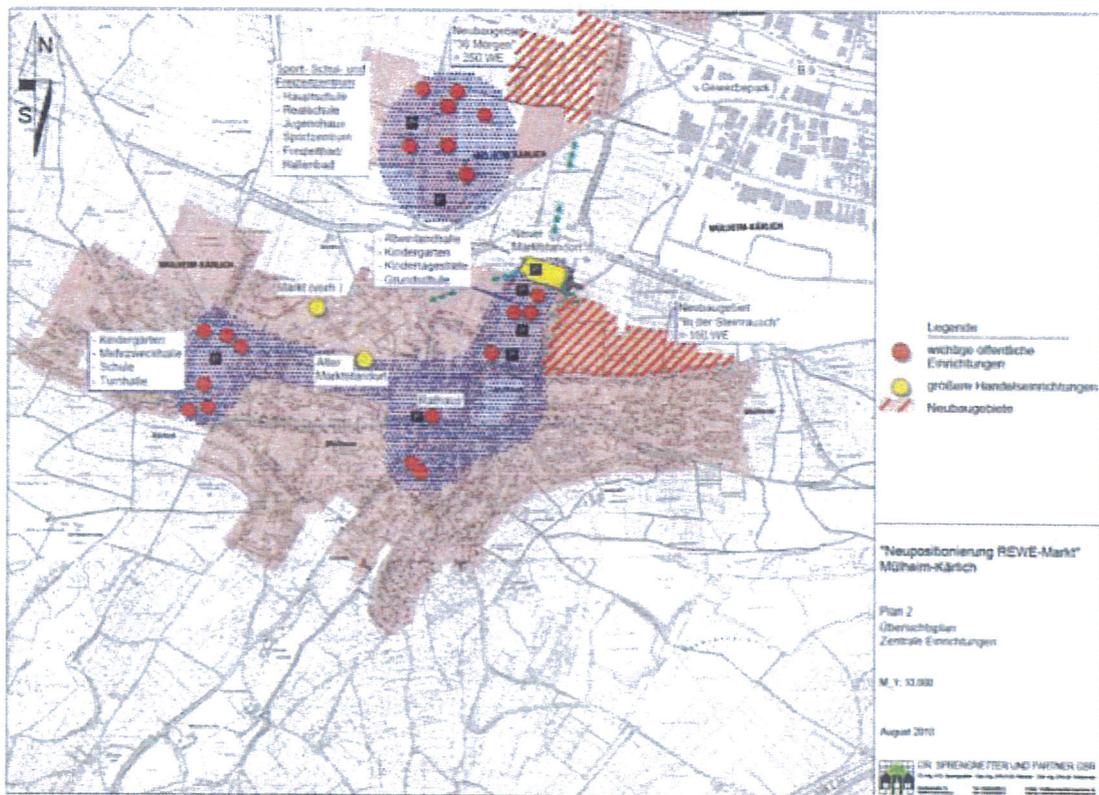
Quelle: DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Wie die Abbildung 30 illustriert, weist die Potenzialfläche 5 die günstigste Lage zum faktischen zentralen Versorgungsbereich auf. Größter Nachteil dieses Areals ist aber, dass es sich um einen Bereich äußerst kleinteiliger Grundstückszuschnitte handelt (Darstellung „Dauerkleingärten“ im Flächennutzungsplan) und Umnutzung in diesem Bereich umfangreiche Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich macht. Eine Realisierung des beabsichtigten Vorhabens wäre somit allenfalls im langfristigen Zeithorizont vorstellbar.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Nach den Ergebnissen der Alternativenprüfung kommt somit lediglich das als Potenzialstandort 7 bezeichnete Areal an der Bahnhofstraße infrage.

