

Konzept

03/2023

zept

Einzelhandelskonzept für die
Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Verbandsgemeinde
Betzdorf-Gebhardshain**

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Andreas Schuder, Geogr. M. A.
Jaqueline Suchanek, M. Sc.**
Dortmund/Karlsruhe, 21.03.2023

ENTWURFSFASSUNG

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	8
2.2	Raumordnerische Regelungen	9
3	Methodik	13
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	15
4.2	Gesamtverbandsgemeindliche Nachfrageanalyse	17
4.3	Gesamtverbandsgemeindliche Angebotsanalyse	20
4.4	Städtebauliche Analyse	26
4.5	Nahversorgungsanalyse	31
4.6	Bewertung der Entwicklung seit 2012 bzw. 2013	35
4.7	Zwischenfazit	36
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	41
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	42
6	Einzelhandelskonzept für Betzdorf-Gebhardshain	54
6.1	Zentrenkonzept	54
6.2	Nahversorgungskonzept	69
6.3	Ergänzungsstandortkonzept	75
6.4	Sortimentsliste	78
6.5	Steuerungsleitsätze	81
7	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	88
8	Schlusswort	93
	Anhang	95
	Sortimentsliste (Langfassung)	96
	Literatur- und Quellenverzeichnis	98
	Abbildungsverzeichnis	99
	Tabellenverzeichnis	100
	Abkürzungsverzeichnis	101

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf kommunale Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Zentren wie denen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte einerseits und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben andererseits.

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

Zum 1. Januar 2017 sind die beiden ehemals selbstständigen Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain freiwillig zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain fusioniert. Bereits in den Jahren 2012 (Betzdorf)¹ und 2013 (Gebhardshain)² wurden im Auftrag der beiden damals selbstständigen Verbandsgemeinden jeweils kommunale Einzelhandelskonzepte erarbeitet.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain hat die Stadt Betzdorf entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben (s. Kapitel 2.2) die Funktion als Mittelzentrum inne und damit in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den gehobenen Bedarf für die Bürger der Verbandsgemeinde sicherzustellen. Die Ortsgemeinde Gebhardshain ist als Grundzentrum ausgewiesen und hat dementsprechend vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für die Bürger, vornehmlich der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain, sicherzustellen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Einzelhandels- und Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Gleichzeitig gilt es, die gewachsenen Zentren sowie weitere Versorgungsstandorte in ihrer Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Des Weiteren steht mit der Revitalisierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten und für die nächsten Jahrzehnte an. Konkret ist die Umnutzung und Revitalisierung des EAW im Sinne eines neuen innerstädtischen Quartiers, u. a. mit betreutem Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen,

¹ VG Betzdorf: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Betzdorf, beschlossen am 28.03.2012, Karlsruhe, 28.03.2012.

² VG Gebhardshain: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Gebhardshain, beschlossen am 22.08.2013, Karlsruhe, 22.08.2013.

Wohnungsbau sowie auch einem modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsangebot, geplant. In diesem Entwicklungskontext sollen die Einzelhandelsnutzungen des EAW einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähigen Ausrichtung des Betzdorfer Innenstadtzentrums wie auch gesamtstädtischen bzw. gesamtverbandsgemeindlichen Einzelhandelsangebots leisten.

Angesichts der voranstehend beschriebenen Ausgangslage beabsichtigt die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nunmehr, die Entwicklung einer verbandsgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur auf Basis einer entsprechend tragfähigen, städtebaulich-funktional ausgewogenen sowie schließlich rechtssicheren Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch sollen die Einzelhandelsstrukturen im Innenstadtzentrum Betzdorf (inkl. EAW) und im Ortszentrum Gebhardshain stabilisiert bzw. perspektivisch ausgebaut werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption die wohnortnahe Nahversorgung gesichert und optimiert werden. Im Rahmen der Konzeptaufstellung werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung des Einzelhandelskonzepts vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie der regionalplanerischen Vorgaben.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der Versorgungsaufträge der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum) und der Ortsgemeinde Gebhardshain (Grundzentrum).
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Betzdorf und der Ortsgemeinde Gebhardshain inkl. Empfehlungen zur Stärkung beider zentraler Versorgungsbereiche.
- Berücksichtigung der Entwicklung des EAW im Kontext der Innenstadtentwicklung der Stadt Betzdorf: Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, damit die Betzdorfer Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion und Nutzungsdurchmischung stabilisiert, revitalisiert und insgesamt gestärkt wird.
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur an den Bestandsstandorten Nahversorgung.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzung ermöglichen.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wie auch des Ukraine-Kriegs inkl. ihrer wirtschaftlichen Folgen sind zum Zeitpunkt der Berichtserstellung (Stand: 12/2022) noch nicht in Gänze absehbar. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist jedoch von erheblichen Folgewirkungen auch auf die Einzelhandelsstrukturen der

Verbandsgemeinde auszugehen. So sind aktuell deutlich verstärkte Verschiebungen von stationären zu digitalen Absatzkanälen ebenso wie ein deutliche Eintrübung des Konsumklimas zu beobachten. Die Branchen des Einzelhandels sind dabei in unterschiedlichem Maße betroffen. Auch weitere wichtige Frequenznutzungen im Innenstadtzentrum Betzdorf und im Ortszentrum Gebhardshain stehen vor der Herausforderung, die wirtschaftlichen Verwerfungen der Pandemie sowie des Ukraine-Krieges und seiner Folgen zu kompensieren.

Entwurf

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.³ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen** und **nichtdiskriminierenden Maß** lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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 gesamtverbandsgemeindlicher 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 Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix in Innenstadt- und Ortszentren sowie an Bestandsstandorten Nahversorgung 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 (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung⁴. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

³ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

⁴ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁵

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung der Verbandsgemeinde der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss i. S. e. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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-Gebhardshain wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), in dem landesplanerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben formuliert werden. Der Ministerrat hat in der Sitzung vom 21. Juli 2015 die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) beschlossen. Die entsprechende Zweite Landesverordnung zur Änderung des LEP IV (hier relevant Änderung Z 61) ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Folgende wesentlichen Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kapitel 3 des LEP IV niedergelegt:

- **[Z40]** Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (Mittel- und Oberzentren) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten »mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren«. Hierzu gehören folgende Mittelbereiche:
... Verdichtungsraum: Betzdorf/Kirchen/Wissen - kooperierende Ober- und Mittelzentren: Betzdorf, Kirchen, Wissen
- **[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 Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern

⁵ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung 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 innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- **[Z 60]** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). 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**). Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. 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.

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

Regionalplanerische Vorgaben

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Stand 2017) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

- Die **Stadt Betzdorf** wird als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen.
[Z 23]: „Die zentralen Orte [...] übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbe-
reich, [...] die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund
Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittel-
bereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund
entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich.“
- Die **Ortsgemeinde Gebhardshain** wird als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich ausgewiesen.
[Z 25]: „Grundzentren im monozentralen Nahbereich verfügen über eine
vollständige grundzentrale Ausstattung. Sie stellen die Schwerpunkte der
Grundversorgung für den Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsge-
meindeverwaltung; ausnahmsweise kann der Sitz der Verbandsgemeinde-
verwaltung in einem anderen, angrenzenden Nahbereich liegen.“
- **[G 37]:** „Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Be-
darfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“
- **[G 38]:** „In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemein-
den soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen
Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt wer-
den. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen
Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“
- **[G 39]:** „Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr
Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkre-
ten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.“
- **[G 40]:** „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und
Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu
sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzge-
bot).“
- **[G 41]:** „Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden,
dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der
Standortgemeinde hinausgeht.“
- **[G 42]:** „In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätz-
lich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel
mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in
gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“

Die genannten Grundsätze wirken ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV, wobei bezüglich des Einzelhandels insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV unmittelbar gelten. Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain sind im vorliegenden Einzelhan-

delskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der verbandsgemeindlichen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Entwurf

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 Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

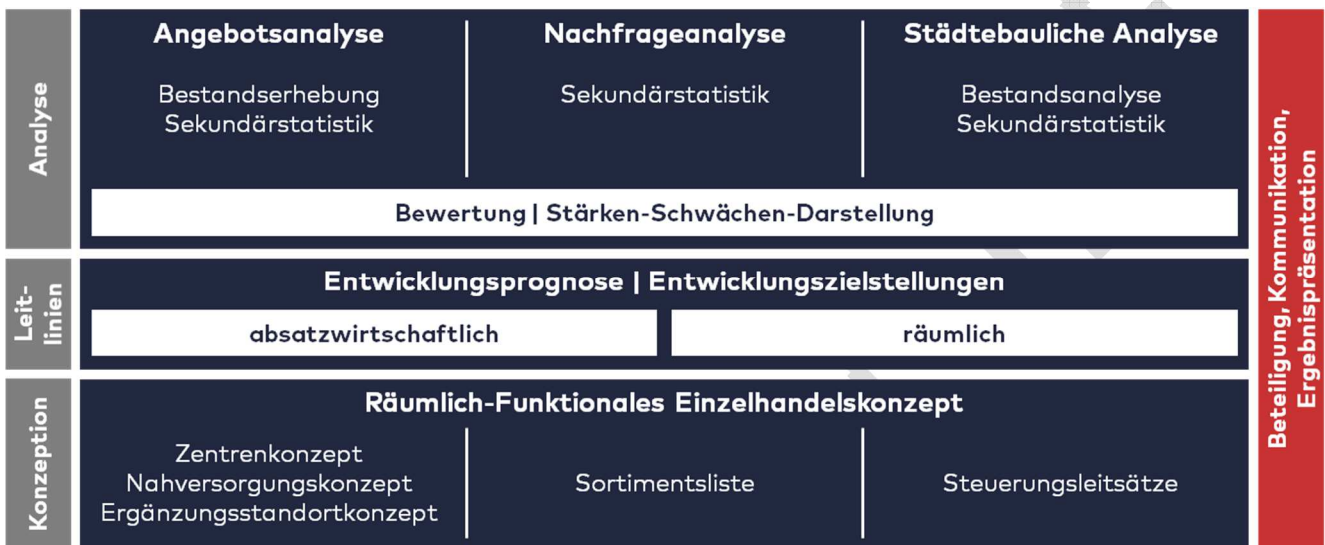


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Betzdorf⁶ und Ortszentrum Gebhardshain⁷ und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

⁶ Abgrenzung gemäß EHK VG Betzdorf 2012.

⁷ Abgrenzung gemäß EHK VG Gebhardshain 2013.

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	12/2020 und 06/2021 ⁸ , Aktualisie- rung in Abstimmung mit VG BG ⁹ (Stand: 07/2021)	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IfH Retail Consultants GmbH	2021		Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachli- teratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IfH, BBE Struktur- und Marktdaten)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁸ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

⁹ VG BG = Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

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 einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 bis 4.3.

ENTWURF

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktionen

Mittelzentrum (Stadt Betzdorf)
Grundzentrum (Ortsgemeinde Gebhardshain)

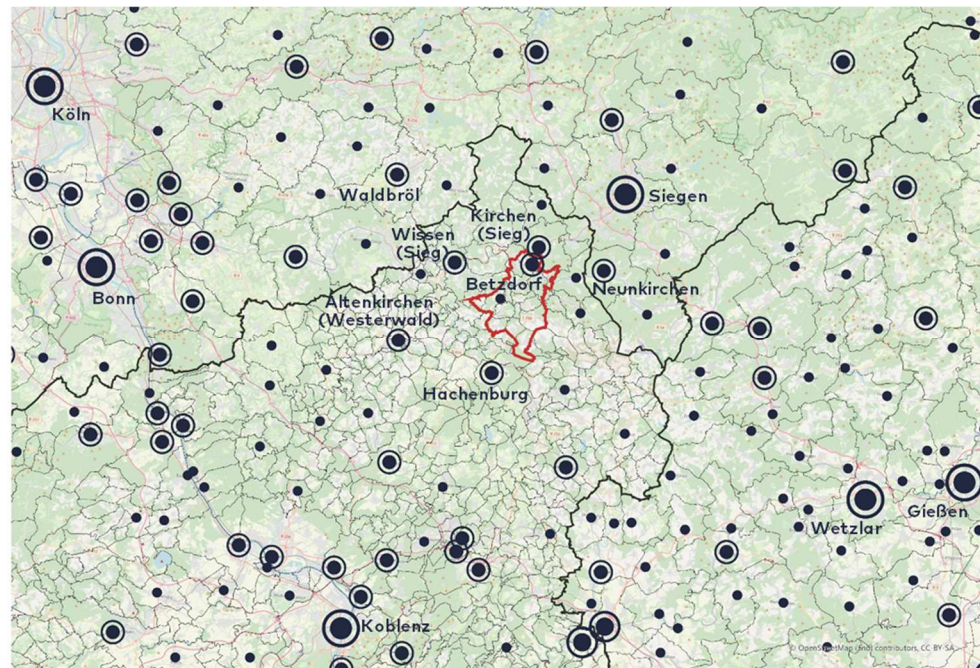
Nächstgelegene Mittelzentren (Entfernung*)

Kirchen (Sieg) (4 km)
Neunkirchen (14 km)
Wissen (Sieg) (17 km)
Hachenburg (21 km)

Nächstgelegene Oberzentren (Entfernung*)

Siegen (23 km)
Wetzlar (68 km)
Koblenz (76 km)
Bonn (85 km)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Kommunen
 - Bundesland
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Verbandsgemeinde Betzdorf- Gebhardshain

Einwohner (31.12.2020)	26.064
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-0,5 %

Einwohner nach Ortsgemeinden**

Stadt Betzdorf	10.076 (39 %)
Alsdorf	1.478 (6 %)
Dickendorf	337 (1 %)
Elben	340 (1 %)
Elkenroth	1.817 (7 %)
Fensdorf	368 (1 %)
Gebhardshain	1.903 (7 %)
Grünebach	508 (2 %)
Kausen	764 (3 %)
Malberg	993 (4 %)
Molzshain	539 (2 %)
Nauroth	1.137 (4 %)
Rosenheim	765 (3 %)
Scheuerfeld	2.071 (8 %)
Steinebach	1.235 (5 %)
Steineroth	555 (2 %)
Wallmenroth	1.178 (5 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 62, B 414 sowie L 288 ergänzt um weitere Land- und Kreisstraßen
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung über den Bahnhof Betzdorf (Sieg) an das überregionale Bahnnetz (u. a. nach Siegen und Aachen) sowie mit verschiedenen Buslinien in das lokale Busnetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; Einwohnerprognose: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; *Entfernung von Stadtmitte Betzdorf; ** Prozentwerte auf 1 gerundet, Abweichungen auf 100 % rundungsbedingt.

4.2 GESAMTVERBANDSGEMEINDLICHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Betzdorf sowie der Ortsgemeinde Gebhardshain im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Stadt Betzdorf	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.026	3.746	3.771	-6,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	3.645	3.499	3.675	0,8 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	3.193 (79 %)	2.989 (80 %)	3.020 (80 %)	-5,4 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	2.814 (77 %)	2.744 (78 %)	2.927 (80 %)	4,0 %
Pendlersaldo	+379	+245	+93	-286
Ortsgemeinde Gebhardshain	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	438	428	437	-0,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	743	732	744	-0,9 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	340 (78 %)	332 (78 %)	337 (77 %)	-0,9 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	645 (87 %)	635 (87 %)	644 (87 %)	-0,2 %
Pendlersaldo	-305	-303	-307	-2
Landkreis Altenkirchen	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	38.448	38.977	38.374	-0,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	50.057	50.748	50.094	0,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort Stadt Betzdorf ist im Untersuchungszeitraum gesunken, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort hingegen leicht gestiegen. Zwar verfügt die Stadt Betzdorf über ein leicht positives Pendlersaldo, dieser Saldo ist allerdings zwischen den Jahren 2019 und 2021 stark gesunken. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch, was sowohl an der Ein- als auch an der Auspendlerquote mit rd. 77 % bzw. rd. 87 % (im Jahr 2021) zu erkennen ist. Da der Landkreis Altenkirchen über eine lediglich geringfügig negative Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie über eine nahezu konstante Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verfügt, ist die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Betzdorf im Vergleich zum Landkreis als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das stark abnehmende Pendlersaldo der Stadt und die sinkende Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Betzdorf deuten darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Betzdorf als Arbeitsort gesunken ist.

In der Ortsgemeinde Gebhardshain zeichnet sich ein leicht differenziertes Bild der sozioökonomischen Rahmenbedingungen ab. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Gebhardshain ist bis 2021 leicht gesunken. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Gebhardshain hat demgegenüber einen stärkeren Rückgang erfahren. Ein Vergleich mit dem Landkreis zeigt, dass die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Arbeitsort in Gebhardshain als durchschnittlich und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Gebhardshain als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes ist die Einpendlerquote leicht gesunken, ebenso ist das negative Pendlersaldo geringfügig gewachsen. Insgesamt lässt sich somit eine stagnierende bzw. leicht rückläufige Bedeutung der Ortsgemeinde Gebhardshain als Arbeitsort feststellen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 170,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.531 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.563 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	66,8	2.563
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	11,4	437
Blumen, zoologischer Bedarf	3,2	122
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	4,2	162
Kurzfristiger Bedarfsbereich	85,6	3.283
Bekleidung	13,1	502
Schuhe/Lederwaren	3,4	131
Pflanzen/Gartenbedarf	3,8	147
Baumarktsortiment i. e. S.	13,4	514
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,4	132
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,7	142
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,7	218
Mittelfristiger Bedarfsbereich	46,6	1.786
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,8	148
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,7	66
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,7	66
Möbel	9,7	371
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	5,8	224
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	11,9	457
Uhren/Schmuck	1,8	68
Sonstiges	1,6	62
Langfristiger Bedarfsbereich	38,1	1.461
Gesamt	170,2	6.531

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁰ beträgt in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain rd. 96 und liegt damit sowohl geringfügig unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Der Großteil der Nachbarkommunen verfügt ebenfalls über ein

¹⁰ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

eher leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, lediglich die im Norden gelegene Stadt Kirchen (Sieg) weist ein durchschnittliches Kaufkraftniveau auf (s. Abbildung 2).

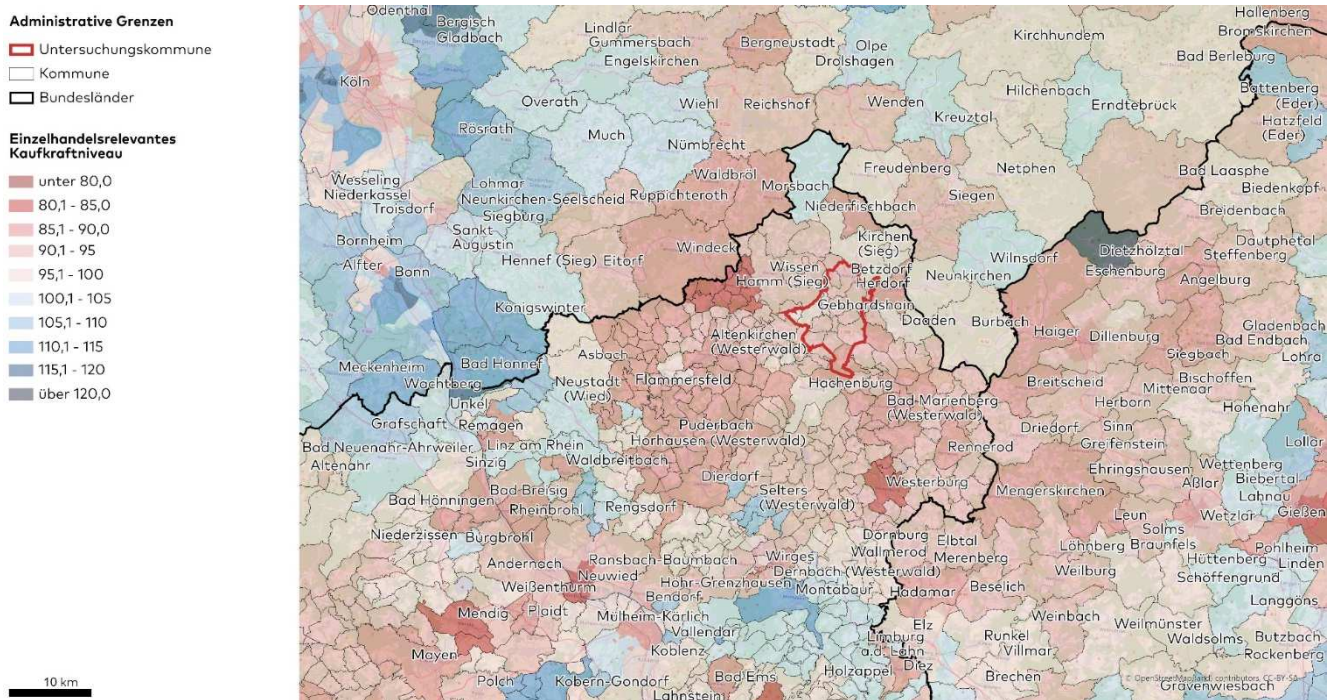


Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.3 GESAMTVERBANDSGEMEINDLICHE ANGEBOTSANALYSE

Im Verbandsgemeindegebiet von Betzdorf-Gebhardshain wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (12/2020 und 06/2021¹¹) insgesamt 144 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 55.200 m² aufweisen (s. Tabelle 7). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit einer Ausstattung von rd. 2,16 m² VKF/EW deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/EW¹²) liegt. Dies ist für eine Verbandsgemeinde mit einem Mittel- und Grundzentrum als überdurchschnittlich einzuordnen, ist jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der ausgeprägten Angebotsstrukturen im Bereich Möbel zu relativieren.

