

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf

Einzelhandelskonzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, evt. Ergänzungsstandorte und einer Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf gem. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Betzdorf vom 28. März 2012



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12 Hirschstr. 89
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90 Tel. 0721.14512262
Fax. 0 231. 8 62 68 91 Fax. 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Bauassessor Dipl.-Ing. Jens Nyhues
Geogr. M.A. Andreas Schuder
Dipl.-Ing. Sabrina Trela

Dortmund, 28. März 2012

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	3
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes	3
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	8
3 Methodik	11
4 Markt- und Standortanalyse	16
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4.2 Angebotsanalyse	19
4.3 Nachfrageanalyse	24
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss	24
4.3.2 Umsatzermittlung und Zentralität	26
4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden	28
4.4 Analyse und Bewertung des Innenstadtzentrums Betzdorf	29
4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	29
4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf	40
4.6 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	44
4.6.1 Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße	44
4.6.2 Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof	48
4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf	49
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	51
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	51
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	51
5.1.2 Methodik und Berechnung	52
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Verbandsgemeinde Betzdorf	59
5.2 Räumliche Entwicklungsleitlinien für die Verbandsgemeinde Betzdorf	61

6	Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept	63
6.1	Das Zentrenkonzept	63
6.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Betzdorf	65
6.2	Das Nahversorgungskonzept	72
6.3	Konzept für Ergänzungsstandorte	76
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den Ergänzungsstandorten	76
6.3.2	Empfehlungen zum Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße	78
6.3.3	Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof	80
6.4	Die Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf	81
6.5	Ansiedlungsleitsätze	90
6.5.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	90
6.5.2	Ansiedlungsleitsätze	91
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	95
7	Schlusswort	100
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Glossar	III

Abkürzungsverzeichnis

a. n. g.	anderweitig nicht genannt
Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EW.....	Einwohner
FOC.....	Factory-Outlet-Center
ggf.....	gegebenenfalls
GPK.....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. d. R.	in der Regel
inkl.....	inklusive
ISG.....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ.....	Innenstadtzentrum
Kap.....	Kapitel
km.....	Kilometer
LEP IV.....	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz
m ²	Quadratmeter
max.....	maximal
Mio.	Millionen
MIV.....	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
PBS.....	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
rd.....	rund
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
U.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.....	unter anderem
UEC.....	Urban Entertainment Center
VGH.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.....	vergleiche
VKF.....	Verkaufsfläche
WZ.....	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB.....	zentraler Versorgungsbereich

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Betzdorf zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Verbandsgemeinde Betzdorf beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für den Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße in der Verbandsgemeinde Betzdorf definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Betzdorfer Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in der Verbandsgemeinde Betzdorf über dem Bundesdurchschnitt.
- Im Innenstadtzentrum Betzdorfs ist die höchste Zahl an Einzelhandelsbetrieben in der Verbandsgemeinde angesiedelt und so stellt diese für die Kunden zunächst einen wichtigen Anziehungspunkt dar.

- Die vorhandene Nahversorgungsstruktur ist quantitativ und räumlich angemessen.
- Der Standort „nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße“ liegt als leistungsfähiger Ergänzungsstandort in direkter Anbindung an das Innenstadtzentrum.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in der Verbandsgemeinde Betzdorf

- Das Innenstadtzentrum Betzdorf ist durch zahlreiche Barrieren städtebaulich in drei Teilbereiche geteilt.
- Die Betriebsgrößenstruktur im Innenstadtzentrum ist überwiegend durch Kleinteiligkeit geprägt. Dementsprechend fehlen Magnetbetriebe, die Kunden in das Innenstadtzentrum ziehen.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Betzdorf folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums Betzdorf
2. Sicherung der Nahversorgungsstrukturen
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur verbandsgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Betzdorf entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Betzdorfer Liste innenstadtrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste). Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierte Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Verbandsgemeindeentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Betzdorfer Händlerschaft Berücksichtigung finden. Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Für die ortsansässige Bevölkerung wie auch die Besucher einer Kommune haben im Allgemeinen insbesondere die Zentren ganz besondere Funktionen: sie bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungs- und Kulturangebote sowie Dienstleistungen in einer hohen Dichte mit einer Vielzahl von Koppelungsmöglichkeiten und in einem atmosphärischen Umfeld an. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität der Zentren – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern. Es besteht ein großes öffentliches wie auch privates Interesse an der Funktionsfähigkeit und der Nutzungsvielfalt der Zentren in einer Kommune.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzeptes

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) in der aktuellen Fassung sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP IV. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde Betzdorf bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherheits- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. Ziel 58 LEP IV regelt, dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in „städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig“ ist. Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),

- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes, ▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional), ▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.), ▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, ▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, ▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen, ▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Betzdorf werden ggf. auch Leerstände von Laden-

² Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54

³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10

lokalen und erkennbare städtebauliche Missstände erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁴

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁵

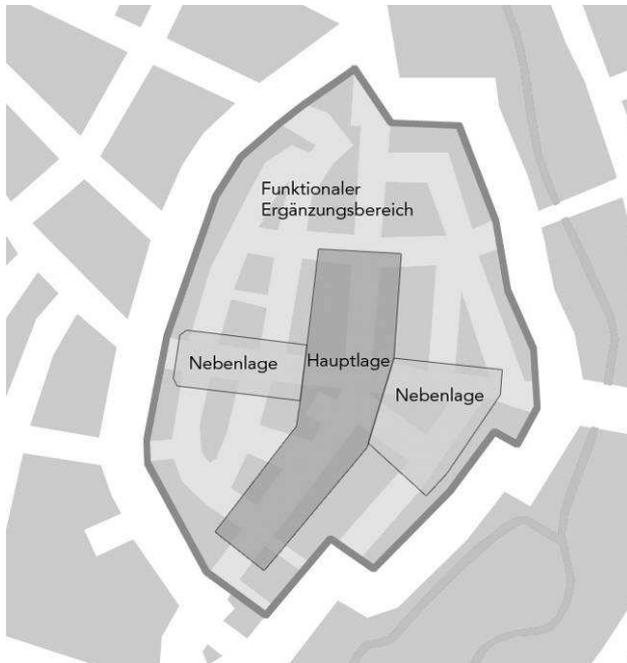
Die zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

⁴ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

⁵ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Abbildung 1: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).⁶

⁶ Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Betzdorf wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 10.07.2006 verbindlich. Er soll zur Gesamtentwicklung der Region Mittelrhein-Westerwald im Wettbewerb mit anderen Regionen beitragen. Folgende Grundsätze sind für den Einzelhandel u. a. zu beachten:

- G1: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G2: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
- G3: Regionale Einzelhandelskonzepte sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
- Z1: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten.
- Zn: Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
- G5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
- G6: Können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in den zentralen Orten ausnahmsweise städtebaulich nicht integriert werden, dürfen sie an einem anderen Ort des zentralen Ortes angesiedelt werden,

wenn die räumliche Dimension des großflächigen Einzelhandelsbetriebes der vorhandenen Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum entspricht (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Sofern ein Funktionsraum ausgewiesen ist und die Gemeinden eine entsprechende Vereinbarung über eine intensive interkommunale Zusammenarbeit geschlossen haben, kommt hierfür auch ein entsprechender Standort im Funktionsraum des zentralen Ortes in Betracht.

- G7: Solche Standorte sollen als Zusatzstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden.
- G8: In gewerblichen Bauflächen sollen Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden, wenn in der Gemeinde Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind. Ausgenommen von diesem Ausschluss ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben in dem sonst üblichen Umfang, mit Kraftfahrzeugen und Zubehör sowie mit Massengütern.

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wird aktuell an den Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz angepasst.

Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm LEP IV, in dem landesplanerische Vorgaben für großflächige wie auch kleinflächige Einzelhandelsvorhaben formuliert werden. Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kap. 3 des Landesentwicklungsprogramms niedergelegt:

Abbildung 2: Relevante Ziele und Grundsätze des LEP IV

G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche³⁸ kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 EinwohnerInnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung³⁹ der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste Innenstadtrelevanter und nicht Innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht Innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine Innenstadtvorträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60

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

Z 61

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

G 62

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

G 63

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

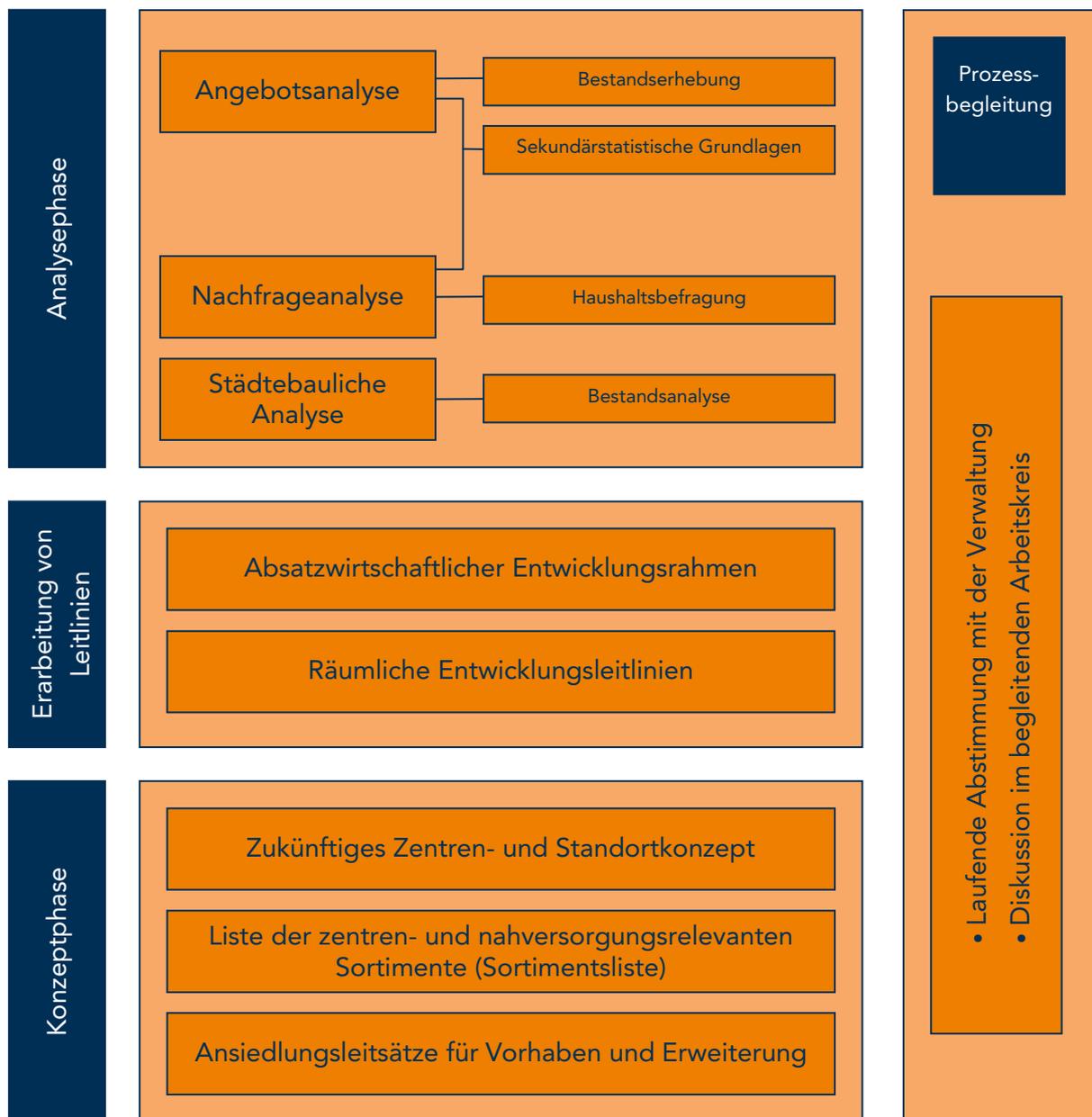
Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz

Neben den Zielen und Grundsätzen ist die zentralörtliche Gliederung des Landes eine wichtige Grundlage für die Bewertung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten, da sie Spiegelbild überörtlicher Verflechtungen, Aufgabenteilungen und Versorgungsfunktionen ist (vgl. LEP IV, Kap. Zentrale-Orte-Struktur).

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Haushaltsbefragung
Daten-grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch ein spezialisiertes Meinungsforschungsinstitut i. A. von Stadt + Handel
Zeitraum	August 2010	August 2010
Methode	flächendeckende Vollerhebung	telefonische Befragung (n = 165)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse	Einkaufsort nach Sortiment, Angebotslücken, Standortbewertungen

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Verbandsgemeinde Betzdorf flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die Warensortimente der Einzelhandelsbetriebe werden differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung innenstadtrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundes-

verwaltungsgerichts⁷ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z.B. bei Ladenleerständen wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie in zentralen Lagen die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen der relevanten Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Betzdorfer Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Telefonische Haushaltsbefragung

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden telefonische Interviews mit 165 Bürgern geführt. Die Bevölkerungsverteilung innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf ist dabei für die Befragungstreuung äquivalent berücksichtigt worden. Die Befragung wurde von einem darauf spezialisierten Marktforschungsunternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt.

Anhand der Haushaltsbefragung werden auf repräsentative Weise Daten des räumlichen Versorgungsverhaltens der Wohnbevölkerung nach Sortimenten differenziert gewonnen. So können Rückschlüsse hinsichtlich sortimentspezifischer örtlicher und überörtlicher Kaufkraftströme ermittelt werden.

⁷ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Verbandsgemeinde Betzdorf eingeladen und haben an den Arbeitskreissitzungen teilgenommen:

Für die Verbandsgemeinde, Stadt und Ortsgemeinden sowie für die Verwaltung:

- Bürgermeister der Stadt und Verbandsgemeinde Betzdorf
- Ortsbürgermeister der Ortsgemeinden Alsdorf, Grünebach, Scheuerfeld und Wallmenroth
- Vertreter des Verbandsgemeinderates Betzdorf (Beigeordnete, Fraktionssprecher)
- Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf
- Vertreter der Regionalen Entwicklungsgesellschaft Betzdorf
- Vertreter der Kreisverwaltung Altenkirchen - untere Landesplanungsbehörde -

Für den Einzelhandel:

- Vertreter der Aktionsgemeinschaft Betzdorf e. V.
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer Koblenz, Geschäftsstelle Altenkirchen
- Vertreter des Einzelhandelsverbands Mittelrhein e. V., Koblenz

Beteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Beteiligungsverfahren mit der Gelegenheit zur Stellungnahme erfolgte durch Übersendung des Berichtsentwurfs (Stand 22.06.2011) mit Schreiben vom 01.07.2011 bzw. 09.08.2011 durch die Stadt Betzdorf an

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz (obere Landesplanungsbehörde),
- Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Koblenz (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald),
- Kreisverwaltung Altenkirchen (untere Landesplanungsbehörde),
- Stadt Betzdorf und die Ortsgemeinden Alsdorf, Grünebach, Scheuerfeld und Wallmenroth,

- Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg), Verbandsgemeinde Daaden, Verbandsgemeinde Gebhardshain, Verbandsgemeinde Wissen sowie Stadt Herdorf,
- Industrie- und Handelskammer Koblenz, Geschäftsstelle Altenkirchen,
- Einzelhandelsverband Mittelrhein e.V., Koblenz und
- Aktionsgemeinschaft Betzdorf e.V.

Im Beteiligungsverfahren haben sich die Kreisverwaltung Altenkirchen mit Schreiben vom 25.08.2011, die IHK mit Schreiben vom 14.10.2011 und nach Abschluss der Vorberatungen noch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Schreiben, eingegangen am 10.11.2011, geäußert.

Aus diesen Stellungnahmen ergibt sich kein Änderungsbedarf für das Einzelhandelskonzept.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung** erfolgte in Form einer Offenlage des Konzeptentwurfs vom 04. Juli bis zum 05. August 2011 im Rathaus beim Fachbereich Bauen. Weiterhin bestand bzw. besteht die Möglichkeit, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes auf der Homepage der Verbandsgemeinde Betzdorf (www.betzdorf.de) einzusehen und als *pdf*-Datei herunterzuladen.

Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme bestand bis zum 05. August 2011. Ein entsprechender Hinweis mit einem einleitenden Bericht zum Einzelhandelskonzept wurde in der Wochenzeitung *Mitteilungsblatt Betzdorf* am 01.07.2011 veröffentlicht.

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Verbandsgemeinderat Betzdorf in der öffentlichen Sitzung am 28. März 2012 beschlossen.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Betzdorf. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standort-Rahmenbedingungen erörtert.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die Verbandsgemeinde Betzdorf liegt im äußersten Nord-Osten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Altenkirchen. Sie befindet sich im Drei-Länder-Eck Rheinland-Pfalz, Hessen und Nordrhein-Westfalen sowie im Grenzbereich von Siegerland und Westerwald.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) bilden die Stadt Betzdorf, die Stadt Kirchen (Sieg) und die Stadt Wissen einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren (vgl. Z 40 des LEP IV). Der Stadt Betzdorf sind somit durch den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald und das Landesentwicklungsprogramm gemeinsam mit der Stadt Kirchen (Sieg) bzw. gem. LEP IV nun auch gemeinsam mit der Stadt Wissen Funktionen eines Mittelzentrums bzw. eines mittelzentralen Verbundes zugewiesen. Siegen in rd. 21 km ist das Oberzentrum der Region und weist als solches oberzentrale Versorgungsfunktionen auf. Als weitere Mittelzentren im Umkreis sind Neunkirchen, Hachenburg und Waldbröl zu nennen, während Herdorf, Gebhardshain und Daaden die nächstgelegenen Orte sind, die als Grundzentren ausgewiesen wurden und als solche in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beitragen.

Abbildung 4: Lage der Verbandsgemeinde Betzdorf in der Region



Quelle: ©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teleatlas; bearbeitet auf Basis des Regionalen Raumordnungsberichts für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald 2007

Die Verbandsgemeinde Betzdorf setzt sich aus den Ortsgemeinden Betzdorf (Stadt), Alsdorf, Grünebach, Scheuerfeld und Wallmenroth zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde 15.596 Einwohner⁸, davon leben rd. 65 % in Betzdorf (Stadt). Die Bevölkerung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld nimmt rd. 13 % ein, während Alsdorf rd. 1.553 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 10 % verzeichnet. Wallmenroth und Grünebach sind mit 8 % bzw. 4 % Anteil an der Gesamtbevölkerung die bevölkerungsschwächsten Ortsgemeinden (vgl. folgende Tabelle).

⁸ Vgl. Website Verbandsgemeinde Betzdorf 2010 (Stand der Daten: 30.06.2010)

Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in der Verbandsgemeinde Betzdorf

Ortsgemeinden	Einwohner	Anteil in %
Betzdorf (Stadt)	10.169	65
Alsdorf	1.553	10
Grünebach	570	4
Scheuerfeld	2.045	13
Wallmenroth	1.259	8
Summe	15.596	100

Quelle: Verbandsgemeinde Betzdorf, Bevölkerungsstatistik Stand 30.06.2010

Verkehrsinfrastruktur

Nach LEP IV ist die Verbandsgemeinde Betzdorf als Verdichtungsraum einzuordnen, jedoch wird die Zentrenreichbarkeit als niedrig eingestuft, d.h. maximal drei Zentren können in weniger als 30 PKW-Minuten erreicht werden. Das Oberzentrum Siegen in rd. 21 km Entfernung ist über die B 62 erreichbar und das einzige Oberzentrum, welches sich innerhalb einer PKW-Stunde Entfernung befindet.

Über das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht Anbindung an die A 45 und A 4 sowie an die A 3 und A 48 und somit an die Ballungszentren Rhein-Main bzw. Rhein-Ruhr.