Abbildung 31: Nutzungsstrukturen im Umfeld der Bahnhofstraße



Quelle: DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

Wie die zusammenfassende Darstellung der Umfeldstrukturen in Abbildung 31 belegt, begründet sich die Eignung des Standorts wie folgt:

- Das Grundstück befindet sich in einer Konzentrationszone wichtiger öffentlicher Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Grundschule, Hauptschule, Realschule, verschiedene Sporteinrichtungen, Rheinlandhalle). Aufgrund dieser Lagebeziehung ergibt sich eine sehr günstige Einbindung in den ÖPNV. Eltern, die die umliegenden Schulen und Kindergärten ansteuern, könnten diese Aktivität mit einem Lebensmitteleinkauf an der Bahnhofstraße koppeln.
- Das Grundstück ist lediglich rd. 600 Meter von der Ortsmitte entfernt und somit innerhalb der fußläufigen Distanzzone um die zentrale Ortsmitte gelegen.
- Das Grundstück nimmt eine Randlage zum Neubaugebiet „In der Steinrausch“ ein. Hier werden mehr als 150 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.
- Das Neubaugebiet „30 Morgen“, mit geplanten 250 Wohneinheiten größtes Neubaugebiet der Stadt Mülheim-Kärlich, ist weniger als 1.000 Meter entfernt und ist somit ebenfalls dem Naheinzugsgebiet des Potenzialstandorts zuzurechnen.

Hat vorgelegen:

Seite 58 von 80

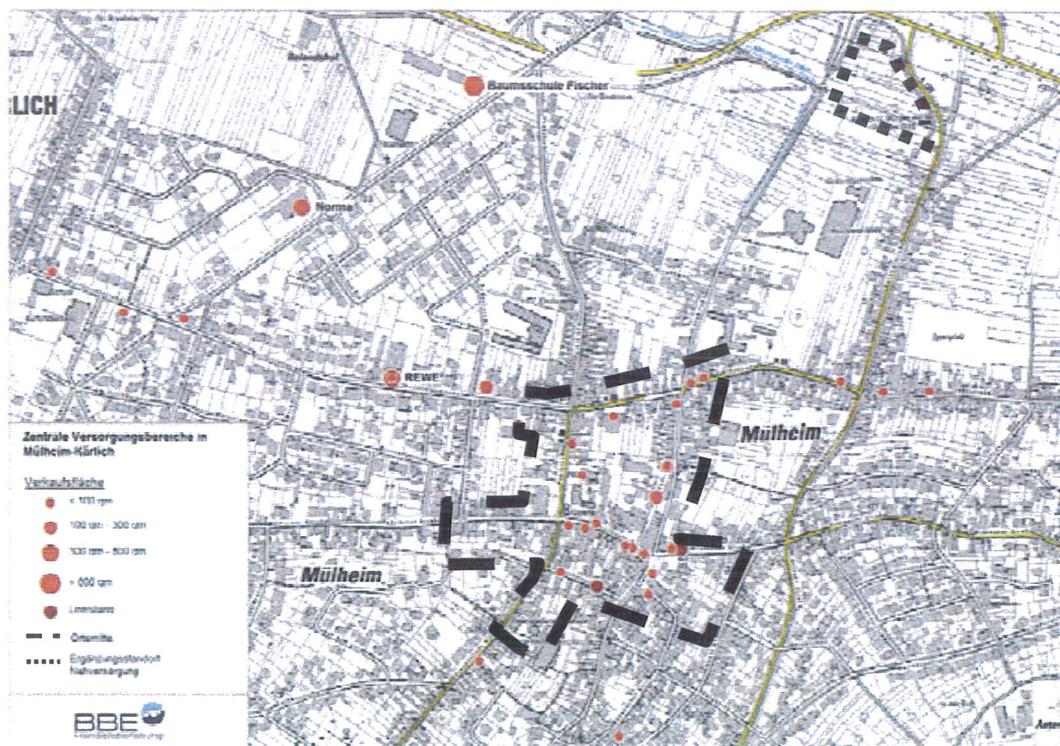
24. Okt. 2012

Kreisverwaltungsgemeinschaft

- Der Standort wird über die Bahnhofstraße erschlossen, der eine wichtige Erschließungsfunktion für die Ortsmitte von Mülheim-Kärlich zufällt. Auch die Kreisstraße 96, die eine wichtige Verbindungsachse für den Regionalverkehr in der Relation Weißenthurm – Mülheim-Kärlich – Koblenz darstellt, befindet sich in räumlicher Nähe. Somit ist die aus Betreibersicht wichtige PKW-Erreichbarkeit als positiv zu bewerten.
- Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist gegeben, die Grundstückseigentümer zum Verkauf bereit.

Unter Würdigung der Ergebnisse der städtebaulichen Potenzialanalyse schlagen die Gutachter vor, das Areal an der Bahnhofstraße neben der zentralen Ortsmitte als Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel in das Zentrenkonzept aufzunehmen („funktionaler zentraler Versorgungsbereich“, siehe Abbildung 32).