¹¹ Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021)

¹² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Strukturdaten	Erhebung 12/2020, 06/2021*
Einwohner	26.064
Anzahl der Betriebe	144
Gesamtverkaufsfläche in m ²	55.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,16

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, *Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; VKF auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in der Verbandsgemeinde rd. 78 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind. Diese verzeichnen rd. 48 % der gesamtverbandsgemeindlichen Verkaufsfläche (rd. 28 % in ZVB¹³ und rd. 20 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen). Die übrigen 22 % der Betriebe haben einen insgesamt hohen Verkaufsflächenanteil von rd. 52 %, welche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet sind. Abbildung 3 stellt die in Betzdorf-Gebhardshain erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

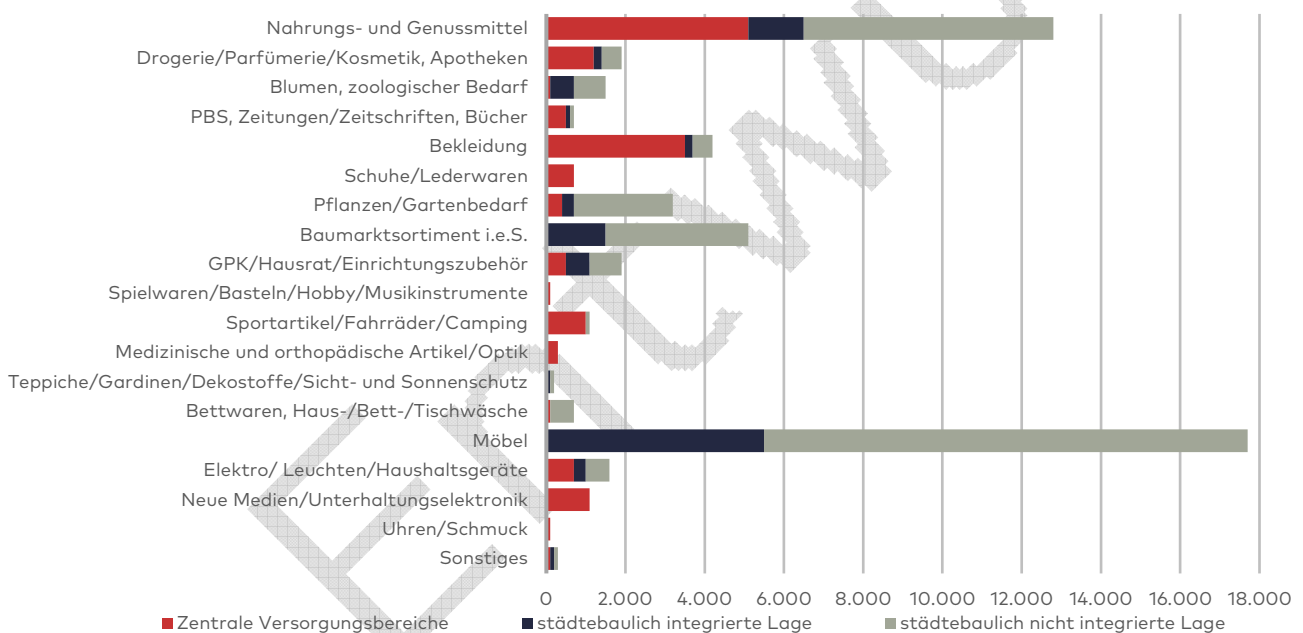


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Betzdorf-Gebhardshain nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; VKF: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit der Verbandsgemeinde (Stand: 07/2021); ZVB-Abgrenzung: EHK VG Betzdorf 2012, EHK VG Gebhardshain 2013; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Möbel. Dies begründet sich v. a. durch die entsprechend großflächigen Angebotsformen bzw.

¹³ Abgrenzung gemäß EHK VG Betzdorf 2012 und EHK VG Gebhardshain 2013

Betriebe (u. a. mehrere Rewe-Märkte, Möbel Pagnia, Einrichtungshaus Kranz und pack zu Möbel SB).

- Die Lageverteilung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einem hohen Anteil von rd. 49 % in städtebaulich nicht integrierter Lage begründet sich insbesondere aus dem Standortbereich Struthof in der Stadt Betzdorf durch den dort ansässigen REWE-Markt.
- Weitere prägende Verkaufsflächenanteile ergeben sich durch die Sortimente Baumarktsortiment i.e.S., Bekleidung sowie Pflanzen/Gartenbedarf. In den weiteren Sortimenten beträgt die jeweilige sortimentsbezogene, verbandsgemeindliche Verkaufsfläche weniger als 2.000 m².
- Im Innenstadtzentrum Betzdorf ist zwar der höchste Anteil an Einzelhandelsbetrieben (rd. 44 %) verortet, diese weisen jedoch nur lediglich rd. 20 % der verbandsgemeindlichen Verkaufsfläche auf. Die Unterschiede der beiden relativen Zahlen sind insbesondere in der vergleichsweise kleinteiligen Einzelhandelsstruktur des Betzdorfer Innenstadtzentrums begründet, wenngleich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe den Einzelhandelsbesatz des Innenstadtzentrums ergänzen.
- Die Verkaufsflächengrößenstruktur des Ortszentrums Gebhardshain ist, ausgenommen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, eher kleingliedrig ausgeprägt und hat insgesamt eine geringere Gewichtung an der Gesamtverkaufsfläche in der Verbandsgemeinde (rd. 8 %). Auch der Anteil an Betrieben nimmt mit rd. 9 % eine geringere Gewichtung ein.
- In den weiteren städtebaulich integrierten Lagen sind insgesamt rd. 24 % der Verkaufsfläche verortet. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt hierbei auf die Warengruppe Möbel. Strukturprägend sind hierbei insbesondere die Möbelhäuser Möbel Pagnia in Betzdorf sowie Einrichtungshaus Kranz in der Ortsgemeinde Nauroth.
- Der Verkaufsflächenanteil (rd. 52 %) sowie der Anteil an Einzelhandelsbetriebe (rd. 22 %) weisen in den städtebaulich nicht integrierten Lagen ein deutliches Standortgewicht auf. Ein Großteil der Verkaufsfläche entfällt hierbei auf die Warengruppen Möbel sowie Nahrungs- und Genussmittel.
- Der höchste Anteil des Verkaufsflächenangebotes entfällt hierbei auf den Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße. Der Agglomerationsstandort u. a. mit Lidl, Bau King, Hagebau, Möbel Pagnia und pack zu Möbel SB deckt v. a. ergänzungsstandorttypische Warengruppen ab. Betriebe mit den Sortimenten Baumarkt i.e.S. und entsprechenden Randsortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. nicht für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet und befinden sich i. d. S. am konzeptionell gewünschten Standort. Aufgrund der überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimente an diesem Ergänzungsstandort, ergeben sich kaum Wettbewerbsbeziehungen gegenüber dem Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain. Im Vergleich zur Verkaufsfläche ist an dem Standort nur ein geringer Anteil an Einzelhandelsbetrieben (rd. 8 %) verortet.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁴ im Einzelhandel der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain basiert auf allgemein und für die Verbandsgemeinde spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrage-seitigen Rahmenbedingungen** (s. hierzu Kapitel 4.2) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten.
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** der Verbandsgemeinde identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte, Innenstädte und Zentren der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtverbandsgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rd. 141,6 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 170,2 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁵ von rd. 92 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Betzdorf als Mittelzentrum und der Ortsgemeinde Gebhardshain als Grundzentrum mit Versorgungsauftrag für die Verbandsgemeinde als unterdurchschnittlich einzuordnen. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Betzdorf-Gebhardshain

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	12.800	59,4	66,8	89
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.800	10,1	11,4	84
Blumen, zoologischer Bedarf	1.500	3,6	3,2	112
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	700	2,4	4,2	56
Kurzfristiger Bedarfsbereich	16.800	75,5	85,6	92
Bekleidung	4.200	9,3	13,1	71
Schuhe/Lederwaren	800	1,8	3,4	53
Pflanzen/Gartenbedarf	3.200	3,4	3,8	88
Baumarktsortiment i. e. S.	5.100	10,5	13,4	78
GPK/Hausrat/Einrichtung- zubehör	1.900	2,3	3,4	67
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	200	0,6	3,7	15
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	1.100	2,8	5,7	49
Mittelfristiger Bedarfsbereich	16.600	30,6	46,6	79
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	300	3,1	3,8	81
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	200	0,3	1,7	16
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	700	1,2	1,7	71
Möbel	17.700	18,8	9,7	195
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	1.500	4,2	5,8	72
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	1.100	6,2	11,9	52
Uhren/Schmuck	100	1,0	1,8	58
Sonstiges	300	0,6	1,6	38
Langfristiger Bedarfsbereich	21.800	35,5	38,1	85
Gesamt	55.200	141,6	170,2	92

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; VKF auf 100 m², Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Zunächst zeigt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Zentralität von rd. 89 %, dass leichte Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bestehen. In der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind mit einer Zentralität von rd. 84 % ebenfalls leichte Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde erkennbar. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit

einer Zentralität von rd. 92 % insgesamt ein leichter Kaufkraftabfluss festzustellen. Dieser Wert ist als unterdurchschnittlich für eine Verbandsgemeinde, in der ein Mittel- und Grundzentrum ausgewiesen sind, einzuordnen.

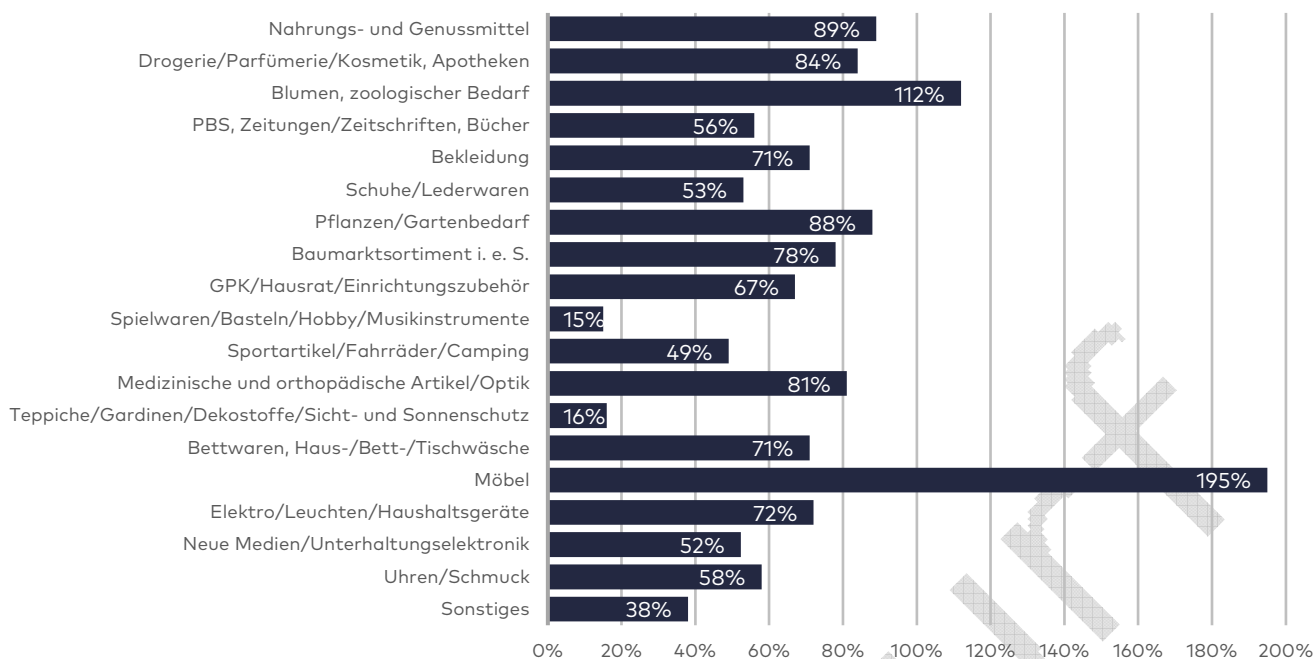


Abbildung 4: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Betzdorf-Gebhardshain

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereiches weist die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit rd. 79 % einen niedrigen Zentralitätswert auf, welcher auf wesentliche Kaufkraftabflüsse hinweist. Die hohen Kaufkraftabflüsse entsprechen nicht vollumfänglich den der Verbandsgemeinde landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktionen (Mittelzentrum Stadt Betzdorf und Grundzentrum Ortsgemeinde Gebhardshain).

Im langfristigen Bedarfsbereich weist die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit rd. 85 % einen Zentralitätswert auf, der für eine Verbandsgemeinde mit einem Mittelzentrum und einem Grundzentrum überdurchschnittlich erscheint, was jedoch maßgeblich durch die hohe Zentralität im Sortiment Möbel bedingt ist.

Insgesamt zeigt sich, dass sowohl die Gesamtzentralität der Verbandsgemeinde von rd. 92 % als auch die hohe und überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,12 m² VKF/EW (Bundesdurchschnitt rd. 1,51 m² VKF/EW¹⁶) maßgeblich durch die Angebotsstrukturen am Standort nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße und durch die Angebotsstrukturen des Sortiments Möbel geprägt werden.

Betrachtung auf Ortsgemeindeebene

Aus der Betrachtung der einzelnen Ortsgemeinden in Tabelle 6 geht hervor, dass die Betriebe und Verkaufsflächen sehr unterschiedlich auf die einzelnen Ortsgemeinden verteilt sind.

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der **Stadt Betzdorf** (Mittelzentrum) sind rd. 62 % der Betriebe der gesamten Verbandsgemeinde angesiedelt, welche eine Verkaufsfläche von rd. 69 % der Gesamtverkaufsfläche der Verbandsgemeinde ausmachen. Für die Stadt Betzdorf ergibt sich mit dieser Einzelhandelsausstattung eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,77 m² VKF/EW (Bundesdurchschnitt rd. 1,51 m² VKF/EW¹⁷). Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie des gesamtverbandsgemeindlichen Ausstattungswerts von rd. 2,12 m² VKF/EW ist die Ausstattung mit Verkaufsflächen in der Stadt Betzdorf rein nominal als positiv einzuordnen.

In der **Ortsgemeinde Gebhardshain** mit grundzentraler Versorgungsfunktion sind rd. 12 % der Einzelhandelsbetriebe der gesamten Verbandsgemeinde angesiedelt, die jedoch nur 9 % der Gesamtverkaufsfläche der Verbandsgemeinde bereitstellen. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner zwar als relativ hoch einzuschätzen (rd. 2,57 m² VKF/EW), diese ist jedoch vor dem Hintergrund des grundzentralen Versorgungsauftrags und der in Gebhardshain verorteten Lebensmittelmärkte deutlich zu relativieren.

Die **sonstigen Ortsgemeinden** in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain vereinen die übrigen 38 % der Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 31 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich. Davon sind die meisten Betriebe in der Ortsgemeinde Elkenroth angesiedelt, während die Ortsgemeinde Nauroth aufgrund des Einrichtungshauses Kranz über die höchste Gesamtverkaufsfläche verfügt. In den Ortsgemeinden Elben, Fensdorf, Grünenbach, Kausen und Molzhain sind keine Einzelhandelsbetriebe ansässig. Mit 11.566 Einwohnern in den sonstigen Ortsgemeinden ergibt sich somit eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,49 m² VKF/EW.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Ortsgemeinden

Strukturdaten	VG Betzdorf-Gebhardshain	Betzdorf (Stadt)	Gebhardshain	Sonstige Ortsgemeinden
Einwohner (Hauptwohnsitz)	26.064	10.076	1.903	11.566
Anzahl der Betriebe	144	89	17	54
Anteil der Betriebe an Gesamtzahl	-	62 %	12 %	38 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	55.200	38.000	4.900	17.200
Anteil der Verkaufsfläche an Gesamtverkaufsfläche	-	69 %	9 %	31 %
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,12	3,77	2,57	1,49

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; VKF auf 100 m² gerundet.

4.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung der Einzelhandelskonzepte VG Betzdorf 2012 und VG Gebhardshain 2013 können zwei zentrale Versorgungsbereiche als strukturprägende Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain identifiziert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADTZENTRUM BETZDORF

Räumliche Analyse

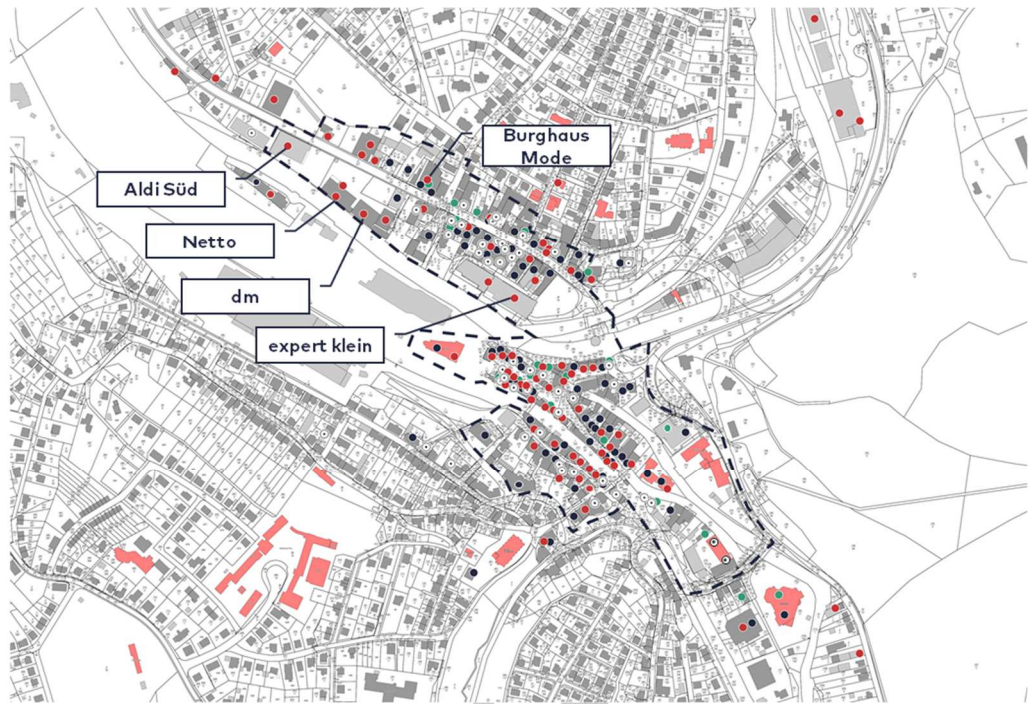
Versorgungsbereich: Stadt Betzdorf und Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Bestand nach Nutzung

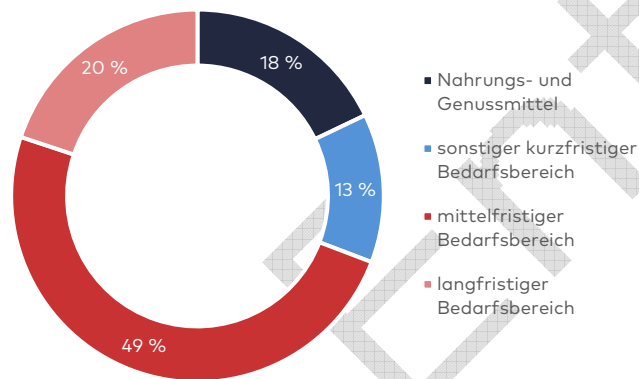
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand

Abgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2012



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Verbandsgemeinde)	26.064
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-0,5 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	64	44 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	11.200	20 %
Anzahl der Leerstände**	42	40 %
Zentrenergänzende Funktionen	94	-

Exemplarische städtebauliche Situationen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; Kartengrundlage: LVermGeo Rheinland-Pfalz; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Verbandsgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB INNENSTADTZENTRUM BETZDORF

Räumliche Integration

Makroräumlich ist der zentrale Versorgungsbereich im Norden der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in der Stadt Betzdorf in Tallage gelegen, mikroräumlich erstreckt er sich über den nördlichen Teil der Stadt Betzdorf und liegt im Siedlungsschwerpunkt der Stadt. Der ZVB ist im Wesentlichen in drei Lagebereiche entlang der Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Viktoriastraße durch den Verlauf der Bahntrassen und den Flussverlauf der Sieg untergliedert.

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Wilhelmstraße als Teil der B 62 durchquert als Hauptverkehrsachse den Versorgungsbereich im nördlichen Bereich; dort hohes Verkehrsaufkommen durch Durchgangsverkehr; Anbindung an die Landstraßen L 280/L 288 sowie die B 62; direkte Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs an den Bahnhof Betzdorf (Sieg) sowie den Busbahnhof; Zufahrt zum Areal des EAW über eine Einbahnstraße (Viktoriastraße); Bahnhofstraße und Decizer Straße sind als Fußgängerzonen ausgewiesen; die Fußgängerzone wird um die Gerberstraße, Hellerstraße (in Teilbereichen), Kirchstraße, Viktoriastraße, Augustastraße und Rainstraße ergänzt; wesentliche Stellplatzanlagen befinden sich nördlich der Bahnanlagen sowie im Bereich der Fachmarkttagglomeration im Bereich der Wilhelmstraße.

Versorgungsfunktion

vorrangige Versorgungsfunktion für die Stadt Betzdorf wie auch nachgeordnet die gesamte Verbandsgemeinde; übernimmt als Mittelzentrum – aufgrund des eingeschränkten Angebots – in Teilen die Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarf

Einzelhandelsbesatz

Magnetbetriebe (Aldi Süd, Netto, dm, Modehaus Burghaus, Kik, Expert, Intersport etc.) befinden sich gebündelt im nördlichen Bereich des ZVB (Wilhelmstraße); ansonsten keine wesentlichen Magnetbetriebe in den Bereichen Bahnhof-/Viktoriastraße.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur

überwiegend Fachgeschäfte, vereinzelt großflächige Betriebe im Bereich Wilhelmstraße; Bahnhof-/Viktoriastraße durch kleinteiligere Betriebsstrukturen und Leerstände geprägt; hoher Branchenmix aus allen Bedarfsbereichen (überwiegender Anteil im mittelfristigen Bedarfsbereich, v. a. aus der Warengruppe Bekleidung), ergänzt um strukturprägende Nahversorgungsangebote

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)

Mischung aus einzelhandelsnahen Dienstleistungen (u. a. Friseur, Kosmetikstudio), Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen im gesamten ZVB; gastronomisches Angebot zeichnet sich insb. durch Imbisse und Restaurants aus; südlicher Teil des Versorgungsbereich ist vor allem durch öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsgebäude, Bibliothek, Amtsgericht) geprägt

Städtebauliche Struktur

Trennwirkung durch den Bahnübergang sowie der Zufahrt zur Bundesstraße zwischen dem südlichen und nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs; Bahngleise als städtebauliche Barriere; ebenerdige Topografie entlang der Wilhelmstraße; uneinheitliche Topografie im südlichen Teil des Versorgungsbereichs; Versorgungsbereich zergliedert sich in die drei Teilbereiche Wilhelmstraße, Bahnhofstraße, Viktoriastraße (fehlende kompakte Struktur), dadurch werden Kundenläufe unterbrochen, Sichtbeziehungen sind nicht gegeben

Städtebauliches Erscheinungsbild

Aufenthaltsqualität entlang der Wilhelmstraße aufgrund hoher Frequentierung durch den MIV und engen Gehwegen nur bedingt gegeben; veraltete Gestaltung der Bebauung im südlichen Teil; südlicher Teil als reine Fußgängerzone jedoch mit nicht mehr zeitgemäßen Gestaltungselementen und geringem Besatz; städtebauliches Erscheinungsbild in der Bahnhofstraße aufgrund einheitlicher Bepflasterung und Vorhandensein von Baumreihen eingeschränkt positiver zu bewerten; gewisse Aufenthaltsqualität durch die Nähe zum Wasser (Fluss Heller) gegeben (hier vor allem im Bereich Rathaus, Sparkasse)

Markante Entwicklungen seit EHK VG Betzdorf 2012

deutlicher Rückgang der Anzahl an Betrieben sowie der Gesamtverkaufsfläche; dem gegenüber steht der Anstieg der Anzahl an Leerständen sowie ein höherer Anteil an zentrenergänzenden Funktionen (zunehmender Verlust der Einzelhandelsfunktion)

Zukunftsfähigkeit (Fazit)

Entwicklung des EAW-Geländes (südlich an ZVB angrenzend) zur Ergänzung und Stärkung der Innenstadt in ihrer Gesamtheit; geplante Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen (u. a. Lebensmittelvollsortimenter)¹⁸.

¹⁸ Planvorhaben wurde im Rahmen der *Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf*, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (2022) durch Stadt + Handel entsprechend geprüft.

ZVB ORTSZENTRUM GEBHARDSHAIN

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich: Ortsgemeinde Gebhardshain und im Wesentlichen westlicher und südlicher Bereich der Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain

Bestand nach Nutzung

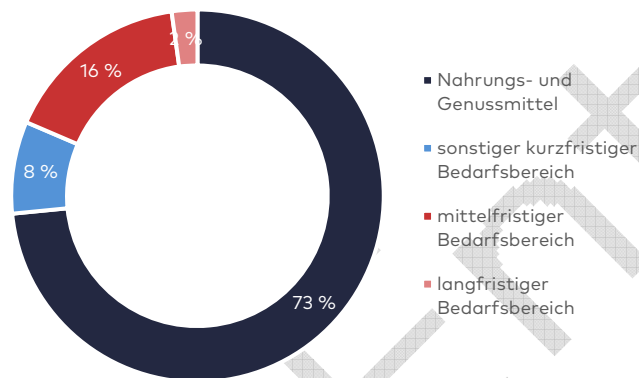
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand

Zentren- und Standortabgrenzung

--- ZVB-Abgrenzung EHK 2013



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Verbandsgemeinde)	26.064
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-1,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	13	9 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	4.200	8 %
Anzahl der Leerstände**	6	32 %
Zentrenergänzende Funktionen	19	-

Exemplarische städtebauliche Situationen



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; Kartengrundlage: LVermGeo Rheinland-Pfalz; Fotos: Stadt + Handel; VKF auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Verbandsgemeinde; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ZVB ORTSZENTRUM GEBHARDSHAIN

Räumliche Integration



Makroräumlich grenzt der Versorgungsbereich an die westliche Grenze der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain; mikroräumlich ist der Versorgungsbereich zentral innerhalb der Ortsgemeinde Gebhardshain gelegen und beinhaltet im Wesentlichen den historisch gewachsenen Ortskern; das Ortszentrum ist hauptsächlich von Wohnnutzungen umgeben und erstreckt sich entlang der Wissener Straße, dem Kirchplatz und der Hachenburger/Betzdorfer Straße.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Hachenburger/Betzdorfer Straße (L 281) als Hauptverkehrsachse; begrenztes Parken mit Parkscheibe auf den Parkplätzen der Magnetbetriebe sowie im geringen Umfang an der Kirche möglich; straßenbegleitendes Parken entlang der Hachenburger Straße möglich; nördlicher Bereich vorrangig autokundenorientiert; Anbindung an die L 281 (Hachenburger/Betzdorfer Straße) und die L 278 (Wissener Straße); Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Kirchplatz“ im südlichen Bereich des Ortszentrums; östliche Zufahrt zum zentralen Versorgungsbereich über die Betzdorfer Straße als 30er-Zone

Versorgungsfunktion



vorrangige Versorgungsfunktion für die Ortsgemeinde Gebhardshain und v. a. den westlichen sowie südlichen Bereich der Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain im kurzfristigen Bedarfsbereich

Einzelhandelsbesatz



Magnetbetriebe Norma und Netto (discoutorientiert) sowie Vollsortimenter Rewe und Getränke Hoffmann; Lebensmittelmärkte prägen den Einzelhandelsbesatz vorrangig; ansonsten keine Magnetbetriebe

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



überwiegend kleinteilige, inhabergeführte Betriebe, Ausnahmen bilden die drei Lebensmittelmärkte; überwiegender Anteil im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; vereinzelt Betriebe aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/Gartenbedarf)

Zentrenergänzende Funktionen (ZEF)



Ortszentrum überwiegend durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen geprägt; geringe Anzahl an Gastronomiebetrieben; Sparkasse und Volksbank als Frequenzbringer

Städtebauliche Struktur



uneinheitliche Topografie innerhalb des Versorgungsbereichs; Rathaus und St. Maria Magdalena Kirche sowie Evangelische Kirche als städtebauliche Dominanten; westliche Eingangssituation mit Kirche und Dienstleistungen, anfangs geringe Frequenz, die sich aufgrund der Volksbank und Sparkasse sowie Betrieben im Lebensmittelhandwerk erhöht; nördliche Eingangssituation definiert sich durch mehrere Magnetbetriebe und Wohnnutzungen; östliche Eingangssituation gestaltet sich durch den Standortbereich Rewe

Städtebauliches Erscheinungsbild



Baustilmix aus historischer Fassadengestaltung und modernen Neubauten (z. B. Volksbank); Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität aufgrund unklarer Kundenläufe nur bedingt gegeben; gepflegtes Erscheinungsbild; charmantes Ambiente einer kleinen Ortsgemeinde

Markante Entwicklungen seit EHK VG Gebhardshain 2013



keine strukturprägenden Entwicklungen/Veränderungen seit 2013 im Ortszentrum Gebhardshain zu verzeichnen; Entwicklungen hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und Leerstände sowie GVKF relativ konstant; lediglich deutlicher Rückgang der Anzahl der zentrenergänzenden Funktionen seit 2013

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



kleinteiliges, gewachsenes Ortszentrum mit großflächigen Lebensmittelmärkten als Magnetbetriebe; historischer Ortskern mit Potenzial als sozialer Treffpunkt der örtlichen Bevölkerung sowie Nahversorgungsstandort

4.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die **Nahversorgung quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.800 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.800 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁹ auf, was rd. 0,49 m² VKF/EW Nahrungs- und Genussmittel bzw. rd. 0,07 m² VKF/EW Drogeriewaren entspricht. Mit diesen quantitativen Ausstattungswerten liegt die Verbandsgemeinde im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,41 m² VKF/EW²⁰) sowie im Bereich der Drogeriewaren geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,08 m² VKF/EW²¹).

Die Zentralität von rd. 89 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt auf, dass die entsprechende Kaufkraft der Verbandsgemeinde nicht vollständig von den bestehenden Angebotsstrukturen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain gebunden werden kann. Die Zentralität von rd. 84 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht ebenfalls, dass in diesem Sortiment Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde in das Umland bestehen. Tabelle 7 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2026)	26.064 (-1,7 %)	
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	12.800	1.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,49	0,07
Sortimentspezifische Zentralität in %	89	84

Betriebstypenmix	0 x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		
	4 x	Lebensmittelsupermarkt		
	6 x	Lebensmitteldiscounter	1 x	Drogeriefachmarkt
	4 x	Getränkemarkt	6 x	sonstige Drogeriewarengeschäfte**
	2 x	sonstige Lebensmittelmärkte*		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz 12/2020; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel; ** inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Hauptsortiment Drogeriewaren.

Insgesamt sind im Verbandsgemeindegebiet zehn strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Dabei handelt es sich um vier Lebensmittelsupermärkte (4x Rewe) sowie sechs Lebensmitteldiscounter (1x Lidl, 1x Aldi Süd, 2x Norma, 2x Netto). Somit ist mit Rewe nur einer der bundesweit agierenden Lebensmittelsupermarktbetreiber in der Verbandsgemeinde vertreten. Vier Getränkemarkte sowie zwei Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ergänzen die zehn strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain hinsichtlich des Betriebstypenmixes als relativ ausgewogen mit einer leichten Tendenz zum discountorientierten Sortiment zu bewerten (s. dazu Abbildung 5). Im Bereich der Vollsortimenter liegt die Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt²², während die Verkaufsflächenausstattung im discountorientierten Bereich deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

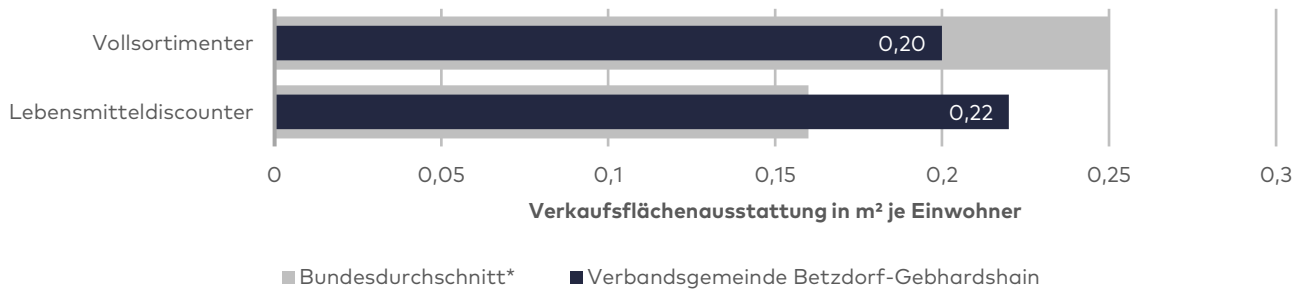


Abbildung 5: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021), *Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (Angebote als Randsortiment) hauptsächlich durch den Drogeriemarkt dm im Innenstadtzentrum Betzdorf sichergestellt. Dieser erfüllt aufgrund seiner Größe und der modernen Aufmachung eine bedeutende Versorgungsfunktion. Vier Apotheken sowie zwei Fachgeschäfte ergänzen die Angebotsstrukturen in diesem Sortimentsbereich.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **angemessen** zu bezeichnen. Es besteht jedoch ein gewisses **Optimierungspotenzial**, da die Verbandsgemeinde nur rd. 89 % Zentralität im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 84 % im Bereich Drogeriewaren aufweist. Bei der qualitativen Nahversorgungssituation gibt es ebenfalls ein leichtes **Optimierungspotenzial** bzgl. des Betriebstypenmix (Ausbau des vollsortimentierten Angebots). Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Betzdorf-Gebhardshain

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann²³. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 6). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

²³ Diese Betriebe werden auch als strukturprägende Lebensmittelmärkte bezeichnet.

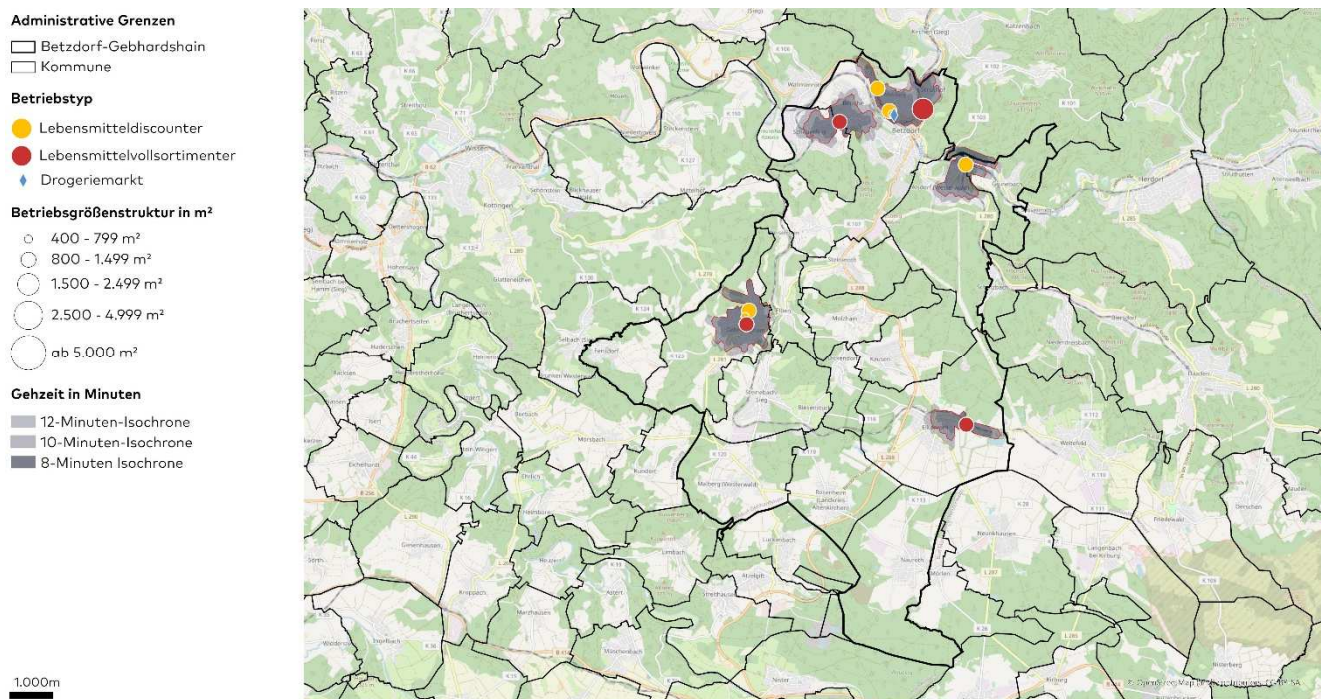


Abbildung 6: Räumliche Nahversorgungssituation von der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, © OpenStreetMap-Mitwirkende.

Abbildung 6 verdeutlicht, dass die räumliche Nahversorgungssituation je nach Ortsgemeinde unterschiedlich zu bewerten ist.

In der Stadt Betzdorf ist die fußläufige Nahversorgung durch einen Lebensmittel-supermarkt (Rewe) und drei Lebensmitteldiscounter (Lidl, Netto und Aldi Süd) für den Siedlungsbereich nördlich der Sieg gesichert. Südlich der Bahntrasse Siegen-Köln bzw. des Flussverlaufs der Sieg sind jedoch keine strukturprägenden lebensmittelmärkte angesiedelt, so dass sich für diesen Bereich inkl. des Stadtteils Bruche aufgrund der Trennwirkung der Bahngleise und des Flusses Sieg ein räumliches Nahversorgungsdefizit durch städtische Nahversorgungsstrukturen ergibt. Gleichwohl besteht für den Stadtteil Bruche teilweise eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit durch den Betrieb Rewe (Ortsgemeinde Scheuerfeld).

Die Ortsgemeinde Gebhardshain (Grundzentrum) verfügt über einen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Netto und Norma), durch die eine fußläufige Nahversorgung der Siedlungsbereiche der gesamten Ortsgemeinde gesichert ist.

Neben einer Norma-Filiale in Alsdorf und jeweils einem Rewe-Markt in Elkenroth und in Scheuerfeld, befinden sich keine weiteren strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.

Die übrigen Ortsgemeinden sind, aufgrund fehlender strukturprägender Lebensmittelmärkte, bzgl. der fußläufigen Versorgung unterversorgt. Grundsätzlich wäre eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in diesen Ortsgemeinden zu erreichen – aus fachgutachterlicher Perspektive erscheint dies jedoch aufgrund der geringen Einwohnerzahlen dieser Ortsgemeinden und sowie den Standortanforderungen des Lebensmittel-einzelhandels unrealistisch.

Die (fußläufig) unterversorgten Siedlungsbereiche bzw. Ortsgemeinden werden demnach durch die bestehenden Lebensmittelmärkte in der Verbandsgemeinde (v. a. Angebotsstrukturen Stadt Betzdorf und Grundzentrum Gebhardshain) wie auch in Teilen durch Angebotsstrukturen außerhalb der Verbandsgemeinde mitversorgt. Dem Rewe-Markt in Elkenroth kommt aufgrund der topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten insbesondere eine Versorgungsfunktion für den südöstlichen Bereich der Verbandsgemeinde bzw. die Ortsgemeinden Elkenroth, Kausen, Rosenheim, Nauroth zu.

Sollten in Zukunft Ansiedlungsbestrebungen für bisher (fußläufig) unterversorgten Siedlungsbereiche bzw. Ortsgemeinden geäußert werden oder Erweiterungsbestrebungen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten vorliegen, sollten diese proaktiv – im Rahmen der konzeptionellen und landesplanerischen Zielstellungen – begleitet werden²⁴.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.6 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2012 BZW. 2013

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit dem EHK VG Betzdorf 2012 und EHK VG Gebhardshain 2013 in den zentralen Versorgungsbereichen betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten aus der aktuellen Analyse mit den Daten aus den beiden Einzelhandelskonzepten von 2012 bzw. 2013 für die beiden zentralen Versorgungsbereiche verglichen (s. Tabelle 8 und Tabelle 9). Für das Innenstadtzentrum Betzdorf ergeben sich folgenden Entwicklungen:

- Die Einwohnerzahl der Gesamtstadt Betzdorf ist in den letzten Jahren leicht gesunken.
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung (08/2010) ist die Anzahl der Betriebe um 31 (rd. -32,6 %) zurückgegangen. Zugleich ist auch die Verkaufsfläche mit rd. 11.200 m² (rd. -15,7 %) gegenüber dem Datenstand (08/2010) des EHK VG Betzdorf 2012 gesunken. Der Betriebsrückgang und die damit z. T. verbundene, rückgängige Verkaufsfläche entsprechen zwar dem bundesdeutschen Trend, beide Entwicklungen sind jedoch insbesondere auf die Entwicklung der Lagebereiche im Innenstadtzentrum (Bahnhofstraße, Viktoriastraße) als kritisch einzustufen.
- Die deutliche Zunahme der Leerstände (rd. +40 %) sowie der Anstieg an zentrenergänzenden Funktionen (rd. +23,7 %) deuten zudem auf einen Verlust des Einzelhandels als Leitfunktion des Innenstadtzentrums hin. Auch hier ist wiederum der Lagebezug herzustellen: insbesondere in der als Fußgängerzone ausgewiesenen Bahnhofstraße haben Betriebsabgänge kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe die Leerstandsproblematik deutlich verschärft.

²⁴ Dabei müssten auch die Auswirkungen entsprechender Planungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur (auch in den Nachbarkommunen) im Rahmen einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse qualifiziert und bewertet werden.

Tabelle 8: Relevante Kennwerte für das Innenstadtzentrum Betzdorf im Vergleich

Strukturdaten	2012	2021	Entwicklung	
Einwohner (Gesamtstadt)	10.169	10.076	-0,91 %	↔
Anzahl der Betriebe	95	64	-32,6 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	13.300	11.200	-15,7 %	↓
Leerstände	30	42	+40 %	↑
Zentrenergänzende Funktionen	76	94	+23,7 %	↑

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz (Stand: 12/2020); Altdaten: EHK VG Betzdorf 2012; VKF auf 100 m² gerundet.

Für das Ortszentrum Gebhardshain sind deutlich abgeschwächte Entwicklungen in den letzten Jahren zu verzeichnen:

- Die Einwohnerzahl der Ortsgemeinde Gebhardshain ist seit 2013 ebenfalls leicht gesunken.
- Die Anzahl der Betriebe ist mit einem Einzelhandelsbetrieb leicht gestiegen (rd. +8,3 %), wohingegen die Verkaufsfläche im Ortszentrum Gebhardshain geringfügig zurückgegangen ist (rd. -2,8 %).
- Auch die Anzahl der Leerstände (+1) weist einen geringfügigen Anstieg auf.
- Die stärkste Entwicklung erfährt das Ortszentrum hinsichtlich des Rückgangs der zentrenergänzenden Funktionen um rd. -29,6 %.
- Gleichwohl wird das Ortszentrum seiner grundzentralen Versorgungsfunktion weiterhin – insbesondere durch die drei strukturprägenden Lebensmittel – gerecht.

Tabelle 9: Relevante Kennwerte für das Ortszentrum Gebhardshain im Vergleich

Strukturdaten	2013	2021	Entwicklung	
Einwohner (Gesamte Ortsgemeinde)	1.913	1.903	-0,52 %	↔
Anzahl der Betriebe	12	13	+8,3 %	↔
Gesamtverkaufsfläche in m ²	4.300	4.200	-2,8 %	↔
Leerstände	5	6	+20 %	↔
Zentrenergänzende Funktionen	27	19	-29,6 %	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Einwohner: Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz (Stand: 12/2020); Altdaten: EHK VG Gebhardshain 2013; VKF auf 100 m² gerundet.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtverbandsgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain übernehmen die **Stadt Betzdorf als Mittelzentrum** und die Ortsgemeinde **Gebhardshain als Grundzentrum** einen Großteil der Grundversorgungsfunktion für die 26.064 Einwohner des Verbandsgemeindegebiets.
- Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ist siedlungsräumlich im Wesentlichen durch die einzelnen Ortsgemeinden mit ihren Siedlungsstrukturen geprägt, wobei die Stadt Betzdorf rd. 40 % der Bevölkerung der Verbandsgemeinde auf sich vereint. Die Verbandsgemeinde weist durch die zahlreichen Ortsgemeinden eine **disperse Siedlungsstruktur** auf, lediglich die Stadt Betzdorf weist einen relativ kompakten Siedlungskörper auf.
- Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ist von mehreren Mittelzentren (Kirchen (Sieg), Neunkirchen, Wissen (Sieg) und Hachenburg) und weiteren Grundzentren umgeben. Außerdem befindet sich die nordrhein-westfälische Stadt Siegen mit oberzentraler Versorgungsfunktion in räumlicher Nähe. Aufgrund der Nähe zu dem Oberzentrum und den Mittelzentren, einer Anbindung durch den ÖPNV und der verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 62, B 414 sowie L 288 befindet sich die Verbandsgemeinde in einem **ausgeprägten Wettbewerbsumfeld**.

Gesamtverbandsgemeindliche Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Betzdorf ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als **unterdurchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Altenkirchen zu bezeichnen. Die Ortsgemeinde Gebhardshain entspricht hingegen hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten dem Durchschnitt des Landkreises.
- Die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 96** liegt sowohl unter dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100, entspricht jedoch im Wesentlichen dem Niveau der umliegenden Kommunen.

Gesamtverbandsgemeindliche Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,16 m² je Einwohner **deutlich über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,51 m² je Einwohner. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere durch die in der Verbandsgemeinde angesiedelten Möbelmärkte bedingt und daher in Teilen zu relativieren.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Betzdorf-Gebhardshain sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Dennoch sind rd. **52 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen** verortet. Die städtebaulich nicht integrierten Lagen weisen hinsichtlich der Verkaufsfläche somit ein deutliches Standortgewicht auf. Diese Ausprägung ergibt sich insbesondere durch Bestandsstrukturen des Ergänzungsstandortes nördliche Wilhelmstraße/ Kölner Straße bzw. auch durch die dort verorteten Möbelmärkte.
- Die gesamtverbandsgemeindliche **Einzelhandelszentralität** von rd. 92 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Betzdorf als Mittel-

zentrum und der Ortsgemeinde Gebhardshain als Grundzentrum mit Versorgungsauftrag für die Verbandsgemeinde als leicht unterdurchschnittlich einzuordnen.

- Sowohl in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel als auch in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind mit Zentralitäten von rd. 89 % bzw. 84 % **leichte Kaufkraftabflüsse** aus der Verbandsgemeinde festzustellen, so dass weder das Mittelzentrum Betzdorf als auch das Grundzentrum Gebhardshain rechnerisch nicht ihrem Versorgungsauftrag für die Verbandsgemeinde gerecht werden können.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 79 % erreicht. In diesem Bedarfsbereich sind demnach **Kaufkraftabflüsse** festzustellen, welche der Versorgungsfunktion der Stadt Betzdorf als Mittelzentrum nicht gerecht werden.
- Im langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Zentralität von rd. 85 % ebenfalls **geringfügigere Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Zentralität in der Warengruppe Möbel (195 %) auf die deutlichen Kaufkraftabflüsse in den weiteren Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs hinweisen.

ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf

- Im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf sind insgesamt 64 Einzelhandelsbetriebe (rd. 44 % aller Betriebe in der Verbandsgemeinde) mit einer Verkaufsfläche von rd. 11.200 m² (rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche in der Verbandsgemeinde) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 94 weitere zentrenergänzende Funktionen im ZVB verortet. Beim ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf handelt es sich um einen **strukturprägenden Standortbereich**.
- Das Innenstadtzentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der **Wilhelmstraße** sowie der **Bahnhofstraße** wie auch **Viktoriastraße**. Mehrere Barrieren (Flussverlauf Sieg, Bahntrassen, B 62) zergliedern das Innenstadtzentrum, wodurch sich keine kompakte Struktur ergibt. Die Aufenthaltsqualität an der Wilhelmstraße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und enger Gehwege als gering zu bezeichnen. Das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität im Bereich der als Fußgängerzone gestalteten Bahnhofstraße ist hingegen etwas positiver zu bewerten, jedoch weist dieser Bereich eine hohe Leerstandsquote wie auch Trading-Down-Tendenzen auf.
- Die Leerstandsquote im Innenstadtzentrum ist mit rd. 40 % als sehr hoch zu beurteilen, die Leerstände massieren dabei im Bereich der Fußgängerzone (Bahnhofstraße) wie auch nachgeordnet im Bereich der Viktoriastraße.

ZVB Ortszentrum Gebhardshain

- Im ZVB Ortszentrum Gebhardshain sind insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe (rd. 9 % aller Betriebe in der Verbandsgemeinde) mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.200 m² (rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche in der Verbandsgemeinde) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind 19 weitere zentrenergänzende Funktionen im ZVB verortet. Die Leerstands-

quote ist mit rd. 32 % zwar als vergleichsweise hoch zu beurteilen, gleichwohl bezieht sich diese auf nur 6 Leerstände, zudem ist keine Massierung in einem Lagebereich festzustellen

- Der Versorgungsbereich ist zentral innerhalb der Ortsgemeinde Gebhardshain gelegen und beinhaltet im Wesentlichen den historisch gewachsenen Ortskern entlang der Wissener Straße, dem Kirchplatz und der Hachenburger/Betzdorfer Straße. Im Ortszentrum sind überwiegend Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen verortet, während Gastronomiebetriebe nur in geringer Anzahl vorhanden sind. Eine ansprechende Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität ist aufgrund unklarer Kundenläufe nur bedingt gegeben. Gleichwohl wird der ZVB dem grundzentralen Versorgungsauftrag des Grundzentrums Gebhardshain gerecht.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,49 m² VKF/EW als **leicht überdurchschnittlich** und mit rd. 0,07 m² VKF/EW im Bereich Drogeriewaren als **leicht unterdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die **qualitative Nahversorgungssituation** ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmärkte) als **relativ ausgewogen mit einer leichten Tendenz zum discountorientierten Sortiment** zu bewerten: im Bereich des Lebensmittelvollsortiments ist die Verkaufsflächenausstattung leicht unter und im Discountbereich deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Im Bereich **Drogeriewaren** ist jedoch ein **deutliches Defizit** zu verzeichnen.
- Die räumliche Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain **je nach Ortsgemeinde unterschiedlich zu bewerten**. Neben der Stadt Betzdorf und den Ortsgemeinden Gebhardshain, Alsdorf sowie Elkenroth und Scheuerfeld, befinden sich in den übrigen Ortsgemeinden keine weiteren strukturprägenden Nahversorger, weshalb in vielen Ortsgemeinden keine fußläufige Nahversorgung gegeben ist. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in diesen Ortsgemeinden, den Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels sowie den landes- und regionalplanerischen Zielstellungen, ist die Ansiedlung von weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten in diesen Siedlungsbereichen aus fachgutachterlicher Perspektive als nicht realistisch einzuordnen. Umso mehr muss demnach die Nahversorgung durch bestehende Angebote, allen voran im Mittelzentrum Betzdorf wie im Grundzentrum Gebhardshain und nachgeordnet den anderen Standorten der strukturprägenden Lebensmittelmärkte erfolge und gesichert werden. Insbesondere dem strukturprägenden Lebensmittelmarkt in Elkenroth kommt hier eine besondere Rolle für die wohornnahe Nahversorgung für den südöstlichen Bereich der Verbandsgemeinde zu.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Betz-

dorf-Gebhardshain auf der einen Seite und der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Verbandsgemeinde auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern sowie den gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie und den Ukraine-Krieg.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

ENTWURF

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DIE VERBANDSGEMEINDE BETZDORF-GEBHARDSHAIN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Verbandsgemeinde:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Betzdorf sowie der grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Gebhardshain für die Verbandsgemeinde.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain:** Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain entsprechend ihrer funktionalen Ausrichtungen durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte (insb. ZVB) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsgemeindespezifisch angepassten Nahversorgung durch alternative Nahversorgungsangebote oder die Erweiterung bestehender Angebote.
4. **Bereitstellung von Ergänzungsstandorten:** Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel (in der Ortsgemeinde Gebhardshain max. 2.000 m² VKF gemäß Z 57 LEP IV). Gleichzeitig restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten sowie bei Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Abbildung 7 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.

1. Ziel Stärkung der Verbandsgemeinde	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung von Ergänzungsstandorten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktionen: mittelzentrale Versorgungsfunktion Betzdorf, grundzentrale Versorgungsfunktion Gebhardshain ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrum Betzdorf: Nahversorgungsstrukturen sichern, stärken und ggfs. ergänzen ▪ Grundzentrum Gebhardshain: Nahversorgung i. S. d. grundzentralen Versorgungsauftrags sichern und stärken ▪ Ergänzung und Ausbau der Nahversorgung an konzeptionell gewünschten Standorten ▪ Ortsgemeinden: ortsgemeindefest angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mittelzentrum Betzdorf und Grundzentrum Gebhardshain: Bereitstellung von Flächen für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel (in Gebhardshain max. 2.000 m² VKF gemäß Z57 LEP IV) ▪ dabei restriktiver Umgang mit innenstadtrelevanten Randsortimenten ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung vermeiden ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 7: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁵ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen

²⁵ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren-, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandortkonzeptes zu befürworten.

- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren-, Nahversorgungs- und Ergänzungs-konzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung verbandsgemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.



Abbildung 8: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und kommunalentwicklungspolitische Impulse einer Verbandsgemeinde bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Verbandsgemeinde korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den verbandsgemeindeentwicklungspolitischen Zielstellungen abgeglichen und als Zielperspektive für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit der Stadt Betzdorf als Mittelzentrum und der Ortsgemeinde Gebhardshain als Grundzentrum aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2026**²⁶ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain werden Prognosedaten des Statisti-

²⁶ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie sowie dem Inflationsgeschehen als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

schen Landesamtes Rheinland-Pfalz zu Grunde gelegt. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landesamtes berücksichtigt eine geringfügige Bevölkerungsabnahme um rd. minus 0,5 % bis zum Prognosejahr 2026.

Unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Covid-19-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2021 stiegen die privaten Konsumausgaben wieder um rd. 3 % an, verbleiben mit rd. 1,690 Mrd. Euro allerdings unterhalb des Niveaus von 2019 mit rd. 1.717 Mrd. Euro. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2021 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfangreichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 30 % und ist im Jahr 2020 sogar auf rd. 35 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Covid-19-Pandemie zu erklären. 2021 sank der Anteil wieder leicht ab. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz 2020/2021 ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

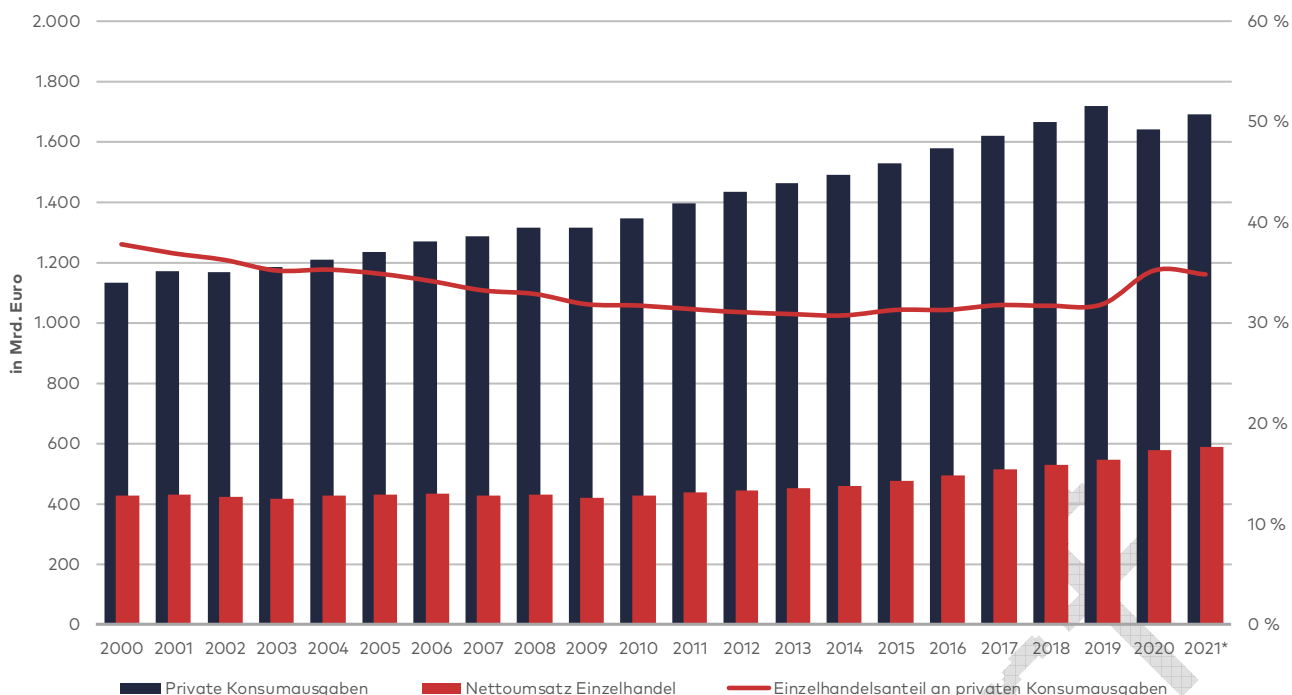


Abbildung 9: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose

Mit Ausnahme der Jahre 2020 und 2021, welche durch die Corona-Pandemie bestimmt waren, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten des Konsumklimas (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Corona-Pandemie) nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch 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 z. T. umgekehrt (siehe Abbildung 10).

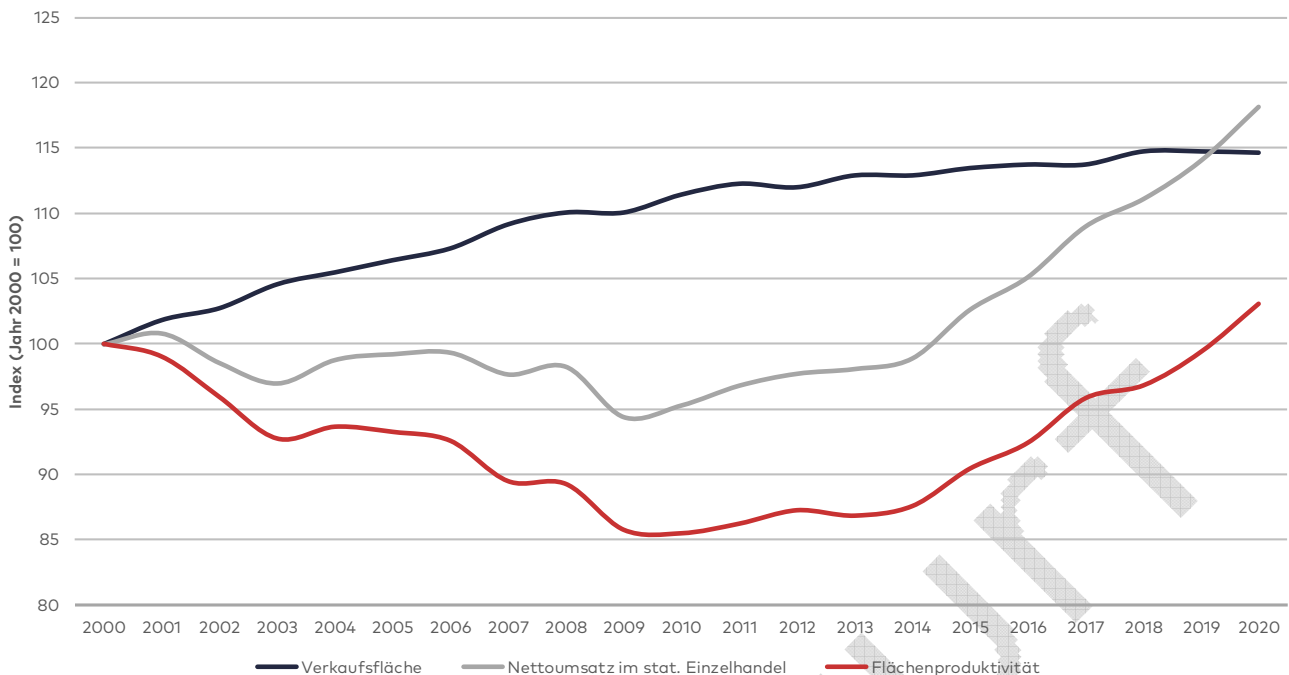


Abbildung 10: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 87,1 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2021 zeigen Prognosen, dass der Anstieg des Online-Anteils weiterhin anhält und die Covid-19-Pandemie den bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat. Es ist jedoch von einem weiterhin positiven, aber etwas verlangsamteten Wachstum in den kommenden Jahren auszugehen.

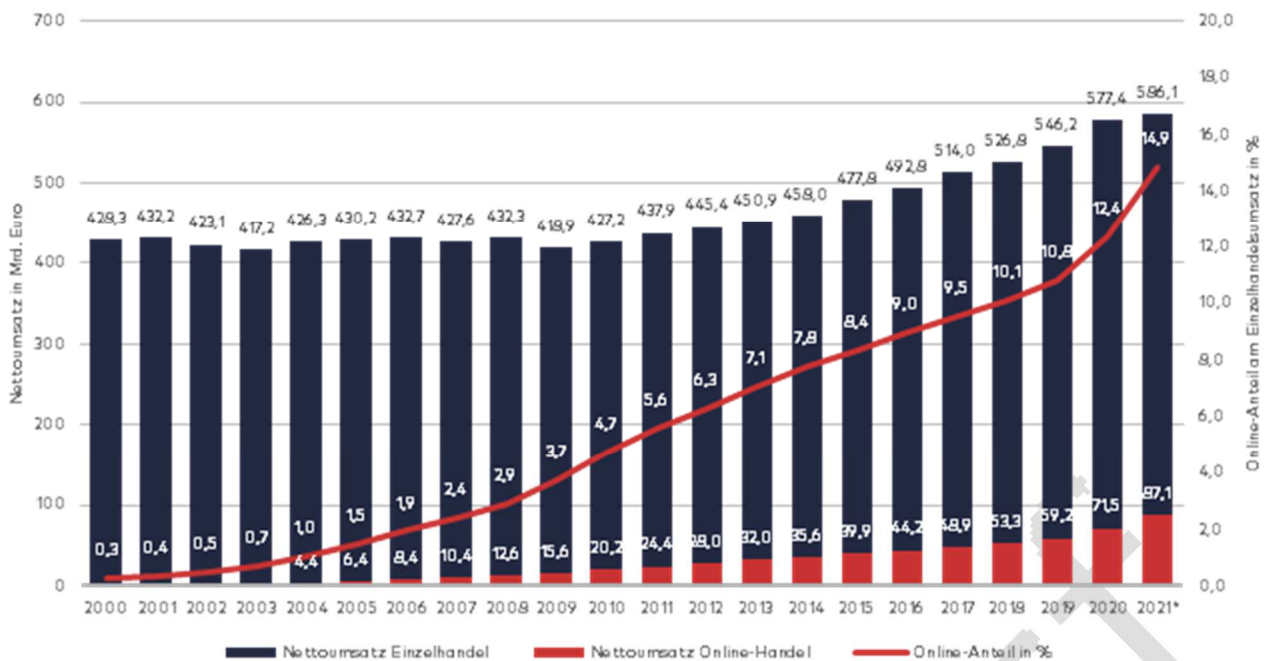


Abbildung 11: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).*Prognose

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu (siehe Abbildung 12). Damit sind vor allem innenstadtrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Es ist davon auszugehen, dass der durch die im Zuge der Covid-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen deutliche Wachstumsimpuls des Online-Handels nicht mehr oder nur noch in Teilen durch den stationären Handel zurückgebunden werden kann und diesen Aspekt aktuelle Prognosen noch nicht vollumfänglich abdecken können.

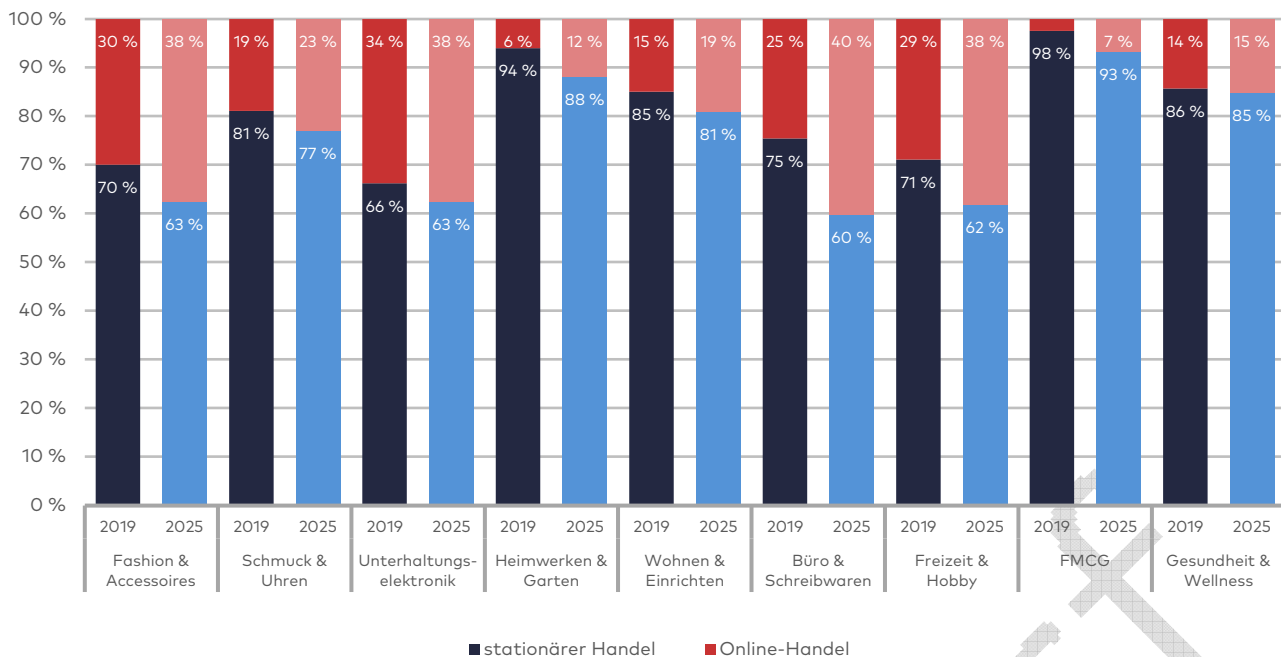


Abbildung 12: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2020, BBSR 2019; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain beträgt rd. 92 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des täglichen Bedarfsbereiches (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % verbandsgemeindeentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum (Stadt Betzdorf) und Grundzentrum (Gebhardshain) plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Ortsgemeinden, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Sortimente des mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % bzw. 80 % als verbandsgemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine darüber hinaus gehende Perspektive kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages der Stadt Betzdorf als Mittelzentrum und der Ortsgemeinde Gebhardshain als Grundzentrum sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher (insbesondere auch im Rahmen der Covid-19-Pandemie) nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (s. Abbildung 13) ergeben sich gewisse Handlungsbedarfe für einige Warengruppen.

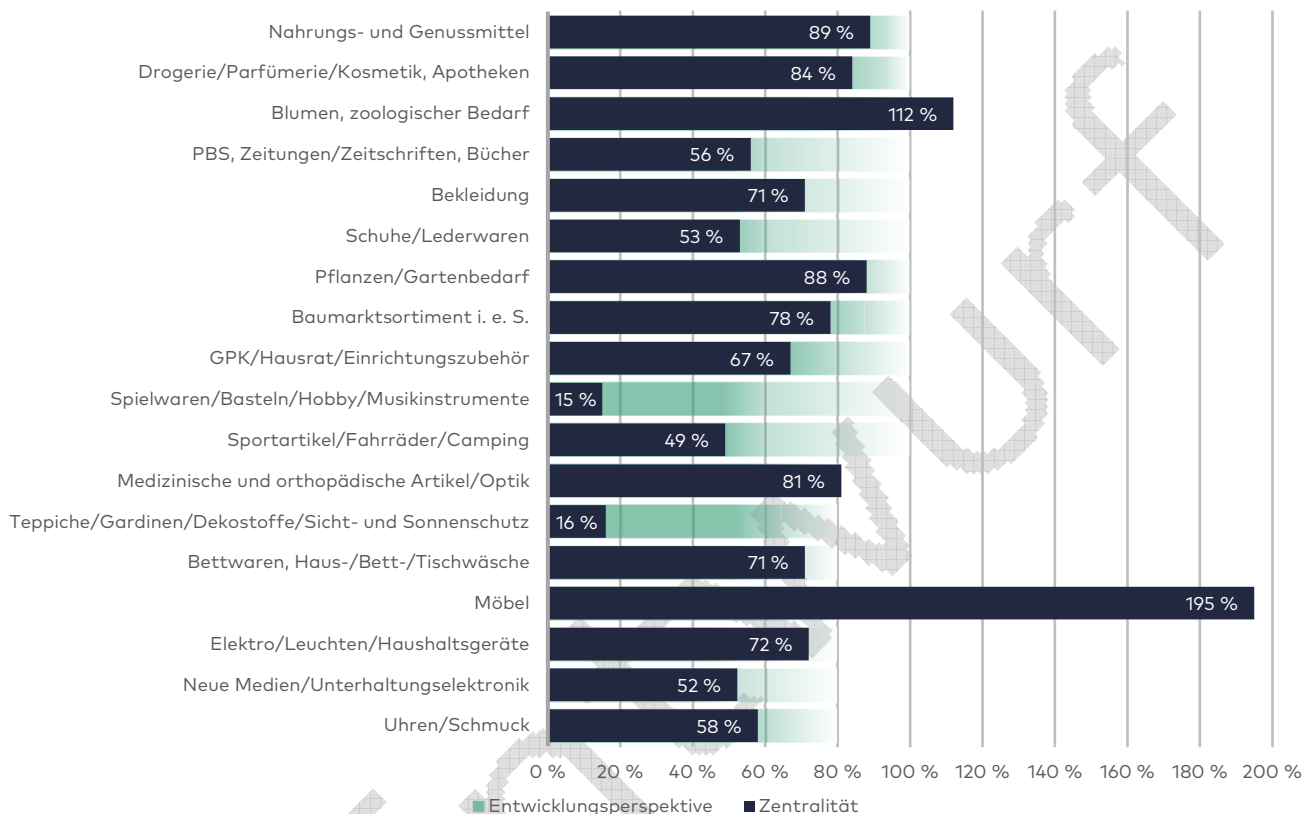


Abbildung 13: Warenspezifische Entwicklungsperspektive







Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ergeben sich damit verbandsgemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungsperspektiven in allen Warengruppen der drei Bedarfsbereiche, ausgenommen Blumen, zoologischer Bedarf sowie Möbel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter sind Tabelle 10 zu entnehmen. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 10: Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Betzdorf-Gebhardshain

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Betzdorf-Gebhardshain bis 2026
Demografische Entwicklung		marginal negative Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und verbandsgemeindeentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale in einigen Sortimenten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bis 2026 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, die in der Tabelle 11 aufgeführt werden.

Tabelle 11: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bis 2026

Warengruppe	Arrondierungs-spielraum	Fach-geschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	■
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	■	□
Blumen, zoologischer Bedarf	□	□	□	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	■	□
Bekleidung	■	■	■	■
Schuhe/Lederwaren	■	■	■	□
Pflanzen/Gartenbedarf	■	■	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	■	■	■	■
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	■	■	■	■
Sportartikel/Fahrräder/Camping	■	■	■	■
Medizinische und orthopädische Arti- kel/Optik	■	□	□	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	■	■	■	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	□	□	□
Möbel	□	□	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	□	□	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	■	□
Uhren/Schmuck	■	□	□	□
Sonstiges	■	■	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bedeuten die Prognoseergebnisse zu den waren-gruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktionen der Stadt Betzdorf als Mittelzentrum und der Ortsgemeinde Gebhardshain als Grundzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden können;
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen nur durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);

- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein verbandsgemeindeentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert;
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im verbandsgemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Vor dem Hintergrund der weiterhin dynamischen Entwicklung des Online-Handels sowie der konjunkturellen unsicheren Prognosen (Inflation, Ukraine-Krieg, weiterhin Covid-19-Pandemie) sind die ermittelten Prognosewerte als Anhaltswerte zu verstehen. Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des Einzelhandelsangebots in der Verbandsgemeinde beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Betzdorf-Gebhardshain korrespondieren und sie an verbandsgemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6

Einzelhandelskonzept für Betzdorf-Gebhardshain

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren-, Nahversorgungs- und Ergänzungsstandortkonzept, eine Liste innenstadt-, nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendende Steuerungsleitsätze für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.4 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstadtzentren/Ortszentren sowie Nebenzentren/Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essenzielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches 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 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). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen

Voraussetzungen für die Erhaltung der örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes System aus einem Innenstadtzentrum/Ortszentrum, aus Nebenzentren/Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 14). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Verbandsgemeindegebiet bildet der zentrale Versorgungsbereich das verbandsgemeindliche Standortsystem.

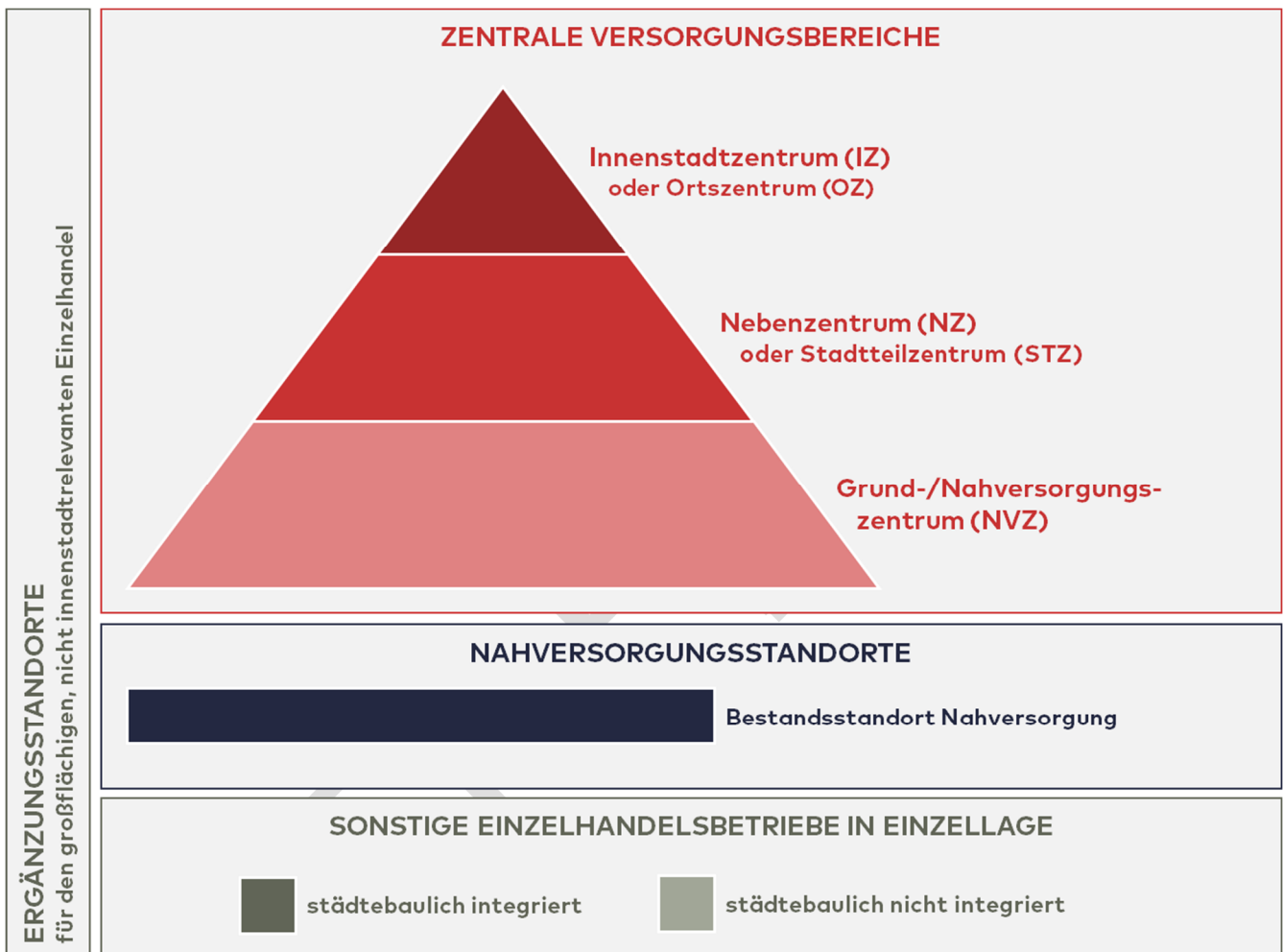


Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁷

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadt/Verbandsgemeindegebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadt-/Verbandsgemeindeteile größerer Kommunen) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren

²⁷ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Teilbereiche von Ortsgemeinden) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

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 Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁸

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Verbandsgemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁹

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁰

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³¹

EIN ZENTRALER VERSORGBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

²⁸ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁰ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³¹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 15 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

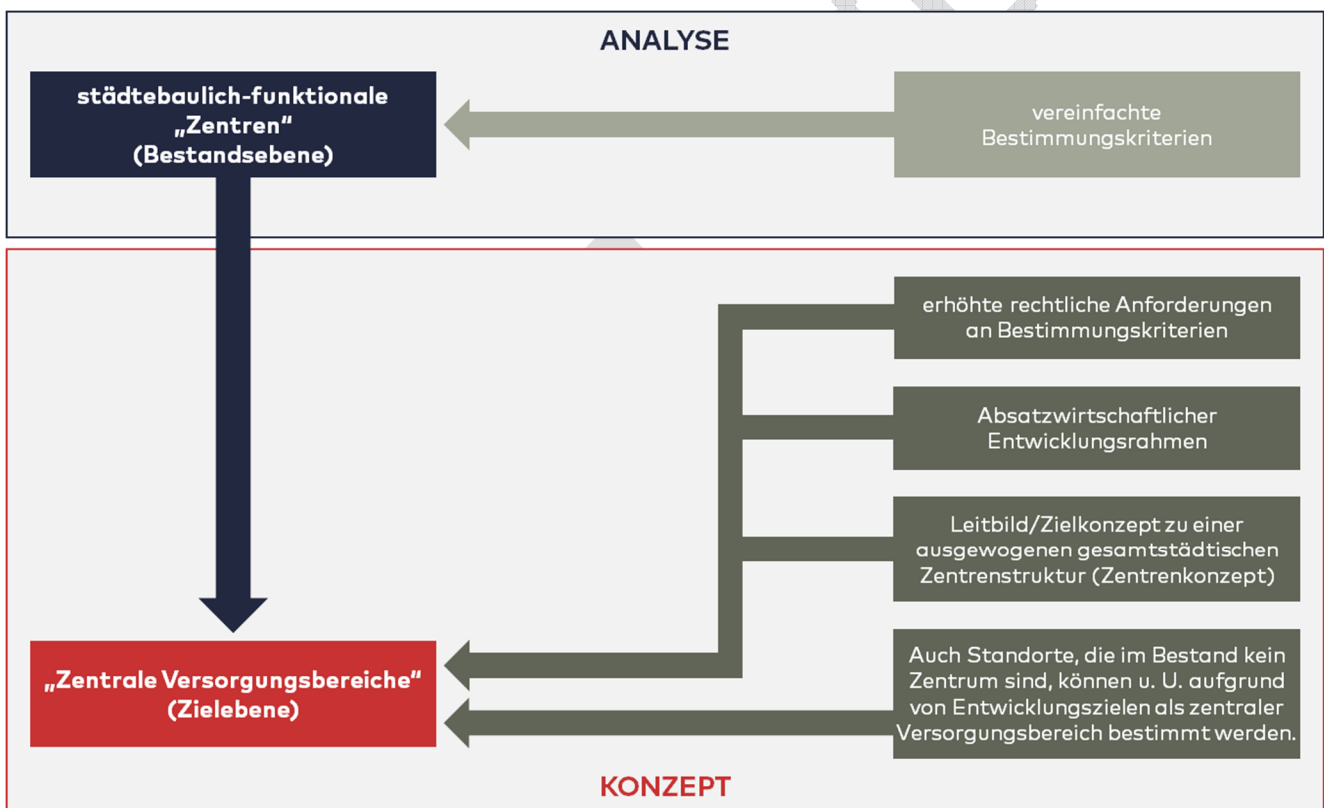


Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer

³² Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, gemeindehistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

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 Versorgungsbereiches 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.³⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs 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

³³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW 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 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- 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.

6.1.2 Zentrenstruktur der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Das EHK VG Betzdorf 2012 definiert mit dem ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Verbandsgemeindegebietes von Betzdorf-Gebhardshain. Zudem wird im Rahmen des EHK VG Gebhardshain der ZVB Ortszentrum Gebhardshain als weiterer ZVB innerhalb des Verbandsgemeindegebietes definiert.

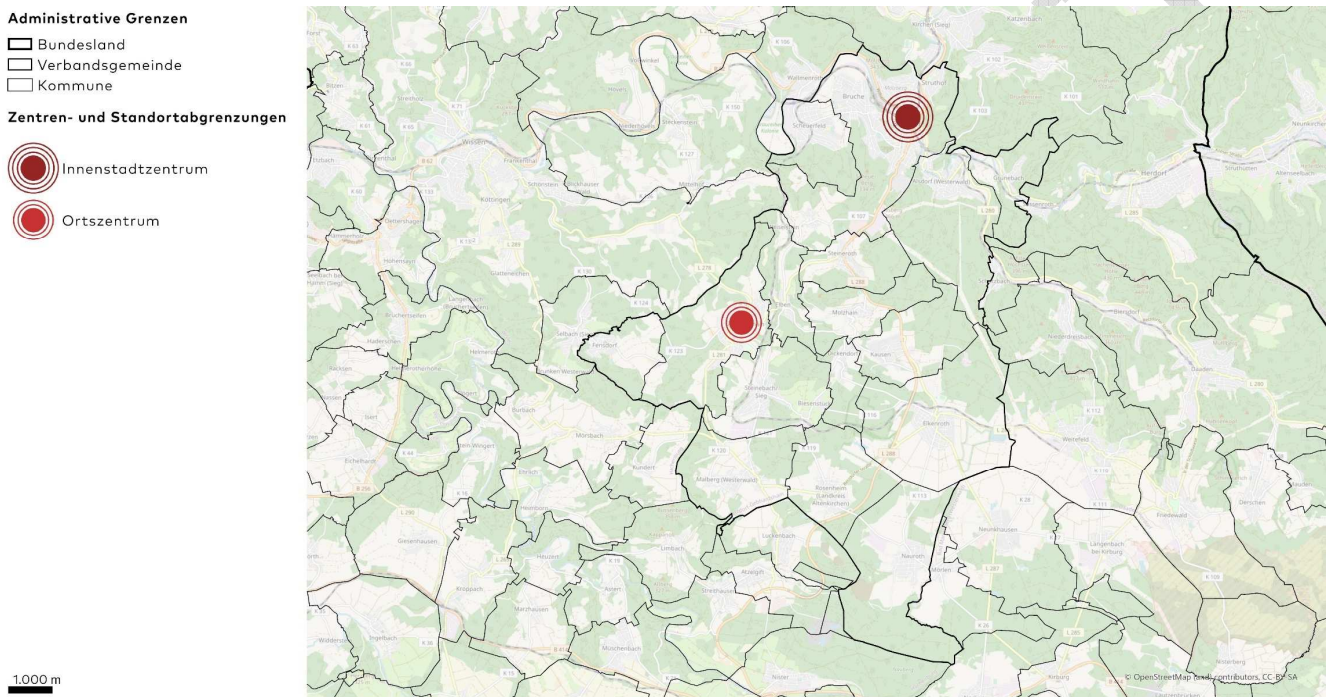


Abbildung 16: Zentrenstruktur VG Betzdorf-Gebhardshain

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (s. Kapitel 4.4) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche, werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain fortgeschrieben (s. Abbildung 16). Eine Erläuterung der Funktionszuweisung erfolgt im Rahmen der Einzelfallbetrachtung der beiden zentralen Versorgungsbereiche.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch 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 (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) 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. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 6.2).

6.1.3 ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf

Das Innenstadtzentrum ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Das Innenstadtzentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und „urbanes“ Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.4.

6.1.3.1 Die Revitalisierung des EAW im Kontext des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf

Die Revitalisierung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks (EAW) stellt eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf der letzten und für die nächsten Jahrzehnte dar. Dabei schließt der Bereich des EAW unmittelbar westlich sowie südlich an den 2012 konzeptionell gefassten ZVB Innenstadtzentrum an. Aufgrund der Entwicklung des EAW im Sinne eines neuen innerstädtischen Quartiers – u. a. mit betreutem Wohnen, Studentenappartements, einem Gesundheits- und Pflegezentrum, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen, Wohnungsbau sowie auch einem modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsangebot – erscheint eine tiefergehende Befassung mit diesem geboten, damit die Revitalisierung des EAW einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsreichen Ausrichtung des Betzdorfer Innenstadtzentrums wie auch des gesamtstädtischen bzw. gesamtverbandsgegliederten Einzelhandelsangebots zu leisten vermag. Um den Bereich des EAW bestmöglich und gewinnbringend in den ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf integrieren zu können, sind städtebaulich-funktionale Empfehlungen für eine optimale Einbindung und funktionale Empfehlungen für zukunftsreiche und den aktuellen Bestand des ZVB ergänzende Einzelhandelsstrukturen zu erarbeiten. In diesem Kontext sei auch auf die parallel zu diesem Einzelhandelskonzept erarbeitete Auswirkungsanalyse für die einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich des EAW verwiesen, welche die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklungen ermittelt und bewertet sowie zielführende Einzelhandelsnutzungen benennt bzw. beziffert³⁵. Derzeit stellt das EAW eine reine Gewerbe- bzw. Industriebranche ohne wesentlichen Nutzungen dar.

Aktuell weist der Bereich des EAW lediglich eine Anbindung über die Straße Im Höfergarten an die Viktoriastraße und damit an den südlichen Teilbereich des ZVB auf. Um perspektivisch eine **städtebaulich-funktionale Anbindung** des Standortbereichs an sowie eine **Integration in den ZVB** und damit auch die gewünschten Synergie- und Stärkungseffekte für das Innenstadtzentrum zu erreichen, ist die

³⁵ Stadt + Handel (03/2023): Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Dortmund/Karlsruhe. Im Folgendem abgekürzt als **VG EAW Betzdorf 2023**.

Anbindung des EAW sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch für zu Fuß Gehende deutlich zu optimieren. Aus fachgutachterlicher Perspektive sind hierbei insbesondere folgende Verbindungsachsen zu stärken bzw. grundsätzlich neu herzustellen:

Für den motorisierten Individualverkehr:

- Optimierung bzw. Ausbau i. S. e. einer leistungsfähigen Anbindung des EAW im Osten an die Straße Im Höfergarten bzw. im Anschluss an die Tiergartenstraße sowie daran anschließenden an die weiterführende lokale und regionale Verkehrsinfrastruktur.
- Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung des EAW im Osten an die Moltkestraße und im Anschluss an den südlichen Betzdorfer Kernsiedlungsbereich bzw. den Stadtteil Bruche und in Richtung Ortsgemeinde Scheuerfeld.

Für zu Fuß Gehende:

- Herstellung einer fußläufigen Anbindung des EAW an die Moltkestraße.
- Optimierung bzw. Ausbau i. S. e. einer leistungsfähigen und sicheren Anbindung an die Viktoriastraße bzw. weiter in Richtung Bahnhofstraße.
- Herstellung einer fußläufigen Anbindung an den Bahnhof Betzdorf und im weiteren Verlauf an die Ladestraße bzw. Wilhelmstraße.

Nach aktuellen Informationen im Rahmen der Befassthheit mit der Projektentwicklung³⁶ werden bzgl. der voranstehenden Empfehlungen bereits folgende Entwicklungen seitens der Projektentwickler des EAW u. a. in den entsprechenden Planverfahren angestrebt:

- Die städtebaulich-funktionale Anbindung des Standortbereichs an die Viktoriastraße soll perspektivisch durch die Entwicklung des EAW und entsprechender städtebaulicher Planungen sichergestellt werden. Das Parkhaus am westlichen Abschluss der Viktoriastraße soll abgerissen und zu einem Mehrgenerationenplatz umgestaltet werden – dies ist in Hinblick auf die städtebaulich-funktionale Anbindung des EAW an die Viktoriastraße ausschließlich positiv zu werten.
- Die Anbindung für den MIV soll perspektivisch über Straße „Im Höfergarten“ wie auch im Osten in Richtung der K 106 (Scheuerfelder Straße) erfolgen – die entsprechenden Straßenzüge sollen dementsprechend ausgebaut bzw. hergestellt werden. Die derzeit eingeschränkte Anbindung des EAW für den MIV wird somit perspektivisch durch die Gesamtentwicklung des EAW sowohl in Richtung Westen wie auch Osten verbessert.
- Eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an den Bahnhof Betzdorf ist eine der planerischen Zielstellungen der Projektentwicklung. Hierzu laufen bereits Abstimmungen zu Umsetzungsmöglichkeiten und konkreten Planungen zwischen der DB Station & Service Koblenz, der Stadt Betzdorf sowie den Vorhabenträgern. Darüber hinaus soll perspektivisch auch eine direkte Anbindung des Vorhabenstandorts an das Busnetz des ÖPNV über eine konkret geplante Bushaltestelle im nordöstlichen Bereich des Vorhabenstandorts erfolgen.

³⁶ VG EAW Betzdorf 2023.

Nicht alle Aspekte der städtebaulich-funktionalen Anbindung können allein über die Projektentwicklung erreicht werden. Um insbesondere auch die Vernetzung des EAW mit weiter entfernten Lagebereichen des Innenstadtzentrums sicherzustellen, sollte die Stadt Betzdorf dies bei entsprechenden Planungen und Umsetzungen im Innenstadtzentrum grundsätzlich berücksichtigen.

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen Handlungsnotwendigkeiten für eine optimale städtebaulich-funktionale Anbindung des EAW einerseits in Richtung der Innenstadt wie auch andererseits in Richtung der umliegenden Wohnbereiche dar.

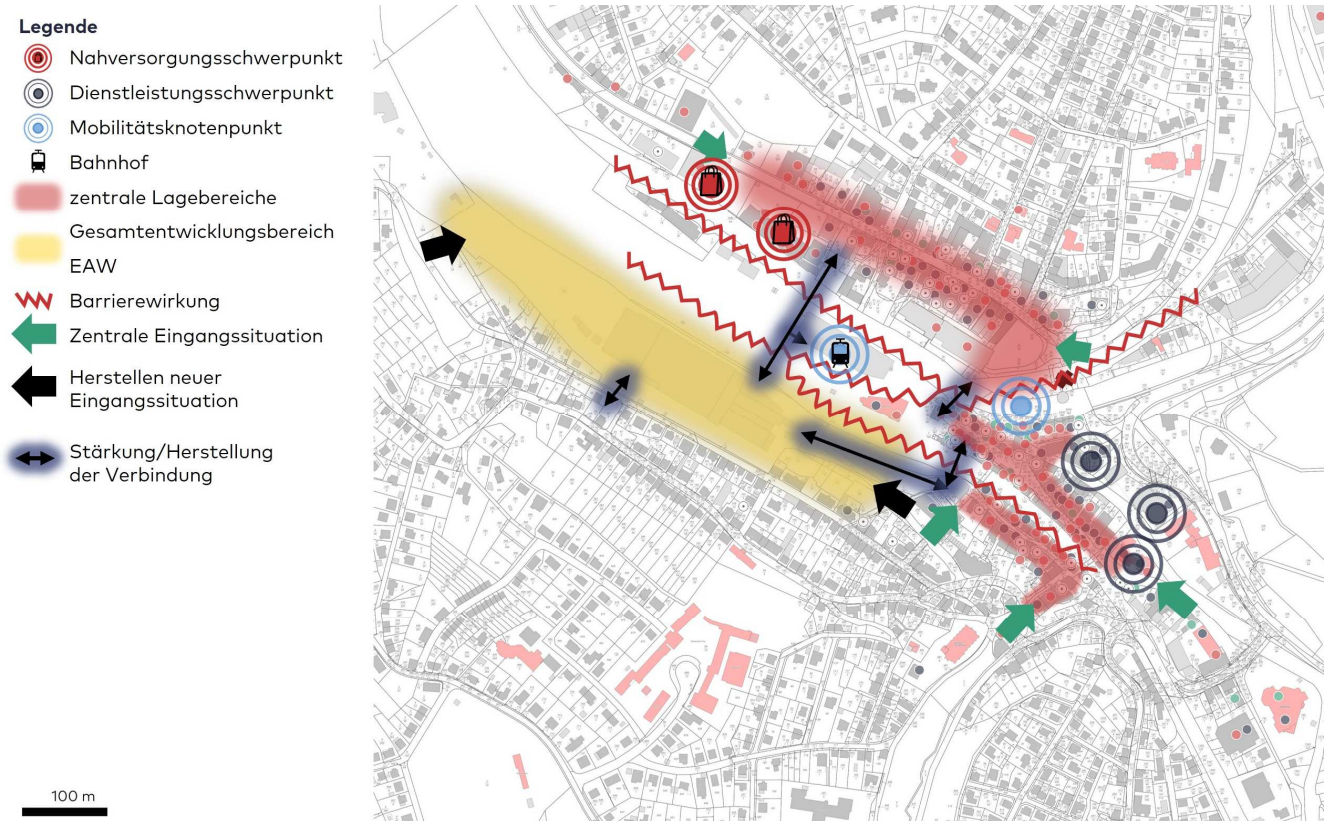


Abbildung 17: Handlungsnotwendigkeiten für eine optimale städtebaulich-funktionale Anbindung des EAW an die Innenstadt Betzdorf
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten; Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kartengrundlage: Verbandsgemeinde LVermGeo Rheinland-Pfalz.

Damit durch die Entwicklung des EAW auch die gewünschten Synergie- und Stärkungseffekte für das Innenstadtzentrum eintreten und zugleich Wettbewerbsverschärfungen und die Forcierung von Trading-Down-Tendenzen in den weiteren Lagebereichen des Innenstadtzentrums vermieden werden, ist es neben der Anbindung und Integration des EAW an bzw. in das Innenstadtzentrum fundamental, dass durch die einzelhandelsbezogene Entwicklung des EAW keine Duplikation der innerstädtischen Angebotsstrukturen erfolgt, sondern vielmehr eine Ergänzung von diesen.

Im Rahmen der **Bebauungsplanerstellung** wird für das **EAW eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von 3.160 m²** festgesetzt werden³⁷, davon ein **Lebensmittelvollsortimenter mit einer GVKF von 1.900 m²** (inkl. Bäcker).

Grundsätzlich erscheint die Fortentwicklung des innerstädtischen Nahversorgungsangebots durch die Ansiedlung eines **strukturprägenden, großflächigen** und

³⁷ Festzungen im Bebauungsplan FIRU Koblenz GmbH.

damit modernen sowie zukunftsfähigen **Lebensmittelvollsortimenters** – wie in den aktuellen Planungen vorgesehen – gewinnbringend für die Stadt Betzdorf, weil dadurch mehrere Ziele erreicht werden können:

- Der großflächige Lebensmittelvollsortimeter wird als Magnetbetrieb für die weiteren Einzelhandelsnutzungen wie auch die sonstigen frequenzabhängigen Nutzungen fungieren können und somit wesentlich zur Funktionsfähigkeit des EAW beitragen.
- Ein großflächiger Lebensmittelvollsortimeter wird auch Frequenzen auslösen, welche sich positiv auf die weiteren Lagebereiche der Betzdorfer Innenstadt auswirken können, wenn eine optimale Anbindung des EAW an die weiteren Lagebereiche des Innenstadtzentrums erreicht wird (s. Ausführungen oben).
- Durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters können die discountlastigen Angebotsstrukturen des Betzdorfer Innenstadtzentrums qualitativ wesentlich verbessert und zukunftsfähig ausgerichtet werden.
- Das räumliche Nahversorgungsdefizit (s. Kapitel 4.5) im Betzdorfer Kernsiedlungsbereich südlich der Bahntrasse Siegen-Köln bzw. des Flussverlaufs der Sieg und des Stadtteils Bruche kann durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im EAW behoben werden.

In der Zusammenführung der voranstehenden Aspekte erscheint die **Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im Bereich des EAW** im Kontext der Gesamtentwicklung des EAW wie auch der Innenstadt- und Nahversorgungsentwicklung der Stadt Betzdorf **zielführend und sinnvoll**. Trotz der positiven Aspekte, die mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters einhergehen werden (s. voranstehende Ausführungen), wird sich die Ansiedlung auch auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Betzdorf sowie darüber hinaus auswirken. Nach dem VG EAW Betzdorf 2023 sind für die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Betzdorf sowie im weiteren Untersuchungsraum **keine negativen Auswirkungen** durch den geplanten Lebensmittelvollsortimeter zu erwarten³⁸ – eine Ausnahmen bilden hierbei die Auswirkungen auf die Ortsgemeinde Scheuerfeld, da in einer Untersuchungsvariante städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld ermittelt wurden. In diesem Kontext ist jedoch nach dem VG EAW Betzdorf 2023 (S. 73f) „... *drauf zu verweisen, dass hier bzgl. einer zukunftsgerichteten Entwicklung im ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum), einer Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Kernstadtbereich von Betzdorf sowie im Stadtteil Bruche und andererseits der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen ist.*“ Demnach ist hier bzgl. der Revitalisierung des EAW als eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte des Mittelzentrums Stadt Betzdorf und der Nahversorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen.

Wie bereits voranstehend ausgeführt, erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahren für das EAW eine Festsetzung der zulässigen GVKF auf 3.160 m². Im VG EAW Betzdorf 2023 wurden neben dem Lebensmittelvollsortimeter weitere mögliche einzelhandelsbezogene Nutzungsoptionen bzgl. ihrer Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf und die weiteren Bestandsstrukturen in der

³⁸ Vgl. VG EAW Betzdorf 2023, Kapitel 6.3.

Verbandsgemeinde sowie darüber hinaus geprüft und bewertet. Wesentlich hierbei war im VG EAW Betzdorf 2023 immer die Prämisse, dass die Entwicklung des EAW zu einer Stärkung, Ergänzung und zukunftsfähige Ausrichtung der Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrums Betzdorf führen sollte. In diesem Kontext wurde auch geprüft und bewertet, dass die einzelhandelsbezogenen Nutzungen des EAW keine Duplikation der Angebotsstrukturen darstellen wie auch nicht zu Beschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums führen sollen. Im Ergebnis kommt das VG EAW Betzdorf 2023 zu folgenden einzelhandelsbezogenen Nutzungen, welche im Rahmen der max. zulässigen GVKF von 3.160 m² grundsätzlich möglich wäre. **Wesentlich hierbei ist, dass nicht alle nachstehend dargestellten Nutzungen umgesetzt werden (können), da die GVKF auf max. 3.160 m² VKF begrenzt ist.** Als konkretes Planvorhaben des EAW steht zum aktuellen Zeitpunkt lediglich der Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Bäcker) fest.

Tabelle 12: Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das EAW

Betriebe bzw. Nutzungsvarianten des EAW	Maximale GVKF pro Betrieb in m ²
Lebensmittelvollsortimenter	1.870
Bäcker	30
Multisortimenter (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt</i>)	800
Drogeriefachmarkt (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt</i>)	800
Bekleidungs-Fachmarkt (<i>Nutzungsvariante Fachmarkt</i>)	400
Bekleidungsfachgeschäft	250
Apotheke (<i>nur einzelhandelsrelevante VKF</i>)	50
Hörgeräteakustiker	90
Kiosk inkl. Poststelle (<i>nur anteilige VKF an Gesamtfläche</i>)	70
Fachgeschäft Schuhe/Lederwaren (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	150
Fachgeschäft Sportartikel/Fahrräder/Camping (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	150
Fachgeschäft Neue Medien/Unterhaltungselektronik (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	80
Fachgeschäft GPK/Hausrat/Einrichtungsbedarf (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	150
Fachgeschäft Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	150
Optikfachgeschäft oder Sanitätshaus (<i>kleinteilige Nutzungsvariante</i>)	100

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis VG EAW Betzdorf 2023, S. 72.

Damit das EAW als eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte für die Stadt Betzdorf seinen Beitrag zur Stabilisierung, Fortentwicklung und zukunftsfähigen Ausrichtung des Innenstadtzentrums Betzdorf beitragen kann, sollten sowohl im laufenden Planverfahren wie auch bei weiteren Entwicklungen im Innenstadtzentrum die voranstehenden Empfehlungen zur Anbindung und Integration

des EAW in den ZVB Innenstadtzentrum wie auch die VG EAW Betzdorf 2023 ermittelten verträglichen Betriebe bzw. Verkaufsflächen zwingend beachtet werden. Des Weiteren sind für einen positiven Beitrags des EAW zur Stabilisierung und Entwicklung des Innenstadtzentrums jedoch nicht nur Aspekte des Einzelhandels und der städtebaulich-funktionalen Anbindung entscheidend: auch in den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen sollte das EAW die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums ergänzen und nicht duplizieren.

6.1.3.2 Räumliche Ausprägung des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf unter Berücksichtigung des EAW

Der ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und der Revitalisierung des EAW.

Die Abgrenzung aus dem EHK VG Betzdorf 2012 hat sich zum größten Teil bewährt. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen ergibt sich die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Abgrenzung gemäß EHK VG Betzdorf 2012.
- Wesentliche Veränderungen ergeben sich durch den Einbezug der Fläche des EAW, auf welcher einzelhandelsbezogene Nutzungen realisiert werden sollen, in die räumliche Fassung des ZVB.
- Angesichts des räumlich-funktionalen Zusammenhangs wird der ZVB in entlang der Wilhelmstraße im Nordosten um die Einzelhandels- und Gastronomienutzung wie auch im Nordwesten um Einzelhandelsnutzungen geringfügig erweitert.
- Aufgrund des mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs wird der ZVB im Osten eingekürzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 18 für das Innenstadtzentrum Betzdorf dargestellt.

Bestand nach Nutzung

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand

Abgrenzungen

- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2012
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Standortbereich EAW

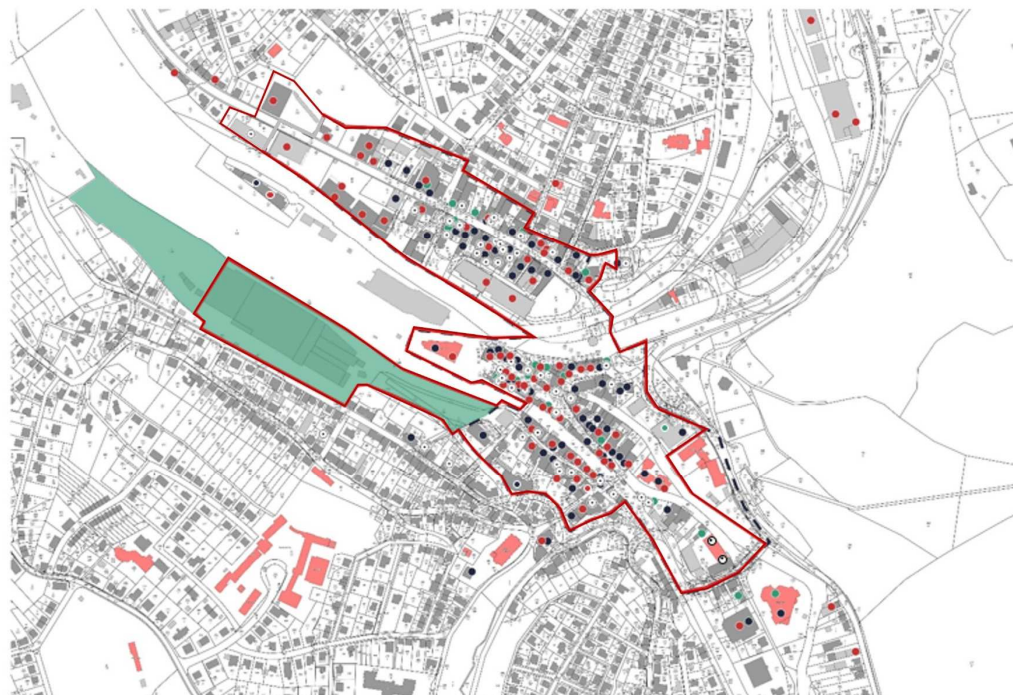


Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Betzdorf

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde LVermGeo Rheinland-Pfalz.

6.1.3.3 Entwicklungsziele und -empfehlungen für den ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf und Berücksichtigung des EAW

Aufgrund der Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadtzentrums Betzdorf ist die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Betzdorf eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und verbandsgemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, die einen Bezug zum ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ZVB INNENSTADTZENTRUM BETZDORF

- **Fortschreibung des Innenstadtzentrums Betzdorf als zentraler Versorgungsbereich für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.**
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen – insbesondere auch durch die Revitalisierung des EAW.
- Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Nutzungen zur Steigerung der Frequenzen in der Innenstadt – insbesondere auch durch die Revitalisierung des EAW.
- Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes – insbesondere auch durch die Revitalisierung des EAW.
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen.

6.1.3.4 Zukunftskonzept für das Innenstadtzentrum Betzdorf

Für das Innenstadtzentrum Betzdorf und die gesamte Verbandsgemeinde ist eine nachhaltige Zukunftsstrategie zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes erarbeitet werden kann. Dabei

sollten nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle spielen, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Innenstadtzentrum Betzdorf soll auch zukünftig der zentrale Ort der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Verbandsgemeinde bleiben.

Für eine erfolgreiche Zukunftsstrategie sind dabei sowohl bereits jetzt als auch zukünftig wirkende sozioökonomische, technische und räumliche Transformationsprozesse zu beachten. Der **Online-Handel** ist dabei zwar ein besonders einfach herzustellender Zusammenhang, jedoch nicht der Einzige. Es bedarf also einer proaktiven, zukunftsgerichteten und **strategischen Positionierung** des Innenstadtzentrums.

In diesem Kontext hat die Stadt Betzdorf bereits einen dialoggetragenen Anstoßprozess initiiert. Im Zuge des Anstoßprozesses für die Innenstadt wurden durch dialoggetragene Veranstaltungen sowie fachgutachterliche Inputs die Grundlage für eine zielorientierte und konsensual erarbeitete Positionierungsstrategie gelegt. Auf diesen Grundlagen sollte eine Überführung in eine kompakte und zielorientierte Positionierungsstrategie erfolgen, auf deren Grundlage sodann in weiteren Schritten passende Interventionen und ein aktives sowie impulsgebendes Begleiten der Innenstadtentwicklung erfolgen kann. Letztendlich sollte am Ende des Prozesses eine sich verstetigende Aktivierungs- und Steuerungsstrategie für die Betzdorfer Innenstadt stehen.

6.1.4 ZVB Ortszentrum Gebhardshain

Das Ortszentrum Gebhardshain ist hinsichtlich der Ausdehnung der zweitgrößte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Das Ortszentrum weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und „urbanes“ Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.4. Das Ortszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für insbesondere nahversorgungsrelevante Warengruppen und den qualifizierten Grundbedarf in weiteren Warengruppen für die Ortsgemeinde Gebhardshain sowie v. a. den westlichen sowie südlichen Bereich der Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain.

Räumliche Ausprägung

Das Ortszentrum Gebhardshain umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt in der Ortsgemeinde Gebhardshain, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich auf Grundlage der bestehenden Abgrenzung gemäß EHK VG Gebhardshain 2013, der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an der bestehenden Abgrenzung gemäß EHK VG Gebhardshain 2013.

- Aufgrund der prägenden Funktion des Alten- und Pflegeheims St. Vinzenzhaus im östlichen Eingangsbereich (Betzdorfer Straße) des ZVB Ortszentrum Gebhardshain wird dieses aus städtebaulich-funktionalen Gründen in die neue Abgrenzung des ZVB aufgenommen.

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Gebhardshain wurde im Wesentlichen die plausible und bewährte Abgrenzung fortgeschrieben, da die Bestandsstruktur im Wesentlichen der vorhandenen Abgrenzung entspricht. Zudem konnten aufgrund der dichten Bebauungsstruktur keine Potenzialflächen innerhalb der vorhandenen Abgrenzung identifiziert werden. Eine Änderung ergab sich lediglich im Kontext der oben genannten Aspekte.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 19 für das Ortszentrum Gebhardshain dargestellt.

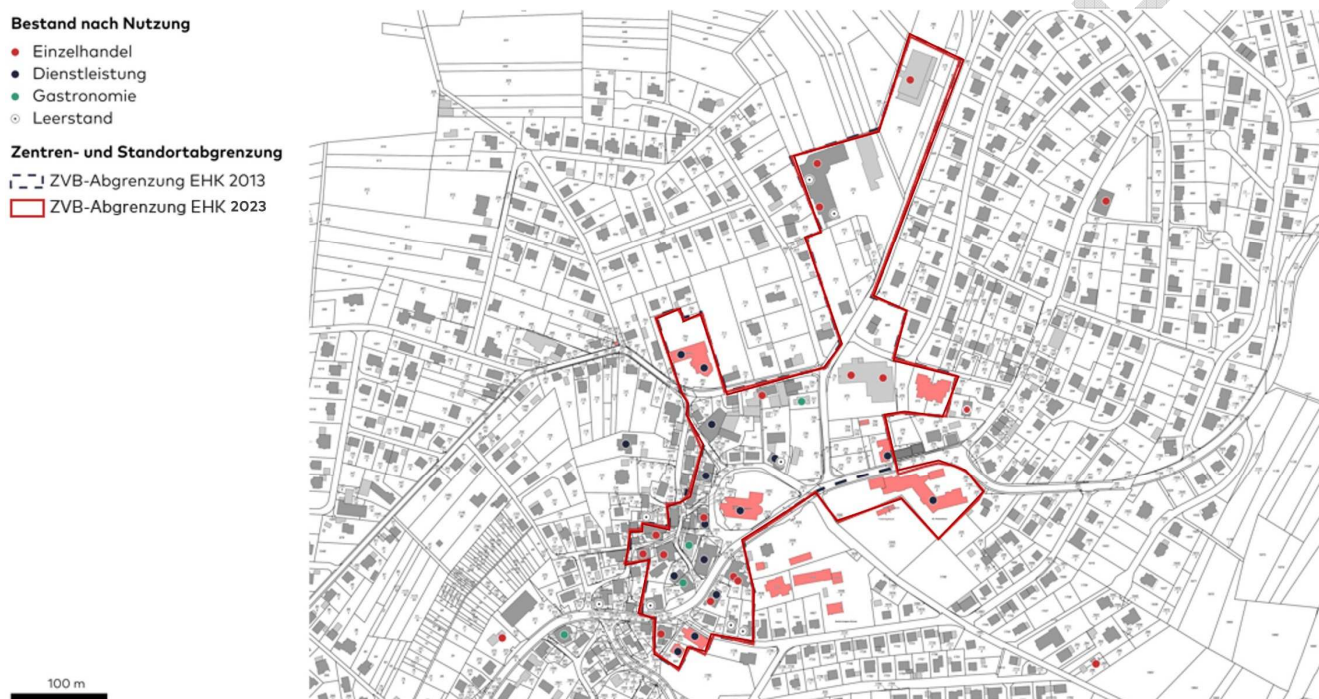


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Gebhardshain

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: LVermGeo Rheinland-Pfalz.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der grundzentralen Versorgungsfunktion des Ortszentrums Gebhardshain ist die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und verbandsgemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, die einen Bezug zum Ortszentrum Gebhardshain aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ORTSZENTRUM GEBHARDSHAIN

- **Fortschreibung des Ortszentrums als zentralen Versorgungsbereich für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit Schwerpunkt im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgütern sowie der weiteren grundzentralen Versorgungsfunktionen.**

- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen.
- Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion durch Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion und des Bestandes an kleinen Fachgeschäften.
- Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen Frequenzbringern und ein genereller Ausbau des Warenangebotes durch spezialisierte oder bisher fehlende Angebote (im Kontext des grundzentralen Versorgungsauftrags).
- Schaffung von marktradäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Flächenzusammenlegungen und die Nachnutzung von Leerständen.

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain ausgesprochen.

6.2.1 Versorgungskriterien der Nahversorgung

Die Prüfung von Bestandsstandorten Nahversorgung orientiert sich in diesem Bericht an den Bestandsstrukturen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Bestandsstandorten Nahversorgung aufgeführt.

KRITERIEN FÜR BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORGUNG

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden. Daher sollen Nahversorgungsstandorte i. d. R. in mindestens 600 m fußläufiger Distanz

zu strukturprägenden Lebensmittelmärkten und Potenzialflächen in zentralen Versorgungsbereichen liegen.

- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Stadtteil beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil beitragen.

Eine Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die den oben beschriebenen Kriterien nicht entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

6.2.2 Bestandsstandorte Nahversorgung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Betzdorf und Ortszentrum Gebhardshain wird in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain die Ausweisung sogenannter **Bestandsstandorte Nahversorgung** geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber **nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche** erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Bestandsstandorte Nahversorgung und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain können **zwei Bestandsstandorte Nahversorgung** im Verbandsgemeindegebiet identifiziert und ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um die Standorte strukturprägender bzw. großflächiger Lebensmittelmärkte in Alsdorf und Elkenroth (s. Abbildung 20).

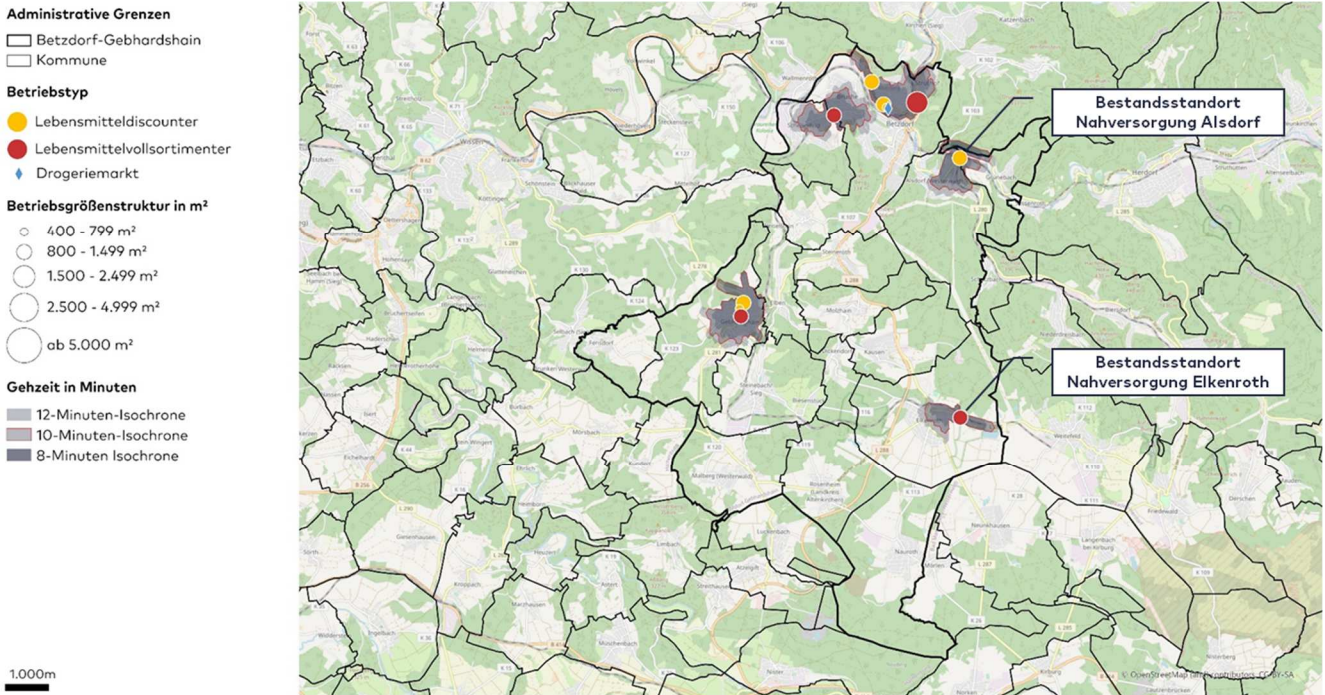


Abbildung 20: Bestandsstandorte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bestandsstandort Nahversorgung Alsdorf

Der Standort befindet sich in einem Gewerbegebiet ohne wesentlich angrenzende Siedlungsbereiche. Die Anbindung an das **Netz des ÖPNV** erfolgt sowohl über den Bahnhaltelpunkt Grünebacher Hütte (Betzdorf-Herdorf-Dillenburg) direkt nördlich des Standorts, den Bahnhaltelpunkt Alsdorf (Westerwald) (Betzdorf-Daaden) rd. 70 m im Südwesten wie auch die Bushaltestelle Alsdorf Bahnhof rd. 150 m im Südwesten. Der Standort liegt **in rd. 2,5 km Entfernung zum nächstgelegenen ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf**. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt (REWE, Kirchener Straße) befindet sich in rd. 3,0 km Entfernung nördlich des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf. Der Standort Alsdorf schließt die vorhandene Lücke in der wohnortnahen Versorgung in Alsdorf und übernimmt für die südlich gelegenen Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Alsdorf sowie die östlich gelegenen Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Grünebach eine **Versorgungsfunktion**. Daher sollte dieser Standort als Bestandsstandort Nahversorgung ausgewiesen werden.

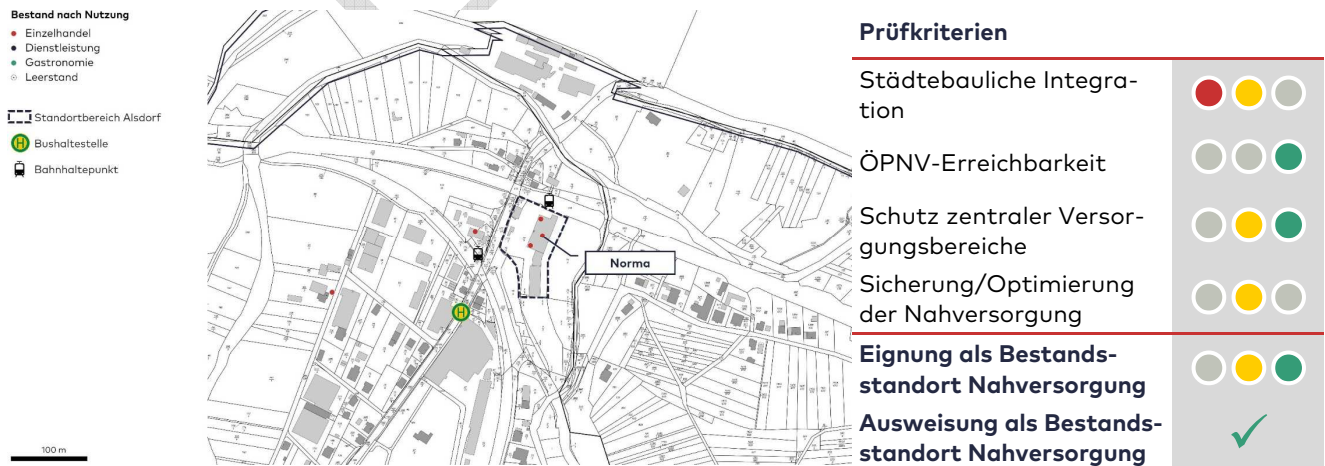


Abbildung 21: Bewertung des Standortbereichs Alsdorf (Norma)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kartengrundlage: LVermGeo Rheinland-Pfalz.

Vor diesem Hintergrund werden für den Bestandsstandort Nahversorgung Alsdorf folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung (jedoch kein zentraler Versorgungsbereich)**
- Bestandssicherung zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Alsdorf
- Keine weiteren Handelsansiedlungen – keine Entwicklungsperspektive

Bestandsstandort Nahversorgung Elkenroth (mit Entwicklungsperspektive)

Der Standort befindet sich im Osten von Elkenroth in Ortsrandalge. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung ist der Standort von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, nach Westen schließt der Siedlungsbereich von Elkenroth an. In rd. 700 m Entfernung liegt westlich des Standortes der Ortskern der Ortsgemeinde. Vor dem Hintergrund

- fehlender Ansiedlungsflächen im Ortskern von Elkenroth (im Bereich der Ringstraße) für einen strukturprägenden, die wohnungs- und wohnortnahe Nahversorgung sichernden Lebensmittelmarkt,
- der Entfernung ins Grundzentrum Gebhardshain
- wie auch den topografischen Gegebenheiten in diesem Teil der Verbandsgemeinde

kommt dem Bestandsbetrieb eine wesentliche Rolle zur Sicherung der Nahversorgung in Elkenroth und den Ortsgemeinden Kausen, Rosenheim, Nauroth – und somit den südöstlichen Bereich der Verbandsgemeinde – zu. Vor diesem Hintergrund ist Lage des Betriebs in Hinblick auf dessen städtebauliche Integration zu relativieren.

Die nächstgelegene **ÖPNV-Haltestelle** befindet sich in rd. 300 m Entfernung („Auwiese“).

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Ortszentrum Gebhardshain, welcher sich westlich in rd. 6,8 km Entfernung befindet. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt (Lebensmitteldiscounter Norma) befindet sich in rd. 2,7 km Entfernung in der Ortsgemeinde Weitfeld (Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf). Der Standort – zumal es sich um einen bereits langjährig etablierten Bestandsstandort desselben Betreibers wie in Gebhardshain handelt – greift aufgrund der räumlichen Distanz **nicht wesentlich in die Versorgungsfunktion des ZVB Ortszentrum Gebhardshain ein.**

Der Standort übernimmt für Elkenroth und weitere Ortsgemeinden im Südosten der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain eine **herausragende Nahversorgungsfunktion** ein und trägt somit zur **Sicherung und Optimierung der Nahversorgung in der Verbandsgemeinde** bei.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass der **Rat der Ortsgemeinde Elkenroth** in seiner Sitzung am 24.06.2020 den einstimmigen Beschluss gefasst hat, bei der nächsten **Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald die Zuordnung als Grundzentrum bzw. als Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit der Ortsgemeinde Gebhardshain** zu beantragen. Diesem Antrag hat auch der **Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 28.01.2021 zugestimmt.**

Vor diesem Hintergrund sollte dieser Standort zukünftig in seinem Bestand gesichert und nach Möglichkeit bedarfsgerecht ausgebaut werden³⁹. In diesem Kontext erfolgt zur Sicherung und zum Ausbau der wohnungsnahen Nahversorgung im südöstlichen Bereich der Verbandsgemeinde die Ausweisung des Standortbereichs als **Bestandsstandort Nahversorgung Elkenroth (mit Entwicklungsperspektive)**.

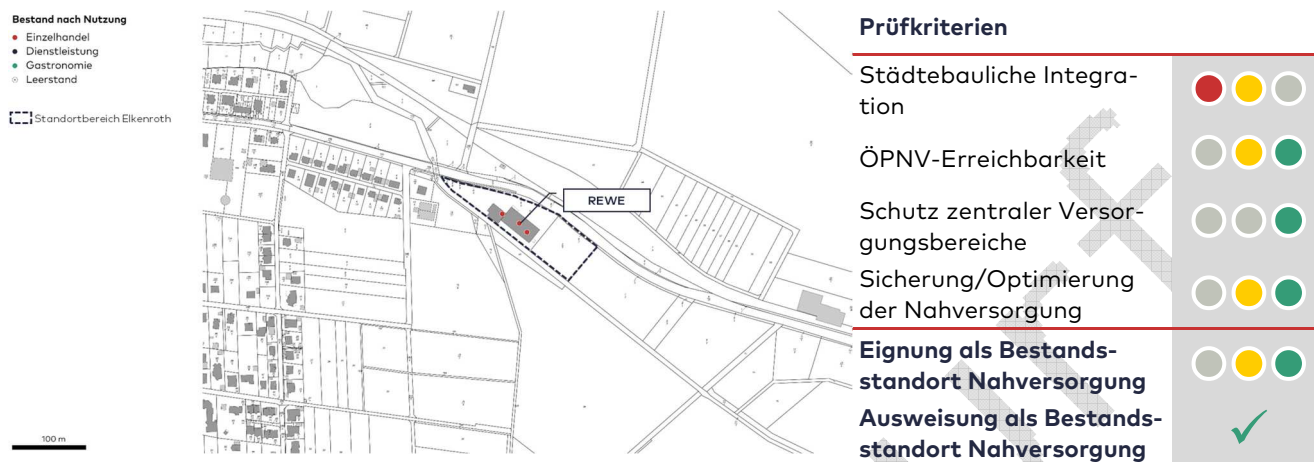


Abbildung 22: Bewertung des Standortbereichs Elkenroth (REWE)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 12/2020 und 06/2021, Aktualisierung in Abstimmung mit VG BG (Stand: 07/2021); Kartengrundlage: LVermGeo Rheinland-Pfalz.

Entsprechend der Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung (mit Entwicklungsperspektive) werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Bestandsstandort Nahversorgung Elkenroth ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung (mit Entwicklungsperspektive) (jedoch kein zentraler Versorgungsbereich).**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die westlichen Siedlungsbereiche des Ortskerns Elkenroth sowie südöstlich gelegenen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Die Erweiterung des Marktes wurde bereits durch die vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse VG Elkenroth 2018 geprüft und bewertet: **städtebaulich negative Auswirkungen** auf Bestand und Entwicklung ZVB und/oder Nahversorgungsstrukturen sind von dem Planvorhaben **nicht zu erwarten**. Gleichwohl wurde aufgrund der aktuell nicht gegebenen Konformität des Standorts zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz für eine Erweiterung des Betriebs die Notwendigkeit ein Zielabweichungsverfahren mit ungewissen Ausgang seitens der SGD Nord signalisiert.
- Keine Ansiedlung weiterer Handelsnutzungen.
- Verbesserung der Erreichbarkeit mittels ÖPNV.

Neben den voranstehend ausgewiesenen Bestandsstandorten Nahversorgung kommt aktuell auch dem Bestandsbetrieb Rewe in **Scheuerfeld** eine Nahversor-

³⁹ Es bestehen Bestrebungen für eine moderate Erweiterung des Bestandsbetriebs. Stadt + Handel hat in der *städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des REWE-Marktes, Weitefelder Straße 20 in Elkenroth, Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain* (Dortmund 2018) (im Folgendem abgekürzt als **VG Elkenroth 2018**) nachgewiesen, dass eine entsprechende Erweiterung den Intentionen der landes- und regionalplanerischen Zielstellungen nicht entgegensteht und durch das Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

gungsfunktion für die Ortsgemeinde Scheuerfeld und in Teilen auch für den Betzdorfer Stadtteil Bruche zu. Gleichwohl bestehen für den Betrieb, der nicht mehr den aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen entspricht, am Standort nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven. Im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kontext der als prioritär einzustufenden Revitalisierung des EAW Betzdorf ist eine Betriebsaufgabe des Rewe-Marktes nicht auszuschließen bzw. ggf. zu erwarten⁴⁰. Zur Bewertung dieses Tatbestands wird im VG EAW Betzdorf 2023 (S. 60f) ausgeführt: „Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Standort derzeit bereits überwiegend durch Autokunden aufgesucht wird⁴¹ und einen eher untergeordneten Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung (lediglich aus dem direktem Umfeld) leistet. Im Fall eines Marktabgangs des REWE am Standort Scheuerfeld kann die Versorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld durch das Planvorhaben gewährleistet werden, wenngleich mit einer leicht erhöhten PKW-Fahrzeit von zusätzlich rd. 2 bis 4 Minuten (je nach Tageszeit und Verkehrsaufkommen). Da grundsätzlich eine hohe Ausrichtung aus Scheuerfeld auf das Innenstadtzentrum Betzdorf besteht (Einzelhandelsangebot, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsangebot, Arbeitsplatz, Verkehrshub etc.), kann der Versorgungseinkauf am Planvorhaben somit in Teilen perspektivisch in Kopplung erfolgen. Durch die angestrebte Anbindung des Vorhabenstandorts an das Netz des ÖPNV wird auch die ÖPNV-Erreichbarkeit aus Scheuerfeld und Bruche gewährleistet.“ In diesem Kontext ist nach dem VG EAW Betzdorf 2023 (S. 73) „... drauf zu verweisen, dass hier bzgl. einer zukunftsgerichteten Entwicklung im ZVB Innenstadtzentrum der Stadt Betzdorf (Mittelzentrum), einer Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Kernstadtbereich von Betzdorf sowie im Stadtteil Bruche und andererseits der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen ist.“ Demnach ist hier bzgl. der Revitalisierung des EAW als eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte des Mittelzentrums Stadt Betzdorf und der Nahversorgung der Ortsgemeinde Scheuerfeld abzuwägen.

In diesem Kontext wurde bewusst darauf verzichtet, den Standortbereiche Rewe Scheuerfeld als Bestandsstandort Nahversorgung auszuweisen. Gleichwohl kann der Standortbereich auch perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion für Scheuerfeld – in einer anderen Ausprägung als aktuell – übernehmen, wenngleich sich diese Option einer konzeptionellen Steuerung entzieht, da es sich hierbei vorrangig um eine betreiberseitige Entscheidung handelt.

6.2.3 Handlungsprioritäten

In der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere auch für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden.

⁴⁰ Dies hängt im Wesentlichen auch von betreiberseitigen Entscheidungen ab, die fachgutachterlich nicht abschließend bewertet werden können. Vgl. hierzu auch VG EAW Betzdorf 2023, S. 61f.

⁴¹ Fußnote 30 im VG EAW Betzdorf 2023 (S. 60): „Topografische Lage: erhöhte Lage gegenüber den wesentlichen Wohnsiedlungsbereichen in Scheuerfeld und im Betzdorfer Stadtteil Bruche. Entfernung: wesentliche Wohnsiedlungsbereichen in Scheuerfeld und im Betzdorfer Stadtteil Bruche weisen bereits deutliche Entfernung zum REWE-Markt auf (rd. 500 - 1.300 m).“

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale kleinräumige oder gesamtverbandsgemeindliche Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BETZDORF-GEBHARDSHAIN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Bestandsstandorte Nahversorgung sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Bestandsstandortes Nahversorgung Elkenroth (mit Entwicklungsperspektive – kein zentraler Versorgungsbereich) – hierfür ggf. Notwendigkeit ein Zielabweichungsverfahren mit ungewissen Ausgang (s. o.)
- Sicherung des Bestandsstandortes Nahversorgung Alsdorf (kein zentraler Versorgungsbereich)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
- Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung (auch in Nachbarkommunen) vermeiden

Ziel 3: Neue Bestandsstandorte Nahversorgung müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren (unterversorgten) Ortsgemeinden (z. B. mobiler Handel, Dorfladen)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 6.5.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.3 ERGÄNZUNGSSTANDORTKONZEPT

Nach Ziel 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten der Zentralen Orte zulässig. Entsprechende Ergänzungsstandorte sind von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Zusätzlich sind innenstadtrelevante Sortimente

auch als Randsortimente an Ergänzungsstandorten zulässig. Diese sind jedoch auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Die Prüfung von Ergänzungsstandorten in diesem Konzept orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain können **zwei Ergänzungsstandorte** im Verbandsgemeindegebiet identifiziert und ausgewiesen werden. Es handelt sich dabei um die Standorte im Bereich der nördlichen Wilhelmstraße/Kölner Straße und im Gewerbegebiet Struthof (s. Abbildung 23).

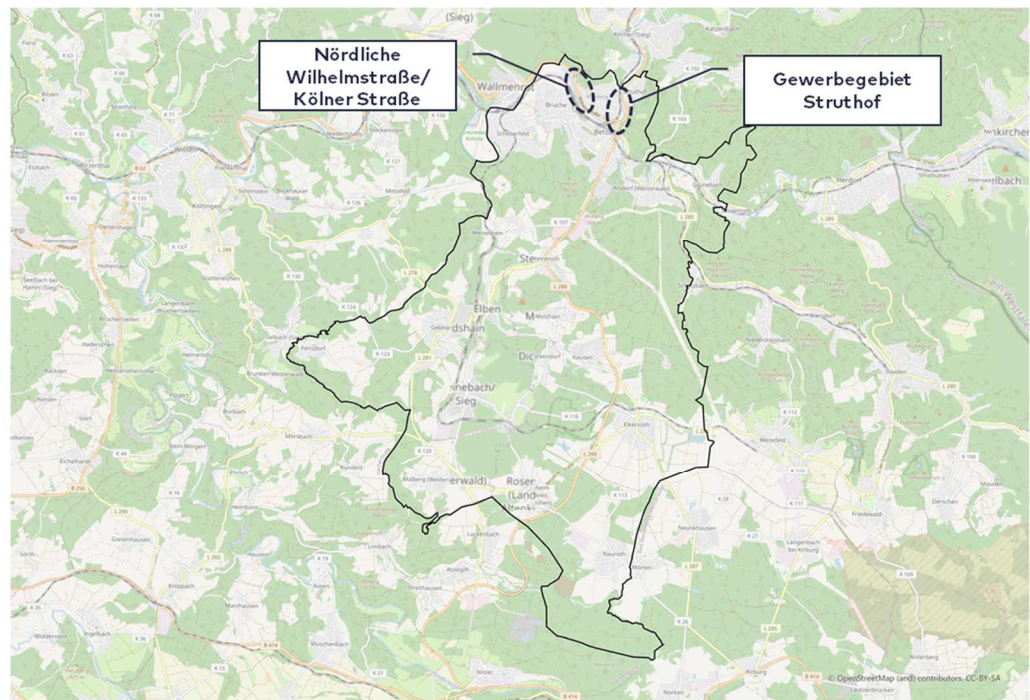


Abbildung 23: Ergänzungsstandorte in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL...

Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße

Der Standort befindet sich westlich der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf. Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (insb. Möbel und Baumarktsortiment i. e. S.) prägen den Standort vorwiegend. Ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) ergänzt das Angebot um innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Standort ist über die B 62 (Wilhelmstraße/Kölner Straße) verkehrlich gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

- Bestand nach Nutzung**
- Einzelhandel
 - Dienstleistung
 - Gastronomie
 - Leerstand
- ▭ Standortbereich nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße



Abbildung 24: Standortbereich nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL...

Vor dem Hintergrund der überwiegenden Vorprägung mit Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollte dieser Standort als Ergänzungsstandort nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße ausgewiesen werden. Folgende standortspezifische Entwicklungsempfehlungen werden ausgesprochen:

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Ergänzungsstandort.**
- Erweiterung und Neuansiedlung von großflächige Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Standort für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf (funktionale Ausrichtung des Ergänzungsstandortes).
- Dynamischer Bestandsschutz für Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment i. S. Leitsatz IV (s. Kapitel 6.5.2).

Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof

Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (JYSK und Fressnapf) und mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (u. a. REWE) prägen den Standort. Durch die Neuansiedlung des Dänischen Bettenlagers (mittlerweile umfirmiert in JYSK) sowie die Vergrößerung des Zoofachmarktes Fressnapf und des REWE Getränkemarktes wurden die Bestandsstrukturen am Standort erweitert und ergänzt. Gemäß des EHK VG Betzdorf 2012 trägt der städtebauliche nicht integrierte Standort mit den ansässigen Betrieben bedingt auch zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet von Betzdorf bei.

Bestand nach Nutzung

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Leerstand

☐ Standortbereich Struthof

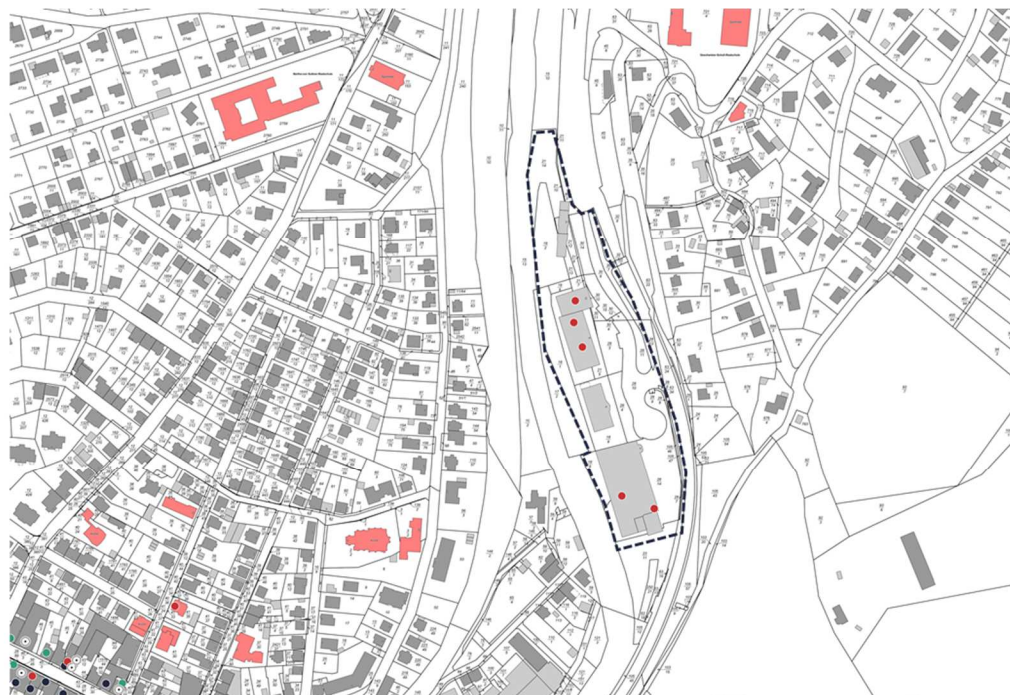


Abbildung 25: Standortbereich Gewerbegebiet Struthof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL...

Aufgrund der vorwiegenden Prägung mit Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollte der Standort als Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Struthof ausgewiesen werden. Folgende standortspezifische Entwicklungsempfehlungen werden ausgesprochen:

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- **Ausweisung als Ergänzungsstandort.**
- Vor dem Hintergrund abgeschlossener Entwicklungen sollte eine darüberhinausgehende Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes zugunsten der Entwicklungen des ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf bauplanungsrechtlich ausgeschlossen werden, Ausnahme: dynamischer Bestandsschutz für Betriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment i. S. Leitsatz IV (s. Kapitel 6.5.2).

Standort Einrichtungshaus Kranz, Ortsgemeinde Nauroth

Das Einrichtungshaus Kranz in der Ortsgemeinde Nauroth stellt einen der bedeutendsten Möbelanbieter der Verbandsgemeinde dar. Da sich der Standort des Betriebs in der Ortsgemeinde Nauroth ohne zentralörtlichen Status befindet, kann dieser jedoch aufgrund der Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz (Z 59) nicht als Ergänzungsstandort ausgewiesen werden. Eine Erweiterung des Möbelhauses Kranz wäre demnach nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich.

6.4 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als innenstadtrelevant sowie als innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit

den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur 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. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

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

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE INNENSTADTRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- Merkmalen der Innenstadtrelevanz entsprechen,
- zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht innenstadtrelevant und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente, die

- zentrale Lagen nicht prägen und
- aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Innenstadtrelevanz finden die bestehenden Sortimentslisten aus dem EHK VG Betzdorf 2012 und EHK VG Gebhardshain 2013 Anwendung.

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als innenstadtrelevante bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

6.4.2 Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (Kurzfassung)

innenstadtrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht innenstadtrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren, Kosmetik	Boote und Zubehör
Bettwaren	Nahrungs- und Genussmittel	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken/Münzen	Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	Kfz-Zubehör
Bücher	Tiernahrung	Möbel
Elektrogroßgeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Motorrad und Zubehör (inkl. Mofas)
Elektrokleingeräte		Pflanzen/Samen
Fahrräder und Zubehör		Teppiche (ohne Teppichböden)
Glas/Porzellan/Keramik		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Hausrat		Sonstiger Einzelhandel a. n. g.
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
Leuchten/Lampen		
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		
Parfümerie		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch innenstadtrelevant; ** gleichzeitig auch nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Abweichend zur Sortimentsliste des LEP IV Rheinland-Pfalz wird das **Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere als nicht innenstadtrelevant** für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain empfohlen. Dies ist wie folgt zu begründen:

- Das Sortiment zoologischer Bedarf und lebende Tiere ist bisher nicht als Hauptsortiment im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf oder im Ortszentrum Gebhardshain angesiedelt.
- Das Sortiment ist zudem vorrangig in Fachmärkten, die i. d. R. nicht zur Attraktivität und Frequenzsteigerung in zentralen Versorgungsbereichen beitragen, verortet.
- Zudem ist der Anteil des Sortimentes in Lebensmittel- und Drogeriemärkten (Tiernahrung/-zubehör) so gering, dass spezialisierte Fachmärkte i. d. R. keine Auswirkungen auf die Lebensmittel- und Drogeriemärkten auslösen.

Gegenüber den Sortimentslisten des EHK VG Betzdorf 2012 und des EHK VG Gebhardshain 2013 ergeben sich zudem folgende Modifizierungen:

- Neu ausgewiesen wird **Parfümerie als alleinstehendes Sortiment**, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste den konzeptionellen Zielstellungen anzupassen (Parfümerie innenstadtrelevant; Drogeriewaren und Kosmetik weiterhin innenstadt- und nahversorgungsrelevant).
- Zusammenlegung der Sortimente **Computer (PC-Hardware und -Software), Foto und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel** sowie **Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)** in die **neue Sortimentsgruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)**. Hier wird den aktuellen technischen Entwicklungen Rechnung getragen.
- Das **Sortiment Zeitungen/Zeitschriften** wird als **innenstadt- und nahversorgungsrelevant ausgewiesen** statt bisher als innenstadtrelevant. Hierdurch wird der Periodizität des Sortiments im Sinne einer täglichen bzw. wöchentlichen Nachfrage Rechnung getragen.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden (vgl. Anhang), um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.5.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen und absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der innenstadtrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain insbesondere zugunsten einer gesamtverbandsgemeindlich gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze 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 Steuerungsleitsätze für Betzdorf-Gebhardshain

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Betzdorf-Gebhardshain empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei ist je nach Hierarchiestufe des zentralen Versorgungsbereiches zu differenzieren:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Innenstadtzentrums zu begünstigen.
- Im **ZVB Ortszentrum Gebhardshain**, um eine weitere Quantifizierung, Spezialisierung und Sicherung des Ortszentrums i. S. des grundzentralen Versorgungsauftrags zu begünstigen (hier nur kleinflächige Ausprägung).
- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt und i. d. R. nicht angesiedelt werden.
- Geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen zur Bestandssicherung können ausnahmsweise nach Leitsatz IV möglich sein.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dienen im **ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf** als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen verbandsgemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt. Für die Entwicklung des im ZVB Innenstadtzentrum gelegenen EAW gilt der entsprechenden festgelegte Sortimentsspezifischen Entwicklungsrahmen (s. Kapitel 6.1.3.1), um die Entwicklung des ZVB in seiner Gesamtheit nicht negativ zu beeinträchtigen.

Im **ZVB Ortszentrum Gebhardshain** sollen Einzelhandelsentwicklungen im Kontext des grundzentralen Versorgungsauftrags stehen und damit i. d. R. kleinflächig ausfallen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung vorgesehen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment **primär in den zentralen Versorgungsbereichen** angesiedelt werden:

- Im **ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- Im **ZVB Ortszentrum Gebhardshain** vorrangig zur Versorgung der eigenen Bevölkerung in der Ortsgemeinde Gebhardshain sowie dem grundzentralen Verflechtungsbereich (im Wesentlichen die Alt-Verbandsgemeinde Gebhardshain).
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Bestandsstandorten Nahversorgung**, sofern diese mit Entwicklungsperspektive versehen sind und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- Zur Sicherung und Herstellung der Nahversorgung in bisher unterversorgten Ortsgemeinden in **städtebaulich integrierten Lagen kleinflächiger Einzelhandel** mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die Bestandsstandorte Nahversorgung und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an **Bestandsstandorten Nahversorgung**⁴² – sofern diese mit Entwicklungsperspektive versehen sind – Lebensmittelmärkte sekundär empfohlen werden. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Da die Bestandsstandorte Nahversorgung nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1) und damit aktuell keine Konformität dieser Standorte zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz besteht, erscheinen für entsprechende Entwicklungen Zielabweichungsverfahren (mit ungewissen Ausgang) notwendig.

Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient und die Konzeptkonformität gewahrt wird.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig ein restriktiver Umgang mit Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment erfolgen. Ausnahmsweise können in Tankstellenshops, Kiosken oder Hofläden zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem oder nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll vorrangig an den Ergänzungsstandorten vorgesehen werden, kann jedoch im begründeten Einzelfall grundsätzlich auch im gesamten Verbandsgemeindegebiet vorgesehen werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem oder nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen vorrangig an den **Ergänzungsstandorten** vorgesehen werden.
- Im **ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- Die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf **bis zu max. 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen.
- Es soll stets eine deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment gegeben sein.
- Eine **ausdifferenzierte Steuerung** der Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben stattfinden.

⁴² Neben dem im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Bestandsstandort Nahversorgung können zukünftig auch weitere Lagen als Bestandsstandort Nahversorgung eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines solchen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1) erfüllen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem oder nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell auf die beiden Ergänzungsstandorte gelenkt werden, können jedoch grundsätzlich auch im ZVB Innenstadtzentrum Betzdorf sowie im gesamten Verbandsgemeindegebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die Ergänzungsstandorte ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges entgegenzuwirken.

Um Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment an Ergänzungsstandorten erfolgreich etablieren zu können, ist häufig ein (Randsortiments-)Angebot an innenstadtrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten notwendig. Die innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie auf bis zu max. 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb begrenzt sind. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

Leitsatz IV: Bestandsschutz

Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

- Im Sinne des Bestandsschutzes wird somit auch der **wirtschaftliche Fortbestand** von Einzelhandelsbetrieben gewährleistet, die nicht den konzeptionellen Anforderungen entsprechen.
- Eine solche geringfügige Verkaufsflächenerweiterung kann **einmalig** innerhalb der Geltungsdauer des Einzelhandelskonzeptes durchgeführt werden und bedarf zusätzlich einer **Einzelfallprüfung** anhand städtebaulicher/stadtentwicklungspolitischer (u. a. Einzelhandelskonzept), auswirkungsbezogener (absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen), landesplanerischer (LEP IV Rheinland-Pfalz⁴³), rechtlicher (Urteil OVG NRW vom 08.10.2018, AZ: 10 D 56/18.NE) und betreiberseitiger Anforderungen, um geringfügige Verkaufsflächenanpassungen zu begründen.
- Eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ist primär dazu gedacht, interne Betriebsabläufe zu optimieren oder Modernisierungen durchzuführen.

⁴³ Da entsprechende Entwicklungen bei großflächigen Betrieben nicht konform zu den Zielen des LEP IV Rheinland-Pfalz sind, erscheinen für entsprechende Entwicklungen Zielabweichungsverfahren (mit ungewissen Ausgang) notwendig.

- Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, Bestandsstandorte Nahversorgung oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Leitsatz V: „Anschmiegen“ an die zentralen Versorgungsbereiche

Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen in den zentralen Versorgungsbereichen nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Erweiterung entspricht einer **verbandsgemeindeentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **verbandsgemeindlichen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene** Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

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

Entwurf

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain werden im Folgendem 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 gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁴⁴ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Verbandsgemeinderatsbeschluss in Benehmen mit der Stadt Betzdorf bzw. den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum Betzdorf sowie im Ortszentrum Gebhardshain gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere innenstadt- sowie innenstadt- 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 durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z. B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain

⁴⁴ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ i. S. d. Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an städtebaulich nicht integrierten Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der gemäß Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain innenstadtrelevanter Sortimente.

In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE-Gebieten
- Überplanung des unbepflanzten Innenbereichs insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen:

Grundsätzlich ist für die folgenden Musterfestsetzungen zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen um keine Rechtsberatung i. e. S. handelt. Die Empfehlungen sind vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung der Rechtsprechung zur bauplanungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung auf allen Ebenen bis hin zum EuGH

deshalb stets auf ihre Aktualität und Konformität zur Rechtsprechung – ggf. unter Einbezug fachbezogener Beratung (z. B. durch Rechtsanwälte oder auf verbindliche Bauleitplanung spezialisierte Fachbüros) – zu prüfen.

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 zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Ergänzungsstandorte sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁴⁵ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- 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.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁴⁶ – 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

⁴⁵ 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).

⁴⁶ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

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 (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁴⁷

Darüber hinaus ist als Bestimmung der Art und Nutzung eines Sondergebietes die Beschränkung der Zahl der dort zulässigen Vorhaben nicht möglich. Dem Plangeber obliegt es zu bestimmen, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen. Der Plangeber muss aber die vorhabenbezogene Typisierung beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt. Die numerische Beschränkung der in einem Baugebiet zulässigen Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nicht bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentypen, sondern quantifiziert Nutzungsoptionen, die aufgrund der Möglichkeit eines „Windhundrennens“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller unzulässig ist.⁴⁸

Die Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁴⁹

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

Empfohlene Musterfestsetzungen

1. Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet Name wird festgesetzt als Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO.⁵⁰ In diesem Sondergebiet zulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps (z.B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Lebensmittelmarkt usw.) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von xy m² und dem Hauptsortiment xy

⁴⁷ 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 vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07.

⁴⁸ vgl. OVG NRW vom 28.10.2020 - 10 D 43/17.NE.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ Dieser Gebietstyp sollte 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 die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - AZ 4 CN 3.07).

(einfügen Benennung gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain)."

Ggf. Festsetzung innenstadtrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleit-satz III:

„Für die einzelnen Einzelhandelsbetriebe werden die maximal zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimente (gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain) (entweder) auf insgesamt xy % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (oder) maximal xy m² je Betrieb begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe xy (einfügen: Benennung gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain): maximal xy m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog"

II. Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁵¹

„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 mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden gemäß Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain angeführten innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁵² (*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

⁵¹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

⁵² In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser.

8 Schlusswort

Die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und 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 formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (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, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 26).



Abbildung 26: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtverbandsgemeindliche Entwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Trotz der aktuell in großen Teilen soliden Ausgangslage des Innenstadtzentrums Betzdorf mit der Entwicklung des EAW und des Ortszentrums Gebhardshain ergibt sich vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, den fortlaufenden Auswirkungen der Coronapandemie und des Ukraine-Krieges ein Handlungsbedarf, um die Einzelhandelslagen in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain nachhaltig zu stärken.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

ENTWURF

Anhang

Entwurf

Sortimentsliste (Langfassung)

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	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)
Briefmarken/Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
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 (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus 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 anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus 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)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln)
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) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Anglerbedarf und Booten)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren, Kosmetik	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wach- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	Apotheken
Tiernahrung	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit Tiernahrung)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorrad und Zubehör (inkl. Mofas)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen 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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parquet/Fliesen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Verbandsgemeindeteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2021): Retail Real Estate Report Germany 2021/2022. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Online-Monitor 2017. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Stadt + Handel (03/2023): Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelsentwicklung des EAW-Geländes in Betzdorf, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund/Karlsruhe.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2022): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz: Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) – Ergebnisse für den Landkreis Altenkirchen (Ww.).

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): statistik.rlp.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 13
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und Umgebung... 20
Abbildung 3:	Einzelhandelsbestand in Betzdorf-Gebhardshain nach Warengruppen und Lagebereichen..... 21
Abbildung 4:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Betzdorf-Gebhardshain 25
Abbildung 5:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 33
Abbildung 6:	Räumliche Nahversorgungssituation von der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain..... 34
Abbildung 7:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain..... 42
Abbildung 8:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven 44
Abbildung 10:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland... 46
Abbildung 11:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 47
Abbildung 12:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 48
Abbildung 13:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 49
Abbildung 14:	Warenspezifische Entwicklungsperspektive 50
Abbildung 15:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) 55
Abbildung 16:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 57
Abbildung 17:	Zentrenstruktur VG Betzdorf-Gebhardshain 59
Abbildung 18:	Handlungsnotwendigkeiten für eine optimale städtebaulich-funktionale Anbindung des EAW an die Innenstadt Betzdorf 62
Abbildung 19:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Betzdorf 66
Abbildung 20:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Gebhardshain 68
Abbildung 21:	Bestandsstandorte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain..... 71
Abbildung 22:	Bewertung des Standortbereichs Alsdorf (Norma) 71
Abbildung 23:	Bewertung des Standortbereichs Elkenroth (REWE)..... 73

Abbildung 24:	Ergänzungsstandorte in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	76
Abbildung 25:	Standortbereich nördliche Wilhelmstraße/Kölner Straße.....	77
Abbildung 26:	Standortbereich Gewerbegebiet Struthof.....	78
Abbildung 27:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive gesamtverbandsgemeindliche Entwicklungspolitik.....	93

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE	
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	14
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.....	17
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	19
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain	21
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Betzdorf-Gebhardshain	24
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand nach Ortsgemeinden.....	26
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.....	32
Tabelle 8:	Relevante Kennwerte für das Innenstadtzentrum Betzdorf im Vergleich.....	36
Tabelle 9:	Relevante Kennwerte für das Ortszentrum Gebhardshain im Vergleich.....	36
Tabelle 10:	Relevanten Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Betzdorf-Gebhardshain	51
Tabelle 11:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bis 2026	52
Tabelle 12:	Geprüfte Betriebe bzw. Nutzungsvarianten für das EAW	64
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (Kurzfassung)	80
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain (Langfassung)	96

Abkürzungsverzeichnis

a. n. g.	anderweitig nicht genannt	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauGB	Baugesetzbuch	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Verbandsgemeinde- und Raumforschung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	OZ	Ortszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	RROP	regionales Raumordnungsprogramm
Drog	Drogeriewaren	siL	städtebaulich integrierte Lage
EH	Einzelhandel	VG	Verwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept	VKF	Verkaufsfläche
EuGH	Europäischer Gerichtshof	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
EW	Einwohner		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP IV	Landesentwicklungsprogramm IV		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