Betzdorf ist mit dem DB-Bahnhof Betzdorf (Reisezentrum) über die „Siegstrecke“ mit einer Regional-Express-Verbindung (RE 9 Rhein-Sieg-Express) an das überregionale Schienennetz angebunden. Von hier aus bestehen gute Verbindungen zum Oberzentrum Siegen und weiter nach Hagen oder nach Gießen/ Frankfurt, weiterhin auch Richtung Siegburg/ Bonn zum Oberzentrum Köln (hier Verkehrsverbund Rhein-Sieg, VRS). Daneben bestehen Regionalbahnverbindungen mit Haltepunkten in Betzdorf und Scheuerfeld sowie durch die Hellertalbahn und Daadetalbahn mit Haltepunkten in Betzdorf, Alsdorf und Grünebach.

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Betzdorf befindet sich der zentrale Busbahnhof (Konrad-Adenauer-Platz) mit zahlreichen Linienbusverbindungen, ein weiterer Busbahnhof liegt im Stadtteil Struthof (Schulzentrum).

4.2 Angebotsanalyse⁹

Die insgesamt 149 Betriebe in der Verbandsgemeinde Betzdorf verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 53.350 m².

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Betzdorf

	Verbandsgemeinde Betzdorf (Stadt + Handel 2010)
Anzahl der Betriebe	149
Gesamtverkaufsfläche	rd. 53.350 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner ¹⁰	3,42 m ²
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW ¹¹	0,47 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt 1,46 m² VKF zur Verfügung.¹² Somit weist die Verbandsgemeinde Betzdorf eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung an Verkaufsflächen gemessen an der Einwohnerzahl auf.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes (vgl. nachfolgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Sortimentsgruppe Möbel, gefolgt vom Baumarktsortiment und dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt im Vergleich zum bundesdeutschen Wert von 0,39 m²/ Einwohner¹³ mit 0,47 m² über dem Durchschnitt¹⁴.

⁹ Die Einzelhandelsbestandserhebung erfolgte durch Stadt + Handel im August 2010. Zwischenzeitlich haben sich Veränderungen im Einzelhandelsgefüge der Verbandsgemeinde Betzdorf ergeben, die hier jeweils an den relevanten Stellen nachrichtlich aufgeführt werden. Die im Folgenden dargestellten Kennziffern und Bewertungen beziehen sich immer auf die Stichtagserhebung im August 2010.

¹⁰ Durch Veränderungen im Einzelhandelsgefüge der Verbandsgemeinde Betzdorf (Betriebszu- und -abgänge) dürfte dieser Wert aktuell höher liegen.

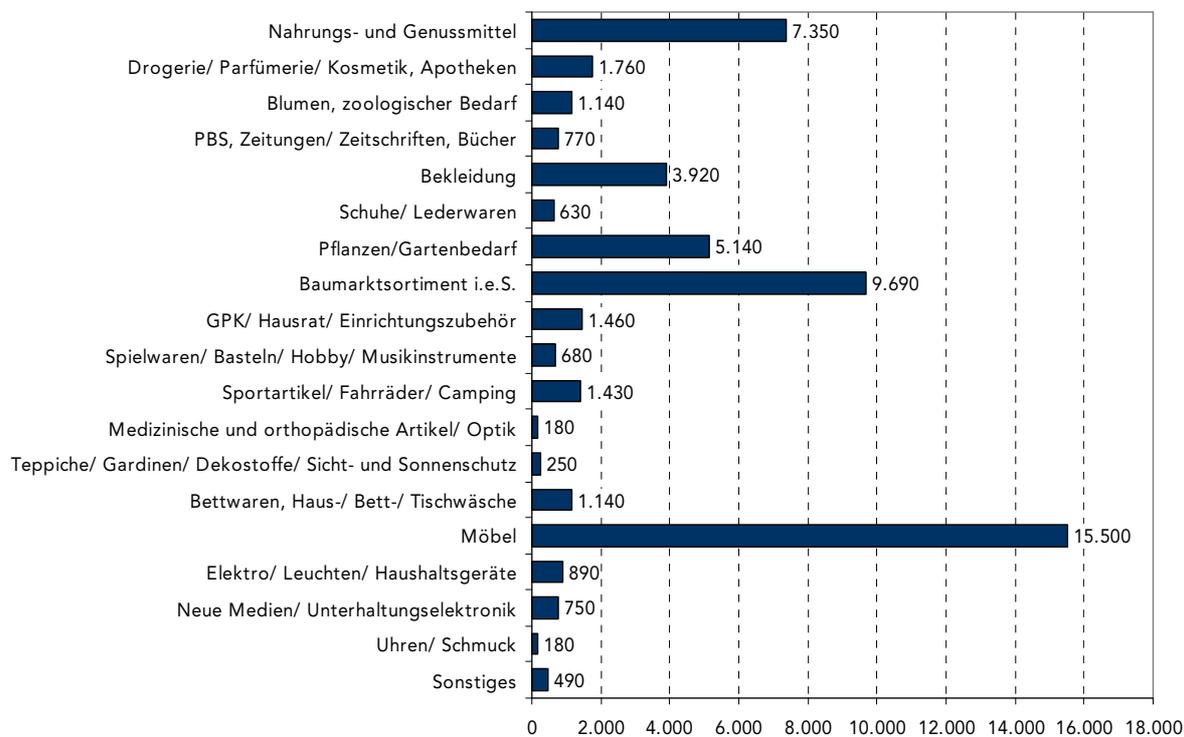
¹¹ Durch Neuansiedlungen, v. a. in der Ortsgemeinde Alsdorf (hier v. a. zu nennen Norma mit 799 m² VKF) dürfte dieser Wert aktuell höher liegen.

¹² Vgl. Website HDE 2010.

¹³ Eigene Berechnung auf Basis EHI 2009.

¹⁴ s. Fußnote 11.

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik¹⁵

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Ortsgemeinden nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

¹⁵ Durch Veränderungen im Einzelhandelsgefüge der Verbandsgemeinde Betzdorf (Betriebszu- und -abgänge) dürften diese sortimentspezifischen Werte aktuell v. a. höher ausfallen als dargestellt..

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Ortsgemeinden

	Betzdorf (Stadt)	Alsdorf	Grünebach	Scheuerfeld	Wallmenroth
Einwohner	10.169	1.553	570	2.045	1.259
Anzahl der Betriebe	134	3	2	6	4
Anteil	90 %	2 %	1 %	4 %	3 %
Verkaufsfläche (in m ²)	47.470	< 200	2.020	2.500	1.210
Anteil	89 %	< 1 %	4 %	5 %	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 134 Betrieben in Betzdorf (Stadt) zu finden. Die Ortsgemeinden Alsdorf¹⁶, Grünebach, Scheuerfeld und Wallmenroth verfügen über eine geringe Anzahl an Ladeneinheiten. Die Verkaufsflächenanteile in der Verbandsgemeinde Betzdorf gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe weitestgehend proportional. Betzdorf (Stadt) weist den mit Abstand höchsten Verkaufsflächenanteil aller Ortsgemeinden auf, die Anteile der anderen Ortsgemeinden sind deutlich geringer. Grünebach erreicht jedoch überproportional hohe Verkaufsflächenanteile mit wenigen Ladeneinheiten.

Betrachtet man die städtebaulichen Lagebereiche innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf ergibt sich folgendes Bild:

¹⁶ In der Ortsgemeinde Alsdorf wurden zwischenzeitlich ein Lebensmitteldiscounter (Norma), ein Textildiscounter (Kik), ein Backshop sowie eine Tankstelle mit Verkaufshop an der Hauptstraße eröffnet. Diese sind in den oben angeführten Werten noch nicht enthalten, da diese sich auf die Stichtagserhebung 08/2010 beziehen.

Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadtzentrum Betzdorf	Integrierte Streula- gen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	95	27	27
Anteil	64 %	18 %	18 %
Verkaufsfläche (in m ²)	13.280	7.940	32.160
Anteil	25 %	15 %	60 %

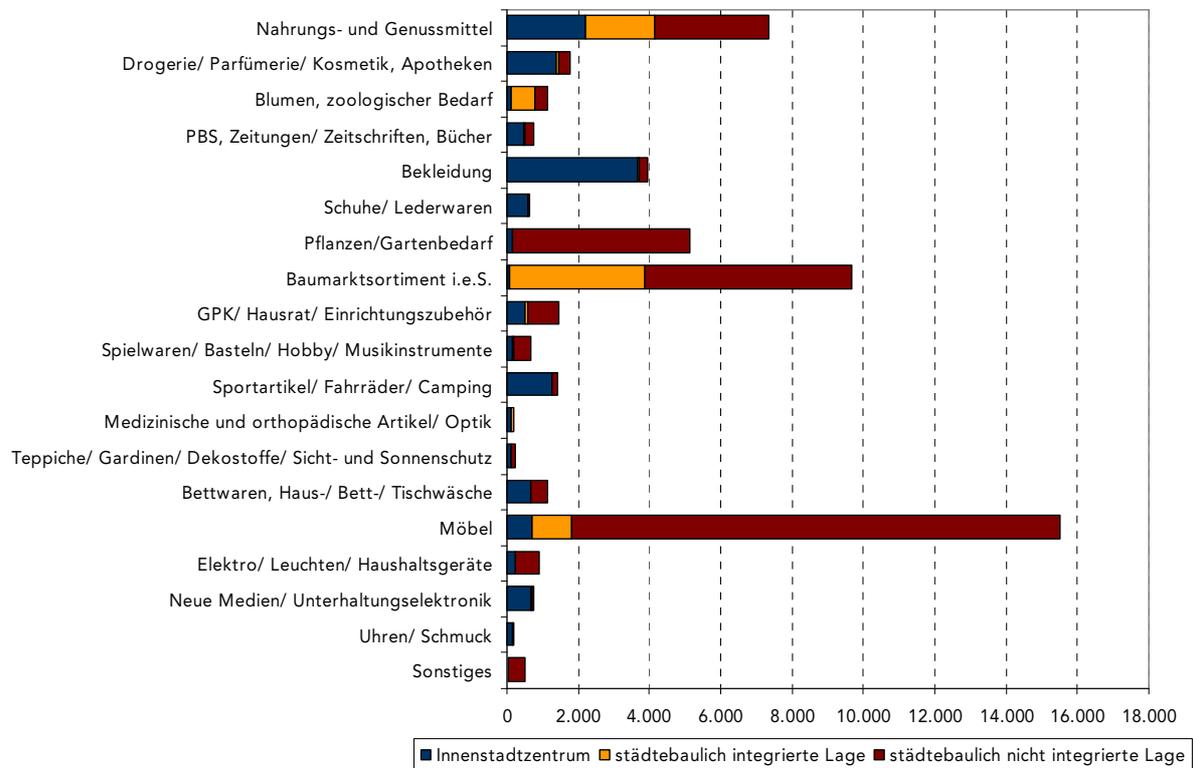
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen auf 25 m² gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das Innenstadtzentrum Betzdorf vereint mit einer Zahl von 95 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (64 %), weist aber nur ein Viertel der gesamten Verkaufsfläche auf (25 %). Mit 18 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (60 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht¹⁷.

Insgesamt wird ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche deutlich. Die Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, die dort nicht sinnvoll untergebracht werden können (z. B. Möbel), weisen in der Verbandsgemeinde Betzdorf den Großteil der Verkaufsfläche auf. An diesen Standorten werden allerdings ebenfalls Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte zu den Zentren prägenden Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung). Auch Glas, Porzellan, Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör oder Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente erreichen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen gewisse Verkaufsflächenanteile.

¹⁷ Daten auf Basis Stichtagserhebung 08/2010.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010;
 PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf gewisse Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Gemeindegebietes zwischen dem Innenstadtzentrum und den Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen hin. Vor dem Hintergrund der guten Anbindung an die weiteren Mittelzentren und Oberzentren ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der BBE zurückgegriffen.

Anhand eigener primärstatistisch erhobener Werte aus der Haushaltsbefragung können zudem einzelhandelsrelevante Kaufkraftflüsse aus der Verbandsgemeinde Betzdorf heraus dargestellt werden, so dass u. a. die Einkaufsorientierung branchenspezifisch angegeben werden kann. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Betzdorf durch die Kunden.

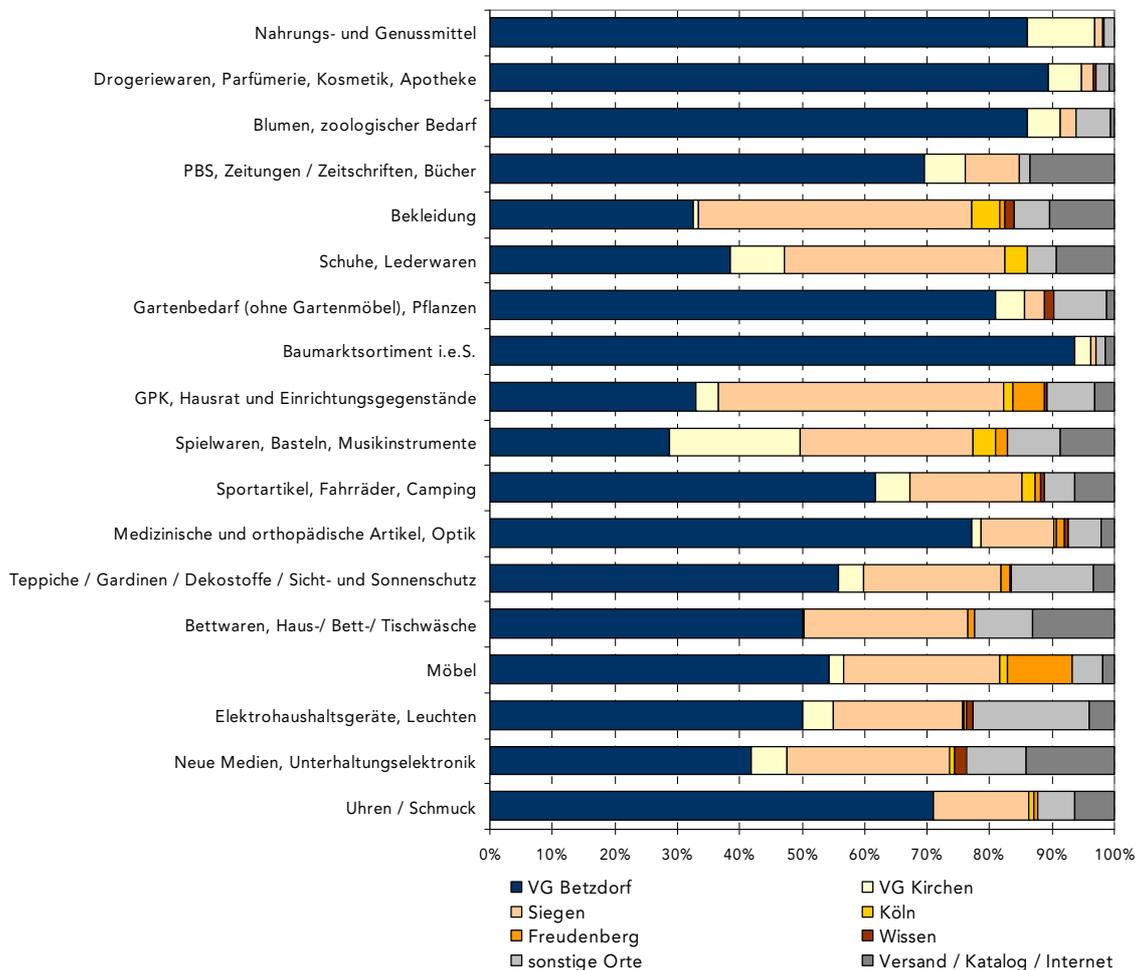
4.3.1 Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Die Verbandsgemeinde Betzdorf verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 4.800 € je Einwohner und Jahr. Der Schwerpunkt der Kaufkraft liegt mit etwa 1.900 € je Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Betzdorf durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Betzdorfer Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts zu.

Zur Ermittlung dieser Kenngrößen dient die telefonische Haushaltsbefragung; im Ergebnis liefert diese Befragung Daten zur sog. Einkaufsorientierung und somit Annäherungswerte für die Kaufkraftbindung (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 7: Einkaufsorientierung in der Verbandsgemeinde Betzdorf



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung zeigen, dass ein Teil der Betzdorfer Kaufkraft in andere Gemeinden fließt, zum Beispiel in die benachbarte Verbandsgemeinde Kirchen sowie in das Oberzentrum Siegen. Der Umfang der Einkaufsorientierung variiert zwischen den untersuchten Warengruppen.

Es wird deutlich, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf bei kurzfristigen Bedarfsgütern eine sehr hohe Einkaufsorientierung erzielen kann: Bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt sie über 85 %. Auch bei den übrigen kurzfristigen Warengruppen liegt sie deutlich über 85 % (mit Ausnahme der Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher, die durch den hohen Anteil an Interneteinkäufen bei rd. 70 % liegt).

Bei zahlreichen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern führt vor allem das Angebot im Oberzentrum Siegen zu einem Kaufkraftabfluss in erwartungsgemäßer Größenordnung. Siegen erzielt in den Warengruppen Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat und Einrichtungs-

gegenstände (rd. 46 %), Bekleidung (rd. 44 %) sowie Schuhe / Lederwaren (rd. 35 %) nennenswerte Nachfrageanteile aus der Verbandsgemeinde Betzdorf. Freudenberg prägt das Kaufverhalten lediglich in den Warengruppen Möbel sowie GPK/ Hausrat und Einrichtungsgegenstände.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfs liegt die Einkaufsorientierung trotz der starken regionalen Konkurrenz vielfach noch über 50 %, so z.B. in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel, Optik (rd. 77 %) oder Uhren/ Schmuck (rd. 71 %).

4.3.2 Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁸ im Betzdorfer Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Verbandsgemeinde Betzdorf spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern¹⁹:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in der Verbandsgemeinde Betzdorf und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Betzdorfer Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus für die Verbandsgemeinde ein Einzelhandelsumsatz von rd. 96,9 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rd. 34 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund 30 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund ein Viertel auf die langfristigen Bedarfsgüter.

Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich eine Zentralität von 129 %.²⁰

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁹ Die dargestellten Umsätze sowie die jeweiligen Zentralitätskennziffern beziehen sich auf die Daten der Stichtagserhebung 08/2010.

Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in der Verbandsgemeinde Betzdorf

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	7.350	33,2	30,1	110 %	0,47
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.760	5,8	4,6	126 %	0,11
Blumen, zoologischer Bedarf	1.140	1,6	1,1	144 %	0,07
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	770	2,8	2,9	98 %	0,05
kurzfristiger Bedarfsbereich	11.020	43,3	38,6	112 %	0,71
Bekleidung	3.920	8,6	6,9	125 %	0,25
Schuhe/Lederwaren	630	1,8	1,6	108 %	0,04
Pflanzen/Gartenbedarf	5.140	2,1	1,1	188 %	0,33
Baumarktsortiment i. e. S.	9.690	11,8	7,2	164 %	0,62
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.460	1,5	1,1	140 %	0,09
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	680	1,2	1,7	75 %	0,04
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.430	1,9	1,2	159 %	0,09
mittelfristiger Bedarfsbereich	22.950	29,0	20,8	140 %	1,47
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	180	1,1	1,1	100 %	0,01
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	250	0,5	0,9	56 %	0,02
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.140	1,2	0,9	141 %	0,07
Möbel	15.500	14,8	4,2	349 %	0,99
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	890	1,4	1,9	74 %	0,06
Neue Medien	750	3,7	5,4	69 %	0,05
Uhren/Schmuck	180	1,2	0,8	154 %	0,01
Sonstiges	490	0,7	0,6	113 %	0,03
langfristiger Bedarfsbereich	19.380	24,6	15,9	155 %	1,24
Gesamt	53.350	96,9	75,2	129 %	3,42

²⁰ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; eigene Berechnungen auf Basis: EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, Kaufkraftzahlen BBE 2008

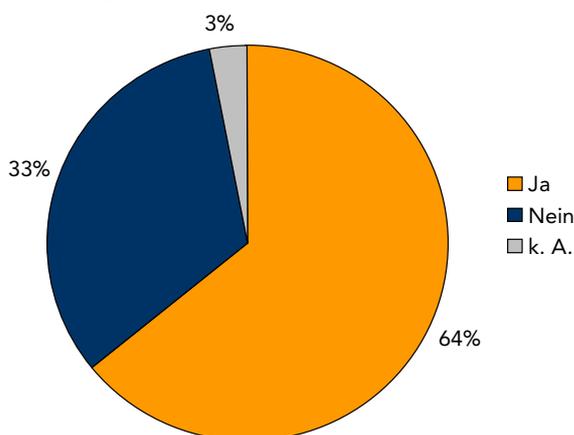
Die Verbandsgemeinde Betzdorf kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von über 110 % erreichen. Auch in den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich werden Zentralitäten zwischen 188 % (Pflanzen/ Gartenbedarf) und 108 % (Schuhe/ Lederwaren) erzielt. Allein für die Warengruppe Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente sind mit 75 % Kaufkraftabflüsse festzuhalten. Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich. Insgesamt wird im mittelfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von 140 % erreicht. Im langfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralitätskennziffer mit 155 % noch höher, wobei sich auch hier die Kaufkraftzu- und -abflüsse innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich gestalten.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.3.3 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden

In der telefonischen Haushaltsbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Haushalte runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisster Sortimente ab.