Abbildung 32: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Mülheim-Kärlich



Quelle: Eigene Darstellung

Die Funktion des Standorts Bahnhofstraße sollte jedoch auf den Lebensmitteleinzelhandel beschränkt bleiben. Sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten ausschließlich dem faktischen zentralen Versorgungsbereich in der zentralen Ortsmitte vorbehalten bleiben.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Daher wird empfohlen, für das Planareal einen Bebauungsplan mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m² und der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ aufzustellen. Um den angestrebten Nutzungsschwerpunkt zusätzlich abzusichern, sollte der Umfang sonstiger, nicht-nahversorgungs-relevanter Sortimente über geeignete textliche Festsetzungen eng begrenzt werden.

Im Verlagerungsfall des Rewe Supermarktes wäre eine Nachnutzung der bestehenden Rewe Filiale durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt wünschenswert. Zu beachten ist allerdings, dass der „Altstandort“ außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt, die Genehmigungsfähigkeit der etwaigen Nachnutzung des Objektes richtet sich nach § 34 BauGB.

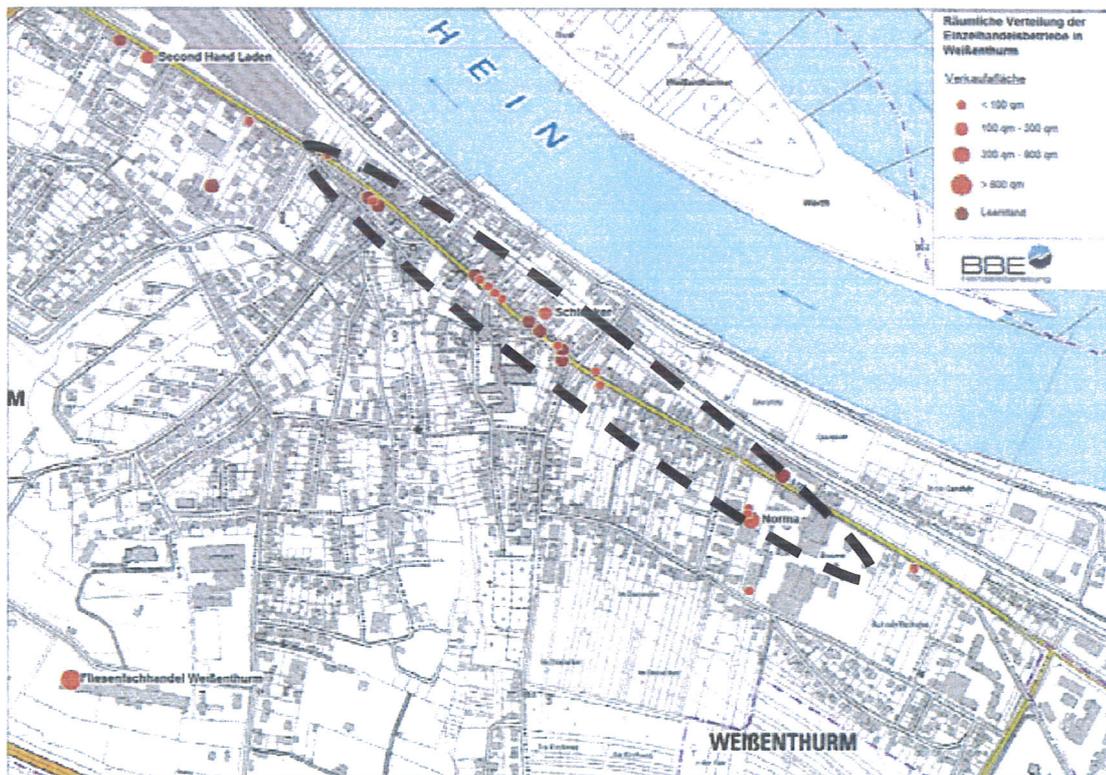
Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.2.2 Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in der Stadt Weißenthurm

Die Analyse der Einzelhandelssituation zeigt auf, dass die Ortsmitte von Weißenthurm nur einen lückenhaften und kleinflächigen Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße aufweist. Vor diesem Hintergrund kann zurzeit der Ortsmitte die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches abgesprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch das Ziel verfolgt werden, die Ortsmitte funktional zu stärken und insbesondere künftige Einzelhandelsentwicklungen auf die Ortsmitte Weißenthurm zu lenken.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, der **Ortsmitte Weißenthurm** die Funktion eines **auszubauenden zentralen Versorgungsbereiches** zuzuweisen.

Abbildung 33: Auszubauender zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Seite 61 von 80

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen sollten auf den Bereich der Hauptstraße zwischen Wilhelm-Schultheis-Straße im Osten und der Gartenstraße im Westen konzentriert werden.

Ein kurzfristiges Handlungserfordernis besteht in der Ortsmitte Weißenthurm darin, die Magnetfunktionen des kundenfrequenzstarken Einzelhandels in der Ortsmitte zu sichern. Dazu gehört auch, den Erhalt des bereits vorhandenen Norma Lebensmittel-Discountmarktes abzusichern. Denn der kundenfrequenzstarke Lebensmittelmarkt übernimmt strukturbildende Funktionen für die umliegenden Geschäftslagen.

Wünschenswert wäre es, ergänzend zum Bestand zum einen zusätzliche Flächenpotenziale für größere Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte zu erschließen; auch ist im Bereich der Hauptstraße eine räumliche Verdichtung der Nutzungsstrukturen anzustreben. Neben einer starken Durchmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sollten insbesondere innenstadt- und nahversorgungsrelevante Angebote neu hinzukommen.

Flächen mit Standorteignung auch für größere Einzelhandelsnutzungen finden sich an der Ostseite des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs im Umfeld des ehemaligen Brauereigeländes. Sollten seitens der Eigentümer in diesem Bereich Planungen zur Umnutzung der Grundstücke angestrengt werden, sollten Einzelhandelsbetriebe die Leitnutzung auf der Erdgeschossenebene darstellen.

Sollten in der Ortsmitte entsprechend geeignete Grundstücke zukünftig zu aktivieren sein, wäre insbesondere das Ansiedlungsinteresse von Betreibern von Lebensmittelmärkten mit Vollsortiment zu prüfen. Auch wäre in diesem Falle die Integration eines kompetenten Drogeriemarktes als Ergänzung wünschenswert. Zusätzlich würden filialisierte Fachmarktkonzepte der Branchen Bekleidung und Schuhe den Branchenmix der Ortsmitte Weißenthurm sinnvoll ergänzen.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen Koblenz

9.3 Ergänzende Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Neben den im räumlichen Zusammenhang der vorab dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Verbandsgemeindegebiet Weißenthurm darüber hinaus Lebensmittelmärkte ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen.

Stadt Mülheim-Kärlich

Im Hauptsiedlungsbereich von Mülheim-Kärlich übernehmen die Lebensmittelmärkte Rewe und Norma wichtige Aufgaben im Bereich der Nahversorgung.

Wie bereits dargelegt, stellt insbesondere der **Rewe Supermarkt** heute aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage einen wichtigen Träger der Nahversorgung dar. Da der Betrieb aber über problematische Standortbedingungen verfügt, ist aus Sicht der Gutachter gleichwohl eine kleinräumige Verlagerung des Marktes zu befürworten.

Wünschenswert wäre allerdings eine Nachnutzung der bestehenden Rewe-Filiale. Aufgrund des hohen Bevölkerungspotenzials im Umfeld wäre eine Belegung der Bestandsfiliale mit z.B. einem „Nahkauf“ Lebensmittelmarkt denkbar.

Der im Ortsteil Mülheim an der Clemensstraße ansässige **Norma** Lebensmittel-Discountmarkt weist einen eingeschränkten Wohngebietsbezug auf, ist allerdings für die im Ortsteil Mülheim lebende Bevölkerung ein wichtiger Träger der wohnungsnahen Grundversorgung. Vor diesem Hintergrund wird dieser Standort ebenfalls als Nahversorgungsstandort in das Konzept aufgenommen.

Stadt Weißenthurm

Auch die im westlichen Teil von Weißenthurm gelegenen Lebensmittelmärkte **Netto** in „Nette-Center“ als auch der Standortverbund von **Aldi** (Lebensmittel-Discountmarkt) und **Rewe** (Supermarkt) übernehmen die Funktion eines Nahversorgungsstandortes.