Abbildung 8: Vermisste Angebote in der Verbandsgemeinde Betzdorf



Meist genannte Sortimente	
Artikel/ Ware	
	Bekleidung
	Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat, Einrichtungsgegenstände

Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2010; n = 165; Frage: „Gibt es Artikel oder Waren, die Sie beim Einkauf in Betzdorf vermissen?“

Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in der Verbandsgemeinde Betzdorf vermisst (rd. 64 %) und mit der Angebotsituation daher nicht vollends zufrieden ist.

Zu den vermissten Artikeln zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die von rd. 58 % der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen der Wunsch nach Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat und Einrichtungsgegenständen (rd. 38 %). Nachgeordnet werden Schuhe/ Lederwaren und Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher vermisst.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel oder Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 5.1 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

4.4 Analyse und Bewertung des Innenstadtzentrums Betzdorf

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse wird das Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Betzdorf einbezogen. Vor der Definition des zentralen Versorgungsbereichs, was in Kapitel 6.1 geschieht, wird hier das Innenstadtzentrum hinsichtlich des aktuell vorhandenen Bestands dargestellt und bewertet. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* des Zentrums vorgestellt (vgl. Kap. 6.1).

4.4.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

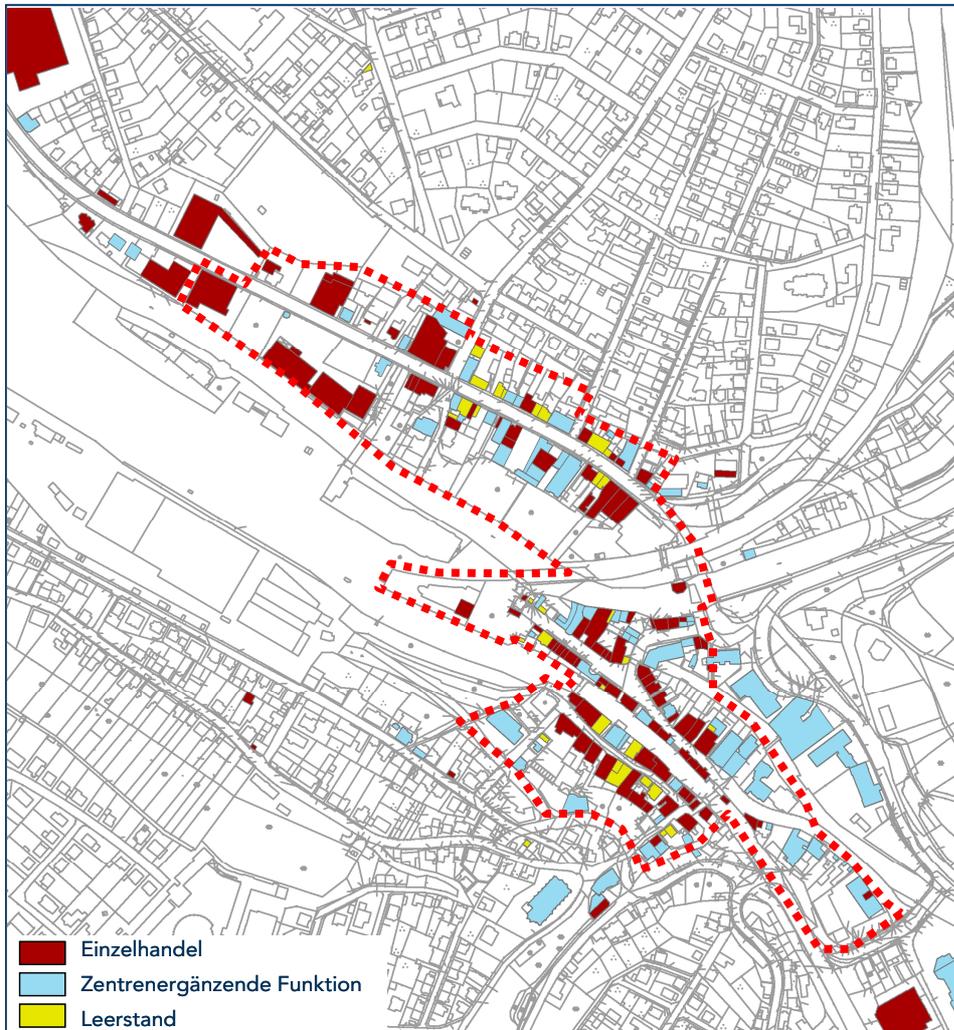
Das Innenstadtzentrum, zentral in der Stadt Betzdorf gelegen, ist mit einem Anteil von rund 64 % aller Einzelhandelsbetriebe und 25 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Verbandsgemeindegebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist sie Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum Betzdorf liegt im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Betzdorf und erstreckt sich überwiegend entlang der Wilhelmstraße sowie der Bahnhofstraße und beinhaltet den älteren Stadtteil Bereich Kirchstraße – Viktoriastraße – Augustastraße/ Rainstraße (nachfolgend mit „Altstadt“ bezeichnet). Fußgängerzonen sind im Bereich der Bahnhofstraße sowie in der Decizer Straße ausgewiesen. Diese werden durch die als ver-

kehrsberechtigten Zonen ausgewiesene Gerberstraße, Hellerstraße (in Teilbereichen), Kirchstraße, Viktoriastraße, Augustastraße und Rainstraße ergänzt.

Abbildung 9: Innenstadtzentrum Betzdorf (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung über die Bundesstraße 62 (Wilhelmstraße), die die Anbindung an die weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sowie auch an Wissen und Siegen darstellt.

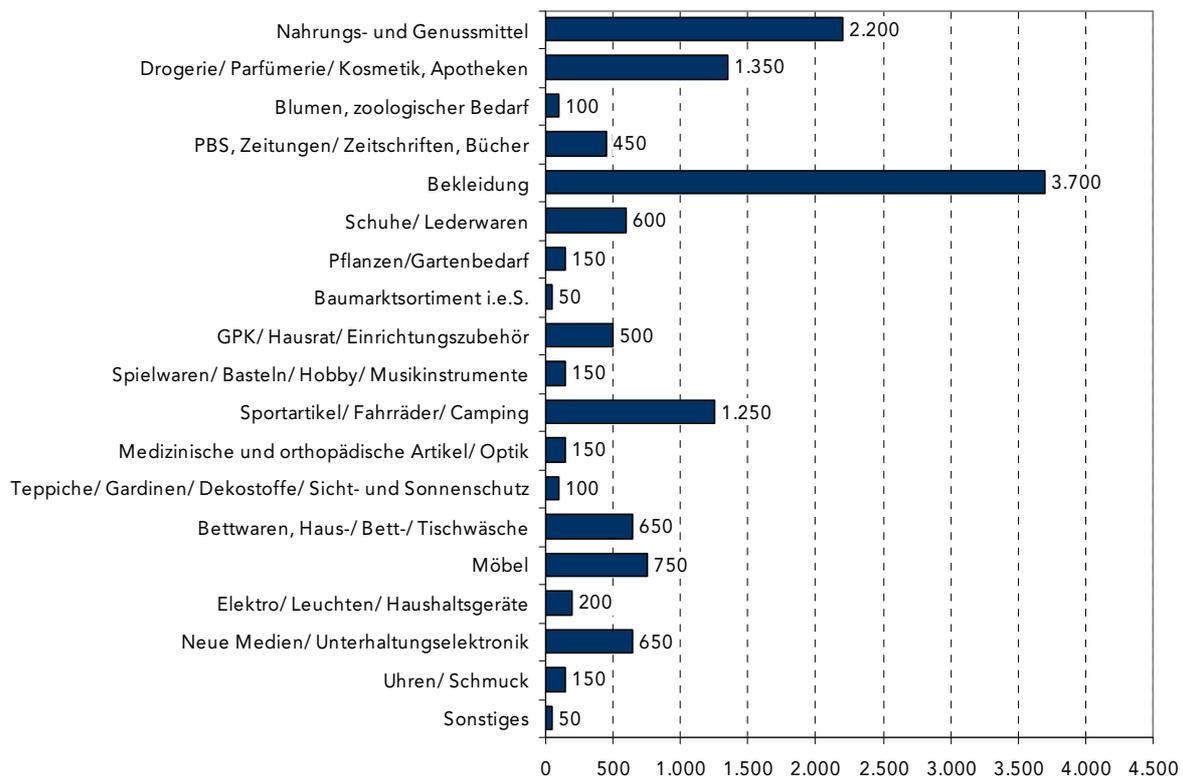
Wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich nördlich der Bahnanlagen, südlich des Klosterhofs sowie im Bereich der Fachmarkttagglomeration am westlichen Ende des Innenstadtzentrums an der Wilhelmstraße.

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr über den Bahnhof Betzdorf (Sieg) sowie den zentralen Omnibusbahnhof erschlossen. So kann es im Wesentlichen aus allen Ortsgemeinden per Bus oder Bahn erreicht werden.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 3.700 m² im Bereich Bekleidung. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.200 m². Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 50 m² und 1.350 m².

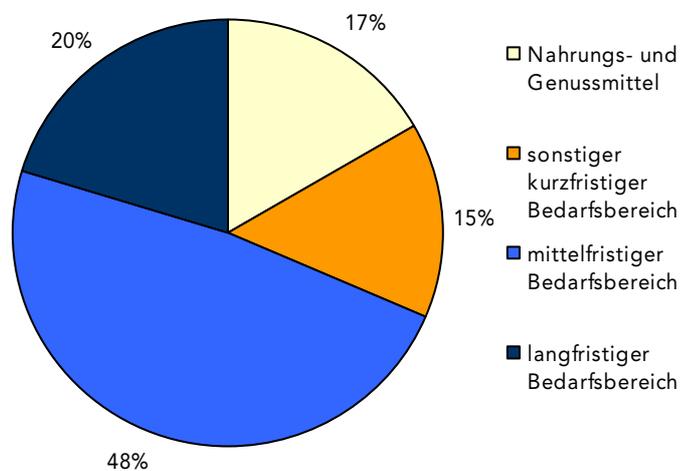
Abbildung 10: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik; Verkaufsflächen gerundet

Das Angebot generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Dieses Angebot wird neben Bekleidung insbesondere durch die Branchen Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; Schuhe/Lederwaren und Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/ Einrichtungszubehör gebildet. Aber auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rund einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

Abbildung 11: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum Betzdorf



Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 08/2010

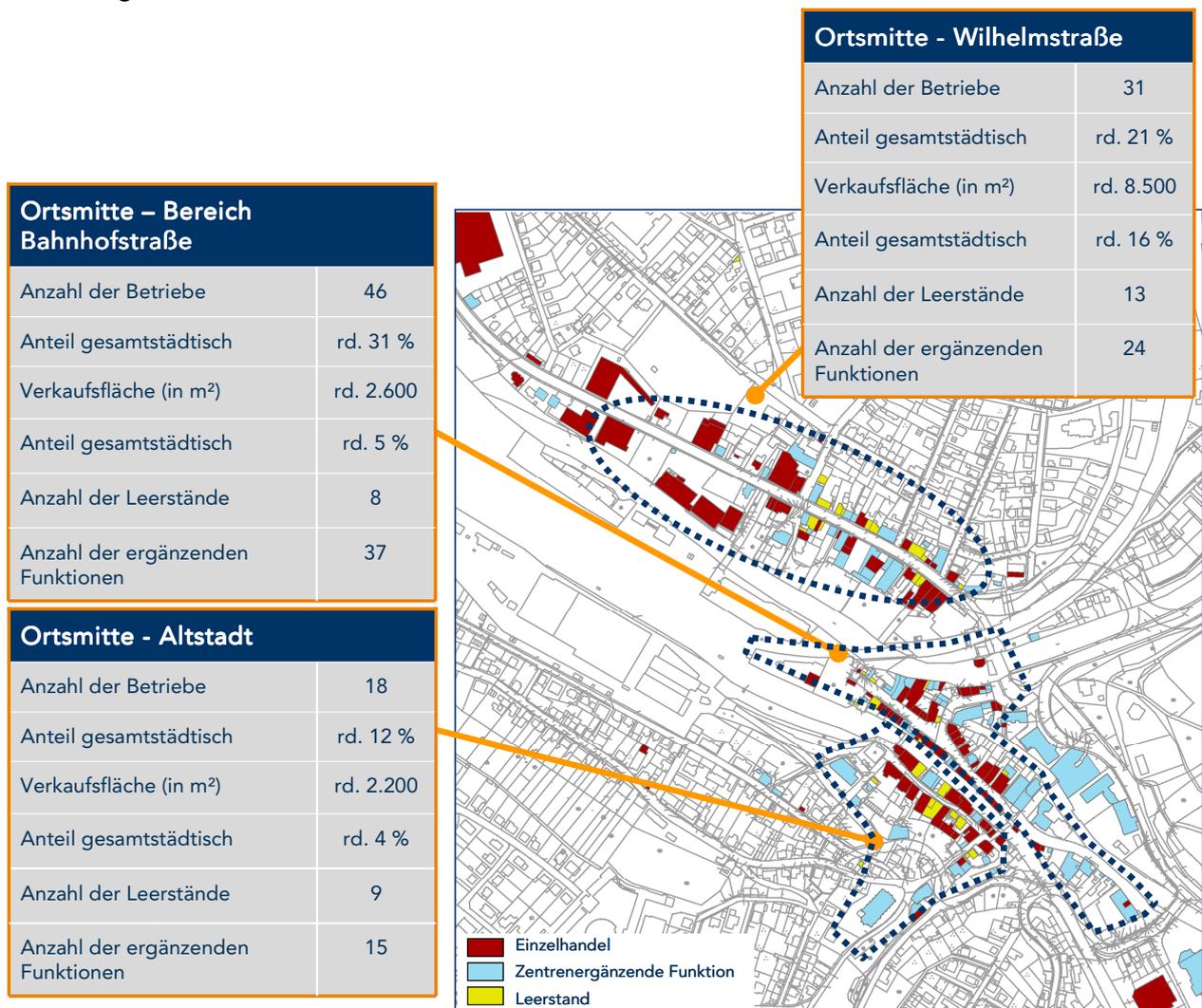
Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mit rund einem Drittel der Verkaufsflächen – davon wiederum fast die Hälfte Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Das Textilkaufhaus Burghaus mit dem Hauptsortiment Bekleidung sowie die Lebensmittel-discounter Aldi Süd und Netto, ebenso wie der Sportfachmarkt Intersport Tretmühle, stellen innerhalb des Innenstadtzentrums die größten Betriebe dar. All diese Betriebe liegen an der Wilhelmstraße. Im Gegensatz dazu sind die Bereiche an der Bahnhofstraße sowie im Bereich Kirchstraße/ Viktoriastraße eher kleinteilig geprägt.

Insgesamt ist das Innenstadtzentrums als Standortbereich mit drei Teilbereichen zu charakterisieren.

Abbildung 12: Teilbereiche innerhalb des Innenstadtzentrums Betzdorf (Bestandsstruktur)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Zum einen bildet die Wilhelmstraße eine lineare Struktur im Norden des Zentrums aus, an dieser befinden sich die meisten Einzelhandelsbetriebe (31) mit einer Verkaufsfläche von rd. 8.500 m². Des Weiteren ist der Bereich Bahnhofstraße/ Decizer Straße zu nennen, welcher als Fußgängerzone ausgewiesen ist und in dem 46 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.600 m² angesiedelt sind. Der Bereich Kirchstraße/ Viktoriastraße mit 18 Betrieben und rd. 2.200 m² Verkaufsfläche bildet den dritten Standortbereich innerhalb des Ortszentrums. Alle drei Teilbereiche sind nicht unmittelbar aneinander angebunden, sondern nur durch Fußgängerbrücken oder Unterführungen miteinander verbunden. Insgesamt ergibt sich hier so nur ein geringer Kundenlauf zwischen den drei Bereichen und insgesamt aus funktionaler Sicht eine problematische Gliederung des Innenstadtzentrums.

Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes

95 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Einkaufserlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt. In nahezu jeder einzelnen Warengruppe findet der Kunde eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben, die dieses als Hauptwarengruppe anbieten. So gibt es zum Beispiel 20 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel, 19 mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 10 der Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken und immerhin noch 8 der Warengruppe Neue Medien (Unterhaltungselektronik/ PC/ Telekommunikation).

Verkaufsflächenstruktur

Rd. 83 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verfügen über Ladengrößen von bis zu 200 m². Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis > 2000 m²) sind im Innenstadtzentrum mit insgesamt nur rd. 17 % vertreten. Die Betriebe mit über 800 m² Verkaufsfläche machen nur einen Anteil von rd. 2 % an allen Einzelhandelsbetrieben im Innenstadtzentrum aus.

Die Kleinteiligkeit (bzw. anders ausgedrückt Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer großen Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen²¹,

²¹ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht das Betzdorfer Innenstadtzentrum zu großen Teilen gegenüber. Die größten Betriebe konzentrieren sich an der Wilhelmstraße, wo allerdings durch die starke Verkehrsfunktion und die sehr schmalen Gehwege keine hohe Aufenthaltsqualität und somit kaum Anreiz zum Bummeln und Verweilen gegeben ist. Die weiteren Teilbereiche des Innenstadtzentrums sind überwiegend kleinteilig geprägt und beinhalten so keine großflächigen Magnetbetriebe, obwohl die Aufenthaltsqualität in diesen Teilen weitaus besser zu bewerten ist.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des Innenstadtzentrums.

In Betzdorf wurden neben 95 Einzelhandelsbetrieben ferner 76 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien, wellnessorientierten Angeboten und eine Vielzahl von medizinischen Einrichtungen²². Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen dar.

Städtebau und Stadtgestalt

Wie bereits erwähnt und auch durch die Haushaltsbefragung belegt, kann festgestellt werden, dass das Innenstadtzentrum Betzdorf in Teilbereichen nur über eine geringe Aufenthaltsqualität für die Kunden verfügt. Dies liegt einerseits an der problematischen Gliederung des Innenstadtzentrums in drei Teilbereiche, welche untereinander nur unzureichend verknüpft sind. So fehlen hier beispielsweise Sichtbeziehungen, die das Zentrum als Ganzes charakterisieren würden.

Zum anderen bedarf besonders der Teilbereich der Wilhelmstraße einer städtebaulichen Aufwertung. Die hohe Verkehrsfunktion der B62 sowie die engen Gehwegbreiten tragen im Wesentlichen dazu bei, dass dieser Bereich von den Kunden eher negativ wahrgenommen wird.

²² Neben einer Vielzahl von Arzt- und Facharztpraxen, einem Dialysezentrum und Rehabilitationseinrichtungen soll im neuen „S-Forum“ ein Gesundheitsversorgungszentrum „GVZ Betzdorf“ mit einigen Facharztpraxen eröffnet werden.

Dahingegen bergen die Bereiche der Bahnhofstraße sowie der Altstadt große Potenziale für ein attraktives Ortszentrum mit einer hohen Verweildauer.

Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum Betzdorf standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 30 Ladenlokale leer. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich hier eine Leerstandsquote von rd. 24 % an allen verfügbaren Einzelhandelsladenlokalen.