Verkaufsflächenerweiterungen, die über die Bestandssicherung hinausgehen, sollten an diesen Standorten nicht erfolgen, um die zumindest im langfristigen Zeithorizont angestrebte Nutzungsverdichtung in der Ortsmitte von Weißenthurm nicht zu konterkarieren.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ortsgemeinden Bassenheim, Kettig und Urmitz

Auch die in den Ortsgemeinden Bassenheim, Kettig und Urmitz ansässigen kleinflächigen Lebensmittelmärkte und Ladenhandwerksbetriebe übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die dort lebende Wohnbevölkerung. Deshalb sollten die Ortsgemeinden alle Bestrebungen der Eigentümer und Betreiber, die bestehenden Betriebe über bauliche Maßnahmen im Bestand zu sichern, bestmöglich unterstützen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den drei Ortsgemeinden erscheint jedoch ein Ausbau der wohnungsnahen Versorgung, insbesondere mit Lebensmitteln, nur sehr eingeschränkt tragfähig. Möglichkeiten für Angebotsergänzungen könnten sich stattdessen durch den mobilen Handel und durch im Nebenerwerb betriebene Kleinstflächen (Hofläden oder Dienstleistungsbetriebe mit zusätzlichem Lebensmittelangebot) ergeben.

Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian

Aufgrund der deutlichen Angebotsdefizite in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Ortsgemeinden **Kaltenengers und Sankt Sebastian** (siehe Kapitel 4) wäre ein Ausbau der Grundversorgung in diesen Ortsgemeinden wünschenswert.

Zurzeit werden in diesen Ortsgemeinden zwei für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes infrage kommende Grundstücke diskutiert. Zum einen handelt es sich um den Standort an der Rübener Straße in der Ortsgemeinde Kaltenengers, zum anderen um das an der Hauptstraße in der Ortsgemeinde Sankt Sebastian gelegene Grundstück.

Seitens der Gutachter ist eine Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes an einem dieser Standorte grundsätzlich zu befürworten.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.4 Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich

Der Gewerbepark Mülheim-Kärlich weist auch im Bereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels einen breiten Einzelhandelsbesatz auf.

Auch diese Einzelhandelsbetriebe haben Anspruch auf Bestandssicherung. Modernisierungsmaßnahmen, die der Sicherung des betrieblichen Fortbestands dienen, sind somit bestehenden Betrieben grundsätzlich zuzugestehen.

Zusätzliche Ansiedlungsvorhaben, die über die Festsetzungen der Bebauungspläne hinausgehen, sollen sich auf Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten beschränken.

Ausnahmsweise sollten dort auch Verkaufsstätten für innenstadtrelevante Waren von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben („Annex-Handel“) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichen Zusammenhang errichtet und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens in diesem Standortbereich sollte grundsätzlich im Rahmen von Einzelfallprüfungen erfolgen. Dabei sind negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Ab. 3 BauNVO auszuschließen. Hierbei ist insbesondere auf die Auswirkungen innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente abzustellen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.5 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

9.5.1 Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei innenstadtrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in die zentrale Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Weißenthurm einzubinden. Die daraus resultierende Kundenfrequenz soll dazu beitragen, die Hauptgeschäftslagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu beleben.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als „innenstadtrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als innenstadtrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind)

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als nicht-innenstadtrelevant anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Eine Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die innenstadt-/zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Zentrenrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Zu diesen im LEP IV (S. 98) genannten innenstadtrelevanten Sortimenten gehören insbesondere:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/ Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan
- Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel
- Foto/ Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren/ Sportartikel
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bezogen auf die spezifische Situation in der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind die genannten Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz wie folgt zu bewerten:

Nahrungsmittel und Drogeriewaren

Nahrungsmittel sowie Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zu zurechnen. Insbesondere Lebensmittelangebote sollten deshalb nicht ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, sondern zumindest auch im Umfeld größerer Wohngebiete verfügbar sein.

Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. Denn diese Betriebe bieten überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb an Standorten mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten errichtet werden. Darüber hinaus ergibt sich aus der Großvolumigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten im zentralen Versorgungsbereich oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage im Einzelfall durchaus angemessen.

Kosmetikartikel

Kosmetikartikel und Parfümeriewaren verfügen über hohe Verbundwirkungen mit anderen Branchen wie z.B. Bekleidung und Schuhe. Aus diesem Grund sind die Sortimente den **innenstadtrelevanten Sortimenten** zu zuordnen.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- sowie innenstadtrelevante Sortimente empfohlen.

Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf der menschlichen Versorgung und sind vor diesem Hintergrund als **nahversorgungsrelevante Sortimente** einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die sich hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen deutlich größeren Einzugsbereich benötigen. Da medizinisch-orthopädische Artikel ansonsten die Anforderungen von **innenstadtrelevanten Sortimenten** erfüllen, sind sie als innenstadtrelevant anzusehen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan

Die Sortimente Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan zeichnen sich durch ein hohes Maß an Verbundwirkungen, Flächenintensität und Handlichkeit auf. Vor diesem Hintergrund werden sie als **innenstadtrelevante Sortimente** eingestuft.

Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in der Verbandsgemeinde Weißenthurm überwiegend von Fachgeschäften sowie Lebensmittelbetrieben angeboten, die sich in den Ortsmitten der jeweiligen Ortsgemeinden befinden. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als **innenstadtrelevant** zu bewerten.

Kunst/ Antiquitäten

Potenzielle Ansiedlungen in diesen Segmenten sind aus Gutachtersicht in der Verbandsgemeinde Weißenthurm allenfalls in kleinteiligen Angebotsformaten vorstellbar, so dass seitens der Gutachter vorgeschlagen wird, beide Warengruppen als **innenstadtrelevant** einzustufen.

Baby- und Kinderartikel

Für einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Baby- und Kinderartikel ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Die Teilsortimente **Baby- und Kinderbekleidung sowie Wäsche** erfüllen zweifelsohne uneingeschränkt die Kriterien der Zentrenrelevanz und sind somit den **innenstadtrelevanten Sortimenten** zuzuordnen. Ebenso trifft dies auf das Teilsortiment **Baby-Spielwaren** zu.

Dagegen werden aus der Warengruppe Baby- und Kinderausstattung die **Teilsortimente Möbel, Bettwaren, Matratzen sowie Autositze und Kinderwagen** aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Diese Teilsortimente werden deshalb als **nicht-innenstadtrelevant** betrachtet.

Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Musikalienhandel

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Obwohl diese Sortimente überwiegend im Gewerbepark Mülheim-Kärlich angeboten werden, stellen sie trotzdem wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels dar. Vor diesem Hintergrund sind sie allesamt als **innenstadtrelevante Sortimente** zu betrachten.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Unterhaltungselektronik/ Computer/ Hifi/ Elektroartikel,

Während die Sortimente **Unterhaltungselektronik/ Computer/ Hifi** den **innenstadtrelevanten Sortimenten** zuzuordnen ist, muss das Segment „Elektroartikel“ einer differenzierten Betrachtung unterzogen werden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Elektrokleingeräten, Elektrogroßgeräten sowie Lampen und Leuchten einschl. Zubehör.

Hinsichtlich der Produkteigenschaften sind **Elektrokleingeräte** den Gerätschaften der Unterhaltungselektronik gleichzusetzen und deshalb als **innenstadtrelevant** einzustufen.

Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen („Weiße Ware“) haben dagegen mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen und sind deshalb als **nicht-innenstadtrelevant** anzusehen.

Lampen/Leuchten werden bis auf wenige Ausnahmen im Randsortiment von Betrieben angeboten, die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich und damit außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ansässig sind. Die flächenmäßig größten Fachabteilungen finden sich bei den Anbietern Bauhaus, Tedox und Roller. Vor diesem Hintergrund ist die Warengruppe Lampen und Leuchten als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen.

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bettwaren, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Von den aufgeführten Sortimenten erfüllen die Warengruppen **Bastelartikel und Kunstgewerbe** die Kriterien der **Zentrenrelevanz**.

Der Bereich **Textilien/ Heimtextilien** setzt sich aus Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche) sowie Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken) zusammen. Beide Segmente sind ebenfalls den **zentrenrelevanten Sortimenten** zuzurechnen.

Die Warengruppe **Bettwaren** umfasst Matratzen, Matratzenzubehör, Lattenroste sowie Ober- und Unterdecken. Diese Waren sind sehr sperrig und weisen einen großen Flächenbedarf auf. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, diese den **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** zugeordnet.