Rund 40 % aller Leerstände befinden sich im östlichen Bereich der Wilhelmstraße. Dort sind erste Trading-Down-Tendenzen durch den Wegfall des ehemaligen Kaufhauses erkennbar. Im Bereich der Bahnhofstraße sind acht Leerstände erfasst, welche aber dispers verteilt sind und so aus Kundensicht nur marginal in Auge fallen. Innerhalb der Altstadt konnten neun leerstehende Ladenlokale kartiert werden. Diese befinden sich überwiegend an der Viktoriastraße und sind durchaus prägend für diesen Standortbereich. Es wird deutlich, dass besonders die Altstadt einer funktionalen Aufwertung bedarf, hier bietet sich großes Potenzial für die Revitalisierung des historischen Stadtkerns.

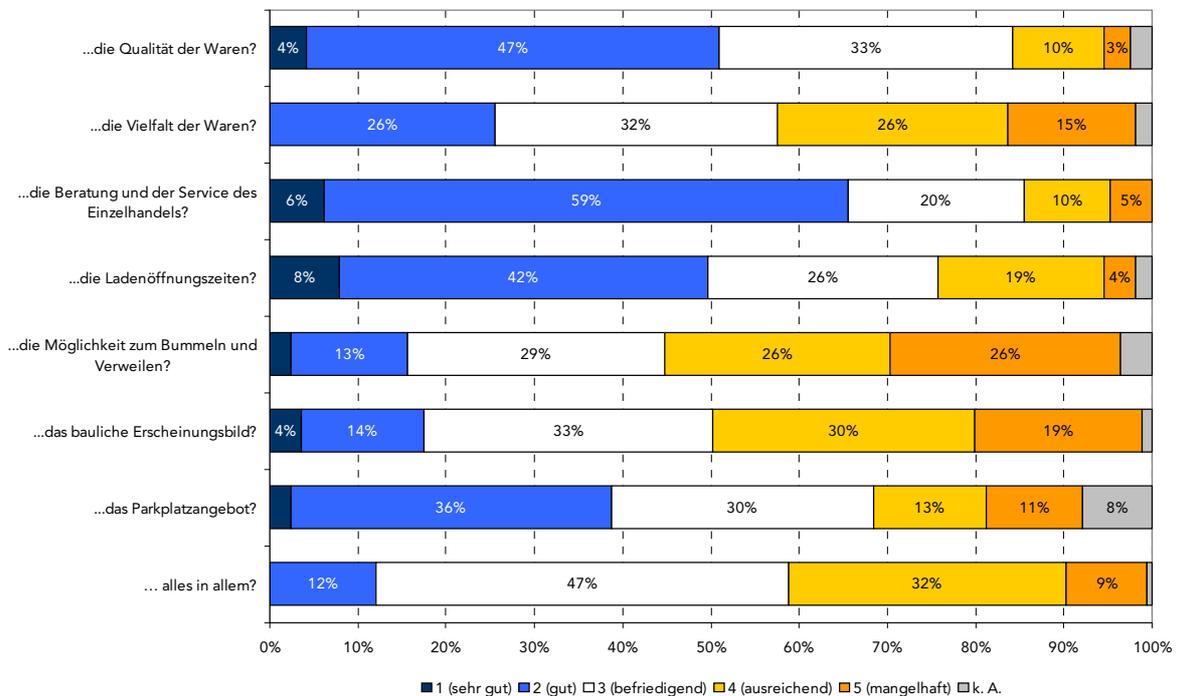
Bewertung des Innenstadtzentrums Betzdorf aus Kundensicht

Im Folgenden soll ein genauere Blick auf das Innenstadtzentrum Betzdorfs geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot

Die Haushaltsbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 13: Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht



Quelle: Haushaltsbefragung i. A. von Stadt + Handel 08/2010; n = 165; Frage: „Mit welcher Schulnote bewerten Sie ... im Innenstadtzentrum von Betzdorf?“

Die Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der Betzdorfer Haushalte zu ihrem Innenstadtzentrum. Bereits auf den ersten Blick ist ein sehr unterschiedliches Meinungsbild zu den einzelnen Aspekten erkennbar. Neben positiven Äußerungen wurden auch kritische²³ Stimmen geäußert, aus denen Handlungsbedarf abzulesen ist.

Auf die Frage, ob das Warenangebot qualitativ ist, antworteten die Betzdorfer zu einem großen Teil mit „sehr gut“ oder „gut“ (insgesamt rd. 51 %). Bei der Vielfalt der Waren stehen rd. 26 % zufriedene Kunden rd. 41 % unzufriedenen Kunden gegenüber. 32 % geben ein unentschiedenes Urteil ab.

Die Beratung und der Service im Einzelhandel werden in Betzdorf als durchaus positiv bewertet. Rund 65 % der Befragten empfinden diese Aspekte als (sehr) gut, lediglich 15 % vergeben hier die Schulnoten „ausreichend“ bzw. „mangelhaft“. Auch bei den Ladenöffnungszeiten ist rd. die Hälfte der Befragten eher der Ansicht, dass diese zufriedenstellend sind.

Als weiterer Attraktivitätsfaktor wird für die Innenstadt mit dem „Bummelfaktor“ abgefragt, inwieweit das Zentrum zum Bummeln und Verweilen einlädt. Nur ein ansprechend gestaltetes Innenstadtzentrum lädt Kunden ein, dort über eine längere Zeit zu verweilen. Auch der

²³ Als positive Bewertungen werden die Schulnoten „sehr gut“ und „gut“ zusammengefasst, als negative Äußerungen die Schulnoten „ausreichend“ und „mangelhaft“.

Aspekt einer hinreichenden Nutzungsmischung aus Einzelhandel und beispielsweise Gastronomie kann indirekt über diese Frage erfasst werden. Bei Betrachtung der Antworten der Befragten wird deutlich, dass dieser Aspekt überwiegend negative Äußerungen enthält (rd. 52 %). Lediglich rd. 15 % bewerteten die Aussage, dass das Stadtzentrum zum Verweilen und Bummeln einlädt, mit den Schulnoten „sehr gut“ und „gut“.

Ebenso wird das bauliche Erscheinungsbild des Innenstadtzentrums von rd. 49 % als kritisch bewertet, hier sind lediglich rd. 18% mit dem genannten Aspekt zufrieden.

Rund 38 % der Respondenten sind mit dem Parkplatzangebot im Innenstadtzentrum überwiegend zufrieden. Rd. 24 % äußern sich eher negativ zur Parkplatzsituation. Im Saldo setzt sich die Zufriedenheit durch, wenngleich aus den unzufriedenen Stimmen Handlungserfordernis zur Verbesserung der Situation für die eher unzufriedenen Kunden erkennbar wird.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Haushalte bezüglich des Innenstadtzentrums überwiegend (41 %) unzufrieden. Nur 12 % äußern sich positiv. Es kristallisiert sich insgesamt also eine deutlich negative Kundenzufriedenheit heraus, die in den Teilaspekten Warenvielfalt, Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen und bauliches Erscheinungsbild noch deutlich erhöht werden könnte.

Aktuelle Planungen im Innenstadtzentrum Betzdorf

Im Bereich des Siegparkplatzes existieren von Seiten der Stadt Betzdorf aktuell Planungen, das Gelände des ehemaligen Kaufhauses (ehem. AKA City) zu überplanen. Angestrebt wird hier die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes in Kombination mit weiteren kleinflächigen Betrieben. Durch diese Ansiedlung besteht aus fachgutachterlicher Sicht die Chance, die aktuell bestehenden Trading-Down-Prozesse an der östlichen Wilhelmstraße zu mindern und die Gesamtattraktivität des Innenstadtzentrums zu erhöhen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums Betzdorf

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Gastronomie, Freizeit, Kultur, Gesundheit etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Betzdorf folgende Stärken festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe,
- durchaus positive Bewertungen der Kunden hinsichtlich der in der Ortmitte angebotenen Warenqualität, der Beratung und des Service im Einzelhandel, den Ladenöffnungszeiten und des vorhandenen Parkplatzangebots.

Gleichzeitig lassen sich einige Schwachpunkte erkennen:

- Die Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum ist eher kleinteilig, ebenso verfügen die Betriebe derzeit nur über Verkaufsflächengrößen, die zum größten Teil unter der Grenze der Großflächigkeit liegen und nur begrenzt Magnetfunktion entwickeln können.
- Die Anzahl der Leerstände ist im östlichen Bereich der Wilhelmstraße sowie in der Altstadt deutlich ausgeprägt und insofern aus Kundensicht als problematisch wahrzunehmen.
- Die städtebauliche Struktur des Innenstadtzentrums ist problematisch gegliedert, die drei Teilbereiche sind untereinander nicht ansprechend verknüpft, so dass Rundläufe nur bedingt möglich sind.
- Besonders die Wilhelmstraße bedarf aufgrund ihrer starken Verkehrsfunktion und der geringen Gehwegbreiten einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Berücksichtigung finden müssen auch die aktuellen Planungen im Bereich des Siegparkplatzes, die voraussichtlich nicht unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand an der Wilhelmstraße haben werden.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums Betzdorf ergeben sich bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbargemeinden, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

4.5 Analyse der Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

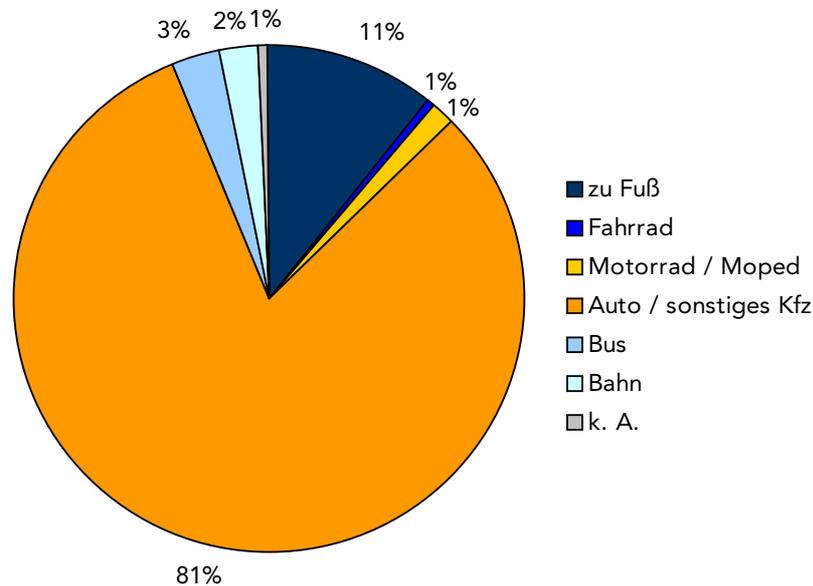
Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für die Verbandsgemeinde Betzdorf zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2).

Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren

Für den regelmäßigen Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren wird in Betzdorf zum überwiegenden Teil (rd. 81 %) das Auto genutzt. Rund 11 % erledigen ihre täglichen Einkäufe zu Fuß, während rd. 5 % die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) nutzen. Der hohe Anteil an PKW-Nutzern lässt darauf schließen, dass nur wenige Angebote des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. Dies gilt es in der folgenden Nahversorgungsanalyse zu berücksichtigen.

Abbildung 14: Verkehrsmittelwahl für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren in Betzdorf



Quelle: Haushaltsbefragung Stadt + Handel 08/2010; n = 165; Frage: „Welches Verkehrsmittel nutzen Sie in der Regel für den Einkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren?“

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Die Verbandsgemeinde Betzdorf verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z.B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,47 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Betzdorfer Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 110 % verdeutlicht zudem, dass Betzdorf über das Verbandsgemeindegebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

Tabelle 8: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Verbandsgemeinde Betzdorf gesamt

Einwohner	15.596
Verkaufsflächenausstattung NuG	7.350 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,47 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 33 Mio. €
Einkaufsorientierung NuG	rd. 86 %
Zentralitätskennziffer NuG	110 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007 bis 2010, BBE 2008; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Ortsgemeinden geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität lagebezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

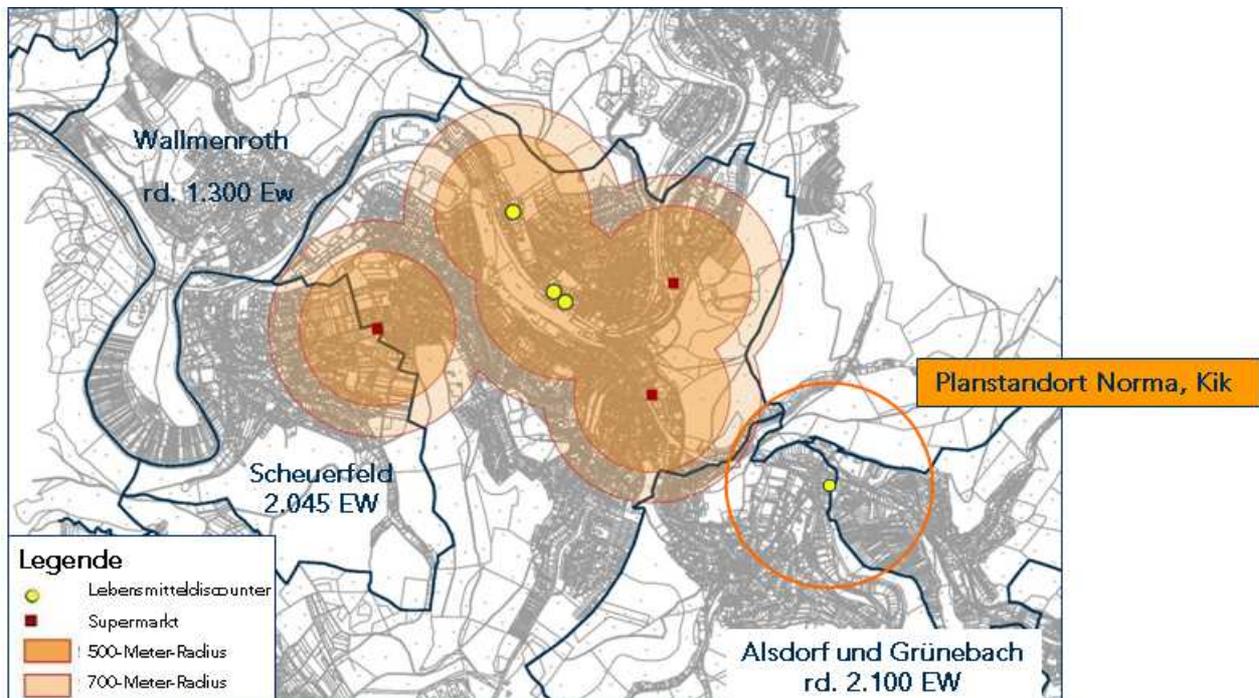
In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m und 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁴ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

Folgende Abbildung gibt einen detaillierten Überblick über die Versorgungssituation in der Kernstadt:

²⁴ Eine Luftlinienentfernung von 500 m bzw. 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 bzw. 15 Gehminuten entspricht.

Abbildung 15: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf; Planstandort Norma und Kik Alsdorf zwischenzeitlich realisiert.

Es wird deutlich, dass die überwiegenden Siedlungsbereiche der Verbandsgemeinde Betzdorf über eine ausreichende Versorgung im Nahbereich verfügen. Auch die Bewohner der Ortsgemeinden Alsdorf und Grünebach, welche aktuell keinen Nahversorger in geringer Entfernung erreichen können, sind durch die aktuellen Planungen hinsichtlich der Errichtung eines Nahversorgungsstandorts (Norma, Kik)²⁵ zukünftig ausreichend versorgt.

Die Einwohner in Wallmenroth werden über die Angebotsstandorte in Betzdorf insbesondere entlang der Kölner Str./Wilhelmstraße versorgt, die Einwohner in Scheuerfeld über den Standort des Lebensmittelsupermarkts in Scheuerfeld. In beiden Ortsgemeinden besteht aufgrund der geringen Mantelbevölkerung kein Handlungsbedarf für eine Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts.

Auch der vorhandene Betriebstypenmix aus drei Lebensmitteldiscountern und drei Supermärkten ist grundsätzlich als positiv zu bewerten, wenngleich eine starke Konzentration discountorientierter Angebote in der Kernstadt Betzdorfs (Stadt) vorzufinden ist. Dennoch wirken die Lebensmittelbetriebe im Innenstadtzentrum als wesentliche Frequenzbringer und stabilisieren die Funktionsfähigkeit des Zentrums.

²⁵ Vorhaben zwischenzeitlich realisiert.

Insofern ist nach Fertigstellung des Versorgungsstandortes in Alsdorf hinsichtlich der Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf kein akuter Handlungsbedarf erkennbar.

4.6 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben dem beschriebenen Zentrum ist im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes ein weiterer Einzelhandelsstandort zu berücksichtigen, der eine Bedeutung als Ergänzungsstandort zum Innenstadtzentrum aufweist.

Allgemein kann von Ergänzungsstandorten dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale eines Zentrums verfügen,
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind,
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind,
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden,
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Gemeindebereiche oder gar die gesamtgemeindliche oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion dieser Standorte *aktuell* übernimmt (dieses geschieht im folgenden Kapitel), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheint (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kap. 6.3).

In der Verbandsgemeinde Betzdorf ist dies der Ergänzungsstandort „nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße“.

4.6.1 Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße

Der Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße (Einzelhandelsanbieter u. a.: Möbel Pagnia, hagebaumarkt, Lidl) liegt zentral in der Stadt Betzdorf, direkt westlich angrenzend an das Innenstadtzentrum.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Westen wird der Ergänzungsstandort durch die Sieg begrenzt, während im Osten Wohnbebauung bzw. im nördlicheren Bereich Wald anschließt. Im Süden des Standorts schließt unmittelbar das Innenstadtzentrum an. Mit dem Auto ist der Standort gut erreichbar, die B62 (Wilhelmstraße/ Kölner Straße) bindet den Standort an das Innenstadtzentrum sowie die umliegenden Gemeinden an.

Die Anbindung an den ÖPNV wird durch Buslinien gewährleistet. Aber auch der Bahnhof Betzdorf (Sieg) ist in kurzer Zeit erreichbar.

Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 24.900 m² aus. Den qua Fläche größten Betrieb stellt das Möbelhaus Möbel Pagnia, gefolgt vom Baumarkt hagebaumarkt dar. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt. Zusätzlich runden das Angebot auch kleinere, z. B. die in den Lebensmitteldiscounter Lidl integrierte Bäckerei, sowie auch gastronomische Angebote (z. B. Schnellrestaurants) das Angebot ab.

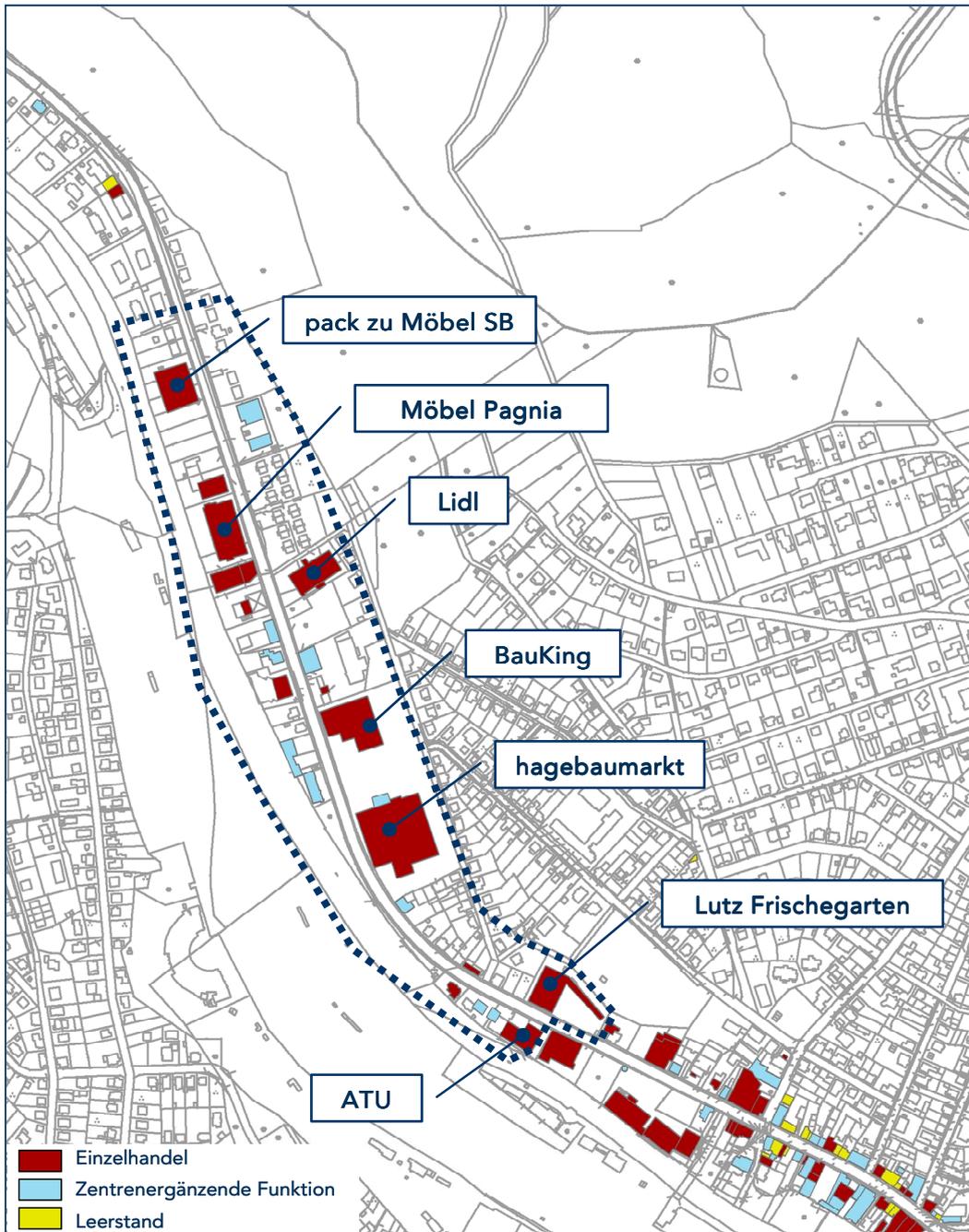
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Daten zum Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße

	Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	16
Anteil gesamtstädtisch	rd. 11 %
Verkaufsfläche	rd. 24.900 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 47 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rund 47 % der gesamten Verkaufsfläche innerhalb der Verbandsgemeinde ein wichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Verkaufsflächenangebot annähernd doppelt so groß wie dasjenige des Innenstadtzentrums.

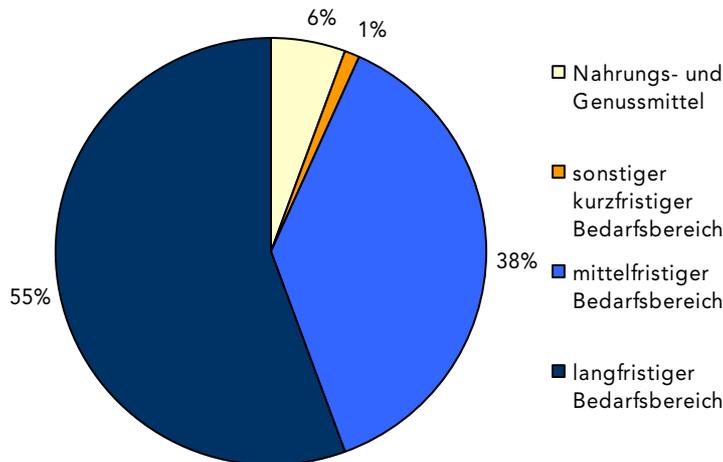
Abbildung 16: Einzelhandelsbestand am Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Der größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs und zu mehr als einem Drittel aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs. Nur rund 7 % entfallen auf Güter des kurzfristigen Bedarfs, wovon der überwiegende Teil das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darstellt.

Abbildung 17: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Eine Spezialisierung des Einzelhandelsangebots ist auf typische nicht innenstadtrelevante Sortimente erkennbar: So bieten 4 Betriebe Baumarktsortimente i. e. S. an, des Weiteren sind je 2 Betriebe dem Bereich Möbel und Kfz-Zubehör zuzuordnen. Aber auch 5 Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind am Standort vertreten.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Ergänzungsstandort der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Verbandsgemeindegebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe, durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer sowie auch durch die Ergänzung des Einzelhandelsangebots mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomie.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Verkaufsflächengrößen im Randsortiment der Betriebe in innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen ist der Standort durchaus als gewisse Konkurrenz für sowohl das Innenstadtzentrum als auch die Nahversorgungsstrukturen zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kap. 6.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen formuliert werden sollten.

4.6.2 Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof

Der Standort Struthof liegt im Osten der Stadt Betzdorf unmittelbar an der Kirchener Straße. Aktuell prägen sechs Einzelhandelsbetriebe den Standort, darunter u. a. der Supermarkt Rewe XL und der Zoofachmarkt Fressnapf.

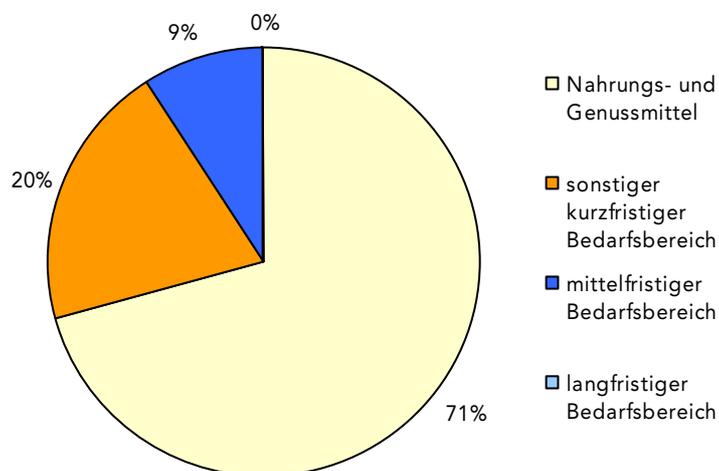
Tabelle 10: Einzelhandelsrelevante Daten zum Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof

	Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	6
Anteil gesamtstädtisch	rd. 4 %
Verkaufsfläche	rd. 2.480 m ²
Anteil gesamtstädtisch	rd. 5 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Der Standort ist stark auf den kurzfristigen Bedarfsbereich fokussiert und trägt zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich der Stadt Betzdorf bei (siehe Kapitel 4.5).

Abbildung 18: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010

Aufgrund der aktuellen Struktur sowie geplanter Erweiterungen an diesem Standort ist eine nicht ganz unerhebliche Konkurrenz für das Innenstadtzentrum gegeben. Empfehlungen zu diesem Standort werden in Kapitel 6.3 gegeben.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf

Die derzeitige Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus.

Zu den für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Betzdorf wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Betzdorf liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt.
- Betzdorf liegt in einem durch Waldgebiete geprägten Raum zwischen Westerwald und Siegerland. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Siegen und Köln.
- Die Verbandsgemeinde ist überwiegend geprägt durch ein kompaktes Siedlungsgebiet.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 149 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 64 % im Zentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 129 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation als überaus hoch zu bewerten.
- Gleiches trifft auf die Einkaufsorientierung – als Annäherungswert für die Kaufkraft-Eigenbindung – in vielen Warengruppen zu.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine gute Einkaufsorientierung nahe 90 % und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von über 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich. Auch die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist durch die Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte angemessen.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch der Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße verfügt über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen zwar nur 11 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über 47 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur des Innenstadtzentrums ist eher kritisch zu bewerten und könnte hinsichtlich der Verknüpfung der vorhandenen drei Teilbereiche optimiert werden.

- Die befragten Haushalte vermissen trotz der guten quantitativen Ausstattungsmerkmale verschiedene Sortimente.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale der Verbandsgemeinde Betzdorf für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

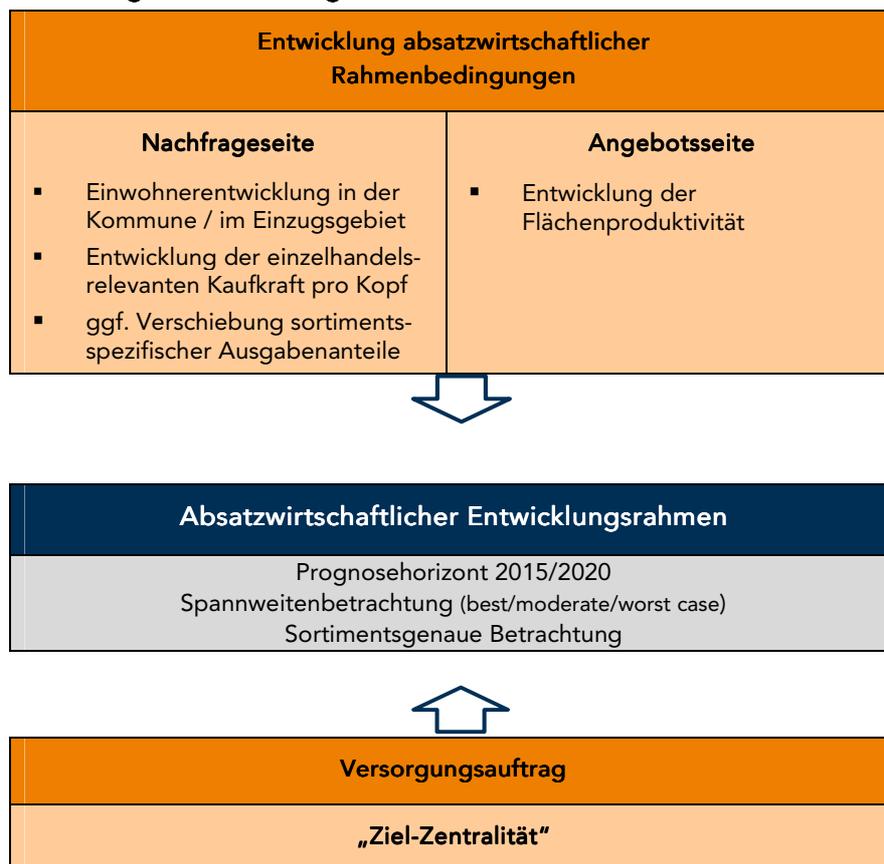
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und die städtebaulich präferierten Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Betzdorfs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitige Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Verbandsgemeinde Betzdorf werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 19: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Gemeinde bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen

Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

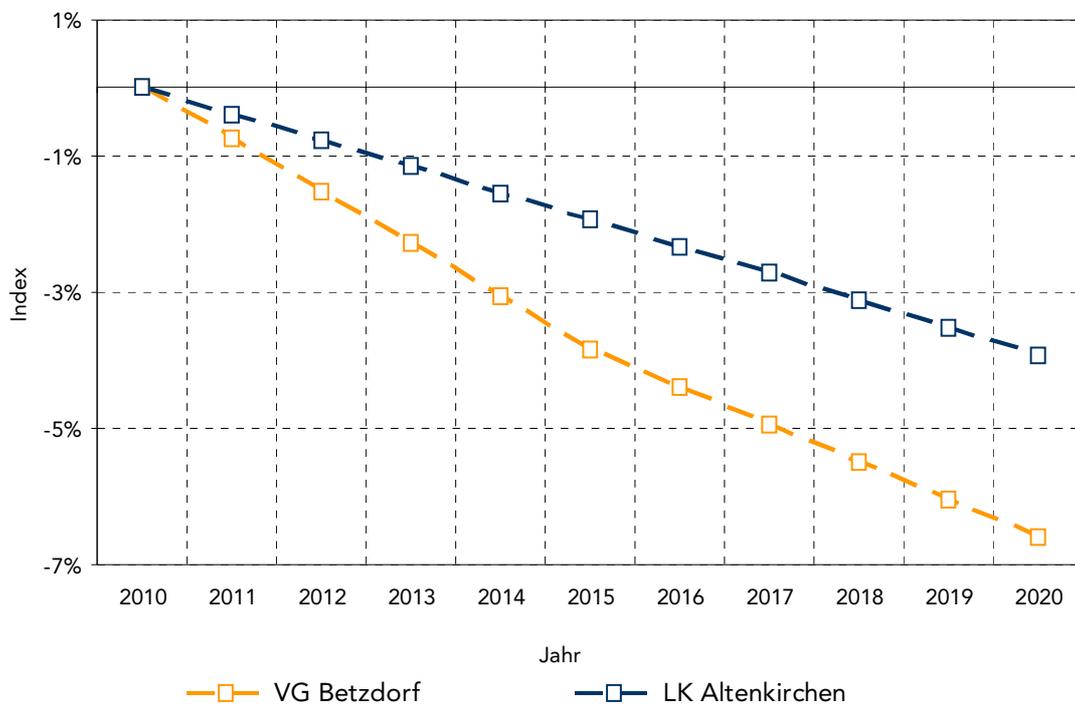
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Betzdorf werden die vorhandenen Bevölkerungsvorausberechnungen des statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz zugrunde gelegt. Diese Bevölkerungsprognose berücksichtigt bis 2020 eine Abnahme von rd. 7% der Bevölkerung der Verbandsgemeinde Betzdorf bzw. von rd. 4 % der Bevölkerung des Landkreises Altenkirchen.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine deutlichen Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 20: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf sowie im Landkreis Altenkirchen

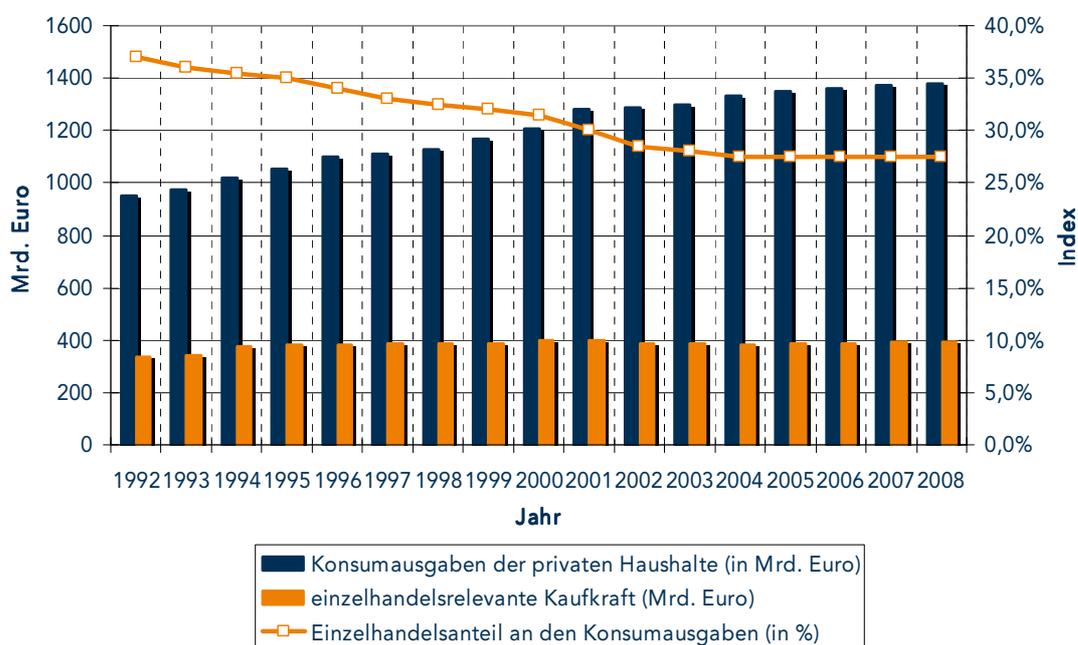


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2007

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 45 % (425 Mrd. Euro) auf rd. 1.375 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 350 bis 380 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2008 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rund 27 % ausmacht.

Abbildung 21: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

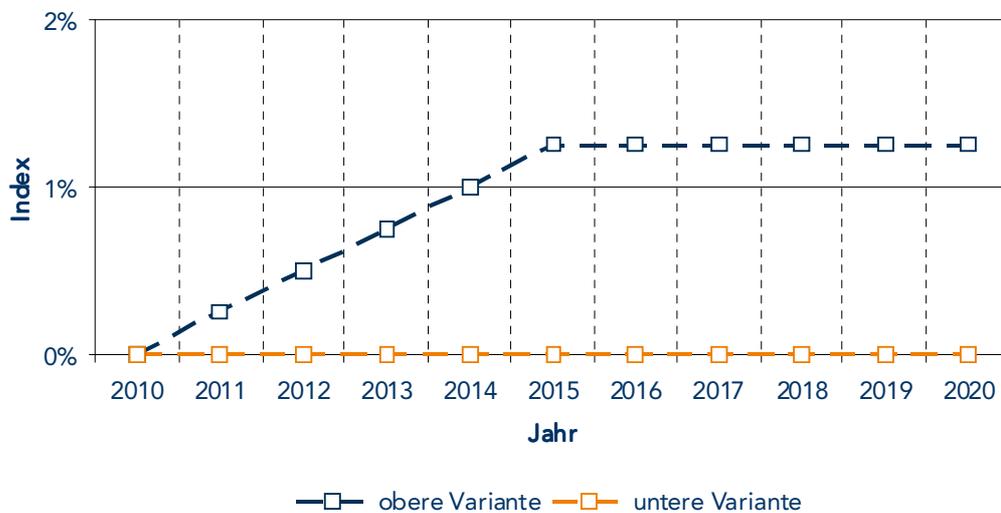


Quelle: Hahn-Gruppe 2008; WABE-Institut 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben²⁶ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine leicht rückläufige Entwicklung eingestellt (vgl. folgende Abbildung).

²⁶ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf einen zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 22: Einzelhandelsrelevante Konsumausgaben pro Kopf (in %)

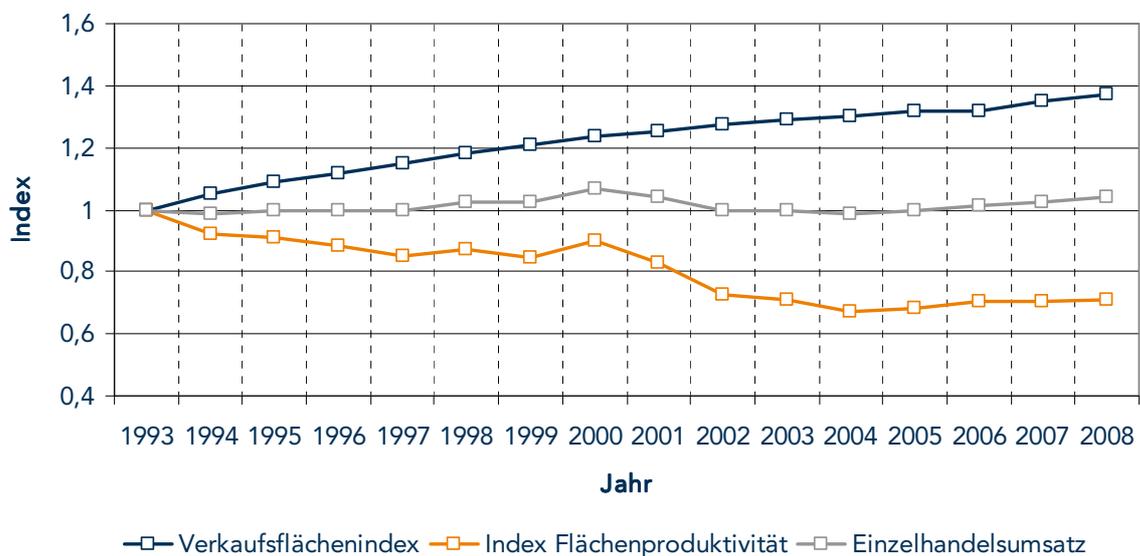


Quelle: eigene Annahmen

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2008 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 23: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2008

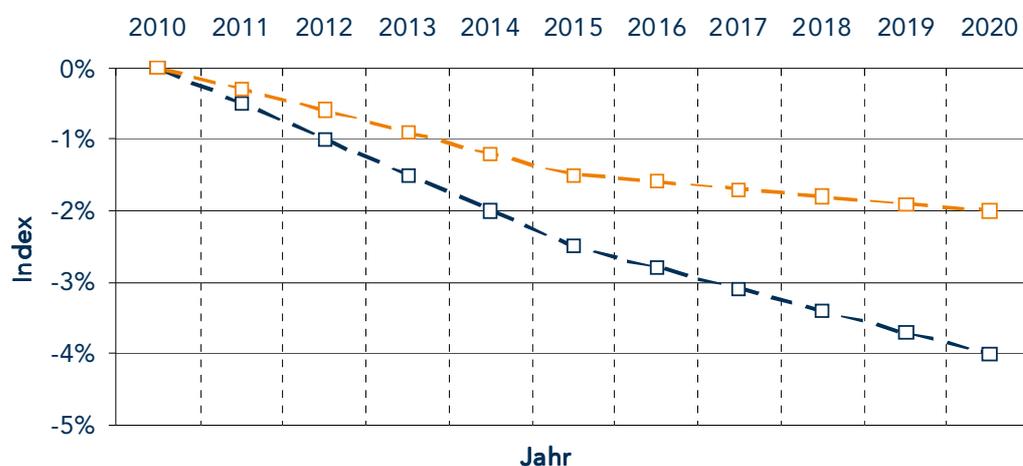


Quelle: Hahn-Gruppe 2008; WABE-Institut 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich

diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und zum Teil abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in der Verbandsgemeinde Betzdorf werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2015 bzw. 2020 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 24: Künftige Entwicklung der Flächenproduktivitäten Perspektive 2015/ 2020



Quelle: eigene Annahmen

Beide Varianten gehen von einem zunächst – in unterschiedlich deutlicher Ausprägung – anhaltenden Rückgang der Flächenproduktivitäten aus. Aus dem Rückgang von 4 % bis 2020 (untere Linie) resultieren dauerhaft (bei der Annahme gleich bleibender Einzelhandelsumsätze) anbieterseitig größere neue Verkaufsflächenbedarfe als bei der oberen Linie, die bis 2020 nur noch von einem Flächenproduktivitätsrückgang von bis zu 2 % ausgeht.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralität

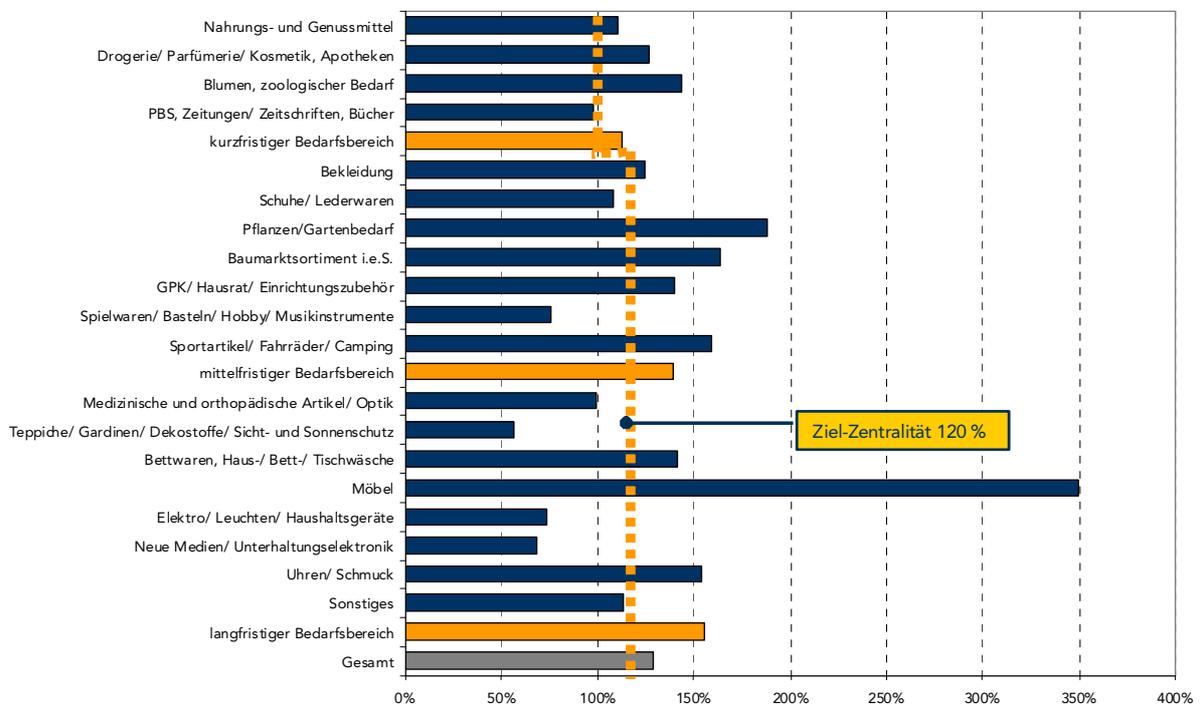
Die heutige Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde Betzdorf beträgt 129 % (vgl. Kap. 4.3.2). Hieraus erwachsen gleichwohl für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbe-

reich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in der Verbandsgemeinde Betzdorf künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 120 % angelegt werden. Eine darüber hinaus gehende Ziel-Zentralität wäre stadtentwicklungspolitisch mittel- und langfristig zwar ggf. wünschenswert, kann aber aktuell aufgrund der Wettbewerbssituation mit dem starken Oberzentrum Siegen nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

Abbildung 25: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität



Quelle: eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Verbandsgemeinde Betzdorf

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und der Ziel-Zentralität.

Tabelle 11: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für die Verbandsgemeinde Betzdorf

Warengruppe	2015		2020	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	0	0	0	0
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	0	0	0	0
Blumen, zoologischer Bedarf	0	0	0	0
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0	0	0	0
kurzfristiger Bedarfsbereich	0	0	0	0
Bekleidung	0	0	0	0
Schuhe/Lederwaren	100	100	100	100
Pflanzen/Gartenbedarf	0	0	0	0
Baumarktsortiment i.e.S.	0	0	0	0
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0	0	0	0
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	300	300	200	200
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0	0	0	0
mittelfristiger Bedarfsbereich	400	400	300	300
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	100	0	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	400	400	400	400
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0	0	0	0
Möbel	0	200	0	200
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	300	300	300	300
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	500	500	400	500
Uhren/Schmuck	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	1.300	1.500	1.100	1.500
Gesamt	1.700	1.900	1.400	1.800

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m² VKF (gerundet); PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2015: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 1.700 bis 1.900 m². Diese Größenordnung entspricht etwa 3 bis 4 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Betzdorf. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich langfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den

Warengruppen Medien, Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sichtschutz und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte²⁷.

Für die Verbandsgemeinde Betzdorf bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Betzdorfs in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne einen nennenswerten quantitativen Entwicklungsrahmen neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Betzdorfer Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppe der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁸ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

²⁷ Durch die zwischenzeitlich erfolgte An siedlung des Elektronikfachmarkts Expert Klein (rd. 1.900 m² VKF) auf dem Gelände des abgerissenen Kaufhauses *AKA-City* (ZVB) ist der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in den Sortimentsbereichen Neue Medien/ Unterhaltungselektronik und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte ‚aufgebraucht‘.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte An siedlung von Schuh Mann (rd. 300 m² VKF) ist der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Sortimentsbereich Schuhe/ Lederwaren ‚aufgebraucht‘.

Durch die geplante An siedlung eines Möbelfachmarkts (Dänisches Bettenlager, rd. 800 m² VKF) ist der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Sortimentsbereich Möbel ‚aufgebraucht‘.

²⁸ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

in der Verbandsgemeinde Betzdorf korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Ein Teil der hier angegebenen Prognosewerte wird künftig durch das aktuell in Vorbereitung befindliche Einzelhandelsvorhaben auf dem Gelände an der Sieg gebunden, so dass nach Realisierung des Vorhabens (u. a. ist darin ein Elektronikfachmarkt konzipiert) ein deutlich geringerer absatzwirtschaftlicher Handlungsbedarf in Betzdorf besteht.

5.2 Räumliche Entwicklungsleitlinien für die Verbandsgemeinde Betzdorf

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Verbandsgemeinde Betzdorf bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei übergeordneten Zielen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In der Verbandsgemeinde Betzdorf sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

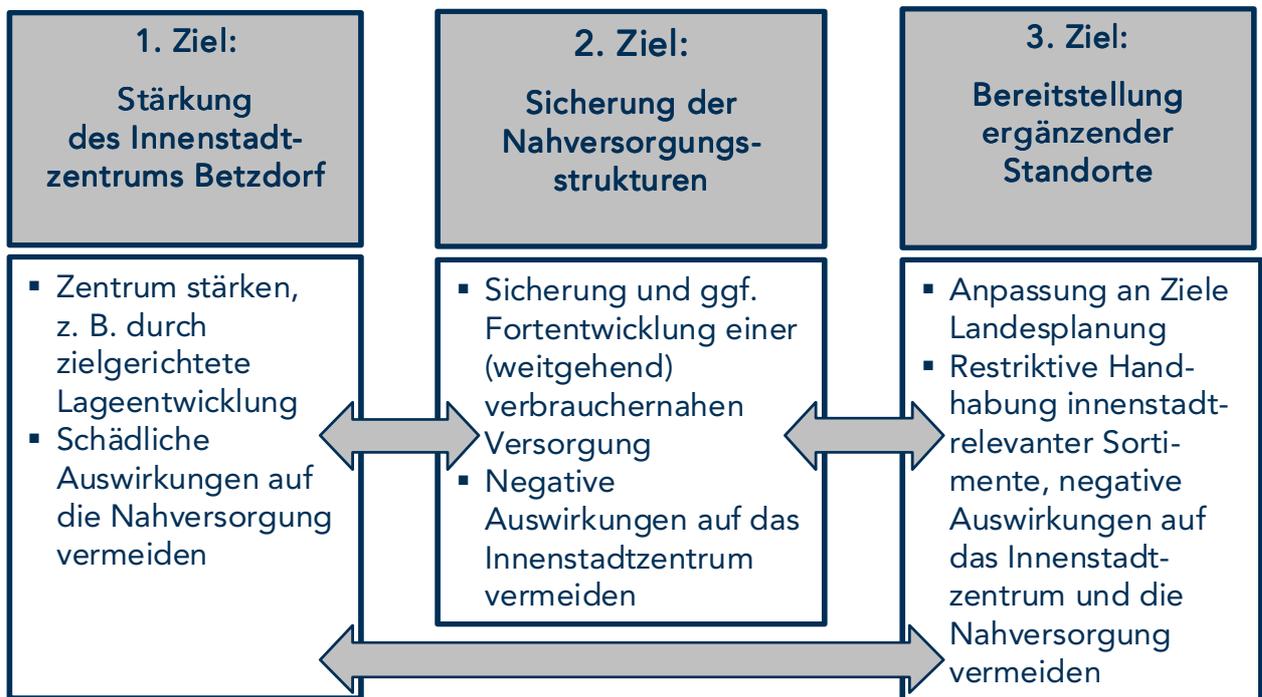
1. Stärkung des Innenstadtzentrums Betzdorf, ggf. durch eine zielgerichtete Lageentwicklung, unter Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen auf die wohngebietsbezogene Nahversorgung,
2. Sicherung der Nahversorgungsstrukturen: Sicherung und ggf. Fortentwicklung einer (weitgehend) verbrauchernahen Versorgung, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen,
3. Bereitstellung von Ergänzungsstandorten unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung sowie restriktive Handhabung innenstadtrelevanter Sortimente, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum sowie die Nahversorgung zu vermeiden.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (innenstadtrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 6.4).

Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: im Fokus der Entwicklung steht das Innenstadtzentrum Betzdorf, die gesichert und gestärkt werden soll.

Abbildung 26: Entwicklungsleitlinien für die Verbandsgemeinde Betzdorf



Quelle: eigene Darstellung

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

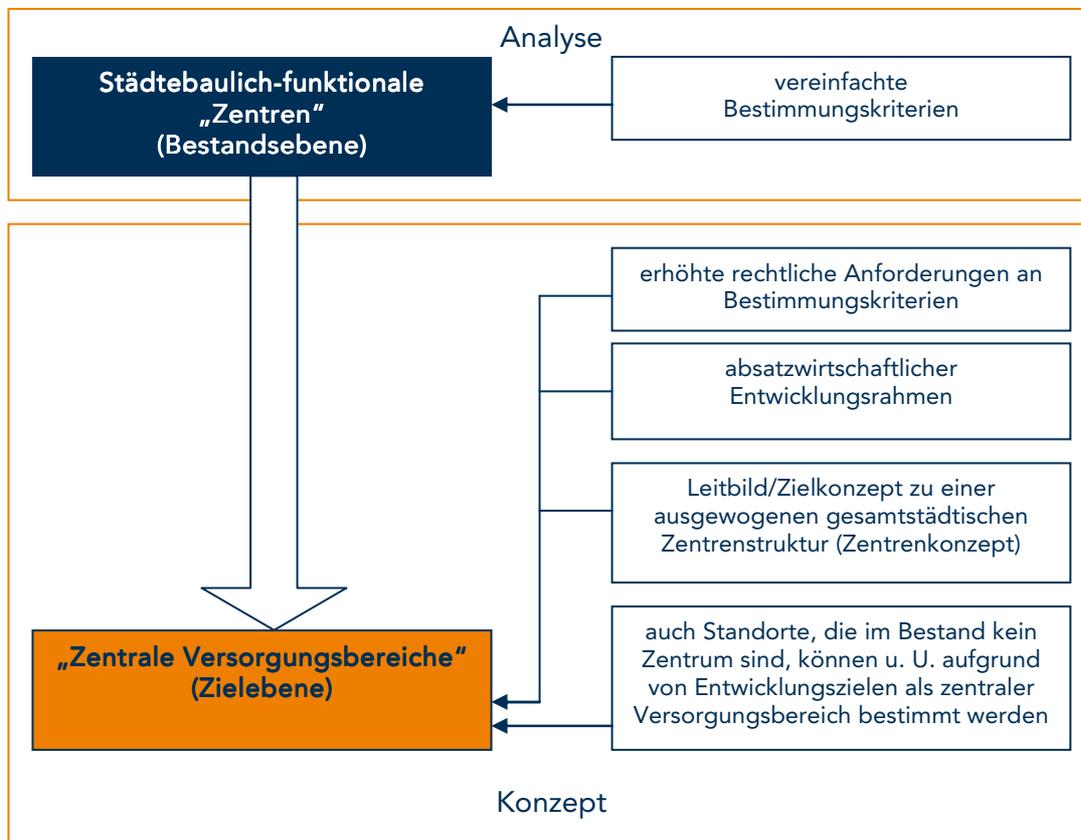
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 und 6.3) und der Liste innenstadtrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Betzdorfer Liste“, Kap. 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.5.26.5).

6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für die Verbandsgemeinde Betzdorf unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung des zu empfehlenden künftigen Zentrums als sog. zentraler Versorgungsbereich. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kap. 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 27: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In der Verbandsgemeinde Betzdorf wird das Innenstadtzentrum Betzdorf als zentraler Versorgungsbereich empfohlen.

Neben diesem werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentraler Versorgungsbereich definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Ergänzungsstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kap. 6.3).

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Betzdorf

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet von Betzdorf. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Verbandsgemeinde soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Verbandsgemeinde fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.4) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Verbandsgemeinde Betzdorf, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der wenigen Magnetbetriebe ▪ Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote ▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion ▪ Optimierung der städtebaulichen Bestandssituation

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten²⁹
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
 - räumlich: im gesamten Innenstadtzentrum mit Ausnahme der funktionalen Ergänzungsbereiche³⁰
 - funktional: insbesondere Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens³¹
4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* innenstadtrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen
6. Optimierung der städtebaulichen Bestandssituation durch Vernetzung der drei vorhandenen Teilbereiche (hierzu Näheres siehe unten)

²⁹ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzeptes irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

³⁰ In den gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereichen innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

³¹ Das realisierte Vorhaben auf dem Gelände des abgerissenen Kaufhauses *AKA-City* und dem Siegparkplatz entspricht dieser Empfehlung und ist daher aus fachgutachterlicher Sicht deutlich zu begrüßen.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der Entwicklungsleitlinien für die Verbandsgemeinde Betzdorf zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kap. 6.5.2).

Im Folgenden sollen konkrete Empfehlungen für die vorhandenen drei Teilbereiche der Innenstadt Betzdorfs formuliert werden. Bei den drei Teilbereichen handelt es sich um:

- Bereich Wilhelmstraße
- Bereich Bahnhofstraße
- Altstadt

Bereich Wilhelmstraße

Der Bereich der Wilhelmstraße ist grundsätzlich durch eine bipolare Struktur gekennzeichnet. Während sich im östlichen Bereich überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte befinden und erste Trading-Down-Tendenzen erkennbar sind, ist der westliche Bereich überwiegend durch Fachmarktangebote sowie durch die Magnetwirkung der vorhandenen Lebensmittel-discounter geprägt. Grundsätzlich, im gesamten Bereich der Wilhelmstraße, herrscht eine stark unzureichende Aufenthaltsqualität aufgrund zu geringer Gehwegbreiten und hoher Verkehrsbelastung vor. Des Weiteren ist die städtebauliche Anbindung an den Bereich Bahnhofstraße städtebaulich optimierbar.

Aus Sicht des Gutachterbüros bieten die aktuellen Planungen im östlichen Bereich der Wilhelmstraße (AKA-Gelände/ Siegparkplatz) große Potenziale, die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen zu bremsen und umzukehren. Durch die Magnetwirkung eines neu geschaffenen Vorhabens können ggf. die vorhandenen Leerstände reduziert werden. Flankierend ist die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements zu empfehlen. Um die Aufenthaltsqualität am Standort zu erhöhen, sollten die Gehwege verbreitert, weitere Querungsmöglichkeiten geschaffen sowie die Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung der ansässigen Betriebe optimiert werden.³²

Bereich Bahnhofstraße

Der Bereich der Bahnhofstraße ist durch eine hohe Nutzungsdichte geprägt. Die Bahnhofstraße ist zusammen mit der Decizer Straße als Fußgängerzone ausgewiesen. Diese wie auch der Bahnhof, der Busbahnhof, der Wochenmarkt³³ sowie zahlreiche Dienstleistungs-

³² Die aktuelle Entwicklung (November 2011) des Geländes des abgerissenen Kaufhauses *AKA-City* und des ehemaligen Siegparkplatzes mit den neu errichteten Fachmärkten (Expert Klein, TEDI, Ernsting's Family, Schuh Mann) und entsprechenden Parkierungsmöglichkeiten (rd. 240 Stellplätze) entspricht den hier formulierten Empfehlungen und hat bereits zu Folgeinvestitionen v. a. im Bereich der Wilhelmstraße geführt.

³³ Der Wochenmarkt in Betzdorf findet jeweils dienstags und freitags (von 7 – 13 Uhr) im Bereich Bahnhofstraße, Decizer Straße und Hellerstraße statt. Es handelt sich dabei um einen der größten Wochenmärkte im nördlichen Rheinland-Pfalz. Dieser generiert erhebliche Frequenzen, von welchen der umliegende Einzelhandelsbestand profitiert.

einrichtungen vor Ort generieren hohe Frequenzen. Jedoch sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch eine starke Kleinteiligkeit geprägt. So liegen die Verkaufsflächen aller örtlichen Betriebe unter 200 m².

Aufgrund fehlender Flächenpotenziale in diesem Bereich, gilt es die vorhandenen Stärken der Bahnhofstraße und der umliegenden Bereiche weiterhin zu sichern. Besonders der Straßenbelag sowie die Stadtgestalt sind hervorzuheben, aber auch Qualität und Service der Fachgeschäfte sollten im Stadtmarketing als Werbeaspekte verwendet werden. Grundsätzlich gilt es die städtebaulichen Barrieren, die zur Altstadt als auch zur Wilhelmstraße bestehen, zu minimieren, um eine Verknüpfung der drei Teilbereiche des Innenstadtzentrums zu schaffen (hierzu Näheres siehe unten).³⁴

Bereich Altstadt

Die Altstadt Betzdorfs ist durch eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale geprägt. Die Straßen Kirchstraße, Viktoriastraße, Augustastraße und Rainstasse sind als verkehrsberuhigter Straßen ausgewiesen. Es existieren bis auf wenige Ausnahmen, wie das Textilkauflhaus Mode Eufinger und dem Schuhhaus Feisel, keine größeren Magnetbetriebe, die in diesem Bereich zusätzliche Frequenzen generieren würden. Des Weiteren fehlt auch hier eine attraktive Verbindung an den räumlich angrenzenden Bereich der Bahnhofstraße.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität wäre es wünschenswert, die vorhandenen Ladenlokale der Altstadt nach bzw. auch zwischen zunutzen. Dies kann mit Hilfe eines Ladenflächenmanagements geschehen. Des Weiteren gilt es zu prüfen, ob Chancen für die Ansiedlung von Außengastronomie bestehen, um in diesem Bereich eine Profilierung zu schaffen. Um die Bahnhofstraße anzubinden, sind die vorhandenen Barrieren zu beseitigen (hierzu Näheres siehe unten).

Potenzielle Ansätze zur Minimierung der städtebaulichen Barrieren

Durch die Gliederung des Innenstadtzentrums Betzdorf in drei Teilbereiche, ist es von wesentlicher Bedeutung eine Verknüpfung zwischen diesen Teilbereichen zu schaffen und die vorhandenen städtebaulichen sowie gefühlten Barrieren zu minimieren. An dieser Stelle werden beispielhafte Empfehlungen für die Verringerung der vorhandenen Trennwirkungen gegeben:

- Aufwertung der vorhandenen Tunnel/ Fußgängerbrücken durch Sanierung sowie neuwertigen Anstrich

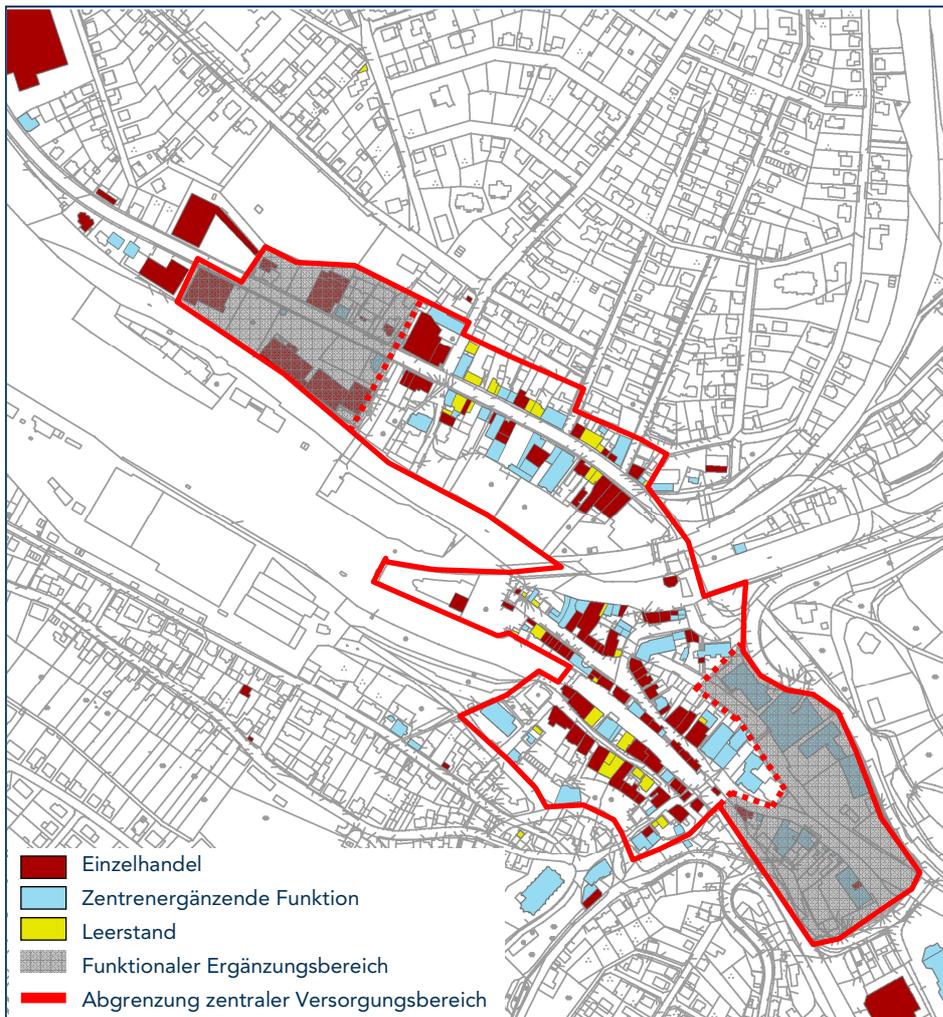
³⁴ Der Bereich Bahnhofstraße profitiert als Zwischenlage von den Entwicklungen sowohl des Bereichs abgerissenen Kaufhauses *AKA-City* des ehemaligen Siegparkplatzes als auch von der Entwicklung des Projekts *S-Forum* (zwischen dem Geschäftshaus Rhein-Zeitung/Sparda-Bank Südwest und den Gebäuden Amtsgericht/Polizei).

- Verbesserung der Beleuchtung in den vorhandenen Fußgängertunneln, z. B. durch die Installation von Lichtkunst (leuchtende Pflastersteine, beleuchtete Kunstwerke, etc.)
- Aufstellung von Informationstafeln, die die dreigliedrige Struktur des Innenstadt-zentrums darstellen, so dass sich die Besucher und Kunden von vornherein die Struktur des Zentrums besser fassen können
- Verbesserung der Beschilderung des Innenstadtzentrums, z. B. durch die Aufstellung von Wegweisern, die die drei Teilbereiche untereinander vernetzen

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 28: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit ergänzend zur Abgrenzung aus dem Bestand die Bereiche südlich der Friedrichstraße, da hier wesentliche

ergänzende öffentliche Funktionen wie das Amtsgericht, die Geschäftsstelle und Redaktion der Rhein-Zeitung oder die Polizei angesiedelt sind³⁵.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Norden ist der Bestand entlang der Wilhelmstraße bis auf Höhe der östlich liegenden Fachmarkttagglomeration in den zentralen Versorgungsbereich eingeschlossen. Wegen der nicht mehr unmittelbar vorhanden Sichtbeziehung zu den weiteren Einzelhandelsbetrieben aufgrund der eher rückwärtig gelagerten folgenden Gebäude sowie aufgrund der in Richtung nicht innenstadtrelevanter Sortimente tendierenden Sortimentsstruktur werden keine weiter nordwestlich gelegenen Bereiche in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aufgenommen. Im Osten bildet die Bahnlinie sowie die Fußgängerbrücke die Begrenzung des Innenstadtzentrums.
- Im Süden grenzt der Bereich um die Bahnhofstraße an, hier ist der Bestand entlang der gleichnamigen Straße sowie der weiterführenden Hellerstraße Teil des Zentrums. Die Begrenzung bildet hier aufgrund ihrer Barrierewirkung die Steinerother Straße im Osten sowie die Bahnschienen im Westen.
- Im weiteren Verlauf ist die Altstadt Betzdorfs inkludiert, welche nördlich der Tiergartenstraße sowie westlich der Kirchstraße eine Begrenzung erfährt.
- Weitere Bereiche sind aufgrund ihrer überwiegenden durch Wohnnutzungen geprägten Struktur oder aufgrund der Verkehrsfunktion (Bahnschienen, etc.) aus dem zentralen Versorgungsbereich ausgeklammert.

³⁵ Die ehemalige Baulücke südlich der Friedrichstraße ist durch den Neubau (Eröffnung April 2011) des S-Forums (Kreissparkasse, Gesundheitszentrum, Einzelhandel und Bistros/ Cafés) zwischenzeitlich geschlossen.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf ausgesprochen.

In Teilbereichen des Verbandsgemeindegebiets sind trotz der guten gesamtgemeindlichen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente äußerst begrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der nunmehr schon – laut der vorgenommenen Berechnungen – nicht vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Verbandsgemeinde Betzdorf aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

1. Die bestehenden Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich sollten nachfrage- und zeitgemäß ausgebaut werden, sofern die Märkte im Einzelnen zukünftig nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Betzdorf stabilisiert wird.
2. Die fußläufige Anbindung des Edeka-Marktes an die Fußgängerzone sollte gestärkt werden, um wechselseitige Synergieeffekte besser zu nutzen.
3. Auch die Lebensmittelmärkte in sonstigen integrierten Lagen sollten ggf. durch Anwendung der Instrumente des BauGB vor städtebaulich relevanten Funktionsverlusten gesichert werden, um die quantitativ und qualitativ gute Versorgungsstruktur zu sichern. Bei Bedarf – nach vorheriger Prüfung – sollten die Bestandsbetriebe fortentwickelt werden, um eine nachfragegerechte und zeitgemäße Ausstattung zu garantieren³⁶.

Die beiden in integrierter Lage befindlichen Standorte in Scheuerfeld und Alsdorf entsprechen nicht den Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche, übernehmen jedoch wesentliche Funktionen für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit

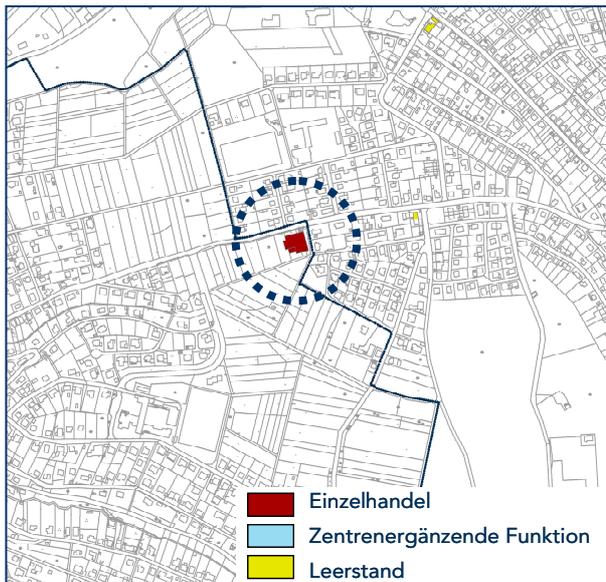
³⁶ So könnte z. B. geprüft werden, ob die Funktionsfähigkeit des Lebensmittelsupermarktes an der Grenze zu Scheuerfeld optimiert werden könnte (z. B. durch betriebliche Maßnahmen, Stellplätze, Andienung, Magnetfunktion des Standorts, etc.).

Gütern des täglichen Bedarfs. Aufgrund dessen sollen die beiden Standorte zukünftig als Nahversorgungsstandorte eingestuft werden.

Nahversorgungsstandort Scheuerfeld

Der bestehende Supermarkt Rewe übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung Scheuerfelds sowie auch für Bereiche von Betzdorf (Stadt).

Abbildung 29: Nahversorgungsstandort Scheuerfeld



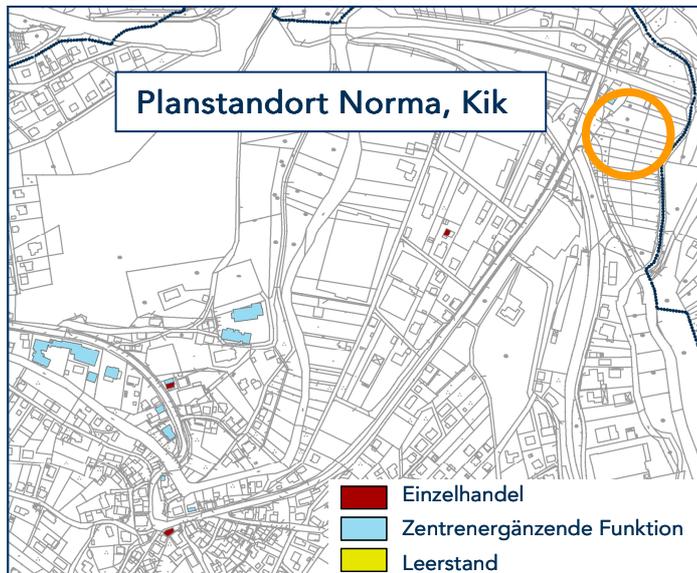
Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Insofern wird dieser Standort als Nahversorgungsstandort für Scheuerfeld empfohlen und soll auch zukünftig eine Versorgungsfunktion für die Scheuerfelder sowie auch einen Teil der Betzdorfer Bevölkerung ausüben.

Nahversorgungsstandort Alsdorf

In der Ortsgemeinde Alsdorf ist die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts mit einem Lebensmitteldiscounter und weiteren ergänzenden Fachmärkten geplant³⁷.

Abbildung 30: Nahversorgungsstandort Alsdorf



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Da der entstehende Standort die aktuell vorhandene Lücke in der wohnortnahen Versorgung in Alsdorf schließt, wird auch dieser als Nahversorgungsstandort empfohlen. So sollte der Nahversorgungsstandort im Rahmen der bereits genehmigten Vorhabenplanung Bestandsschutz als Nahversorgungsstandort für Alsdorf genießen. Eine Weiterentwicklung an diesem Standort im Bereich der nahversorgungs- oder innenstadtrelevanten Sortimente sollte jedoch gemäß der Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.5) bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

4. Durch eine bauplanungsrechtliche Absicherung) sollte der Ausbau von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in nicht integrierten Lagen vermieden werden.
5. In den Ortsteilen ohne vorhandene Nahversorgung wird aufgrund der fehlenden Mantelbevölkerung für einen großflächigen Nahversorgungsbetrieb die Nutzung alternativer Bedienformen empfohlen.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.5.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des

³⁷ Zwischenzeitlich erfolgte die Eröffnung des Lebensmitteldiscounters, des Textildiscounters, eines Backshops sowie eines Frisörs (26.08.2011).

Zentrums (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Alternativen zum stationären Lebensmitteleinzelhandel

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen.

Es können alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote für dezentral gelegene Siedlungsbereiche geprüft werden:

- Kunden-Holservice
- Liefer-/Bestellservice
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (*mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“*).

6.3 Konzept für Ergänzungsstandorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich, den Nahversorgungsstandorten oder den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in der Verbandsgemeinde Betzdorf eine weitere Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieses Standorts Kap. 4.6.1). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den Ergänzungsstandort grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtverbandsgemeindlichen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den Ergänzungsstandorten

Stadtentwicklungspolitische Ziele

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und den übergeordneten Entwicklungsleitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Ergänzungsstandorts verbunden:

- Erstens soll sein Bestand – im Einklang mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Verbandsgemeinde Betzdorf – für die Zukunft gesichert werden.
- Zweitens: Sofern der Standort Potenzial zu einer qualitativen oder quantitativen Fortentwicklung aufweist, soll diese Fortentwicklung im Einklang mit den Gesamtzielen (z. B. Entwicklung des Zentrums und der wohnortnahen Versorgung) sowie mit den städtebaurechtlichen und landesplanerischen Vorschriften stehen.
- Drittens sind ergänzende Standorte des (großflächigen) Einzelhandels häufig derart raumgreifend, dass deren Entwicklung mit weiteren Aspekten der Stadtentwicklung abgestimmt werden muss (z. B. bezüglich der Verkehrsentwicklung oder der Gewerbeflächenpolitik).
- Viertens: die Fokussierung auf eine, dafür größere und leistungsfähige Einzelhandelsagglomeration wird gegenüber einer dispersen bzw. dezentralen Struktur bevorzugt, weil größere Standortbereiche durch Agglomerationseffekte auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort deutlicher wahrgenommen werden und hierdurch im Saldo höhere gesamtstädtische Einzelhandelsumsätze generiert werden können. Die Fokussierung beinhaltet zudem den Vorteil, dass Lagen außerhalb der Agglomerationsbereiche ganz oder weitgehend von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden können, was wiederum den auf günstige Gewerbeflächen angewiesenen Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben zugute kommen kann.

Landesplanerische Ziele

Die landesplanerischen Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz, die die Kommunen im Rahmen ihrer eigenen Planungen zu beachten haben, besagen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen neu angesiedelt werden dürfen (Z 58) und dass außerhalb dieser Zentren zudem keine Agglomerationen von kleinflächigen Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten entstehen sollen (Z 61).

Im landesplanerischen Interesse liegt es also, dass Agglomerationsstandorte des großflächigen wie auch kleinflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentren ausschließlich für nicht innenstadtrelevante Sortimente konzipiert sein sollten (Z 58, Z 59 und Z 61). Für solche Agglomerationsstandorte prägt das LEP IV den Begriff der „Ergänzungsstandorte“. Für diese gilt gem. LEP IV,

- dass sie in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen sind,
- und dass innenstadtrelevante Randsortimente zum Schutz der Zentrenentwicklung zu begrenzen sind.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die aus fachgutachterlicher Sicht empfohlenen, unter Berücksichtigung der landesplanerischen und städtebaulichen Ausgangsposition in Betzdorf, gesamtgemeindlichen Prioritäten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Betrieben.

Tabelle 13: Empfohlene gesamtgemeindliche Standortprioritäten für den nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

großflächige Betriebe	kleinflächige Betriebe
<ol style="list-style-type: none"> 1. primär am dafür empfohlenen Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen, 3. in stadtplanerisch begründeten Ausnahmen ggf. an weiteren Standorten, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. primär gebündelt am dafür empfohlenen Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße, 2. ergänzend mögliche Ansiedlungsoptionen im Innenstadtzentrum (oder unmittelbar räumlich daran angrenzend) prüfen, 3. nachrangig ggf. auch an weiteren Standorten im Stadtgebiet, sofern dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Quelle: eigene Darstellung

6.3.2 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße

Der Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche noch vor dem Innenstadtzentrum die größte Einzelhandelsagglomeration in der Verbandsgemeinde Betzdorf. Er grenzt unmittelbar an das Innenstadtzentrum an, so dass hier Kopplungseffekte zwischen den beiden Standortbereichen zu vermuten sind, und ist über die B62 direkt erreichbar.

Der Standort ist heute bereits überwiegend durch Angebote aus den nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen im Sinne des LEP IV und zugunsten der Zentrenentwicklung für die Weiterentwicklung genutzt werden.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Der Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße soll im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kap. 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt werden.

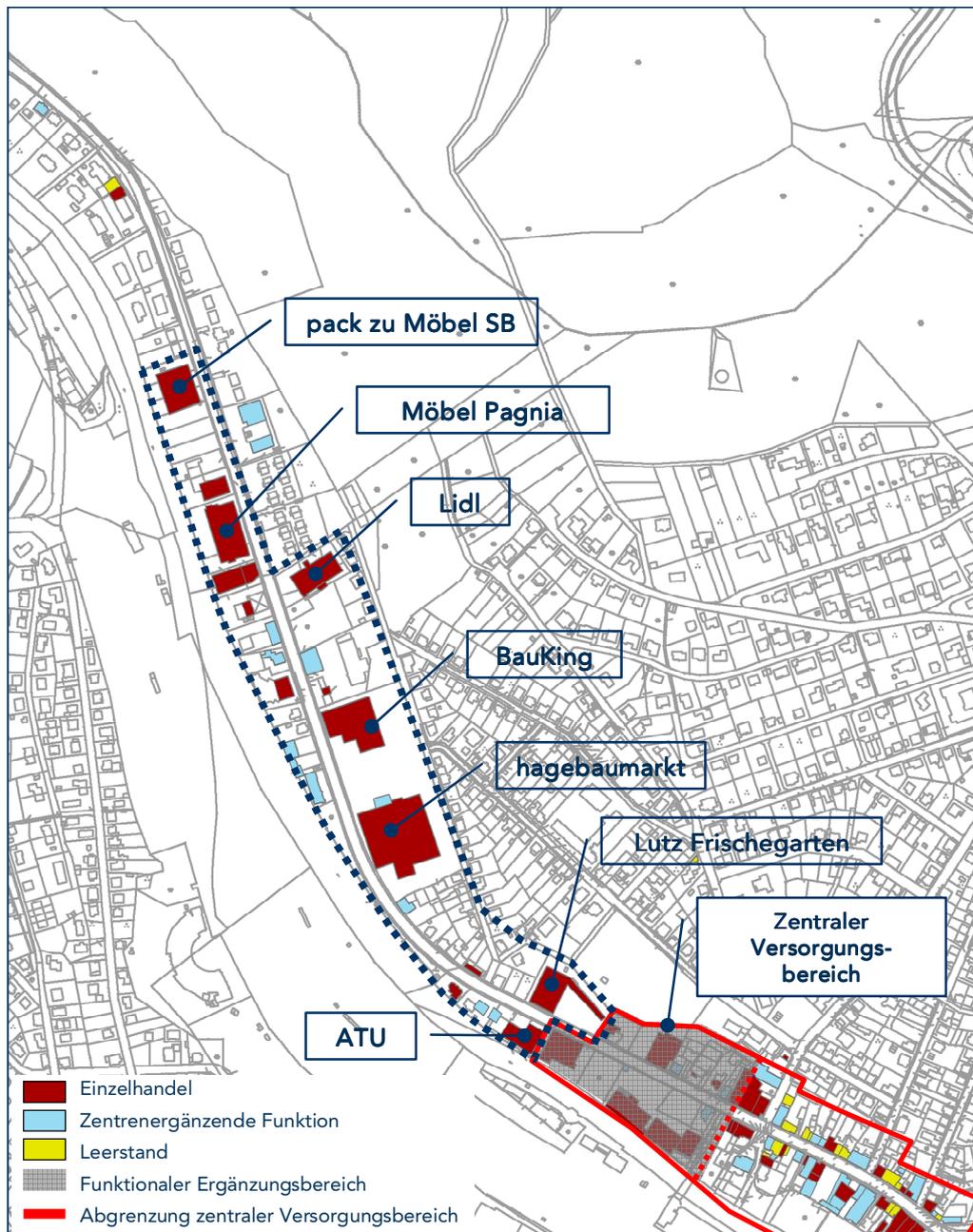
Neue Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär nur noch im Innenstadtzentrum stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 6.5). Somit verbleiben für den Ergänzungsstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Der Ergänzungsstandort orientiert sich entlang der Wilhelmstraße/ Kölner Straße. So bildet die eher rückwärtig und zum Innenstadtzentrum orientierte Fachmarkttagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt (funktionaler Ergänzungsbereich des Innenstadtzentrums) im Osten eine Begrenzung des Ergänzungsstandorts. Im Norden endet die Abgrenzung des Standorts jeweils nach der letzten durch Einzelhandel genutzten großflächigen Immobilie (das Möbelhaus „pack zu Möbel SB“ auf der westlich gelegenen Straßenseite, der Lebensmitteldiscounter „Lidl“ auf der östlich gelegenen Straßenseite).

Abbildung 31: Räumliche Festlegungsempfehlung Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 08/2010; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Betzdorf

Um eine weitere Ausdehnung des Ergänzungsstandorts zu vermeiden, sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Standortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Falls eine städtebaulich geordnete räumliche Ausweitung des Ergänzungsstandorts stadtentwicklungspolitisch angestrebt wird, sollten mittel- bis langfristig neue Ansiedlungsflächen im oder unmittelbar am Ergänzungsstandort ausgelotet werden.³⁸ Ansiedlungspotenzial kann ggf. auch dadurch erreicht werden, wenn Anbieter am Ergänzungsstandort an andere Standorte innerhalb des Verbandsgemeindegebietes umsiedeln und hierdurch Grundstücke oder Ladenimmobilien neu verfügbar werden. Eine Überplanung des Standortes und eine auf die empfohlenen Funktionen und spezifischen Sortimente zugeschnittene Bauleitplanung sollte hierzu flankierend eingesetzt werden.

Tabelle 14: Zusammengefasste Entwicklungsempfehlungen Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße

Entwicklungsziel	Umsetzungsempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Primäre Funktion: Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündelung und Steuerung der Einzelhandelsbetriebe durch Angebotsplanung am Zielstandort und entsprechendem Ausschluss jenseits dieses Zielstandorts
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzende Funktion: Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ insofern auch bauplanungsrechtlicher Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten am Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße unter Anwendung der Leitsätze III und IV sowie unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flankierend: keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des Innenstadtzentrums 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauplanungsrechtlicher Ausschluss weiterer einzelhandelsnaher Dienstleistungen und gastronomischer Angebote

Quelle: eigene Darstellung

6.3.3 Empfehlungen zum Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof

Der Standort Gewerbegebiet Struthof trägt mit den ansässigen Betrieben zur Sicherung der Nahversorgungsstrukturen im östlichen Stadtgebiet von Betzdorf bei.

Aktuelle Planungen sehen Umnutzungen bzw. Ansiedlungen am Standort vor. So ist eine Vergrößerung und Verlagerung des Zoofachmarktes Fressnapf sowie des REWE Getränkemarktes vorgesehen. Auch die Ansiedlung einer Filiale des Fachmarktes „Dänisches Bettenlager“ ist geplant³⁹.

³⁸ Etwa im Rahmen eines Standort-Entwicklungskonzepts.

³⁹ Die entsprechenden Baugenehmigungen wurden von der Kreisverwaltung Altenkirchen inzwischen erteilt. Die Baumaßnahmen sollen Anfang 2012 beginnen.

Die genannten Entwicklungen stellen aus fachgutachterlicher Sicht eine planerische Abrundung des Standorts dar, zudem stehen an diesem Standort keine nennenswerten Bauflächen mehr zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende Weiterentwicklung des Standorts sollte zugunsten von Entwicklungen im Innenstadtzentrum bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden.

6.4 Die Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Verbandsgemeinde Betzdorf als innenstadtrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

Städtebaurechtliche und landesplanerische Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen *örtlichen* Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁴⁰

Bei der Erarbeitung einer örtlichen Liste sind gleichwohl die in Rheinland-Pfalz vorhandenen landesplanerischen Ziele und Grundsätze zu Sortimentslisten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. So schreibt das LEP IV vor, dass im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes bzw. in Verbindung mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente vorzulegen ist (vgl. Z 58). Zugleich enthält das LEP IV eine Liste von Sortimenten, die „insbesondere“ innenstadtrelevant sein sollten (vgl. Erläuterungen zu Z 58). Zu diesen Sortimenten zählen etwa Nahrungsmittel, Drogeriewaren, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann dem LEP IV zufolge in begründeten Einzelfällen eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung des im LEP IV formulierten Sortimentskataloges vorgenommen werden (vgl. ebd.).

⁴⁰ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zunächst die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Innenstadtrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als innenstadtrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Innenstadtrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch innenstadtrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu.

⁴¹ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Tabelle 15: Beurteilungskriterien für die Innenstadtrelevanz von Sortimenten

<p>Innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die einen zentralen Versorgungsbereich im Bestand städtebaulich-funktional strukturell prägen, ▪ die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken, ▪ die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen, ▪ die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind, ▪ die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können, ▪ die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten. <p>Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Merkmalen der Innenstadtrelevanz entsprechen, ▪ die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.
<p>Nicht innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die zentrale Lagen nicht prägen, ▪ die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Verbandsgemeinde Betzdorf als sog. „Betzdorfer Liste“. Sortimente mit den Symbolen + und * weichen von den Vorgaben des LEP IV ab und werden im Anschluss an die Liste gesondert erläutert.

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf („Betzdorfer Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁴²	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren ⁺	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)

⁴² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte ⁺ (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen ⁴³ /Jagdbedarf/ Angeln ⁺	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)

⁴³ Das Sortiment Waffen ist zum erheblichen Teil nur sehr eingeschränkt käuflich zu erwerben (Waffenschein) und wird nur der Vollständigkeit halber in dieser Sortimentsliste angeführt.

Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	Aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich ⁺	47.73	<i>Apotheken</i>
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	Aus 47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)</i>
	Aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	Aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	Aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR:Boote)</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9 ⁴⁴	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>
	Aus 47.52.1 ⁴⁵	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>

⁴⁴ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Leuchten/Lampen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1 Aus 47.79.1*	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftrradteilen und -zubehör
Pflanzen/ Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)*	Aus 47.53 Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010;
+ Erweiterung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen;
* Reduzierung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴⁶ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁴⁵ Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

⁴⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531

Erweiterung gegenüber LEP IV

Die mit einem + gekennzeichneten Sortimente werden *zusätzlich* zu den Vorgaben des LEP IV in der Verbandsgemeinde Betzdorf als innenstadtrelevant empfohlen; dies sind:

- Bettwaren
- freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
- medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)
- Waffen⁴⁷/Jagdbedarf/Angeln

Alle vier Sortimente werden im LEP IV nicht benannt.

- *Bettwaren* jedoch sind aktuell zu rd. 2/3 der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum Betzdorfs vertreten und stellen so eine wesentliche Konzentration an diesem Standortbereich dar. Um auch weiterhin Ansiedlungen aus diesem Bereich (z. B. Fachmärkte mit Magnetwirkung für die weiteren Zentrenfunktionen) bzw. auch Erweiterungen von Bestandsbetrieben zu ermöglichen, sollte dieses Sortiment in der Betzdorfer Liste als innenstadtrelevant deklariert werden.
- *Apotheken* befinden sich in Betzdorf ausschließlich im Innenstadtzentrum, daher finden sich auch die in der Vorkassenzzone von Apotheken häufig angebotenen (und teils am Ladentisch erhältlichen) freiverkäuflichen Arzneimittel ausschließlich dort und prägen die dortige Angebotsstruktur.⁴⁸ Auch für die Zukunft sollte diese Strukturprägung mittels Aufnahme in die Sortimentsliste gestützt werden.
- Ebenso ist das Sortiment *medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)* überwiegend im Innenstadtzentrum Betzdorfs angesiedelt. Aufgrund ihrer vorwiegenden Vertretung im Zentrum sowie ihrer überwiegenden Mitnahmefähigkeit (z. B. Hörgeräte, orthopädische Einlagen, etc.) sollten auch diese als innenstadtrelevant festgelegt werden.
- *Waffen/Jagdbedarf/Angeln* ist als Sortimentsgruppe in Betzdorf gesamtgemeindlich aktuell nicht in nennenswertem Umfang erhältlich. Aufgrund der typischen Merkmale dieser Artikel (Integrationsfähigkeit in zentralen Lagen, Transportierbarkeit ohne Pkw, Relevanz für einen interessanten Branchenmix in zentralen Lagen) kann und sollte diese Sortimentsgruppe jedoch künftig zur Stärkung der Standortattraktivität im Innenstadtzentrum angesiedelt werden, sofern unternehmerisches Interesse an einer Expansion bzw. Geschäftseröffnung in Betzdorf besteht.

⁴⁷ Das Sortiment Waffen ist zum erheblichen Teil nur sehr eingeschränkt käuflich zu erwerben (Waffenschein) und wird nur der Vollständigkeit halber in dieser Sortimentsliste angeführt.

⁴⁸ Rezeptpflichtige Arzneimittel werden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes dagegen nicht erfasst und dargestellt, da ihre Bereitstellung bzw. ihr Verkauf allein über das Apothekenrecht normiert ist und einer näheren Konkretisierung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes rechtlich nicht zugänglich ist.

Reduzierung gegenüber LEP IV

Sortimente, die mit dem Symbol * gekennzeichnet sind, weichen ggf. reduzierend von den landesplanerischen Vorgaben des LEP IV ab und werden hier nachfolgend kurz erläutert:

- *Antiquitäten:* Gem. LEP IV sollte die Sortimentsgruppe Kunst/Antiquitäten regelmäßig innenstadtrelevant sein. Stadt + Handel empfiehlt stets für die Erarbeitung von Sortimentslisten, die für Zwecke der Bauleitplanung hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar sein müssen, eine Orientierung an den Benennungen des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008, s. o.). Der Begriff Kunst ist dort als Kunstgegenstände klassifiziert und wird für Betzdorf als innenstadtrelevant empfohlen.

Antiquitäten dagegen werden für Betzdorf nicht als innenstadtrelevant empfohlen, wenn es sich um antike Möbel handelt (Untergruppe von Möbeln, s. o.). Dies begründet sich u. a. mit dem großen Flächenbedarf und den regelmäßig eher niedrigen Flächenproduktivitäten dieser Branche, so dass eine künftige Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht ausschließlich empfohlen werden kann. Zudem ist in der Praxis eine Unschärfe im Bereich der antiken Möbel vorhanden: es werden oft neuwertige Möbel mit „antiken“ Finish als „antik“ angepriesen. Für Zwecke der Bauleitplanung ergäbe sich demnach für eine innenstadtrelevante Einordnung von „antiken“ Möbeln weder die Erforderlichkeit noch eine hinreichende Praktikabilität.

Andere Antiquitäten, die nicht Möbel sind, sollten als Kunstgegenstände bzw. Einrichtungsbedarf klassifiziert werden; diese wären gemäß der oben vorgestellten Sortimentsliste für Betzdorf innenstadtrelevant.

- *Motorräder und Zubehör:* Diese Sortimentsgruppe wird im LEP IV als innenstadtrelevant („Mofas“) vorgeschlagen. In Betzdorf fehlt es jedoch an einer Prägung des Innenstadtzentrums durch dieses Sortiment. Stadt + Handel empfiehlt daher sowie aus Gründen des erhöhten Flächenbedarfs für Motorräder und der fehlenden Transportfähigkeit die Einstufung des Sortiments „Motorräder und Zubehör“ als nicht innenstadtrelevant. Anbieter mit Wertschätzung stadtgestalterisch höherwertiger Lagen können gleichwohl – unabhängig von dieser Sortimentsliste – zentrale Lagen als Ansiedlungsort wählen.
- *Teppiche:* Beim Sortiment Teppiche fehlt eine strukturell prägende Wirkung im zentralen Versorgungsbereich, da es im Innenstadtzentrum nicht vorzufinden ist. Auch ist hier nur eine geringe Entwicklungsperspektive für den Ausbau im zentralen Versorgungsbereich gegeben. Anbieter mit Wertschätzung stadtgestalterisch höherwertiger Lagen können gleichwohl – unabhängig von dieser Sortimentsliste – zentrale Lagen als Ansiedlungsort wählen.

6.5 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in der Verbandsgemeinde Betzdorf und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

- Stärkung des Innenstadtzentrums: Stärkung des Innenstadtzentrums Betzdorf, ggf. durch eine zielgerichtete Lageentwicklung, unter Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung,
- Sicherung der Nahversorgungsstrukturen: Sicherung und ggf. Fortentwicklung einer (weitgehend) verbrauchernahen Versorgung, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen,
- Bereitstellung ergänzender Standorte: Bereitstellung eines Ergänzungsstandorts unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung sowie restriktive Handhabung innenstadtrelevanter Sortimente, dabei negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum sowie die Nahversorgung vermeiden.

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung innenstadtrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Betzdorfer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Betzdorfer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Ein-

zelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Verbandsgemeinde Betzdorf ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁹

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- innenstadtrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für die Verbandsgemeinde Betzdorf empfohlen:

Leitsatz I: Innenstadtrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Innenstadtzentrum Betzdorf.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion⁵⁰

Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

⁴⁹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung.

⁵⁰ Jedoch unter Berücksichtigung des städtebaulichen und landesplanerischen Nichtbeeinträchtigungsgebotes

Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung ggf. auch an sonstigen integrierten Standorten.

- Im zentralen Versorgungsbereich, sofern negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung oder andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Als Anhaltswert für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wird eine Verkaufsflächengröße von 800 m² empfohlen (ggf. darüber hinaus bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁵¹).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz im zentralen Versorgungsbereich haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Wegen des Ziels einer weitgehend wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. Sicherung der Nahversorgungsstrukturen, siehe Kap. 5.2) ist ein Nahversorgungsangebot jedoch auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu empfehlen, wenn es überwiegend auf die Versorgung des umliegenden Gebietes ausgerichtet ist.

Im Rahmen des Nichtbeeinträchtigungsgebotes gelten in erster Linie § 2 Abs. 2 sowie § 34 Abs. 3 BauGB, die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie das Ziel 60 des LEP IV. Als ergänzende Bewertungshilfe für die städtebauliche Bewertung von Lebensmittelmärkten dient der Bericht der AG Strukturwandel aus dem Jahr 2002.

Leitsatz III: Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und am Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Alternativ dazu sollten sie im Innenstadtzentrum angesiedelt werden.

⁵¹ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen primär ebenfalls gebündelt am dafür vorgesehenen Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße angesiedelt werden, nachgeordnet ist eine Ansiedlung im Innenstadtzentrum zu empfehlen. Nachrangig können nicht großflächige Vorhaben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment an weiteren Standorten im Verbandsgemeindegebiet zugelassen werden, sofern diese dort planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig sind und sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

Entwicklungsempfehlungen zum Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße werden zudem in Kap. 6.3 formuliert.

Leitsatz IV: Innenstadtrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens gem. Ziel 59 LEP IV⁵²
- Im zentralen Versorgungsbereich keine Beschränkung des innenstadtrelevanten Randsortiments⁵³

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch innenstadtrelevante Sortimente umfassen.

Diese innenstadtrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um das Innenstadtzentrum vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, werden innenstadtrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang empfohlen.

Diese Begrenzung soll gem. Ziel 59 des LEP IV bei bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente liegen. Eine absolute Größenordnung der innenstadtrelevanten Randsortimente ist im Rahmen von Untersuchungserkenntnissen, die etwa mittels einer Auswirkungsanalyse gewonnen werden, zu begrenzen.

Da der Schwellenwert von max. 10 % die unterschiedliche Sensitivität der innenstadtrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils

⁵² Im Einzelfall ist ggf. der Nachweis zu erbringen, dass nicht bereits die *Teil*verkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer innenstadtrelevanter Randsortimente zu schädlichen Auswirkungen führen.

⁵³ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Innenstadtrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im zentralen Versorgungsbereich* werden ohne Verkaufsflächenbegrenzung empfohlen, sofern Leitsatz I gewahrt bleibt.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Zwischenfazit zu den Ansiedlungsleitsätzen

In der Zusammenschau der aus den Entwicklungsleitlinien abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Leitsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

6.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Verbandsgemeinde Betzdorf werden in diesen Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte⁵⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V)
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale im zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen

⁵⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne dieses Einzelhandelskonzepts in Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Betzdorfer Liste innenstadtrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zum zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, der Nahversorgungsstruktur bzw. des Ergänzungsstandorts sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁵⁵ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. „Ziel-Prioritäten“
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

⁵⁵ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes⁵⁶ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁵⁷

Die Betzdorfer Liste innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁵⁸

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*⁵⁹. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt,

⁵⁶ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁵⁷ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u.a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

⁵⁸ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

⁵⁹ Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für

Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Betzdorfer Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung innenstadtrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimente (gemäß Betzdorfer Sortimentsliste) *(entweder)* auf insgesamt *xy* % der Gesamtverkaufsfläche *(oder)* maximal *xy* m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für den zentralen Versorgungsbereich, das Innenstadtzentrum, weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Betzdorfer Sortimentsliste): maximal *xy* m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- *weitere Sortimente analog*“

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs sowie zur Wahrung der Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von innenstadtrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden.
Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb *Betriebstyp (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von *xy* m² und dem Hauptsortiment *xy* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Betzdorfer Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb *weitere Betriebe analog*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimente (gemäß Betzdorfer Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁶⁰

„Das Baugebiet *Name* wird festgesetzt als *Gebietstyp nach BauNVO*. In diesem Gebiet sind zulässig *Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Verbandsgemeinde Betzdorf sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (*in der Begründung näher zu benennen*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.“

⁶⁰ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

7 Schlusswort

Die Verbandsgemeinde Betzdorf verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa zur städtebaulichen Ausprägung des Ergänzungsstandortes) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2006): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2006. Köln

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Retail Institute (2009): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2009/2010. Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Koblenz

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2006): Rheinland-Pfalz 2020 - Zweite kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006). Bad Ems

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft)

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public-Private-Partnership-Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von trading-down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Oulet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist in der Regel nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 - 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 - 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist in der Regel innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 - 75 % bei der Fläche (35 - 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz in der Regel als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Neben-, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z.B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.