Auch die Warengruppe **Teppiche** ist angesichts der geringen Handlichkeit und der hierdurch bedingten Notwendigkeit, dass Teppiche fast nur mit dem Pkw transportierbar sind, als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen.

Tapeten werden fast nur noch im Randsortiment von Baumärkten und von spezialisierten Fachmärkten angeboten, die sich bis auf wenige Ausnahmen außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche befinden; die Warengruppe ist deshalb ebenfalls dem **nicht-zentrenrelevanten** Einrichtungszubehör zuzurechnen.

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Blumen

Bei der Warengruppe „Blumen“ wird empfohlen, eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorzunehmen.

Während **Schnittblumen** zumeist über Fachgeschäfte verkauft werden und daher als **innenstadt-relevantes Sortiment** anzusehen sind, werden **sonstige Pflanzen** wie Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen vor allem über Gartenmärkte verkauft und deshalb als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft.

Sportartikel, Spielwaren, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas

Spielwaren sowie Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten **Sportartikel** sind als **innenstadtrelevante** Warengruppen zu bewerten.

Anders stellt sich die Situation bei den der Branche Sportartikeln untergeordneten Artikel wie Sport- und Freizeitboote, Campingartikel und Fahrräder und Zubehör sowie Mofas dar.

- **Sport- und Freizeitboote:** Anbieter von Sport- und Freizeitbooten sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen dem Kfz-Handel gleichzusetzen und deshalb als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten.
- **Campingartikel:** Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - werden diese Waren nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Campingartikel werden deshalb als **nicht-innenstadt-relevant** betrachtet.
- **Fahrrad und Zubehör:** Da in der Verbandsgemeinde Weißenthurm die wettbewerbsfähigen Fahrradanbieter in erster Linie im Gewerbepark Mülheim-Kärlich lokalisiert sind, werden Fahrräder und Zubehör als **nicht-innenstadtrelevantes Sortiment** eingestuft.
- **Mofas:** Das Sortiment Mofas ist in der Regel nicht in Innenstädten vorzufinden, da ihre spezifischen Standortanforderungen einen Betrieb in der Innenstadt kaum ermöglichen. Das gilt auch für die Verbandsgemeinde Weißenthurm. Aus diesem Grund ist das Sortiment als **nicht-innenstadtrelevant** anzusehen.

Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Zooartikel, Tiernahrung und Tiere sollten in der Verbandsgemeinde Weißenthurm als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft werden. Denn insbesondere die außerhalb der Ortsmitten liegenden Fachmärkte Zookauf und Fressnapf dominieren die Angebotsstruktur. Eine Ansiedlung größerer Betriebe in den Ortsmitten erscheint darüber hinaus wenig realistisch. Obwohl das Sortiment Tiernahrung neben den genannten Fachmarktstandorten regelmäßig im Randsortiment der Lebensmittel- und Drogeriewaren vorgehalten wird, lässt sich hieraus nicht direkt eine grundsätzliche Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz ableiten. Des Weiteren haben diese Sortimente für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Möbel

Die Möbelanbieter befinden sich in der Verbandsgemeinde Weißenthurm in erster Linie im Gewerbe- park Mülheim-Kärlich. Da sich das Möbelsortiment zudem durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit auszeichnet und sich die Standortanforderungen von Möbelanbietern in der Innen- stadtlagen kaum realisieren lassen, wird empfohlen das Möbelsortiment als **nicht- innenstadtrelevant** einzustufen.

Baumarktsortimente

Die Anbieter von Baumarktsortimenten weisen in der Regel einen großen Flächenbedarf und eine starke Pkw-Orientierung auf, weshalb sie im Allgemeinen nicht in innerstädtische Gefüge integrier- bar sind. Angesichts dieser Aspekte sind Baumarktsortimente als **nicht-innenstadtrelevant** ein- zustufen.

Autozubehör

Anbieter für Autozubehör sind in der Regel nicht in Innenstädten vorzufinden, da ihre spezifischen Standortanforderungen einen Betrieb in zentralen Lagen nur in Ausnahmefällen ermöglichen. Auch in der Verbandsgemeinde ist der auf Kfz-Zubehör spezialisierte Einzelhandel bis auf eine Aus- nahme, ATS-Autoteile in Urmitz, ausschließlich im Gewerbe- park Mülheim-Kärlich ansässig. Auch dieses Sortiment ist somit als **nicht-innenstadtrelevant** zu betrachten.

In der nachstehenden Sortimentsliste ist die Zuordnung der einzelnen Warengruppen nach innen- stadt- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten für die Ver- bandsgemeinde Weißenthurm detailliert aufgeführt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 34: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Weißenthurm zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

WZ 2008	Sortimente	nahversorgungs- relevant	innenstadt- relevant	nicht-innenstadt- relevant
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (ohne Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen)	✓		
aus 47.25	Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen (Getränkemarkt)			✓
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		✓	
47.42	Telekommunikationsgeräte		✓	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		✓	
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste)			✓
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche, ohne Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Ober- und Unterbetten)		✓	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf			✓
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche			✓
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)		✓	
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		✓	
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)			✓
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel			✓
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		✓	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		✓	
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)		✓	
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)			✓
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Bast- und Strohwaren), Korbmöbel			✓
aus 47.59.9	Kinderwagen			✓
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			✓
47.61.0	Bücher		✓	
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		✓	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		✓	
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		✓	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			✓
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)		✓	
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote			✓
aus 47.64.2	Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör			✓

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

WZ 2008	Sortiment	nahversorgungs- relevant	innenstadtrele- vant	nicht- zentrenrelevant
aus 47.64.2	Campingartikel (ohne Campingmöbel, Zelte- und Zeltzubehör)		✓	
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		✓	
47.71	Bekleidung		✓	
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		✓	
47.73	Apotheken	✓		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		✓	
aus 47.75	Drogerieartikel	✓		
aus 47.75	Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren		✓	
aus 47.76.1	Schnittblumen		✓	
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)			✓
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Tiernahrung			✓
47.77	Uhren und Schmuck		✓	
47.78.1	Augenoptiker		✓	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		✓	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		✓	
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte		✓	
42.62.2	Büromaschinen (ohne Computer)			✓
45.32.0	Kraftwagenteile und -zubehör			✓
aus 45.40.0	Mofas			✓

Hat vorgelegen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

9.5.2 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei innenstadtrelevanten Sortimenten

Der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, insbesondere den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten mit den Instrumenten der Bauleitplanung gezielt zu steuern und dabei ggf. an städtebaulich ungeeigneten Standorten auch Sortimentsbeschränkungen vorzunehmen.

Dazu sind der Verbandsgemeinde Weißenthurm weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe⁸ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zu.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

⁸ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 8.5.3

9.5.3 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht sich zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.
- Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben sowie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/ Toto/Zeitschriften).

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Euzen, Koblentz

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt)

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städttebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB –also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes– kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig,

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Völklingen

es sei denn die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

In einem Bebauungsplan, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt, können Festlegungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche nach Quadratmetergrenzen getroffen werden. Dabei kann sie –innerhalb der vom BauGB gesetzten Grenzen– die maximal zulässige Verkaufsfläche ohne Bindung an bestimmte Anlagetypen selbst bestimmen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zu beachten ist dabei, dass eine Abwägung mit den Eigentumsinteressen erfolgen muss und evtl. bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben Möglichkeiten für betriebsnotwendige Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen einzuräumen sind.

9.5.4 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten „Sortimentsliste“ basieren.

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind die innenstadtrelevanten Randsortimente nach Ziel 106 von LEP IV jeweils hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Dimensionierung auf eine zentrenverträgliche Größenordnung zu beschränken.

In der textlichen Ergänzung des Ziels 59 LEP IV heißt es diesbezüglich: „Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort [außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; Anmerkung der BBE] in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsfläche umfassen. Grundsätzlich ist jedoch zu empfehlen, die Zentrenverträglichkeit eines projektierten Randsortiments jeweils gutachterlich prüfen zu lassen.“

In Sondergebieten für die Nahversorgung sollte durch entsprechende Sortimentsfestsetzungen sicher gestellt werden, dass die genehmigungsfähigen Einzelhandelsbetriebe auch vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Es wird deshalb angeraten, in Sondergebieten entsprechender Zweckbestimmung den Anteil innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente auf höchstens 20 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Kölnz

9.5.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte⁹.

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Innenstadtrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet und
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

⁹ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

Hat vorgelesen:
24. Okt. 2012
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz