



Einzelhandelskonzept

für die Verbandsgemeinde Loreley

Auftraggeber:
Verbandsgemeinde Loreley
Dolkstraße 3
53346 St. Goarshausen

Ihre Ansprechpartner
Wirtschaftsgeogr. Joachim Schulte, M. A.
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Mai 2017

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

| Inhaltsverzeichnis | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung | 5 |
| 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung | 5 |
| 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte..... | 6 |
| 1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen | 10 |
| 2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung | 11 |
| 2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur | 11 |
| 2.2 Erreichbarkeit und Verkehr..... | 13 |
| 2.3 Bevölkerungsdaten und Demografische Entwicklung..... | 14 |
| 2.4 Wirtschaftsfaktor Tourismus..... | 18 |
| 2.5 Regionale Wettbewerbssituation..... | 20 |
| 2.6 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Loreley..... | 22 |
| 3 Einzelhandelssituation in der VG Loreley..... | 26 |
| 3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels | 26 |
| 3.1.1 Stadt St. Goarshausen..... | 29 |
| 3.1.2 Stadt Braubach | 33 |
| 3.1.3 Kamp-Bornhofen..... | 36 |
| 3.1.4 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet | 38 |
| 3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten | 39 |
| 3.3 Einzelhandelszentralität | 41 |
| 3.4 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Loreley | 43 |
| 4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung | 50 |
| 5 Einzelhandelskonzept für die VG Loreley | 52 |
| 5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Loreley..... | 54 |
| 5.2 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Loreley | 57 |
| 5.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche | 62 |
| 5.3.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ | 62 |
| 5.3.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches St. Goarshausen..... | 63 |
| 5.3.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Braubach..... | 67 |
| 5.3.4 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Kamp-Bornhofen..... | 70 |
| 5.4 Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung | 74 |
| 5.4.1 Potenzialstandorte zur Stärkung der Nahversorgung..... | 75 |
| 5.4.2 Exkurs Kleinflächenkonzepte..... | 76 |
| 6 Fazit und abschließende Empfehlungen | 80 |

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildungsverzeichnis:

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Lage der VG Loreley und zentralörtliche Gliederung | 11 |
| Abbildung 2: | Gliederung der VG Loreley..... | 12 |
| Abbildung 3: | Verteilung der Einwohner der VG Loreley..... | 15 |
| Abbildung 4: | Einwohner der VG Loreley nach Altersgruppen | 15 |
| Abbildung 5: | Einwohnerentwicklung in der VG Loreley und Vergleichsräumen 2005-2015 (2005 = 100 %) | 16 |
| Abbildung 6: | Bevölkerungsentwicklung in % zwischen 2005 und 2015 (2005 = 0 %) | 17 |
| Abbildung 7: | Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Loreley in den Jahren 2013 und 2035 im Vergleich | 18 |
| Abbildung 8: | Regionale Wettbewerbssituation | 20 |
| Abbildung 9: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Loreley und in umliegenden Kommunen..... | 23 |
| Abbildung 10: | Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten | 24 |
| Abbildung 11: | Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Loreley p. a. | 25 |
| Abbildung 12: | Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Loreley nach Kommunen | 26 |
| Abbildung 13: | Betriebsgrößenstruktur in der VG Loreley | 27 |
| Abbildung 14: | Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Loreley | 28 |
| Abbildung 15: | Nutzungsstrukturen im Stadtkern von St. Goarshausen | 29 |
| Abbildung 16: | Stadtkern St. Goarshausen – Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße (Fotos) | 30 |
| Abbildung 17: | Stadtkern St. Goarshausen – Rewe (Fotos) | 31 |
| Abbildung 18: | Stadtkern St. Goarshausen – Sonstige Nutzungen und Leerstände (Fotos) .. | 32 |
| Abbildung 19: | Nutzungsstrukturen im Stadtkern von Braubach..... | 34 |
| Abbildung 20: | Stadtkern Braubach (Fotos) | 35 |
| Abbildung 21: | Ortskern Kamp-Bornhofen (Fotos) | 36 |
| Abbildung 22: | Nutzungsstrukturen in der Ortskern von Kamp-Bornhofen | 37 |
| Abbildung 23: | Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Loreley nach Sortimenten | 39 |
| Abbildung 24: | Lebensmittelangebot der VG Loreley nach Betriebsformen | 40 |
| Abbildung 25: | Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick | 41 |
| Abbildung 26: | Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen | 42 |
| Abbildung 27: | Lebensmittel-SB-Läden im Verbandsgemeindegebiet (Fotos) | 44 |
| Abbildung 28: | Nahversorgung in der VG Loreley | 45 |
| Abbildung 29: | Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in der VG Loreley | 47 |
| Abbildung 30: | Nahversorgungsangebote in der VG Loreley | 49 |
| Abbildung 31: | Standortkonzept für den Einzelhandel | 56 |
| Abbildung 32: | Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht- innenstadtrelevanten Sortimente der VG Loreley | 60 |

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

| | |
|---|----|
| Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich St. Goarshausen | 64 |
| Abbildung 34: Zentraler Versorgungsbereich Braubach | 67 |
| Abbildung 35: Leitbild für den Stadtkern Braubach | 68 |
| Abbildung 36: Ziele für die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen und das Programmgebiet | 71 |
| Abbildung 37: Zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung Kamp-Bornhofen..... | 72 |
| Abbildung 38: Entwicklungsfläche an der Rheinuferstraße in Kamp-Bornhofen (Fotos) | 73 |
| Abbildung 39: Kleinflächenkonzepte | 79 |

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde Loreley (VG Loreley) beabsichtigt, zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, erstmalig ein kommunales Einzelhandelskonzept aufzustellen und als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB vom Rat beschließen zu lassen.

Wesentlicher Grund für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ist die Fusion der Verbandsgemeinde Braubach und der Verbandsgemeinde Loreley aus dem Jahr 2012. Darüber hinaus steht ein Planvorhaben des großflächigen Einzelhandels zur Diskussion, für das ein Bebauungsplanverfahren und voraussichtlich auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden. Die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD Nord) als Obere Landesplanungsbehörde hat die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes angeregt, um eine fachliche Basis für die Beurteilung des Planvorhabens zu haben. Denn die Grundsätze und Ziele des geltenden Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) zum großflächigen Einzelhandel sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einzubeziehen (Grundsätze).

Danach ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Als Grundlage für mögliche Standortentscheidungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche von den Kommunen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes räumlich festgelegt werden.¹

Unter Beachtung dieser landesplanerischen Grundsätze und Ziele des LEP IV sowie der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans sollen im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes insbesondere folgende Fragestellungen bearbeitet werden:

- Wie ist die derzeitige Angebotssituation des Einzelhandels in der VG Loreley zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der VG Loreley derzeit und zukünftig dar?
- Bestehen in der VG Loreley Versorgungslücken und Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche in den zentralen Orten St. Goarshausen und Braubach abzugrenzen und welche Sortimente sind als innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevant einzustufen?
- Welche Standorte kommen als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der Angebotsstrukturen in Betracht?
- Wie ordnen sich die Planungsabsichten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Rheinuferstraße in Kamp-Bornhofen in das vorgeschlagene Standortkonzept ein?

¹ Der landesplanerische Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel (LEP IV), der wichtige Determinanten für das kommunale Einzelhandelskonzept vorgibt, wird im Folgenden detailliert in seinen Eckpunkten vorgestellt (siehe Kapitel 1.2).

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept für die VG Loreley verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes, zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**, das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, die Grundlage, da es u. a. die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III. Der Abschnitt III 3.2.3 zur Einzelhandelsentwicklung entspricht den in anderen Bundesländern verbreiteten „Einzelhandelserlassen“:

- **Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)**

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

- **Zentralitätsgebot (Ziel 57)**

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht“.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald ist die Stadt St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum im Verbund mit der Stadt St. Goar. Zudem liegt die als Grundzentrum im grundzentralen Verbund (mit St. Goarshausen) einzustufende Stadt Braubach im Verbandsgemeindegebiet.

Die Stadt St. Goarshausen ist als Mittelzentrum somit als einzige Kommune der Verbandsgemeinde als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Zudem können im Grundzentrum Braubach großflächige Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Da in der VG Loreley bislang keine Kommune ohne zentralörtliche Funktion über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial verfügt (vgl. Kapitel 2.3), konnte diese Ausnahmeregelung in der VG Loreley bislang keine Anwendung finden.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

■ Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadt-revanter Sortimente festzulegen.“

■ Ergänzungsstandorte (Ziel 59)

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadt-relevanten 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.“

■ Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)

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

■ Agglomerationsverbot (Ziel 61)

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. 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.“

■ Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)

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

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

■ Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)

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

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden in einem anschließenden Teil des LEP IV erläutert und begründet. Die folgenden (Teil-) Abschnitte zu den Zielen 57 - 60 sind von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept für die VG Loreley:

- **zu Z 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.“

Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln ein Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Z 58:** „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.“

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

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

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“

- **zu Z 59:** „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“
- **zu Z 60:** „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Das kommunale Einzelhandelskonzept basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der VG Loreley

Im Oktober 2016 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe² durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in den Stadtkernen der Städte St. Goarshausen und Braubach sowie in der Ortsmitte der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe jeweils individuell eingeschätzt. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf den Datenstand im Oktober 2016.

Weitere Grundlagen

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der VG Loreley wurden vom Institut für Handelsforschung ermittelt und durch Datengrundlagen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH ergänzt.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der VG Loreley wurden ebenfalls berücksichtigt.

Ergebnisse der „Abgestimmten Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley“ - Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“ aus dem Jahr 2014 werden ebenfalls im vorliegenden Gutachten berücksichtigt. Ziel ist eine Verständigung über gemeinsame Strategien und Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und die Sicherstellung einer bedarfsgerechten, langfristigen Daseinsvorsorge mit einem überörtlichen Ansatz. Separate Programmgebiete werden hierbei für die Städte St. Goarshausen und Braubach und für die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen abgegrenzt. Für die VG Loreley werden in dieser Entwicklungsstrategie folgende Handlungsschwerpunkte genannt: Verbesserung der Mobilität, Verbesserung der Nahversorgung, Sicherung der sozialen und medizinischen Versorgung, Schaffung von Angeboten für Seniorenwohnen, Stärkung des Tourismus, Ausbau von Arbeitsplätzen, Entwicklung des Bereichs Umwelt/Energie/ Klima, Reduzierung des Bahnlärms, Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes und Innenentwicklung/ Reduzierung der Gebäudeleerstände.

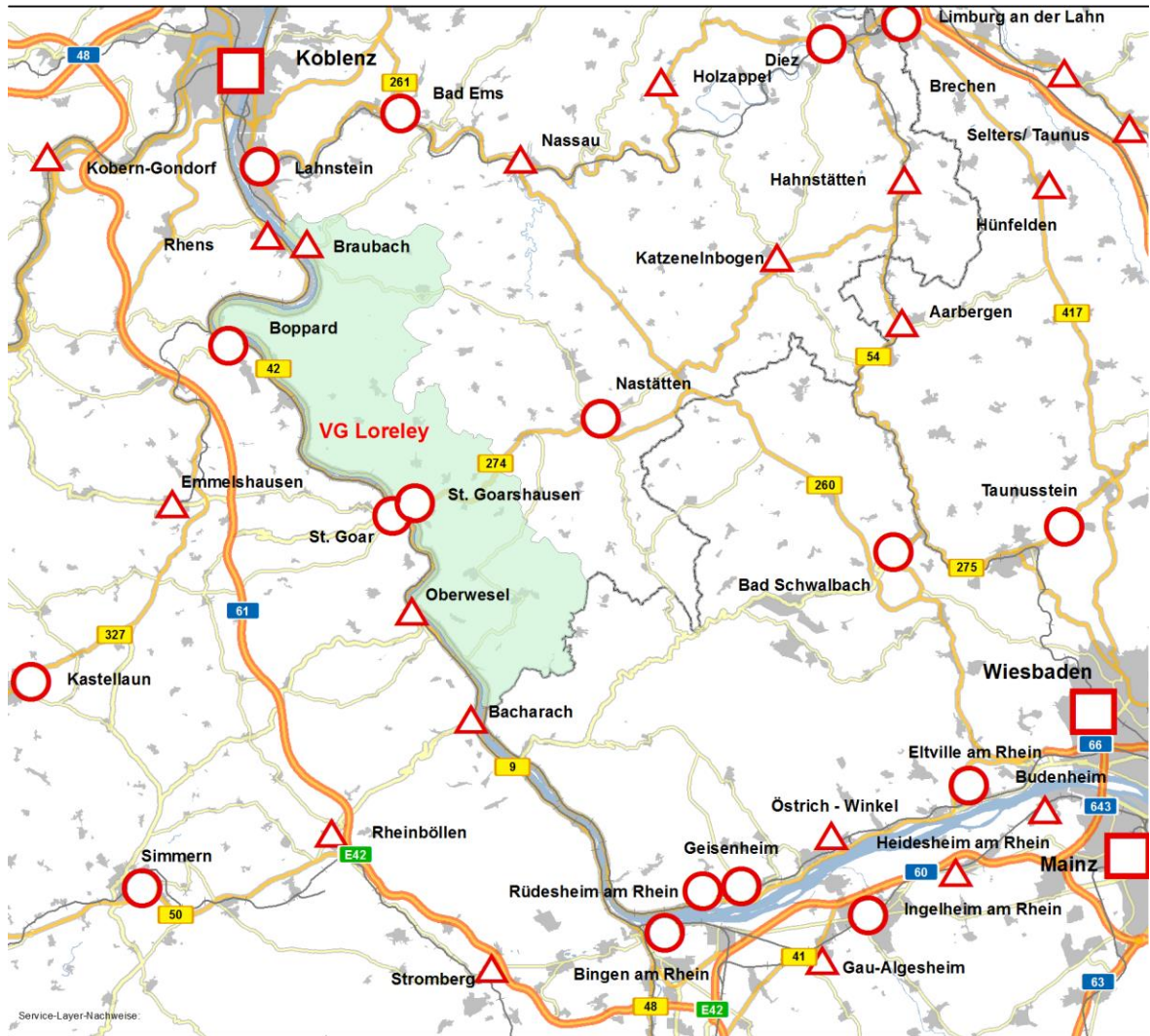
² Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur

Die VG Loreley befindet sich im Nordosten des Landes Rheinland-Pfalz im Rhein-Lahn-Kreis.

Abbildung 1: Lage der VG Loreley und zentralörtliche Gliederung



Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- △ Grundzentrum



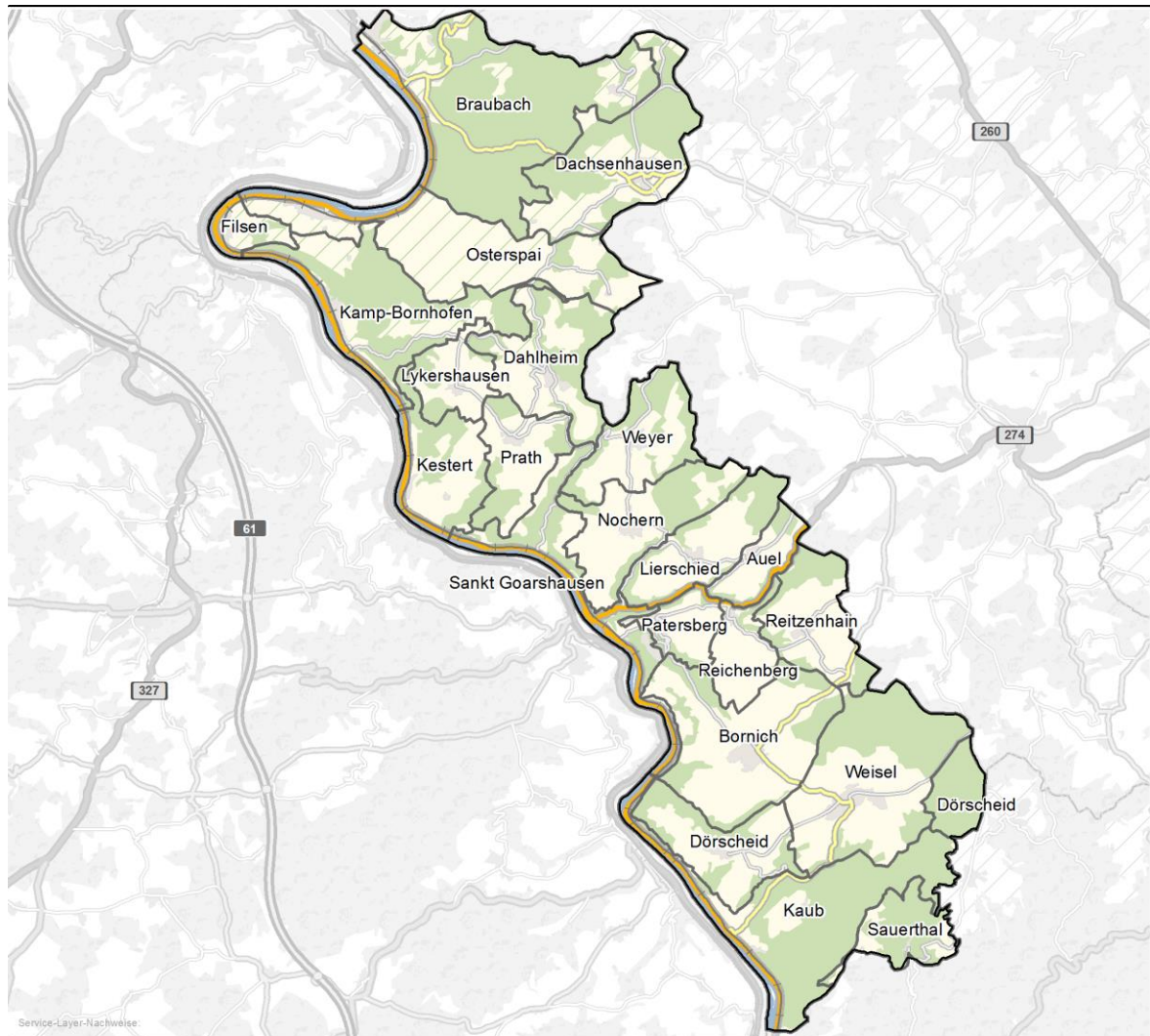
Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: Eigene Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

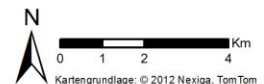
Das Verbandsgemeindegebiet grenzt im Norden an die Stadt Lahnstein und die Verbandsgemeinde Bad Ems, im Osten an die Verbandsgemeinde Nastätten und im Süden an den Rheingau-Taunus-Kreis in Hessen. Zudem grenzt die Verbandsgemeinde durch den Rhein getrennt im Westen (linksrheinisch) an die Verbandsgemeinde St. Goar-Oberwesel im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Abbildung 2: Gliederung der VG Loreley



Verbandsgemeinde Loreley

 Verbandsgemeinde



Quelle: Eigene Darstellung

Landschaftlich teilt sich die VG Loreley in zwei Gebiete: Entlang des Rheins zeichnet sich die Landschaft durch das enge Durchbruchstal des Rheins mit den bewaldeten, weinbewachsenen Hängen aus. Darüber hinaus wird die Landschaft durch einen breiten Hochflächenrücken geprägt, bei dem der Große Dachkopf (456,6 m) in der Gemarkung Osterspai die höchste Erhebung der Verbandsgemeinde darstellt.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Die VG Loreley entstand zum 1. Juli 2012 aus dem Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Braubach und Loreley. Der Verbandsgemeinde gehören die Städte St. Goarshausen, Braubach und Kaub sowie 19 eigenständige Ortsgemeinden (Auel, Bornich, Dachsenhausen, Dahlheim, Dörscheid, Filsen, Kamp-Bornhofen, Kestert, Lierschied, Lykershausen, Nochern, Osterspai, Patersberg, Prath, Reichenberg, Reitzenhain, Sauerthal, Weisel und Weyer) an. Im Rahmen der Verbandsgemeindefusion wurde der gemeinsame Verwaltungssitz auf die zwei bisherigen Standorte Braubach und St. Goarshausen aufgeteilt. Die Anschrift lautet: Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Dolkstraße 3, 56346 St. Goarshausen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald ist die Stadt St. Goarshausen zusammen mit der Stadt St. Goar ein kooperierendes Mittelzentrum. Zudem liegt die als Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit St. Goarshausen einzustufende Stadt Braubach im Verbandsgemeindegebiet.

Laut Landesentwicklungsprogramm IV liegt der nördliche Teil der VG Loreley in einem Verdichtungsraum mit disperser Siedlungsstruktur. Der südliche Teil der VG Loreley befindet sich in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Funktional ist die nördliche Verbandsgemeinde dem Mittelbereich und Oberzentrum Koblenz zugeordnet. Die südliche Verbandsgemeinde wird dem Mittelbereich der kooperierenden Zentren St. Goar/ St. Goarshausen zugezählt.

Das Gebiet der Verbandsgemeinde beläuft sich auf rd. 170 km², so dass sich bei derzeit 16.810 Einwohnern für die Verbandsgemeinde eine sehr geringe Bevölkerungsdichte von rd. 100 Einwohnern je km² errechnen lässt. Die räumliche Ausdehnung des Verbandsgemeindegebietes ist mit bis zu 23 km in Nord-Süd-Richtung und bis zu 10 km in Ost-West-Richtung sehr weitläufig.

2.2 Erreichbarkeit und Verkehr

Die Verbandsgemeinde verfügt über keine Autobahnanschlussstelle. Der nächste Autobahnanschluss besteht in Koblenz an die Bundesautobahn A 48, so dass die Verbandsgemeinde nur unzureichend an das europäische Fernstraßennetz angeschlossen ist.

Das bestehende Straßennetz der VG Loreley wird bestimmt durch die Lage am Rhein und die besonderen topografischen Verhältnisse. Die Erschließung des Verbandsgemeindegebiets erfolgt im Wesentlichen über die in ostwestlicher Richtung mittig das Gemeindegebiet querende Bundesstraße B 274 sowie über die in nordsüdlicher Richtung entlang des Rheins verlaufende Bundesstraße B 42. Die Landesstraßen (L 333, L 334, L 335, L 337, L 338, L 339) sowie zahlreiche Kreisstraßen stellen darüber hinaus die mittelbare Pkw-Verbindung mit der Region her.

Derzeit existiert entlang des Rheins zwischen Koblenz und Wiesbaden keine Brücke. Die nächste Straßenverbindung zur linksrheinischen Seite besteht über die nördlich gelegene Südbrücke in Koblenz. Aus diesem Grund existieren im Verbandsgemeindegebiet Loreley drei Auto- und Personenfähren, die die rechte mit der linken Rheinseite verbinden. Dabei handelt es sich um Verbindungen zwischen Engelsburg mit Kaub, St. Goar mit St. Goarshausen und Boppard mit Kamp-Bornhofen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Zurzeit wird der Bau einer Brücke zwischen St. Goarshausen-Wellmich und St. Goar-Fellen diskutiert. Diese Brücke würde die B 9 mit der B 42 verbinden und darüber hinaus auch eine beschleunigte Ost-West-Anbindung an die BAB 61 herstellen.

Durch den rechtsrheinisch verlaufenden Schienenverkehr entlang des Rheins besteht Anschluss an die Regionen Köln/ Bonn und Rhein/ Main. Die Orte Braubach, Osterspai, Filsen, Kamp-Bornhofen, Kestert, St. Goarshausen und Kaub sind an den rechtsrheinischen Schienenverkehr angebunden, so dass auch eine Verbindung nach Koblenz und Wiesbaden besteht. Die nächstgelegenen ICE-Bahnhöfe liegen in Boppard, Bingen am Rhein und Koblenz, welche über regionale Strecken in 30 bis 40 Minuten zu erreichen sind.

In Zusammenhang mit dem Bahnverkehr – insbesondere dem Güterverkehr – ist im Hinblick auf die beidseitig befahrenen Rheinseiten jedoch auch auf den Bahnlärm hinzuweisen, der eine enorme Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung im Mittelrheintal erzeugt.

Die verkehrliche Vernetzung innerhalb der Verbandsgemeinde sowie die Anbindung an umliegende Gemeinden wird zudem durch Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel (Rhein-Mosel Verkehrsgesellschaft mbH) sichergestellt. Hierdurch werden die Ortsgemeinden teilweise untereinander und teilweise mit dem Umland vernetzt. Alle Gemeinden (mit Ausnahme der Ortsgemeinde Sauerthal) sind an den ÖPNV angebunden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich der Buslinienverkehr stark an den Schulzeiten orientiert und lediglich vier der 14 Buslinien auch am Wochenende verkehren.

2.3 Bevölkerungsdaten und Demografische Entwicklung

In der VG Loreley leben derzeit 16.810 Einwohner.³ Mit rd. 18 % der Einwohner (3.044 EW) ist die Stadt Braubach im Norden des Verbandsgemeindegebietes die bevölkerungsreichste Kommune der Verbandsgemeinde. Daneben weisen nur noch die Stadt St. Goarshausen (1.317 EW) und die Ortsgemeinden Kamp-Bornhofen (1.601 EW), Osterspai (1.234 EW) und Weisel (1.057 EW) Bevölkerungszahlen von über 1.000 Einwohnern auf. Die restlichen Kommunen der Verbandsgemeinde haben weniger als 900 Einwohner. Die Ortsgemeinde Sauerthal ist mit 160 Einwohnern die kleinste Kommune der VG Loreley.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Verbandsgemeinde kleinräumige Siedlungsstrukturen mit geringen Einwohnerzahlen aufweist.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinlandpfalz, Stand: 31.12.2015

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 3: Verteilung der Einwohner der VG Loreley

| Stadt / Gemeinde | Einwohner | |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| | abs. | in % |
| Auel | 204 | 1,2 |
| Bornich | 971 | 5,8 |
| Braubach | 3.044 | 18,1 |
| Dachsenhausen | 995 | 5,9 |
| Dahlheim | 849 | 5,1 |
| Dörscheid | 404 | 2,4 |
| Filsen | 647 | 3,8 |
| Kamp-Bornhofen | 1.601 | 9,5 |
| Kaub | 865 | 5,1 |
| Kestert | 583 | 3,5 |
| Lierschied | 477 | 2,8 |
| Lykershausen | 221 | 1,3 |
| Nochern | 517 | 3,1 |
| Osterspai | 1.234 | 7,3 |
| Patersberg | 396 | 2,4 |
| Prath | 296 | 1,8 |
| Reichenberg | 180 | 1,1 |
| Reitzenhain | 321 | 1,9 |
| St. Goarshausen | 1.317 | 7,8 |
| Sauerthal | 160 | 1,0 |
| Weisel | 1.057 | 6,3 |
| Weyer | 471 | 2,8 |
| Verbandsgemeinde insg. | 16.810 | 100,0 |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinlandpfalz, Stand: 31.12.2015

Hinsichtlich der Altersstruktur liegt der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung unter dem Bundesdurchschnitt. So entfallen nur rd. 58 % auf die 20 - 64-Jährigen (Bundesdurchschnitt rd. 63 %; Quelle: Destatis).

Abbildung 4: Einwohner der VG Loreley nach Altersgruppen

| Altersgruppen | Einwohner | | | |
|---------------|--------------|---------------|--------------------|--------|
| | 0 - 20 Jahre | 20 - 64 Jahre | 65 Jahre und älter | Gesamt |
| absolut | 2.891 | 9.677 | 4.242 | 16.810 |
| in % | 17,2 | 57,6 | 25,2 | 100,0 |

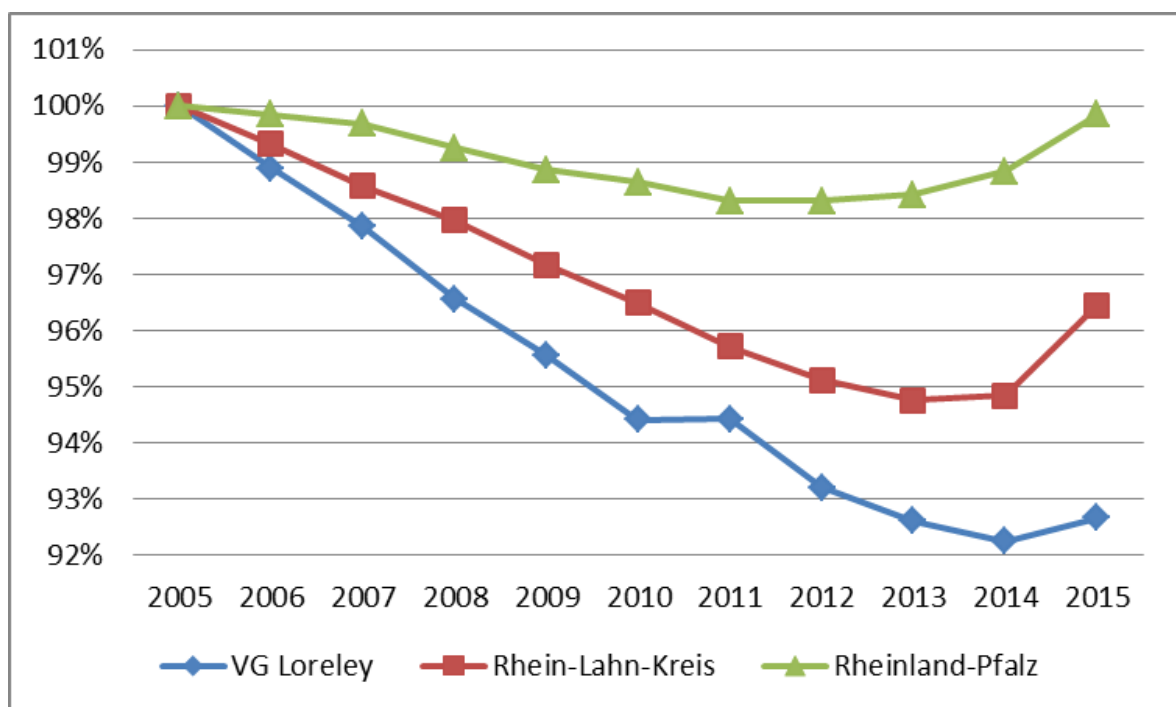
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung; Stand: 31.12.2015

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Die VG Loreley zeigt im Zeitraum von 2005 bis 2015 eine negative Bevölkerungsentwicklung um rd. 7 Prozentpunkte. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bevölkerungsverlust in den letzten Jahren verlangsamt hat und die Bevölkerungszahl von 2014 auf 2015 wieder leicht angestiegen ist.

Für den Rhein-Lahn-Kreis ist im selben Zeitraum eine Abnahme der Bevölkerung um rd. 4 Prozentpunkte zu beobachten, wobei hier die Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2013 wieder positiv verläuft. In Rheinland-Pfalz hat sich die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2012 zunächst negativ entwickelt, um dann wieder bis zum Jahr 2015 auf das Niveau des Ausgangsjahres anzusteigen.

Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in der VG Loreley und Vergleichsräumen 2005-2015 (2005 = 100 %)

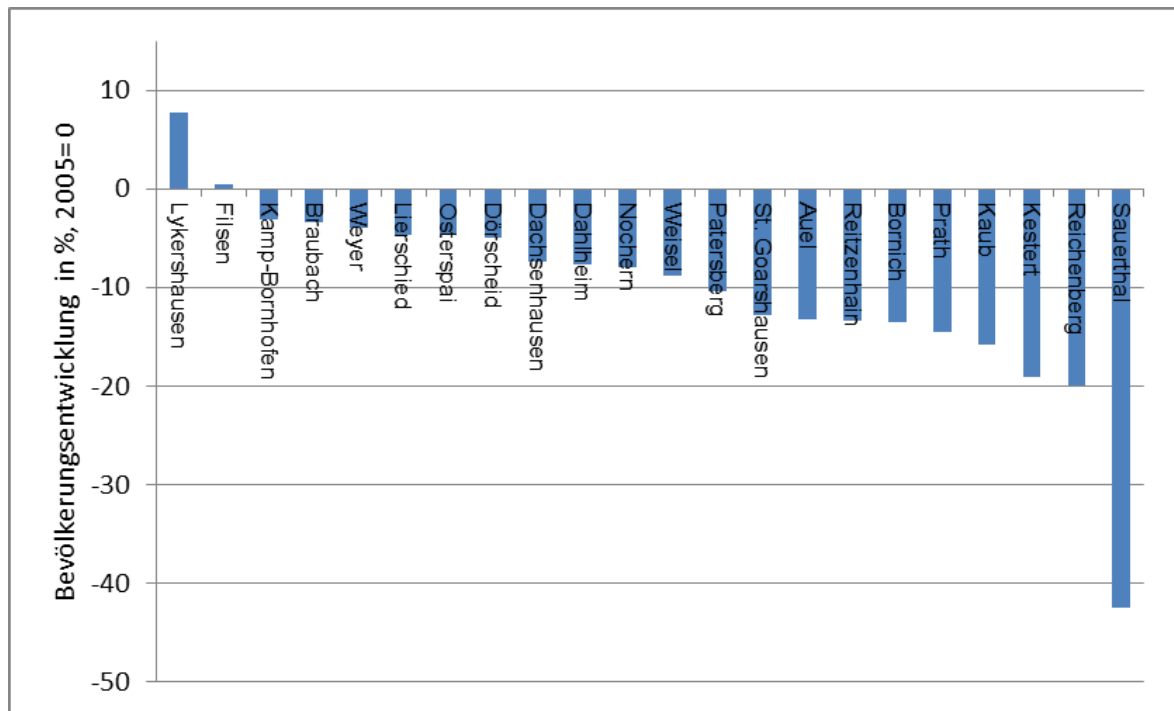


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung in den Städten bzw. Ortsgemeinden der VG Loreley im Zeitraum von 2005 bis 2015. Deutlich zu sehen ist, dass mit Ausnahme der Ortsgemeinden Lykershausen (+ 7,7 %) und Filsen (+ 0,5 %) in allen Kommunen der Verbandsgemeinde in den letzten zehn Jahren eine negative Einwohnerentwicklung stattgefunden hat. Vor allem die Ortsgemeinden Sauerthal, Reichenberg und Kestert verzeichnen mit Negativquoten zwischen 20 und 43 % sehr hohe Bevölkerungsverluste.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in % zwischen 2005 und 2015 (2005 = 0 %)



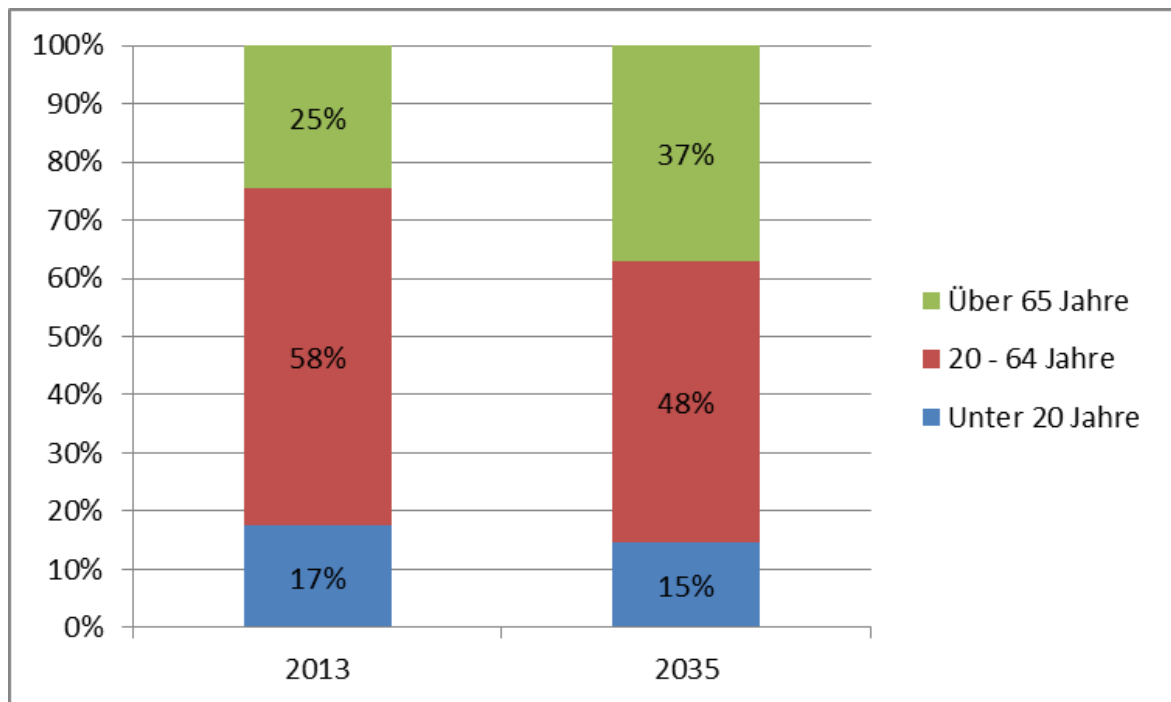
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der VG Loreley ist darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz einen landesweiten Rückgang der Bevölkerung erwarten lässt. So geht die Bevölkerungsprognose Rheinland-Pfalz von 2013 bis zum Jahr 2035 von einem Bevölkerungsrückgang von rd. 3,8 % aus. Für den Rhein-Lahn-Kreis wird in der mittleren Variante der statistischen Bevölkerungsvorausberechnung ein Rückgang der Bevölkerungszahl von rd. 121.375 im Basisjahr auf rd. 109.943 Einwohner im Jahr 2035 erwartet. Mit einer Abnahme um rd. 9,4 Prozentpunkte wird die Einwohnerzahl des Rhein-Lahn-Kreises demnach gegenüber der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich sinken. Für die VG Loreley wird im Prognosezeitraum 2013 bis 2035 ein noch höherer Bevölkerungsrückgang von rd. 17,3 % prognostiziert.

Die Folgen des demografischen Wandels sind in der VG Loreley wie auch in anderen Städten und Gemeinden in Deutschland in der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ablesbar. Neben einer Abnahme der Bevölkerung insgesamt kommt es auch zu einer Verschiebung im Altersstrukturaufbau der Bevölkerung. So wird der Anteil der unter 20-Jährigen abnehmen und der Anteil der über 60-Jährigen ansteigen. Im Zusammenhang mit diesem Alterungsprozess wird es auch in der VG Loreley zu Veränderungen in der Nachfragestruktur kommen, die insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnahe Grundversorgung betreffen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 7: Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Loreley in den Jahren 2013 und 2035 im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Berechnung und Darstellung

2.4 Wirtschaftsfaktor Tourismus

Da es sich bei der VG Loreley aufgrund der attraktiven naturräumlichen Gegebenheiten um einen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt mit überregionaler bis internationaler Bedeutung handelt, kommt dem Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Hieraus ergeben sich für den Handel positive Synergieeffekte.

Touristische Potenziale ergeben sich für die VG Loreley insbesondere aus der Lage im Oberen Mittelrheintal, das im Jahr 2002 zum UNESCO Welterbe ausgezeichnet wurde. Anlässlich der Aufnahmeentscheidung würdigte die UNESCO das Obere Mittelrheintal als eine Kulturlandschaft von großer Vielfalt und Schönheit. Bereits seit dem 19. Jahrhundert ist die Region ein beliebter touristischer Anziehungspunkt, welcher ab den 80er Jahren aber deutlich an Anziehungskraft verloren hat. Durch die Ernennung des Oberen Mittelrheintals zum Welterbe sowie durch die Großveranstaltung BUGA 2011 in Koblenz profitiert die Verbandsgemeinde wieder weitaus mehr von den Touristenströmen.

Der rund 65 km lange Abschnitt zwischen Koblenz und Bingen am Rhein, definiert als das „Durchbruchstal“ des oberen Mittelrheins, prägt auch die Landschaftsformen auf Höhe der VG Loreley. Hierbei verfügt der Schieferfelsen „Loreley“, welcher namensgebend für die Verbandsgemeinde ist, über eine internationale Bekanntheit. Die Loreley erstreckt sich auf rd. 194 Metern über NN und ist nicht nur aufgrund des Ausblicks über die Städte St. Goarshausen und St. Goar ein beliebtes Ziel

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

bei vielen Touristen. Darüber hinaus ist die Loreley Bestandteil von Sagen und Mythen und steht für den Inbegriff der Rheinromantik.

Neben der landschaftlichen Attraktivität der Region zeichnet auch eine Vielzahl an interessanten Gebäuden und Sehenswürdigkeiten das Welterbe Oberes Mittelrheintal aus. So liegen in der Verbandsgemeinde Loreley die Sauerburg in Sauerthal, die Burg Reichenberg in Reichenberg, die Burg Gutenfels, sowie die Burg Pfalzgrafenstein in Kaub, die Burgen Katz und Maus in St. Goarshausen, die Marksburg und die Philippsburg in Braubach, die Burg Liebenstein und die Burg Sternberg in Kamp-Bornhofen sowie die Wasserburg und das Schloss Liebeneck in Osterspai. Hierdurch verfügt die VG Loreley über ein breites touristisches Potenzial.

In der Region ist zudem eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen vorhanden, die jährlich zahlreiche Touristen anziehen. Überregionale Bekanntheit hat die RheinSteig-Wanderroute erlangt, die rechtsrheinisch zwischen dem Siebengebirge und dem Rheingau verläuft. Mit rund 100 km Haupt- und Zuwegen befindet sich fast 1/3 der Gesamtstrecke des Rheinsteigs in der VG Loreley.

Im Jahr 2015 hatten die Fremdenverkehrsbetriebe der Verbandsgemeinde mit ihren insgesamt rd. 2.500 Betten rd. 225.150 Übernachtungen zu verzeichnen. Bei insgesamt rd. 93.530 Gästen ergibt sich eine durchschnittliche Aufenthaltsdauer von rd. 2,4 Übernachtungen. Dies ist ein Beleg dafür, dass es sich bei den Übernachtungsgästen überwiegend um Kurzurlauber handelt. Bei den Camping- bzw. Reisemobilstellplätzen konnten mit rd. 12.590 Gästen weitere rd. 24.610 Übernachtungen verbucht werden.

Eine Studie über die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus in der Ferienregion „Romantischer Rhein“, die die Industrie- und Handelskammer Koblenz und die Romantischer Rhein Tourismus GmbH gemeinsam beim Deutschen wirtschaftswissenschaftlichen Institut für Fremdenverkehr (DWIF) in Auftrag gegeben hatte⁴, kommt zu dem Ergebnis, dass ein Tourist über alle Zielgruppen in der Region im Jahre 2014 am Tag im Durchschnitt rd. 37,- € ausgegeben hat.

Von diesen touristischen Umsätzen kamen fast 43 % dem Einzelhandel zugute (siehe DWIF-Studie, Seite 25). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich das Ausgabeverhalten der verschiedenen Zielgruppen – Hotelgäste, Übernachtungsgäste in Gasthöfen, Pensionen und Privatquartieren, Campinggäste – deutlich voneinander unterscheidet. So geben beispielsweise die Übernachtungsgäste der Beherbergungsbetriebe weniger für Lebensmittel aus, als dies bei Gästen in Ferienwohnungen oder auf Campingplätzen der Fall ist.

Im Fazit ist festzuhalten, dass der Tourismus auch in der VG Loreley einen nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor darstellt. Profiteure des Tourismus sind in erster Linie die ansässigen gastgewerblichen Betriebe. Darüber hinaus ergeben sich aber auch für den Einzelhandel mit tourismusorientierten Angeboten nennenswerte Mehrumsätze.

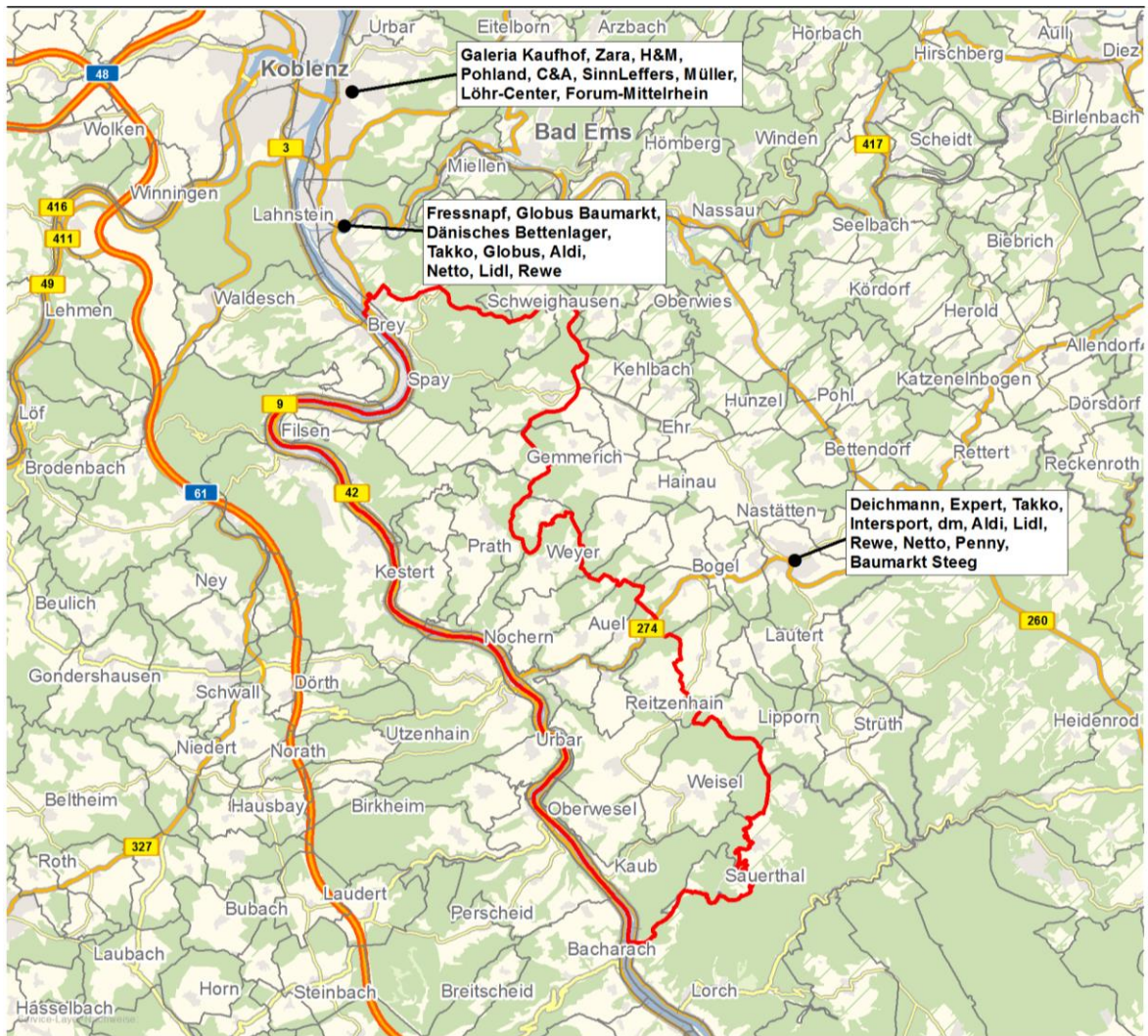
⁴ IHK Koblenz (Hrsg.): Wirtschaftsfaktor Tourismus im Reisegebiet Romantischer Rhein 2014. Eine DWIF-Studie im Auftrag der IHK Koblenz. Koblenz 2015

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

2.5 Regionale Wettbewerbssituation

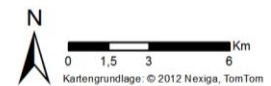
Die VG Loreley steht insbesondere mit dem Oberzentrum Koblenz und den Mittelzentren Nastätten und Lahnstein in einem stark ausgeprägten regionalen Wettbewerb.

Abbildung 8: Regionale Wettbewerbssituation



Regionale Wettbewerbssituation

Verbandsgemeinde



Quelle: Eigene Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Dominanter Einzelhandelsstandort der Region Mittelrhein-Westerwald ist das nahegelegene **Oberzentrum Koblenz**, das insbesondere im Bereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels qualitativ und quantitativ einen bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Region darstellt und über ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot verfügt. Besonders für die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs wird Koblenz insbesondere von der Bevölkerung aus nördlichen Teil der Verbandsgemeinde aufgesucht.

Nach dem 2009 veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz⁵ sind dem Hauptzentrum rd. 500 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 114.000 m² zuzuordnen.

Als wichtiger Einzelhandelsstandort des Oberzentrums fungiert die Koblenzer Innenstadt, die sich durch einen Mix aus Fachgeschäften und Großformaten auszeichnet. In der Koblenzer Innenstadt konzentrieren sich die Wettbewerber in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe auf die beiden von der ECE betriebenen Einkaufszentren Löhrl-Center und Forum Mittelrhein sowie auf die sonstige Innenstadt.

Das Löhrl-Center, das sich an der Hohenfelder Straße befindet, ist ein dreigeschossiges Einkaufszentrum mit über 120 Geschäften auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 27.000 m². Neben vielen Bekleidungs- und Schuhgeschäften (u. a. Jack & Jones, Klauser, Deichmann, Tally Weijl, New Yorker, H & M, Street One und Esprit) stellt das Bekleidungskaufhaus Peek & Cloppenburg mit rd. 5.000 m² Verkaufsfläche den größten Anbieter im Löhrl-Center dar.

Mit der Eröffnung des zweiten, innerstädtischen ECE-Einkaufszentrums Forum Mittelrhein im September 2012 wurde ein weiterer Einzelhandelsmagnet in der Koblenzer Innenstadt angesiedelt. Das Einkaufszentrum verfügt über rd. 20.000 m² Verkaufsfläche. Zu den wichtigsten Wettbewerbsbetrieben zählen im Forum Mittelrhein u. a. H & M, Jeans Halle, CCC Shoes & Bags, New Yorker und Reno.

In der sonstigen Innenstadt üben insbesondere die nördlich der Löhrlstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine starke Anziehungskraft auch auf die in der VG Loreley wohnende Bevölkerung aus. Zu nennen sind hier beispielhaft die Magnetbetriebe Boecker, Galeria Kaufhof, Zara, H & M, Esprit, TK Maxx, Deichmann und Lahr Schuhe. Darüber hinaus sind auch die in der Koblenzer Innenstadt ansässigen Anbieter wie SinnLeffers (Pfulgasse) und C & A (Görgenstraße) zu nennen.

Zum anderen strahlen die verkehrsgünstig an der A 48 und B 9 gelegenen Fachmarktstandorte „Gewerbepark Nord“, „Dienstleistungszentrum Bubenheim“ und „Gewerbegebiet B 9“ im Westen der Stadt Koblenz, die laut Einzelhandelskonzept über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 110.000 m² verfügen, ebenfalls weit in die Region aus. Zu den größten Anbietern dort zählen neben einem Ikea-Einrichtungshaus u. a. Poco, Bauhaus, Hornbach, Dehner, Saturn, MediaMarkt, Toys“R“Us und Intersport.

Ein ebenfalls noch regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort ist das unmittelbar östlich angrenzende **Mittelzentrum Nastätten**, das aus der VG Loreley über die B 274 in rd. 7 Fahrminuten zu

⁵ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Borchert GeoInfo GmbH, Juni 2009

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

erreichen ist. Neben einem Baumarkt (Baumarkt Steeg) werden hier ebenfalls umfangreiche Angebote innenstadtrelevanter Sortimente vorgehalten (u. a. Deichmann, Expert, Takko, Intersport, dm). Auch nahversorgungsrelevante Sortimente werden in der Stadt Nastätten v. a. durch Aldi, Lidl, Rewe, Netto und Penny in größerem Umfang angeboten.

Im Norden grenzt das **Mittelzentrum Lahnstein** an die VG Loreley, das über die B 42 verkehrlich aus weiten Teilen des Verbandsgemeindegebietes gut zu erreichen ist. Wesentliche Anbieter sind u. a. Fressnapf, Globus Baumarkt, Dänisches Bettenlager und Takko. Zudem konzentrieren sich einige Filialisten, die ihren Angebotsschwerpunkt im Bereich des täglichen Bedarfs (v. a. Globus, Aldi, Netto, Lidl, Rewe) haben, auf diesen Standort.

2.6 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Loreley

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.237 € einzelhandelsrelevant.⁶

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

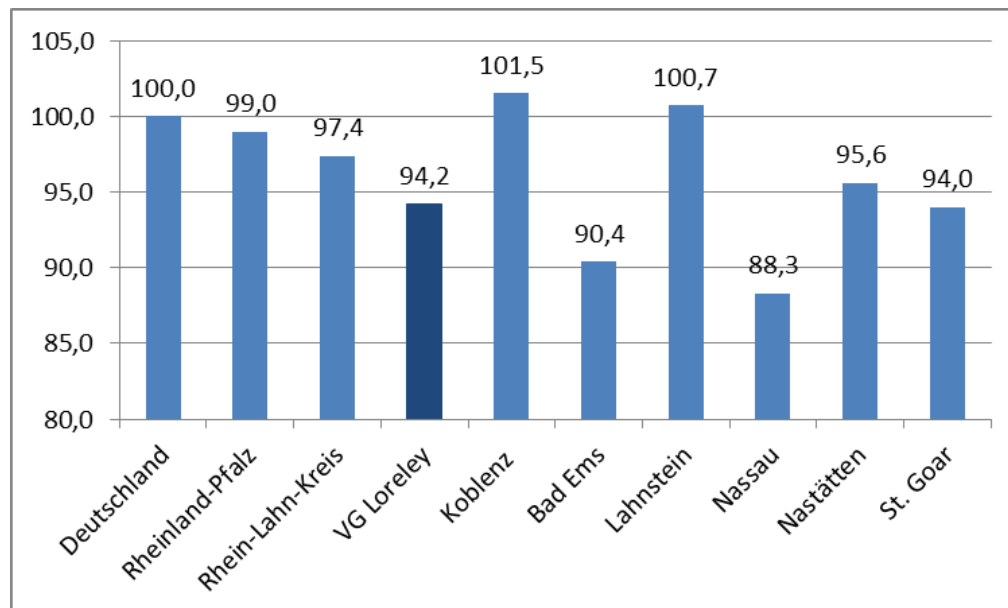
Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der VG Loreley liegt mit rd. 94,2 % unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Wie der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Kaufkraftniveau der VG Loreley damit rd. 3 Prozentpunkte niedriger als im Rhein-Lahn-Kreis. Mit Ausnahme der Städte Koblenz (rd. 101,5 %) und Lahnstein (rd. 100,7 %) weisen alle Vergleichskommunen der Region ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

⁶ Quelle: Institut für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Loreley und in umliegenden Kommunen



Quelle: MB-Research-Kaufkraftkennziffern

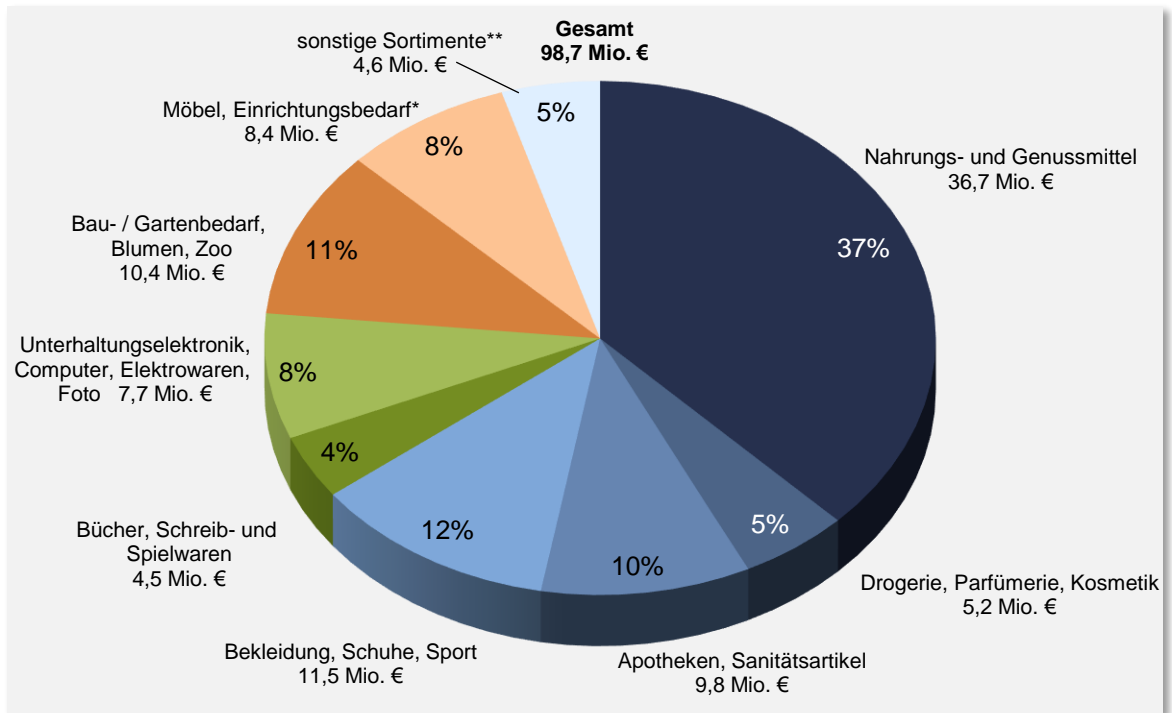
Für die VG Loreley ergeben sich unter Beachtung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 5.874 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (16.810 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Loreley in Höhe von aktuell rd. 98,7 Mio. € errechnen.

Mit rd. 37 % (rd. 36,7 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 52 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 51,7 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport, Bücher/ Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Verbandsgemeindegebiet insgesamt ca. 23,7 Mio. € (ca. 24 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 18,8 Mio. € (ca. 19 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 4,6 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 11: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Loreley p. a.

| Sortiment | Deutschland | VG Loreley | |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | Pro-Kopf-Ausgaben in € | Pro-Kopf-Ausgaben in € | Kaufkraft-potenzial in Mio. € |
| Nahrungs- und Genussmittel | 2.308 | 2.181 | 36,7 |
| Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren | 340 | 308 | 5,2 |
| Apothekenwaren | 543 | 504 | 8,5 |
| Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte | 87 | 81 | 1,4 |
| Blumen | 64 | 67 | 1,1 |
| Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere | 52 | 50 | 0,8 |
| Bekleidung, Wäsche | 528 | 483 | 8,1 |
| Schuhe, Lederwaren | 121 | 111 | 1,9 |
| Sport-, Campingartikel | 98 | 89 | 1,5 |
| Bücher, Zeitschriften | 101 | 95 | 1,6 |
| Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS) | 89 | 83 | 1,4 |
| Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente | 95 | 88 | 1,5 |
| Möbel, Küchen | 351 | 323 | 5,4 |
| GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel | 60 | 58 | 1,0 |
| Haus-, Tisch-, Bettwäsche | 23 | 21 | 0,3 |
| Heimtextilien, Gardinen | 23 | 21 | 0,3 |
| Bettwaren | 45 | 41 | 0,7 |
| Lampen und Leuchten | 40 | 36 | 0,6 |
| Elektrogroßgeräte | 52 | 51 | 0,9 |
| Elektrokleingeräte | 55 | 50 | 0,8 |
| Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger, Computer, Telekommunikation | 352 | 316 | 5,3 |
| Foto | 45 | 41 | 0,7 |
| Optik | 53 | 52 | 0,9 |
| Uhren, Schmuck | 74 | 67 | 1,1 |
| Bau- und Heimwerkerbedarf | 264 | 277 | 4,7 |
| Farben, Bodenbeläge, Teppiche | 80 | 84 | 1,4 |
| Pflanzen, Gartenbedarf | 132 | 139 | 2,3 |
| Fahrräder, Fahrradzubehör | 53 | 47 | 0,8 |
| Autozubehör | 50 | 54 | 0,9 |
| Sonstiger Einzelhandel** | 59 | 56 | 0,9 |
| Gesamt | 6.237 | 5.874 | 98,7 |

* Glas, Porzellan, Keramik

** u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

Quelle: BBE-Berechnungen auf Grundlage von Daten des Institutes für Handelsforschung; Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung GmbH. Datengrundlage: Marktvolumina 2015 (Rundungsdifferenzen möglich)

3 Einzelhandelssituation in der VG Loreley

3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller in der VG Loreley ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁷ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops⁸ differenziert nach Warengruppen erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

In der VG Loreley waren zum Erhebungszeitpunkt **75 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe** ansässig, die insgesamt über eine **Verkaufsfläche** von **ca. 5.100 m²** verfügen und nach eigener Prognose einen **Jahresumsatz** in Höhe von **ca. 29,8 Mio. €** erwirtschaften.

Abbildung 12: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Loreley nach Kommunen

| Stadt/ Ortsgemeinde | Betriebe | | Verkaufsfläche | | Umsatz | | Einwohner | |
|--------------------------|-----------|------------|-------------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|
| | abs. | in % | in m ² | in % | in Mio. € | in % | abs. | in % |
| ■ St. Goarshausen | 16 | 21 | 1.720 | 34 | 7,7 | 26 | 1.317 | 8 |
| ■ Braubach | 15 | 20 | 1.200 | 24 | 6,1 | 20 | 3.044 | 18 |
| ■ Kamp-Bornhofen | 10 | 13 | 1.255 | 25 | 8,7 | 29 | 1.601 | 10 |
| ■ Kaub | 8 | 11 | 175 | 3 | 2,4 | 8 | 865 | 5 |
| ■ Osterspai | 6 | 8 | 150 | 3 | 0,5 | 2 | 1.234 | 7 |
| ■ sonstige Ortsgemeinden | 20 | 27 | 600 | 11 | 4,4 | 15 | 8.749 | 52 |
| VG Loreley | 75 | 100 | 5.100 | 100 | 29,8 | 100 | 16.810 | 100 |

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der VG Loreley ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Hierbei ergibt sich für die VG Loreley ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,30 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung der Verbandsgemeinde deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,5 m² je Einwohner.

⁷ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁸ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Als größte Einzelhandelsbetriebe sind ein Rewe-Supermarkt (St. Goarshausen, rd. 800 m² VKF) sowie die beiden Lebensmitteldiscountmärkte Lidl (Kamp-Bornhofen, rd. 800 m² VKF) und Netto (Braubach, rd. 800 m² VKF) in der VG Loreley ansässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sind in der Verbandsgemeinde nicht vorzufinden. Die meisten Einzelhandelsbetriebe verfügen nur über sehr kleine Verkaufsflächen. Mit rd. 87 % der vorhandenen Ladenlokale weist der Großteil der Einzelhandelsbetriebe eine Größe von max. 50 m² Verkaufsfläche auf und vereint dabei nur rd. 28 % der vorhandenen Verkaufsfläche auf sich (vgl. Abbildung 13). Entsprechend sind nur 13 % der Einzelhandelsbetriebe in der VG Loreley größer als 50 m² Verkaufsfläche. Diese Betriebe verfügen mit zusammen rd. 3.650 m² über mehr als 70 % der Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße ist mit rd. 68 m² Verkaufsfläche je Betrieb insgesamt sehr klein.

Abbildung 13: Betriebsgrößenstruktur in der VG Loreley

| Stadt/ Ortsgemeinde | Betriebe | | Verkaufsfläche | |
|---|-----------|------------|-------------------|------------|
| | abs. | in % | in m ² | in % |
| ≤ 50 m ² | 65 | 87 | 1.450 | 28 |
| > 50 m ² - ≤ 200 m ² | 6 | 8 | 700 | 14 |
| > 200 m ² - ≤ 800 m ² | 4 | 5 | 2.950 | 58 |
| Summe | 75 | 100 | 5.100 | 100 |

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

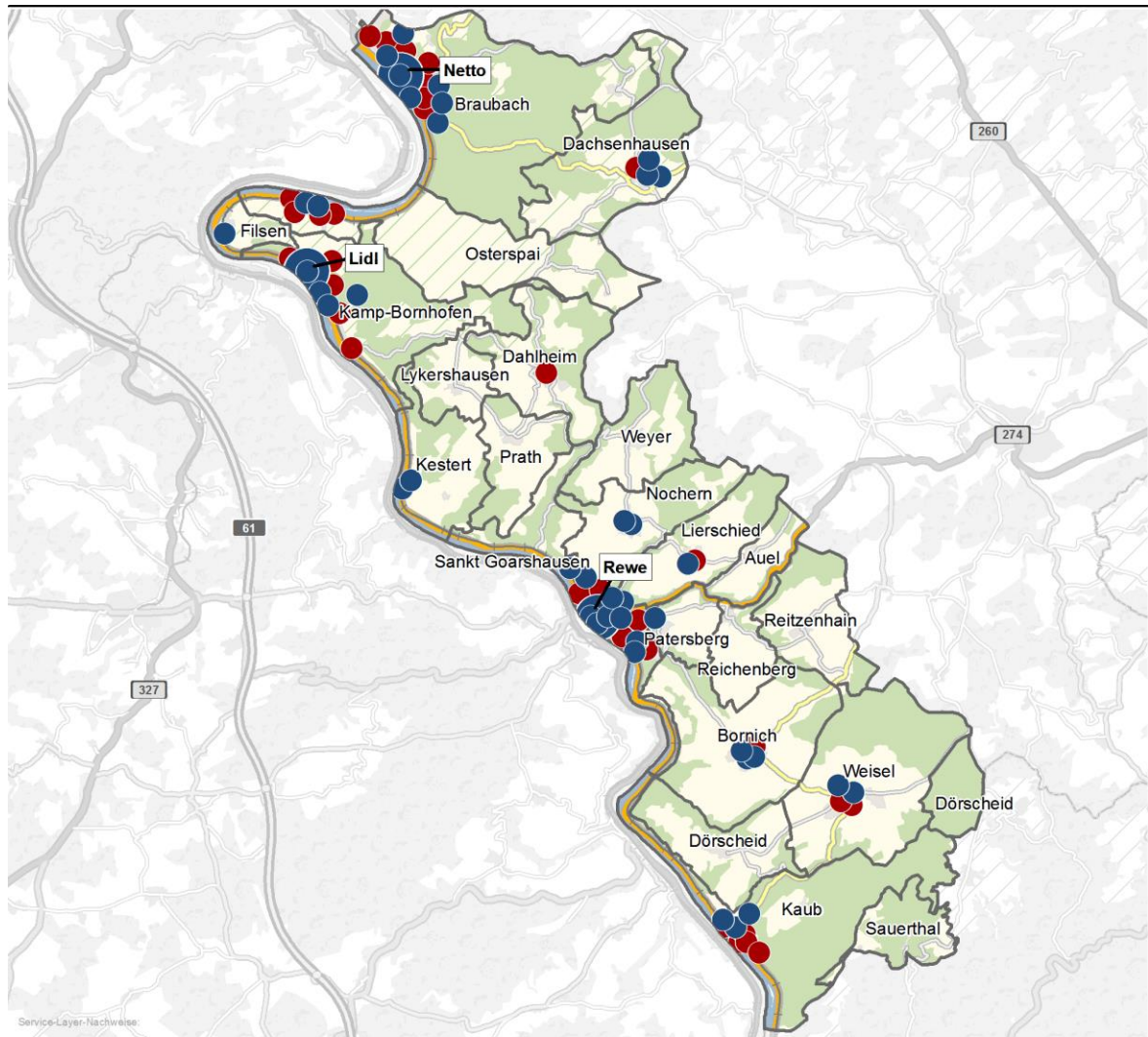
Im Hinblick auf die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich festhalten, dass es innerhalb des Verbandsgemeindegebietes keinen eindeutigen räumlichen Schwerpunkt gibt. Nur in den Städten St. Goarshausen und Braubach sowie in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen ist eine umfangreichere Einzelhandelsausstattung vorhanden. Demgegenüber verfügen die Stadt Kaub und die übrigen Ortsgemeinden, bei denen es sich überwiegend um ländlich geprägte Wohngemeinden handelt, nur über eine ausschnittsweise Einzelhandelsausstattung, die lediglich eine lückenhafte Grundversorgung gewährleisten kann.

Innerhalb der Verbandsgemeinde bilden somit die Städte St. Goarshausen und Braubach die Versorgungsschwerpunkte – v. a. im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Vergleichbar hiermit ist nur noch das Versorgungsangebot der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen.

Die Ergebnisse der Detailanalyse der Städte und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde - insbesondere der Städte St. Goarshausen und Braubach sowie der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen – werden im Folgenden dargelegt.



Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 14: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Loreley



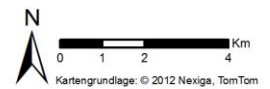
Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Loreley

Betriebsgröße

-  < 800 m² VKF
-  ≥ 800 m² VKF

Sortimentausrichtung

-  Lebensmittelanbieter
-  Non-Food-Anbieter



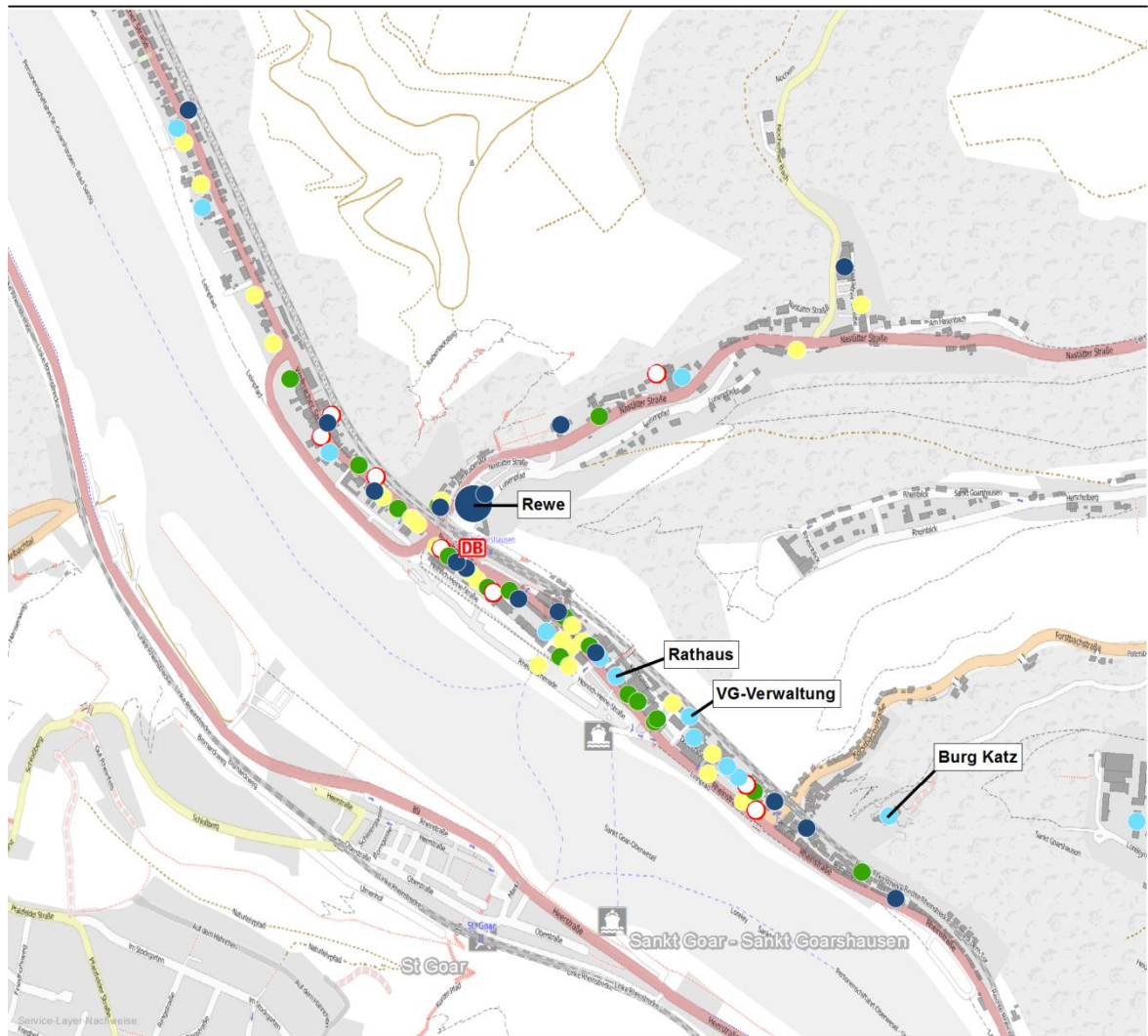
Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

3.1.1 Stadt St. Goarshausen

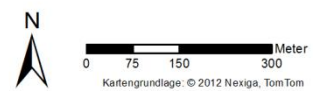
Die Stadt St. Goarshausen ist mit rd. 1.320 Einwohnern nach Braubach und Kamp-Bornhofen die drittgrößte Kommune der VG Loreley. Die Stadt befindet sich am rechten Ufer des Rheins gegenüber der Stadt Goar, mit der die Stadt St. Goarshausen ein kooperierendes Mittelzentrum bildet. Das Oberzentrum Koblenz liegt in einer Entfernung von rd. 35 Kilometern.

Abbildung 15: Nutzungsstrukturen im Stadtkern von St. Goarshausen



Nutzungsstruktur Sankt Goarshausen

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| ○ Leerstand | Einzelhandel |
| ● priv. Dienstleistung | ● < 800 m² VKF |
| ● Gastronomie/ Hotellerie | ● > 800 m² VKF |
| ● öffentl. Nutzung | |



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

In der Stadt St. Goarshausen sind 16 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 1.720 m² Verkaufsfläche ansässig, auf denen 7,7 Mio. € Umsatz pro Jahr erwirtschaftet werden. Damit verfügt die Stadt St. Goarshausen über die umfangreichste Einzelhandelsausstattung im Verbandsgemeindegebiet.

Innerhalb der Stadt St. Goarshausen konzentrieren sich die zentralen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote auf den Stadtkern.

Die naturräumlichen Gegebenheiten mit der Hanglage bzw. der Bahntrasse im Osten und dem Flusslauf des Rheins im Westen begrenzen die Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereiches. Der Stadtkern erstreckt sich entsprechend im Wesentlichen bandartig entlang der Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße in Nord-Süd-Ausrichtung auf rd. 1.800 Metern und ist aufgrund der großen Längenausdehnung nur eingeschränkt im fußläufigen Einkaufsverkehr erlebbar.

Die höchste Nutzungsdichte besteht im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße, so dass dieser Bereich als Hauptgeschäftsbereich zu charakterisieren ist.

Abbildung 16: Stadtkern St. Goarshausen – Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Ein Rewe-Supermarkt an der Nastätter Straße ist mit rd. 800 m² Verkaufsfläche der größte Einzelhandelsbetrieb der Stadt St. Goarshausen. Dieser Supermarkt fungiert im Stadtkern als Magnetbetrieb. Da die baulichen Strukturen des Stadtkerns keine Flächenoptionen für größere bzw. großflächige Einheiten zulassen, sind im Stadtkern von St. Goarshausen neben dem Rewe-Supermarkt keine weiteren frequenzstarken Nutzungen vorhanden. Demzufolge finden sich im Stadtkern im Erdgeschoss fast ausschließlich kleine Laden- und Gewerbeflächen.

Der Rewe-Supermarkt stellt sich als zeitgemäß gestalteter Markt mit ausreichend dimensioniertem Kundenparkplatz dar. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² Verkaufsfläche bewegt sich der Rewe-Markt im Hinblick auf seine Dimensionierung allerdings unterhalb der Größenordnung moderner Supermärkte. Nachteilig ist zudem, dass sich der Supermarkt in Randlage des Stadtkerns jenseits der Bahntrasse befindet und der Eingangsbereich vom sonstigen Einzelhandelsbesatz des Stadtkerns abgewandt ausgerichtet ist.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Der ehemalige Bahnübergang auf Höhe des Supermarktes ist geschlossen. Für Fußgänger besteht lediglich die Möglichkeit, den Rewe-Supermarkt von der Bahnhofstraße bzw. Wellmicher Straße über eine Fußgängerunterführung zu erreichen. Da diese Fußgängerunterführung wenig attraktiv gestaltet ist, ist allerdings davon auszugehen, dass diese von Passanten nur unzureichend angenommen wird. Pkw-Kunden müssen einen Umweg über die Ortsumgehungsstraße nehmen, so dass keine direkte Anbindung vom Kreuzungsbereich Bahnhofstraße bzw. Wellmicher Straße besteht.

Abbildung 17: Stadtkern St. Goarshausen – Rewe (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Aufgrund der begrenzten räumlich-funktionalen Verknüpfung mit dem gewachsenen Bestand des Stadtkerns im Bereich Bahnhofstraße bzw. Wellmicher Straße können die dort ansässigen Betriebe nur teilweise an den Kundenfrequenzen dieses Magnetbetriebes partizipieren. Die Frequenzwirkung des Supermarktes beschränkt sich vor diesem Hintergrund maximal auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße.

Im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz des Stadtkerns ist auffällig, dass der Besatz insgesamt nur sehr lückenhaft ist und der Angebotsschwerpunkt im Segment Nahrungs- und Genussmittel liegt. Die Nutzungsstrukturen werden im gesamten Geschäftsbereich bereits überwiegend durch Komplementärnutzungen und Leerstände bzw. durch Wohnnutzung geprägt. Bei den sonstigen Nutzungen sind das Rathaus, die Verbandsgemeindeverwaltung, die Loreley-Halle und der Bahnhof hervorzuheben.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 18: Stadtkern St. Goarshausen – Sonstige Nutzungen und Leerstände (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Die touristische Bedeutung der Stadt und insbesondere des Stadtkerns von St. Goarshausen spiegelt sich in mehreren Hotels, Pensionen und Gasthäusern sowie einer Touristeninformation wider.

Der lückenhafte Einzelhandelsbesatz ist auf die große Längenausdehnung der Hauptgeschäftszone zurückzuführen, die unter Berücksichtigung der Stadtgröße keine gleichmäßige Nutzungsdichte ermöglicht. Leerstände und sonstige Nutzungen (insbesondere das leerstehende Bahnhofsgebäude und die Loreley-Halle) führen gleichzeitig dazu, dass der Einzelhandelsbesatz in vielen Bereichen unterbrochen wird, wodurch die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Einkaufsbereiches eingeschränkt wird.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Eine hohe Anzahl an Leerständen verdeutlicht, dass der Einzelhandelsstandort Stadtkern von St. Goarshausen fast in seiner gesamten Ausdehnung strukturelle Probleme aufweist, die in den vorgegebenen baulichen Stadtstrukturen und topographischen Verhältnissen und dem Fehlen weiterer Magnetbetriebe begründet sind.

Die Verkehrserschließung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums erfolgt über die Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße und die Nastätter Straße. Zudem befindet sich der städtische Bahnhof im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße.

Der Stadtkern ist maximal in den Randlagen, in denen bereits das Wohnen dominiert, verkehrsberuhigt. Die Aufenthaltsqualität wird somit insbesondere entlang der Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße auch durch die hohe Verkehrsbelastung und die Barrierewirkung der B 274 deutlich eingeschränkt.

3.1.2 Stadt Braubach

Die Stadt Braubach ist mit mehr als 3.000 Einwohnern (rd. 18 % der Gesamtbevölkerung der VG Loreley) die bevölkerungsreichste Kommune der Verbandsgemeinde. Das Grundzentrum Braubach grenzt im Norden unmittelbar an das Mittelzentrum Lahnstein. Das Oberzentrum Koblenz befindet sich in einer Entfernung von rd. 13 Kilometern.

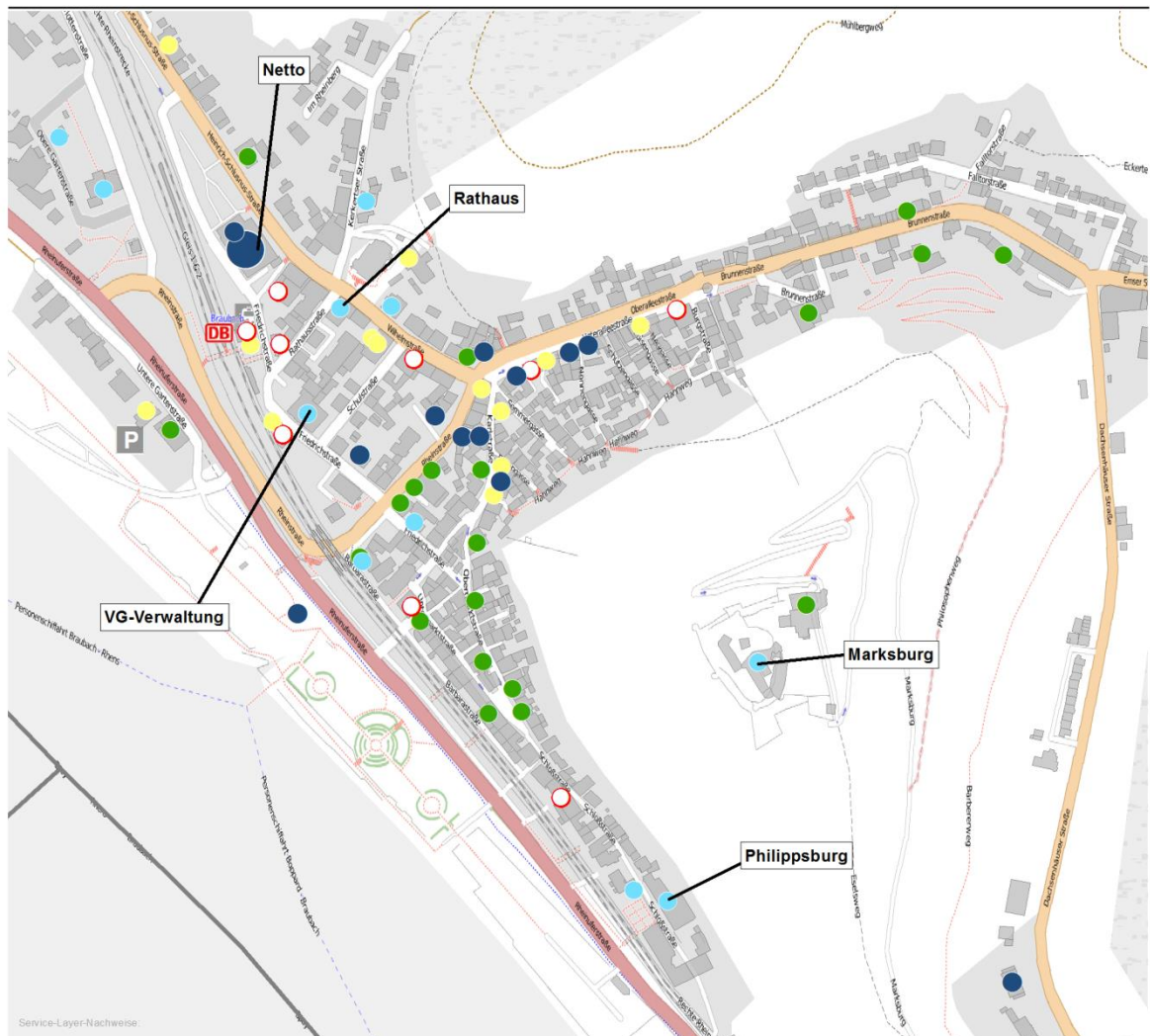
Die insgesamt 15 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Braubach vereinen mit rd. 1.200 m² rd. 24 % der Gesamtverkaufsfläche der VG Loreley auf sich.

Der Stadtkern, in dem sich fast der gesamte Einzelhandelsbesatz konzentriert, stellt innerhalb der Stadt Braubach den städtischen Einzelhandelsschwerpunkt dar. Der Stadtkern umfasst den Bereich der Altstadt mit der Wilhelmstraße und dem Rathausumfeld, der Oberalleestraße, der Karlstraße und der Obermarktstraße mit Marktplatz. Geprägt wird der Standort von einem hohen Bestand an historischer Fachwerkbauung sowie weiteren historischen Bauwerken, wie z. B. zahlreichen Resten der mittelalterlichen Stadtbefestigung, der historischen Barbarikirche aus dem 13. Jahrhundert und der Philippsburg mit ihrem romantischen Innenhof und dem Renaissancegarten.

Im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/ Oberalleestraße/ Rheinstraße ist der überwiegende Teil der Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, die sich dem Stadtkern zuordnen lassen. Den Angebotschwerpunkt bildet ein moderner Netto-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 800 m² VKF) mit großzügigem Pkw-Stellplatzangebot. Der Netto-Markt befindet sich allerdings in einer Randlage des Stadtkerns, so dass die Anbindung des Lebensmittelmarktes an die übrigen Geschäftslagen aufgrund der räumlichen Entfernung und der fehlenden Sichtbeziehung als eingeschränkt zu bewerten ist. Entsprechend können die übrigen Einzelhandelsbetriebe des Stadtkerns nur teilweise an den Kundenfrequenzen dieses Magnetbetriebes partizipieren.

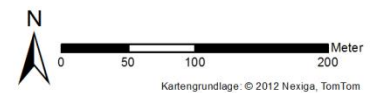
Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 19: Nutzungsstrukturen im Stadtkern von Braubach



Nutzungsstruktur Braubach

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ○ Leerstand | Einzelhandel |
| ● priv. Dienstleistung | ● < 800 m ² VKF |
| ● Gastronomie/ Hotellerie | ● > 800 m ² VKF |
| ● öffentl. Nutzung | |



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Der weitere Einzelhandelsbestand ist von kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften geprägt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Dieses Segment wird neben dem Netto-Lebensmitteldiscountmarkt durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) und Spezialanbieter bedient.

Ergänzend ist im Braubacher Stadtkern zudem eine größere Zahl an Dienstleistungsbetrieben und gastronomische Angeboten vorzufinden, die den Einzelhandelsbesatz bereits deutlich dominieren.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Wie auch in der Stadt St. Goarshausen wird die touristische Bedeutung der Stadt Braubach und insbesondere des Stadtkerns durch mehrere Hotels, Pensionen und Gasthäuser sowie eine Touristeninformation unterstrichen.

Darüber hinaus befinden sich im Braubacher Stadtkern als weitere Nutzungen das Rathaus, Bereiche der Verbandsgemeindeverwaltung und der städtische Bahnhof.

Wie auch im Stadtkern von St. Goarshausen war im Braubacher Stadtkern zum Erhebungszeitpunkt eine größere Anzahl an Ladenleerständen zu verzeichnen, was auf strukturelle Probleme der Einkaufslage schließen lässt. Bei den Leerständen handelt es sich ausschließlich um kleinere Ladenlokale mit unter 50 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 20: Stadtkern Braubach (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Situation im Ortskern ist als angespannt zu bezeichnen. Hierbei bindet die L 327 (Rheinstraße/ Oberalleestraße/ Brunnenstraße) den Stadtkern an die B 42 an und führt im weiteren Verlauf nach Lahnstein bzw. St. Goarshausen. Durch das Zusammentreffen mit der dritten klassifizierten Straße, der L 335 (Dachsenhäuser Straße) entsteht ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen im Stadtkernbereich.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

3.1.3 Kamp-Bornhofen

Die rd. 1.600 einwohnerstarke Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde Kamp-Bornhofen liegt mittig zwischen Braubach (in rd. 13 km Entfernung) und St. Goarshausen (rd. 12 km) am Rhein.

In der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen befinden sich insgesamt 10 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 1.255 m² Verkaufsfläche, die einen Umsatz von jährlich rd. 8,7 Mio. € erwirtschaften. Damit kommt der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen eine überörtliche Versorgungsbedeutung für den angrenzenden Verbandsgemeindebereich zu.

Abbildung 21: Ortskern Kamp-Bornhofen (Fotos)

Nutzungen entlang Rheinuferstraße



Frontansicht „Lidl“

Nutzungen entlang Rheinuferstraße



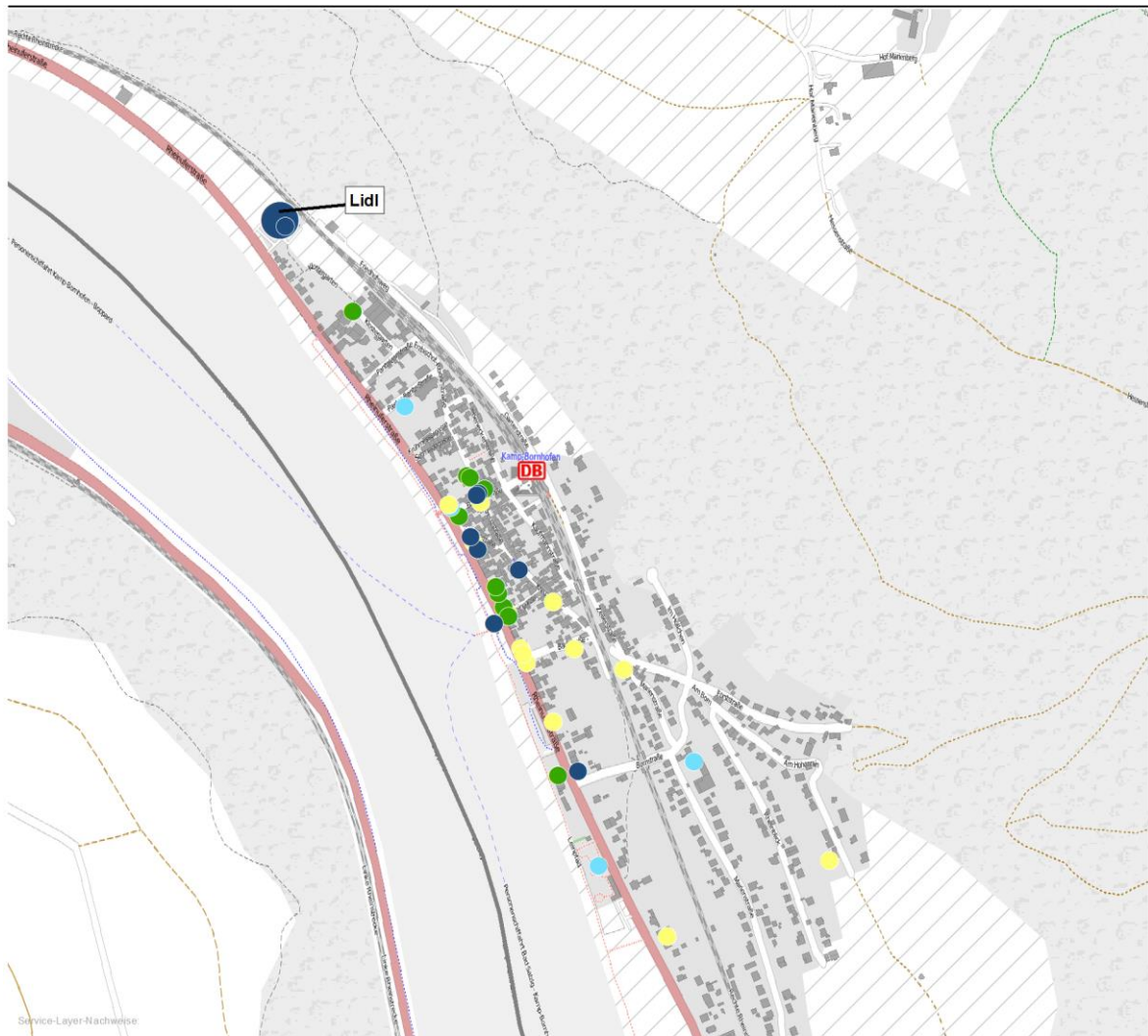
Ortseingangsbereich Kamp-Bornhofen



Quelle: eigene Fotos

Die größte Einzelhandelsdichte innerhalb der Ortsgemeinde weist der Ortskern von Kamp-Bornhofen auf, der sich zwischen dem Rheinufer und der Bahntrasse erstreckt. Die Gewerbebetriebe sind überwiegend zur Bundesstraße orientiert, so dass sich hier ein Verdichtungsbereich mit größerer Angebotsvielfalt herausgebildet hat.

Abbildung 22: Nutzungsstrukturen in der Ortskern von Kamp-Bornhofen



Nutzungsstruktur Kamp-Bornhofen

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| ○ Leerstand | Einzelhandel |
| ● priv. Dienstleistung | ● < 800 m ² VKF |
| ● Gastronomie/ Hotellerie | ● > 800 m ² VKF |
| ● öffentl. Nutzung | |



0 55 110 220 Meter
Kartengrundlage: © 2012 Nexiga, TomTom

Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Als größter Einzelhandelsbetrieb ist in Randlage im Norden des Ortskerns ein Lidl-Lebensmittel-Discountmarkt (rd. 800 m² VKF) ansässig. Es handelt es sich um einen modernen Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Backshop.

In zentraler Lage des Ortskerns sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe lokalisiert, die durch Dienstleistungsnutzungen und Hotellerie- bzw. Gastronomiebetriebe ergänzt werden.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

3.1.4 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet

Die im Süden der VG Loreley gelegene **Stadt Kaub** (865 Einwohner) weist mit insgesamt acht kleinteiligen Betrieben mit zusammen rd. 175 m² Verkaufsfläche und rd. 2,4 Mio. € Umsatz eine nur gering ausgeprägte Einzelhandelsausstattung auf. Hierbei befindet sich im Bereich Marktplatz / Metzgergasse ein Streubesatz kleinteiliger Nahversorgungsstrukturen. Größter Einzelhandelsbetrieb der Stadt Kaub ist ein kleiner Lebensmittel-SB-Laden („Ihr Nachbarschaftsmarkt“) in der Stadtmitte. Aufgrund der geringen Einzelhandelsausstattung erfüllen die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Kaub aus Sicht der Gutachter nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches, zumal geeignete Potenzialflächen zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) fehlen.

Die **Ortsgemeinde Osterspai** (rd. 1.230 Einwohner) liegt im Norden der VG Loreley, südlich der Stadt Braubach und nördlich der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen. Auch die Ortsgemeinde Osterspai verfügt mit 6 kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben mit rd. 150 m² Verkaufsfläche und einer jährlichen Umsatzleistung von rd. 0,5 Mio. € nur über eine geringe Einzelhandelsausstattung. In der OG Osterspai besteht allerdings seit Juni 2016 ein genossenschaftlich geführter Dorfladen zur Ergänzung der Nahversorgung.

Darüber hinaus befinden sich nur noch in den Ortsgemeinden Bornich, Dachsenhausen, Dahlheim, Filsen, Kestert, Lierschied, Nochern, Patersberg und Weisel einige wenige kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die jedoch keine umfassendere Nahversorgung sicherstellen können.

Keine eigenen Einzelhandelsbetriebe weisen die Ortsgemeinden Auel, Dörscheid, Lykershausen, Prath, Reichenberg, Reitzenhain, Sauerthal und Weyer auf.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Der Angebotsschwerpunkt des in der VG Loreley ansässigen Einzelhandels liegt eindeutig in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Auf diese Sortimente des täglichen Bedarfs entfallen mit rd. 3.630 m² mehr als 70 % der gesamten Verkaufsfläche der Verbandsgemeinde.

Abbildung 23: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Loreley nach Sortimenten

| Sortiment | Verkaufsfläche | | Umsatz | |
|---|-------------------|------------|-------------|------------|
| | in m ² | in % | in Mio. € | in % |
| Nahrungs- und Genussmittel | 3.630 | 71 | 19,5 | 66 |
| Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel | 240 | 5 | 6,0 | 20 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 100 | 2 | 0,7 | 2 |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren | 140 | 3 | 0,6 | 2 |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto | 35 | 1 | 0,3 | 1 |
| Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, zoologischer Bedarf, Autozubehör | 440 | 9 | 1,3 | 4 |
| Möbel, Einrichtungsbedarf* | 265 | 5 | 0,8 | 3 |
| sonstige Sortimente** | 250 | 5 | 0,6 | 2 |
| Gesamt | 5.100 | 100 | 29,8 | 100 |

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Der mit Abstand höchste sortimentsbezogene Umsatz wird mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Das Angebot wird derzeit durch einen Supermarkt (Rewe in St. Goarshausen), zwei Lebensmitteldiscountmärkte (Netto in Braubach und Lidl in Kamp-Bornhofen) und vier kleine SB-Läden („Nah & Gut“ in Bornich, „Ihr Nachbarschaftsmarkt“ in Kaub und „Unser Dorfladen“ in Filsen, Dorfladen der Bürgergenossenschaft Osterspai e. G. in Osterspai) geprägt. Diese Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.645 m². Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der VG Loreley damit aktuell mit ca. 0,16 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. folgende Abbildung).⁹

Darüber hinaus ist bei Nahrungs- und Genussmitteln ein differenzierter Besatz mit überwiegend kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften, Tankstellen-Shops, Getränkehandel/ Kiosk) gegeben, die die Nahversorgung ergänzen.

⁹ Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 24: Lebensmittelangebot der VG Loreley nach Betriebsformen

| Vertriebstypen | VG Loreley (16.810 EW) | | Bundesdurchschnitt (80.523.750 EW) | |
|--|--|---|---|---|
| | Verkaufsfläche ¹ in m ² | Arealität in VKF m ² / EW | Verkaufsfläche ¹ in Mio. m ² | Arealität in VKF m ² / EW |
| SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF) | - | - | 6,25 | 0,08 |
| Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF) | - | - | 3,61 | 0,04 |
| Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF) | 800 | 0,05 | 10,16 | 0,13 |
| Lebensmitteldiscounter | 1.600 | 0,10 | 12,09 | 0,15 |
| sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte) | 245 | 0,01 | 2,78 | 0,03 |
| Summe | 2.645 | 0,16 | 34,89 | 0,43 |

¹ inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente

Quelle: EHI Handelsdaten (Stand: 2013), BBE-Erhebungen und -Berechnungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die übrigen Warengruppen werden jeweils nur von wenigen, überwiegend kleinstrukturierten Betrieben repräsentiert.

In der Warengruppe Drogerie-, Parfümerie, Kosmetik-, Apothekenwaren, Sanitätsartikel kommen neben drei Apotheken insbesondere die Drogerieabteilungen der drei Lebensmittelmärkte zum Tragen. Ein Fachmarkt bzw. ein Fachgeschäft für Drogeriewaren ist in der Verbandsgemeinde nicht ansässig.

Weitere Nahversorgungsbetriebe der VG Loreley sind neun Blumengeschäfte, zwei Tankstellenshops sowie einzelne Anbieter von Zeitschriften bzw. Schreibwaren.

Über die Nahversorgung hinaus gibt es nur weniger als 20 Anbieter. Hierzu zählen insbesondere Optiker sowie Fachanbieter von Spielwaren, Sanitärbedarf, Haushaltswaren und Heimtextilien.

In den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren und Foto sind in der VG Loreley keine Fachanbieter ansässig. Die in oben stehender Tabelle dargelegten sortimentsgruppenspezifischen Umsätze resultieren überwiegend aus den Aktionswaren der in der VG Loreley ansässigen Lebensmittelmärkte.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

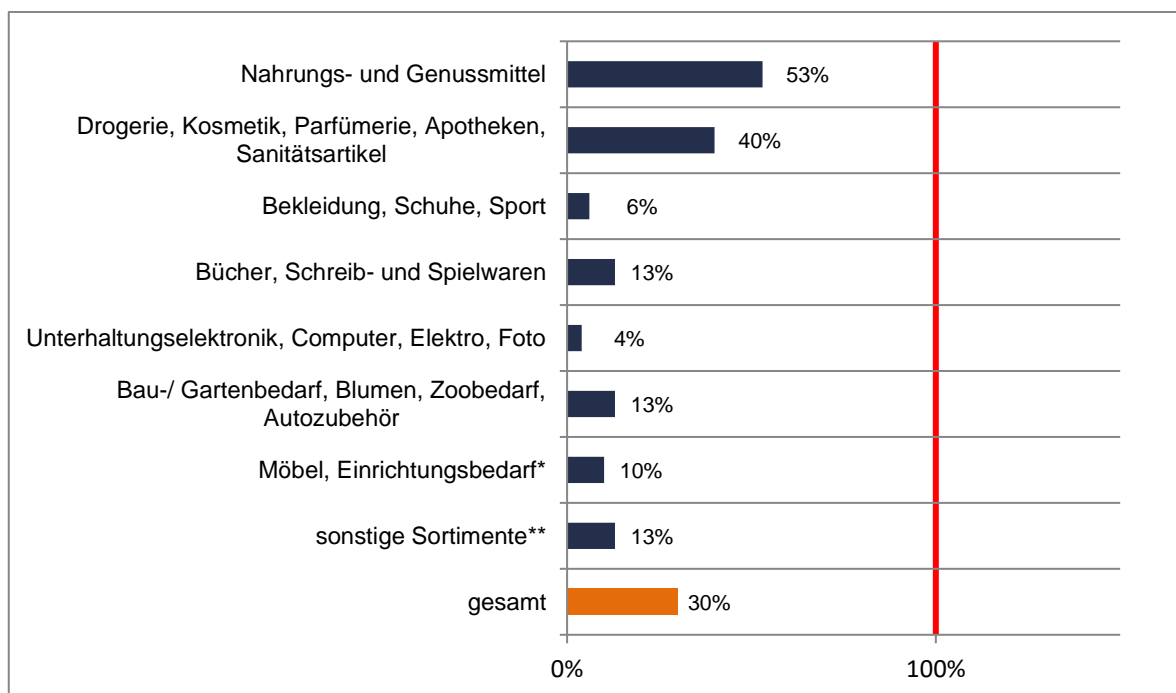
3.3 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Strukturanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe von Zentralitätskennziffern bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulassen. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Einzelhandels in der VG Loreley und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung der Verbandsgemeinde dar.

Stellt man die Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 29,8 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 98,7 Mio. € weist die VG Loreley eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 30 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 70 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in Höhe von rd. 68,9 Mio. € festzustellen sind. Eine Einzelhandelszentralität von rd. 30 % ist ein sehr niedriger Wert, womit die Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels der Verbandsgemeinde als sehr gering zu bewerten ist.

Abbildung 25: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien / Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Berechnungen

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Kaufkraft der Verbandsgemeinde in das nahegelegene Oberzentrum Koblenz und die benachbarten Mittelzentren Lahnstein und Nastätten abfließt.

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten, so lassen sich Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der VG Loreley ziehen.

Sortimentsbezogen ist festzustellen, dass in allen Warengruppen das Kaufkraftpotenzial der VG Loreley nur teilweise gebunden werden kann.

Abbildung 26: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo nach Warengruppen

| Sortiment | Umsatz | Kaufkraft | Umsatz-Kaufkraft-Relation | |
|---|-------------|-------------|---------------------------|--------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % | in Mio. € |
| Nahrungs- und Genussmittel | 19,5 | 36,7 | 53 | -17,2 |
| Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel | 6,0 | 15,0 | 40 | -9,0 |
| Bekleidung, Schuhe, Sport | 0,7 | 11,5 | 6 | -10,8 |
| Bücher, Schreib- und Spielwaren | 0,6 | 4,5 | 13 | -3,9 |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren, Foto | 0,3 | 7,7 | 4 | -7,4 |
| Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoo, Autozubehör | 1,3 | 10,4 | 13 | -9,1 |
| Möbel, Einrichtungsbedarf* | 0,8 | 8,4 | 10 | -7,6 |
| sonstiger Einzelhandel** | 0,6 | 4,6 | 13 | -4,0 |
| Gesamt | 29,8 | 98,7 | 30 | -68,9 |

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen, ggf. Rundungsdifferenzen

Im Bereich der **Nahrungs- und Genussmittel** ist mit rd. 53 % noch die höchste Umsatz-Kaufkraft-Relation zu verzeichnen. Allerdings dokumentiert auch eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 53 % keine angemessene Versorgung der Bevölkerung. So wird das Angebot im Lebensmittelbereich im Wesentlichen durch vergleichsweise kleindimensionierte Lebensmittelmärkte (ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscountmärkte) geprägt. Darüber hinaus spielt auch die Betriebstypenvielfalt und Attraktivität der Anbieter eine große Rolle, so dass der sortimentsbezogene Kaufkraftabfluss insgesamt bei mehr als 17 Mio. € liegt.

In der Warengruppe **Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel** ist mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 40 % der zweithöchste Wert zu konstatieren, was insbesondere auf die drei Apotheken zurückzuführen ist, die im Verbandsgemeindegebiet ansässig sind. Ein Fachanbieter, d. h., ein Drogeriemarkt bzw. ein Drogeriewarengeschäft ist in der VG Loreley nicht vertreten, so dass auch in dieser Warengruppe insgesamt noch umfangreiche Kaufkraftabflüsse von 9,0 Mio. € zu verbuchen sind.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Bei den **sonstigen Sortimenten** sind noch niedrigere Umsatz-Kaufkraft-Relationen festzustellen. Die Kaufkraftbindungsquoten bewegen sich hier zwischen 4 und 13 % und damit auf äußerst niedrigem Niveau. Die einzelnen sonstigen Sortimente sind hierbei maximal nur ausschnittsweise vertreten.

Wie oben dargelegt, belaufen sich die Kaufkraftabflüsse per Saldo auf fast 70 Mio. €. Sortimentsbezogen betrachtet, lassen sich die quantitativ höchsten Kaufkraftabflüsse in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln (rd. 17,2 Mio. €), Bekleidung/ Schuhe/ Sport (rd. 10,8 Mio. €) und Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel (rd. 9,0 Mio. €) identifizieren.

Im Fazit ist festzuhalten, dass in der VG Loreley Angebotsdefizite in allen Sortimenten zu erkennen sind, die in relativ geringen Kaufkraftbindungsquoten ihren Ausdruck finden. Es ist davon auszugehen, dass vor allem beim Einkauf mittelfristiger, überwiegend innenstadtrelevanter Bedarfsgüter bevorzugt die attraktiven Einkaufsalternativen im Oberzentrum Koblenz aufgesucht werden.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Einkaufssituation in der VG Loreley ist vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotsstrukturen im Verbandsgemeindegebiet und unter Berücksichtigung des regionalen Wettbewerbs eine Differenzierung des nahversorgungsbezogenen Angebotes insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln von Bedeutung. Darüber hinaus wäre eine Stärkung der Angebotssegmente Bekleidung und Schuhe durch die Ansiedlung einzelner Fachmarktformate sinnvoll.

3.4 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Loreley

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte möglichst durch Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe zum Konsumenten erfolgen. Als zumutbare fußläufige Entfernung wird in der Regel eine Distanz von 700 bis 1.000 Metern definiert.¹⁰

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt bei den Lebensmittelmärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks und Tankstellenshops.

Die Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer bei Lebensmittelmärkten von ca. 0,16 m² je Einwohner) und die Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel ca. 53 %) zeigen umfangreichere Entwicklungspotenziale bei der wohnungsnahen Versorgung auf.

¹⁰ Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

In der gesamten Verbandsgemeinde sind derzeit nur drei Lebensmittelmärkte ansässig. Hierbei stellt der Rewe-Supermarkt in St. Goarshausen den einzigen Lebensmittelvollsortimenter dar. Wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen zudem die beiden Lebensmitteldiscounter Netto (Braubach) und Lidl (Kamp-Bornhofen). Diese drei Lebensmittelmärkte verfügen jeweils über Verkaufsflächen von rd. 800 m². Damit rangieren diese Anbieter im Hinblick auf ihre Dimensionierung unterhalb der Größenordnung moderner Lebensmittelmärkte.

Im sonstigen Gebiet der Verbandsgemeinde besteht in der Stadt Kaub sowie in den meisten sonstigen Ortsgemeinden lediglich ein kleinteiliges Lebensmittelangebot.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die Lebensmittel-SB-Läden Nah & Gut in Bornich, Unser Dorfladen in Filsen, Ihr Nachbarschaftsmarkt in Kaub und der Dorfladen der Bürgergenossenschaft Osterspai e. G. in Osterspai zu nennen, die hierbei noch das umfassendste Sortimentspektrum aufweisen.

Abbildung 27: Lebensmittel-SB-Läden im Verbandsgemeindegebiet (Fotos)



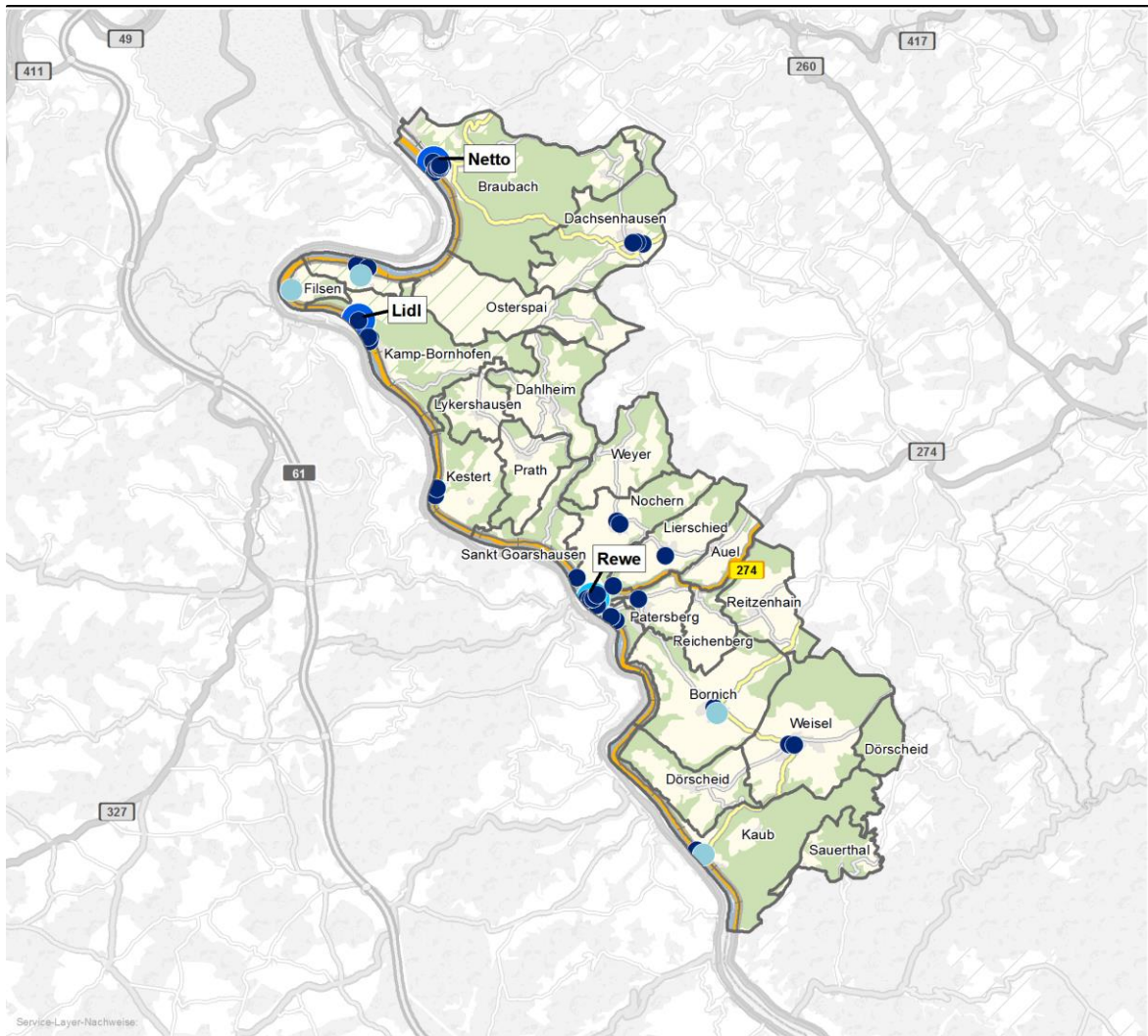
Quelle: eigene Fotos

In den Ortsgemeinden Bornich, Dachsenhausen, Lierschied, Nochern, Osterspai, Patersberg und Weisel sind nur einzelne kleine Nahversorgungsbetriebe wie Bäckereien, die teilweise über ein ergänzendes Lebensmittelangebot verfügen, Kioske und Getränkeshändler ansässig.

Die Ortsgemeinden Auel, Dahlheim, Dörscheid, Lykershausen, Prath, Reichenberg, Reitzenhain, Sauerthal und Weyer hingegen verfügen über keine Nahversorgungsstrukturen.

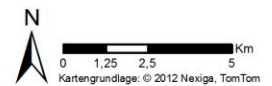
Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 28: Nahversorgung in der VG Loreley



Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Loreley

- Discounter
- Lebensmittel-SB-Laden
- Supermarkt
- Sonstiges Lebensmittelgeschäft



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Räumlich konzentrieren sich die Lebensmittelmärkte auf die Siedlungsbereiche der Städte St. Goarshausen und Braubach sowie der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen, auf die zusammen allerdings nur rund ein Drittel der Bevölkerung der VG Loreley entfällt. Da es sich bei der VG Loreley allerdings um eine Verbandsgemeinde mit insgesamt drei Städten und 19 Ortsgemeinden handelt, verfügt gleichzeitig ein Großteil der Verbandsgemeinde (mind. 65 % der Bevölkerung) über keinen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Erreichbarkeit.

Um die Versorgungsbedeutung der drei Lebensmittelmärkte innerhalb des Verbandsgemeindegebietes darstellen zu können, werden im Folgenden die Versorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte in St. Goarshausen, Braubach und Kamp-Bornhofen unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen und maximalen Fahrzeitdistanzen von rd. 10 Minuten definiert.

Der Nahversorgungsbereich des Rewe-Supermarktes in St. Goarshausen bezieht sich neben der Stadt St. Goarshausen auf die Ortsgemeinden Weyer, Nochern, Lierschied, Auel, Patersberg, Reitzenhain und Reichenberg mit zusammen rd. 3.900 Einwohnern. Entsprechend orientiert sich ein großer Bereich im Süden der Verbandsgemeinde vorrangig nach St. Goarshausen. Zudem ist insbesondere für die östlich im Verbandsgemeindegebiet gelegenen Ortsgemeinden im Bereich der Nahversorgung auch eine Kundenorientierung nach Nastätten zu unterstellen. Insgesamt zeigt sich in diesem Zusammenhang, dass das Mittelzentrum St. Goarshausen aufgrund der topographischen Situation nur über ein begrenztes Einzugsgebiet verfügt.

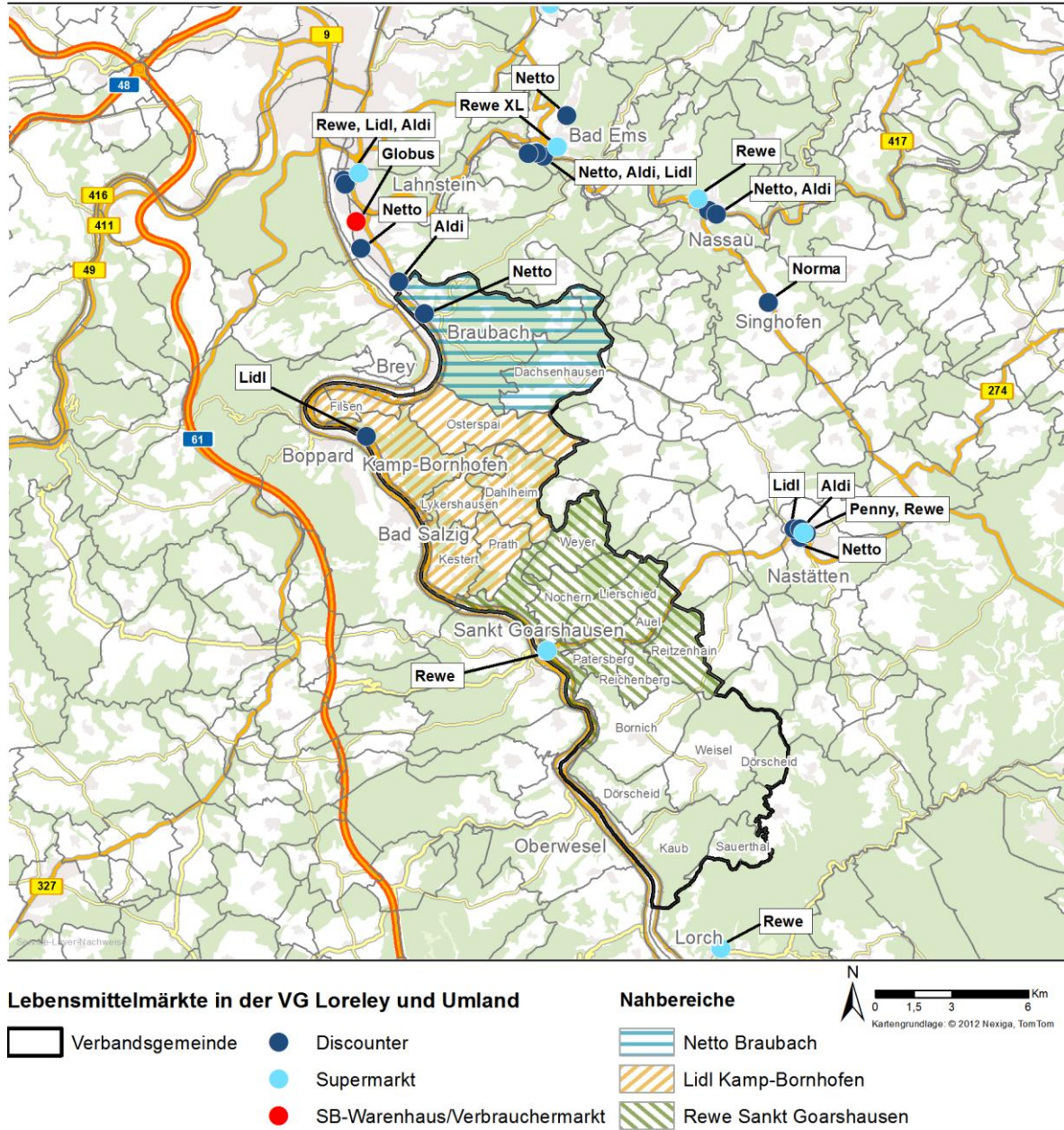
Die im Norden der Verbandsgemeinde gelegene Stadt Braubach bzw. der hier ansässige Netto-Lebensmitteldiscountmarkt verfügt über einen Nahversorgungsbereich, der sich im Wesentlichen auf die Stadt Braubach und abgestuft auf die Ortsgemeinde Dachsenhausen bezieht. In diesem Nahversorgungsbereich leben rd. 4.000 Einwohner. Somit kann das Grundzentrum Braubach aufgrund seiner Randlage innerhalb des Verbandsgemeindegebietes nur ein begrenztes Kundenpotenzial ansprechen. Gleichzeitig ist v. a. für die Braubacher Bevölkerung auch eine größere Orientierung zum benachbarten Mittelzentrum Lahnstein mit mehreren Lebensmittelmärkten zu unterstellen.

Die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen befindet sich ungefähr mittig zwischen dem Mittelzentrum St. Goarshausen im Süden in rd. 12 km Entfernung und dem Grundzentrum Braubach im Norden in rd. 13 km Entfernung. Aufgrund der vergleichsweise großen Entfernung zu den nächstgelegenen rechtsrheinischen Lebensmittelmärkten stellt der in Kamp-Bornhofen ansässige Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt nicht nur für die Bevölkerung der Standortgemeinde, sondern auch die für Einwohner der umgrenzenden Ortsgemeinden Filsen, Osterspai, Lykershausen, Dahlheim, Kestert und Prath einen wichtigen Nahversorgungsstandort dar. Das Bevölkerungspotenzial im Versorgungsbe- reich beläuft sich auf rd. 5.450 Einwohner.

Für die Stadt Kaub und die Ortsgemeinden Bornich, Weisel, Dörscheid und Sauerthal mit zusammen rd. 3.500 Einwohnern lässt sich festhalten, dass diese aufgrund einer Fahrzeitdistanzen von teilweise deutlich mehr als 10 Minuten keinem Nahbereich der Lebensmittelmärkte im Verbandsgemeindegebiet zugeordnet werden können. Insbesondere für die Bevölkerung der Stadt Kaub und der Ortsgemeinde Sauerthal ist davon auszugehen, dass diese sich im Wesentlichen auf Angebotsstrukturen außerhalb des Verbandsgemeindegebietes konzentrieren. Wichtiges Einkaufsziel für Kunden aus Sauerthal dürfte der Rewe-Supermarkt in der nahegelegenen Stadt Lorch sein.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 29: Nahbereiche der Lebensmittelmärkte in der VG Loreley



Quelle: BBE-Erhebungen 2016

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und der Verteilung der Lebensmittelmärkte im Gebiet der Verbandsgemeinde fällt auch der mobilen Versorgung eine wesentliche Nahversorgungsfunktion zu. So werden viele Kommunen der Verbandsgemeinde, die maximal über ein ausschnittweises Nahversorgungsangebot verfügen, mindestens einmal wöchentlich von Anbietern angefahren, die Lebensmittel mobil verkaufen. Die unterschiedlichen mobilen Anbieter haben sich auf Back- und Fleischwaren sowie Getränke spezialisiert, so dass hierdurch insgesamt nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgung gewährleistet werden kann. Allerdings können diese Angebote des mobilen Handels zumindest in Teilen das defizitäre stationäre Lebensmittelangebot kompensieren und zugleich eine wichtige Angebotsalternative zu den wenigen Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde, insbesondere für die weniger mobile Bevölkerung, bilden.

Zusammenfassend stellt sich die Versorgungssituation mit Nahrungs- und Genussmitteln in der VG Loreley defizitär dar. Die Angebote konzentrieren sich in starkem Maße auf die Städte St. Goarshausen und Braubach und auf die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen.

Versorgungslücken bestehen vor allem im Süden der VG Loreley und in den dispers gelegenen Ortslagen abseits der B 42. Darüber hinaus sind die Distanzen zwischen den unterversorgten Siedlungsbereichen der Verbandsgemeinde und den vorhandenen Lebensmittelmärkten in den Städten St. Goarshausen und Braubach sowie in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen teilweise so groß, dass die Versorgungsstrukturen in umliegenden Kommunen (insbesondere in Lahnstein, Nastätten, Bad Ems, Lorch und Nassau) für die hier lebende Bevölkerung ebenfalls wichtige Einkaufsziele darstellen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 30: Nahversorgungsangebote in der VG Loreley

| Stadt / Gemeinde | Lebensmittelmarkt | Lebensmittel-SB-Laden | sonstige Lebensmittelgeschäfte | ergänzende Nahversorgungskonzepte |
|------------------|-------------------|-------------------------|--|---|
| Auel | - | - | - | mobiler Backwarenverkauf |
| Bornich | - | Nah & Gut | Bäckerei | mobiler Back- und Fleischwarenverkauf |
| Braubach | Netto | - | zwei Metzger, zwei Bäckereien | Wochenmarkt |
| Dachsenhausen | - | - | Bäckerei mit erweitertem LM-Angebot, Getränkehandel | rudimentärer Wochenmarkt, mobiler Fleischwarenverkauf |
| Dahlheim | - | - | - | keine Angaben |
| Dörscheid | - | - | - | keine Angaben |
| Filsen | - | Unser Dorfladen | - | - |
| Kamp-Bornhofen | Lidl | - | Bäckerei, Getränkehandel, Kioske | keine Angaben |
| Kaub | - | Ihr Nachbarschaftsmarkt | Bäckerei | mobiler Fleischwarenverkauf |
| Kestert | - | - | Bäckerei mit erweitertem LM-Angebot, Wein-/ Obstverkauf | mehrere verschiedene Verkaufswagen |
| Lierschied | - | - | Bäckerei | keine Angaben |
| Lykershausen | - | - | - | mobiler Backwarenverkauf |
| Nochern | - | - | Bäckerei, Weinverkauf | keine Angaben |
| Osterspai | - | Dorfladen | Getränkehandel, Wein-/ Obstverkauf | keine Angaben |
| Patersberg | - | - | Bäckerei mit erweitertem LM-Angebot | mobiler Backwaren- und Getränkeverkauf |
| Prath | - | - | - | keine Angaben |
| Reichenberg | - | - | - | mobiler Backwaren- und Getränkeverkauf |
| Reitzenhain | - | - | - | Fahrdienst für Arztbesuche |
| St. Goarshausen | Rewe | - | Getränkemarkt, Bäckereien, Kioske, Wein-/ Obstverkauf, Spezialitäten | - |
| Sauerthal | - | - | - | - |
| Weisel | - | - | Bäckerei, Metzgerei | - |
| Weyer | - | - | - | mobiler Backwarenverkauf |

Quelle: eigene Erhebungen und Angaben der Städte und Gemeinden der VG Loreley

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung

Bei der Ableitung grundlegender Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die VG Loreley weist ein Einwohnerpotenzial von aktuell 16.810 Einwohnern auf. Die Bevölkerung verteilt sich auf die Städte St. Goarshausen, Braubach und Kaub sowie auf 19 eigenständige Ortsgemeinden. Somit weist die Verbandsgemeinde keinen eindeutigen Siedlungsschwerpunkt auf, sondern disperse Siedlungsstruktur mit einer Vielzahl von Ortschaften, die jeweils über vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen verfügen. Perspektivisch ist zudem von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen.
- Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald sind die Städte St. Goarshausen und St. Goar kooperierende Mittelzentren. Zudem wird die Stadt Braubach als Grundzentrum im grundzentralen Verbund mit St. Goarshausen eingestuft.
- Bei einem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau verfügt die Verbandsgemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 98,7 Mio. €.
- Die VG Loreley steht in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation, vor allem mit dem nahegelegenen Oberzentrum Koblenz und den benachbarten Mittelzentren Lahnstein und Nastätten. Unter Beachtung der gut ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation und der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit der VG Loreley ist zu unterstellen, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde maßgeblich auf das Verbandsgemeindegebiet selbst begrenzt ist. Dabei kann das Grundzentrum Braubach aufgrund seiner Randlage im Verbandsgemeindegebiet dabei nur ein begrenztes Kundenpotenzial ansprechen. Auch das Mittelzentrum St. Goarshausen verfügt aufgrund der topographischen Situation nur über ein begrenztes Einzugsgebiet.
- Insgesamt handelt es sich bei der VG Loreley unter quantitativen Gesichtspunkten um einen schwach ausgeprägten Einzelhandelsstandort. So machen sich insbesondere die kleinräumigen Siedlungsstrukturen mit vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen in einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von lediglich 0,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner bemerkbar. Hinzu kommt die Lage am Rhein, der aufgrund der fehlenden Brückenverbindungen eine prägnante Barriere darstellt und die ausgeprägte Topografie der VG Loreley – beides Faktoren, die zusammen genommen eine Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben im Verbandsgemeindegebiet nur eingeschränkt ermöglichen. Demzufolge zeichnet sich der Einzelhandelsstandort VG Loreley durch relativ kleinteilige Besitzstrukturen aus.
- Die Städte St. Goarshausen und Braubach bilden – insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente – die Versorgungsschwerpunkte der VG Loreley. Ergänzende Versorgungsfunktionen übernimmt die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen.
- Im Norden erfolgt die Versorgung der Verbandsgemeinde vorrangig durch die Stadt Braubach und in Ergänzung durch die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen. Die Versorgungsfunktionen im Süden der Verbandsgemeinde werden hauptsächlich durch die Stadt St. Goarshausen wahrgenommen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

- Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung findet in ausschließlich negativen Umsatz-Kaufkraft-Relationen ihren Ausdruck – ein Großteil der vorhandenen Kaufkraft (rd. 68,9 Mio. €) fließt aus der VG Loreley ab.
- Deutliche Defizite sind selbst auf Ebene der **wohnungsnahen Grundversorgung** zu verzeichnen. So sind selbst in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren, Apothekenwaren, Sanitätsartikel Kaufkraftabflüsse von rd. 17,2 Mio. € bzw. rd. 9,0 Mio. € festzustellen. Hier spiegeln sich Angebotslücken, insbesondere die geringe Anzahl größerer Lebensmittelmärkte und das Fehlen eines großen modernen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes, wider.

Zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Versorgungsqualität in der VG Loreley – auch in Anbetracht der älteren und immobilen Bevölkerung – kommt einer Verdichtung des Versorgungsnetzes mit mehreren Lebensmittelmärkten im Verbandsgemeindegebiet eine besondere Bedeutung zu.

Zusätzliche Potenziale ergeben sich dabei aus der hohen touristischen Bedeutung der VG Loreley, weshalb der Einzelhandel der Verbandsgemeinde auch zukünftig von touristischen Kaufkraftzuflüssen profitieren kann.

- Auch bei den **sonstigen Sortimenten** ist das Angebot quantitativ als unzureichend und nicht angemessen zu bewerten. Insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport ergeben sich aus einem aktuellen Kaufkraftabfluss von rd. 10,8 Mio. € auch unter Berücksichtigung der kleinräumigen Siedlungsstrukturen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung einzelner preisorientierter Fachmärkte.

In den **sonstigen Nonfood-Sortimenten** sind die Chancen zur Ansiedlung neuer Betriebe vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation, der kleinräumigen Siedlungsstrukturen und des beschränkten Marktgebietes als eher gering zu bewerten.

5 Einzelhandelskonzept für die VG Loreley

Auf Basis der vorab dargelegten Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse werden im Folgenden die wesentlichen Eckpunkte des Einzelhandelskonzepts für die VG Loreley konkretisiert. Den Orientierungsrahmen bilden dabei die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung, die bereits in Kapitel 1.2 dargelegt wurden. Von besonderem Interesse sind für die VG Loreley hierbei das Zentralitätsgebot und das Städtebauliche Integrationsgebot:

- Gemäß Landesplanung ist in der VG Loreley nur die Stadt St. Goarshausen als Mittelzentrum als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zudem können im Grundzentrum Braubach großflächige Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreiten (Zentralitätsgebot).

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, aber mit mehr als 3.000 Einwohnern sind gemäß LEP IV ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Da in der VG Loreley bislang keine Kommune ohne zentralörtliche Funktion über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial verfügt, konnte diese Ausnahmeregelung in der VG Loreley bislang keine Anwendung finden.

- Das Städtebauliche Integrationsgebot besagt, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Darüber hinaus ist eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.

Unter Berücksichtigung dieses Orientierungsrahmens, der von den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung gebildet wird, werden im Folgenden zunächst die städtebaulichen Leitziele und ein Standortkonzept ausformuliert, woran sich die stadtplanerischen Instrumente zur Förderung und räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet ausrichten sollen (siehe Kap. 5.1).

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist zwischen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten zu unterscheiden. Während Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben sollten, sind nahversorgungsrelevante Angebote darüber hinaus grundsätzlich auch an weiteren wohngebietsorientierten Standorten denkbar. Nicht-innenstadtrelevante Betriebe können aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen auch an verkehrsgünstigen Standorten am Rand des Siedlungsschwerpunkts angesiedelt werden. Um diese Differenzierung rechtssicher vornehmen zu können, ist eine „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Loreley“ zu erarbeiten, die eine für die Verbandsgemeinde spezifische Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente vorgibt (siehe Kap. 5.2).

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Die Sortimentsliste für die VG Loreley definiert somit auch diejenigen (innenstadtrelevanten) Einzelhandelsnutzungen, die primär auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden sollten. Die Stadtkerne in St. Goarshausen und Braubach werden als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft. Für die Ortsmitte der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen wird zudem die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung empfohlen. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich genau abzugrenzen. In diesem Kontext werden auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen ausgesprochen (siehe Kap. 5.3).

Zur Vervollständigung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus auch Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in der VG Loreley angeschlossen (siehe Kap. 5.4). Als Potenzialstandorte zur Stärkung der Nahversorgung sind aufgrund des lückenhaften Versorgungsnetzes mit Lebensmittelmärkten Standorte im Verbandsgemeindegebiet – insbesondere im Süden der Verbandsgemeinde und in Dachsenhausen – denkbar.

5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Loreley

Hauptziel der Einzelhandelsentwicklung der VG Loreley sollte es sein, die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels der VG Loreley zu sichern und zu stärken. Hierbei sollten die Instrumente der Verbandsgemeindeplanung zur Förderung und Steuerung des Einzelhandels in der VG Loreley an folgenden Leitzielen ausgerichtet werden:

■ **Stärkung und Sicherung der Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach als zentrale Versorgungsbereiche**

Den Vorgaben der Landesplanung folgend, die die Stadt St. Goarshausen als Mittelzentrum und die Stadt Braubach als Grundzentrum einstufen, qualifiziert das vorliegende Einzelhandelskonzept die Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach als zentrale Versorgungsbereiche der VG Loreley. So erfüllen die Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie-/ Hotellerie-Betrieben die Kriterien von zentralen Versorgungsbereichen und stellen die wichtigsten Versorgungsstandorte innerhalb der VG Loreley dar.

Die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche als traditionelle Versorgungsmittelpunkte der Bevölkerung soll durch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungsfunktionen erhöht werden. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten primär in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung (Zentralitätsgebot) wäre die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklungspotenziale des großflächigen Einzelhandels fast ausschließlich auf den Lebensmitteleinzelhandel, d. h. auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, beschränken und in den Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach aufgrund fehlender Flächenpotenziale nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für größere Einzelhandelsbetriebe gegeben sind.

Da der innerörtliche nahversorgungsrelevante Einzelhandel wesentliche frequenzerzeugende Wirkung für die Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach übernimmt, sollten sämtliche Weiterentwicklungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur unter dem Vorbehalt weiter verfolgt werden, dass damit keine Gefährdung der innerörtlichen Strukturen verbunden ist.

Vor dem Hintergrund der beschränkten einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche sollten die beiden Stadtkerne zudem durch gezielte Umsetzung der „Abgestimmten Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Ländliche Zentren“ aus dem Jahr 2014 auch städtebaulich aufgewertet werden.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

■ **Stärkung und Sicherung der Ortsmitte von Kamp-Bornhofen als zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgung**

Insbesondere zur Stärkung und Förderung des vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebots in Kamp-Bornhofen soll in der Ortsgemeinde zudem ein zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung abgegrenzt werden. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für weite Teile der Verbandsgemeinde wird in diesem Zusammenhang empfohlen, den Standortbereich des Lidl-Marktes in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen als eine Entwicklungsfläche zu qualifizieren und damit die Bedeutung für die Nahversorgung innerhalb des Verbandsgemeindegebietes zu fundamentieren.

■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

In der VG Loreley sind selbst im Bereich der wohnungsnahen Versorgung deutliche Defizite gegeben. Hieraus ergeben sich die größten Entwicklungspotenziale und -bedarfe in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren. Entsprechend sollte die vorhandene Nahversorgung gesichert und weiterentwickelt werden, so dass Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung ansässiger Betriebe und die Ansiedlung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben zu ermöglichen sind.

Die Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen ist nach städtebaulichen Kriterien auszurichten. Den Stadtkernen von St. Goarshausen und Braubach als zentrale Versorgungsbereiche wird dabei innerhalb der VG Loreley eine Vorrangstellung im Bereich der innenstadtrelevanten Einzelhandelsangebote eingeräumt. In der Ortsmitte von Kamp-Bornhofen als zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung soll sich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zudem auf die Nahversorgung konzentrieren.

Zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben aber nicht nur in den zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch an Potenzialstandorten zur Stärkung der Nahversorgung möglich sein.

Die Etablierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in den übrigen Kommunen der VG Loreley wird allerdings nur im Ausnahmefall erfolgen können, da die begrenzten Nahbereichspotenziale in den bisher unterversorgten Kommunen den Ausbau stationärer Angebote nur in Ausnahmefällen zulassen. In diesem Zusammenhang werden die größten Entwicklungspotenziale für Potenzialstandorte zur Stärkung der Nahversorgung noch im Süden der VG Loreley und in der Ortsgemeinde Dachsenhausen gesehen.

■ **Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten**

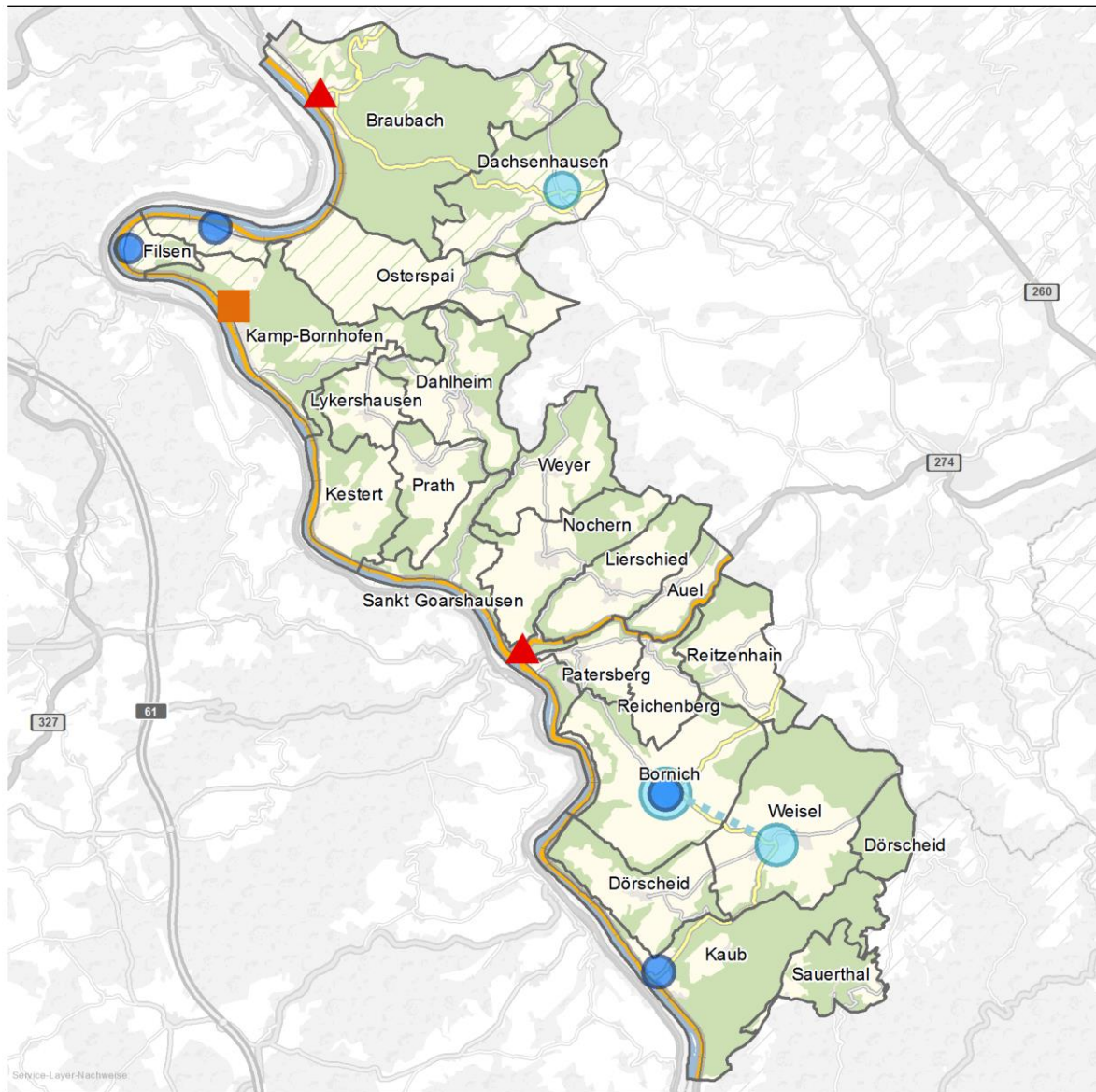
Gemäß LEP IV sind Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich den Städten St. Goarshausen und Braubach vorbehalten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten in der VG Loreley keine Perspektiven gesehen werden. Wenn sich dennoch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten im Verbandsgemeindegebiet ansiedeln möchte, ist

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

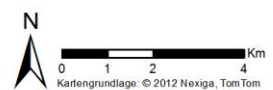
im Einzelfall zu prüfen, ob das avisierte Grundstück als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen ist. Gemäß LEP IV, Ziel 59 ist es möglich, diese Betriebe auch außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche zu realisieren.

Abbildung 31: Standortkonzept für den Einzelhandel



Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Loreley

- ▲ Zentraler Versorgungsbereich
- Zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung
- Grundversorgungsstandort
- Potenzialraum Lebensmitteleinzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung

5.2 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Loreley

Zur Steuerung des Einzelhandels soll mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auch die „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Loreley“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente beschlossen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Innenstadtrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt, einer Ortsmitte bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-innenstadtrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innenstadtrelevant.

Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen¹¹, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der VG Loreley wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel**

¹¹ Hierzu zählen: Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel, Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel, Foto/ Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter Rewe, Netto und Lidl befinden sich in der VG Loreley in den zentralen Versorgungsbereichen St. Goarshausen und Braubach sowie in Siedlungsrandlage der Ortsgemeinden Kamp-Bornhofen. Die Hauptanbieter der übrigen Sortimente befinden sich – sofern vorhanden – alle in zentralen Lagen der VG Loreley. Insgesamt sind diese für die Nahversorgung bedeutenden Sortimente als **innenstadtrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.

- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel** erfüllen in hohem Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Auch wenn diese derzeit maximal als Randsortimente der Lebensmittelmärkte oder durch einzelne kleinteilige Anbieter in der VG Loreley vertreten sind, stellen diese Sortimente ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels dar, so dass die Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen ist.
- Die Sortimente **Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher und Büroartikel** erfüllen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche **Spielwaren/ Hobby-Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haushaltstextilien, Kunst, Bilder, -Rahmen sowie Sanitätsartikel** zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentralen Versorgungsbereiche integrierbar ist. Gegenwärtig besteht in diesen Sortimenten kein bzw. nur ein geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Verbandsgemeinde. Eine Weiterentwicklung in diesen Sortimenten ist jedoch wünschenswert, da diese die Frequenz in den Zentren erhöhen kann. Aufgrund des vergleichsweise geringen Flächenbedarfs können diese Sortimente in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche integriert werden, so dass diese Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen sind.
- Waren der **Unterhaltungselektronik, Computer, Computerzubehör** und auch **Telekommunikationsgeräte** sind hinsichtlich ihrer frequenzschaffenden Wirkung uneingeschränkt den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wohingegen im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** grundsätzlich zwischen **Elektrogroßgeräten** und sonstigen **elektrischen Haushaltsgeräten** unterschieden werden kann. Während Elektrogroßgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb als nicht-innenstadtrelevant angesehen werden sollten, sind Elektrokleingeräte generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie **Möbel/ Küchen** sowie **Holz-, Flecht- und Korbwaren** in der VG Loreley als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der VG Loreley nicht zu erwarten bzw. nicht wünschenswert.
- Beim Sortiment „**Blumen**“ wird ebenfalls eine differenzierende Betrachtung empfohlen. Während **Schnittblumen** zumeist über Blumenfachgeschäfte verkauft werden und daher als innenstadtrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

(z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des hohen Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.

- **Heimtierzubehör und lebende Tiere** sollten in der VG Loreley ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden. Das Segment wird in der Gemeinde lediglich als Randsortiment von Lebensmittelmärkten geführt. Aufgrund des Flächenanspruchs eines modernen Fachmarktkonzeptes ist eine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche der VG Loreley nicht zu erwarten, so dass auch Heimtierzubehör und lebende Tiere als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft werden.
- Die Sortimente **Bettwaren** und **Teppiche** werden in der VG Loreley in keinem Fachgeschäft angeboten und lediglich als Aktionsware zeitweise von Discontnern geführt. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist auch bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, so dass diese als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten sind.
- Das Sortiment **Lampen/ Leuchten** wird in der VG Loreley derzeit nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Zentren entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-innenstadtrelevant** einzustufen.
- Die Angebotsstrukturen für **Fahrräder und Zubehör** sind in der VG Loreley ausschließlich durch einzelne Betriebe (Fachanbieter bzw. Mehrbranchenunternehmen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geprägt. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrenintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten.
- Ebenfalls als **nicht-innenstadtrelevant** sollten mit der Sortimentsliste der VG Loreley auch **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf** eingestuft werden. Dagegen sind **Sportbekleidung und Sportschuhe** sowie **kleinteilige Sportartikel** grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente anzusehen.
- Die Spezialsortimente **Baby- und Kinderartikel** (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) werden in der VG Loreley nicht angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Zentren entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente zukünftig als nicht-innenstadtrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die VG Loreley folgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).¹²

Abbildung 32: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der VG Loreley

| Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente | | Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente | |
|--|---|--|---|
| WZ | Bezeichnung | WZ | Bezeichnung |
| nahversorgungsrelevante Sortimente | | | |
| 47.2 | Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren | | |
| 47.73 | Apotheken | | |
| 47.75 | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel | | |
| aus 47.78.9 | Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel | | |
| innenstadtrelevante Sortimente | | nicht-innenstadtrelevante Sortimente | |
| 47.41 | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software | | |
| 47.42 | Telekommunikationsgeräte | | |
| 47.43 | Geräte der Unterhaltungselektronik | | |
| aus 47.51 | Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | | |
| | | aus 47.51 | Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) |
| | | 47.52.1 | Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) |
| | | 47.52.3 | Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf |
| | | 47.53 | Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten |
| aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) | aus 47.54 | elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine) |
| | | 47.59.1 | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel |
| 47.59.2 | keramische Erzeugnisse und Glaswaren | | |
| | | 47.59.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| <i>Fortsetzung auf folgender Seite</i> | | | |
| aus 47.59.9 | Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) | aus 47.59.9 | Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) |

¹² Veränderungen gegenüber der vorherigen Sortimentsliste ergeben sich aus der aktuellen Bewertung der Sortimente Baby- und Kinderartikel (u. a. Kinderwagen, Autositze, ohne Spielwaren, Bekleidung, Hygieneartikel) als nicht-innenstadtrelevant.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

| Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente | | Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente | |
|--|---|--|--|
| WZ | Bezeichnung | WZ | Bezeichnung |
| | | aus 47.59.9 | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel |
| | | aus 47.59.9 | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) |
| 47.61.0 | Bücher | | |
| 47.62.1 | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen | | |
| 47.62.2 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel | | |
| 47.63 | Ton- und Bildträger | | |
| | | 47.64.1 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| aus 47.64.2 | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) | aus 47.64.2 | Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf |
| 47.65 | Spielwaren und Bastelartikel | | |
| 47.71 | Bekleidung | | |
| 47.72 | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck | | |
| 47.74 | medizinische und orthopädische Artikel | | |
| aus 47.76.1 | Schnittblumen | aus 47.76.1 | Pflanzen, Sämereien und Düngemittel |
| | | 47.76.2 | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) |
| 47.77 | Uhren und Schmuck | | |
| 47.78.1 | Augenoptiker | | |
| 47.78.2 | Foto- und optische Erzeugnisse | | |
| 47.78.3 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | | |
| | | 47.79 | Antiquitäten und Gebrauchtwaren |
| | | 45.32 | Kraftwagenteile und -zubehör |

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

5.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

5.3.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich - nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt bzw. Gemeinde - um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungs- bzw. Potenzialstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten in Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine **„integrierte Lage“** voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/ 07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwal-

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

tungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/ 11.NE bzw. 10 A 1770/ 09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

5.3.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches St. Goarshausen

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt St. Goarshausen sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen zu beachten.

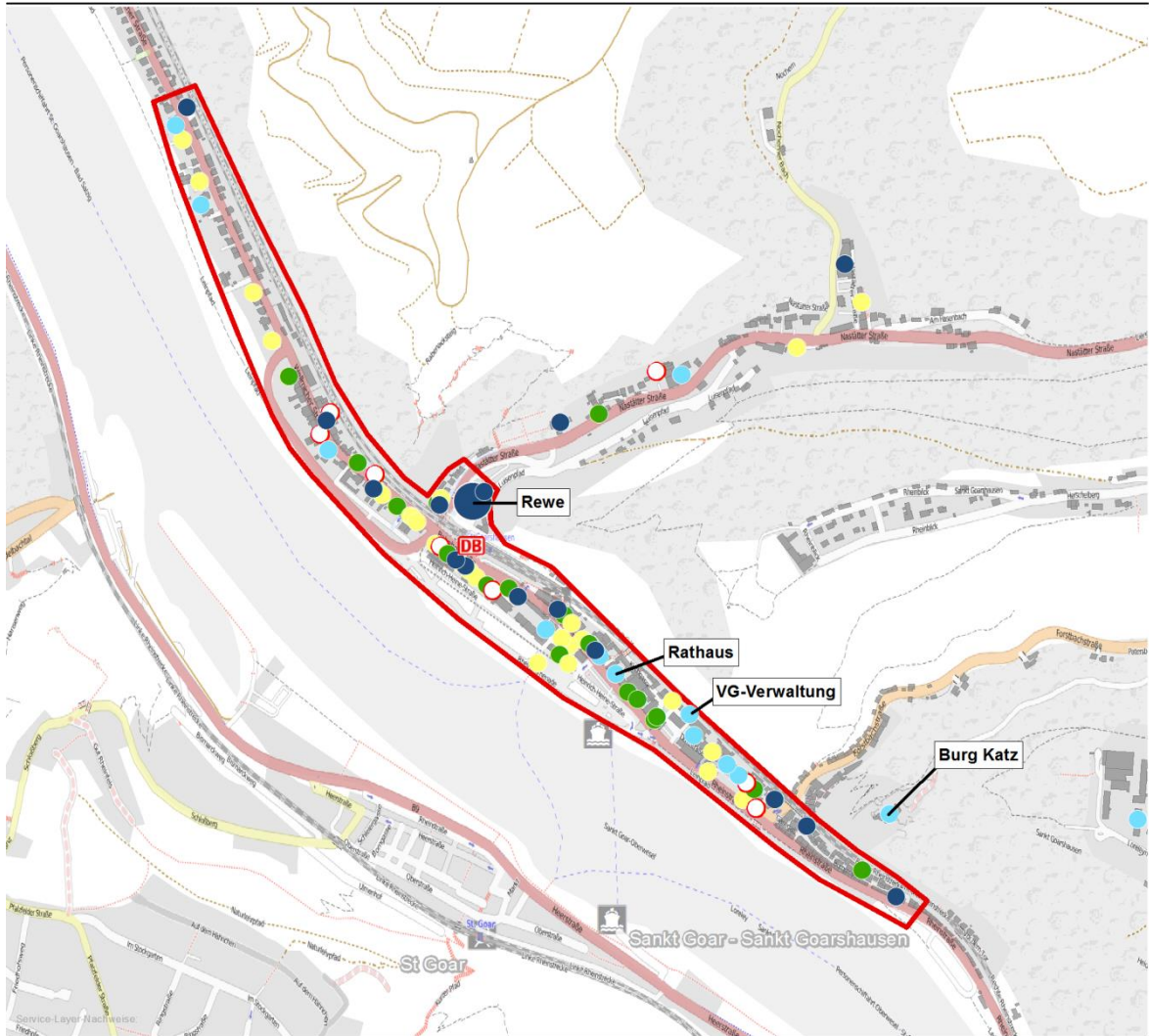
Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen im Stadtkern von St. Goarshausen zeigt auf, dass sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungs-, Hotellerie- und Gastronomiebetriebe) insbesondere auf den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Wellmicher Straße/ Nastätter Straße konzentrieren. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen weist der zentrale Versorgungsbereich entlang der B 42 auch seine größte Ausdehnung auf. Der Rewe-Supermarkt, der den einzigen strukturprägenden Betrieb des Stadtkerns darstellt, ist dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet und bildet die Grenze der östlichen Ausdehnung des Zentrums. Im Westen wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Rhein begrenzt. Die Längenausdehnung beläuft sich in Nord-Süd-Richtung auf ca. 1.800 m, so dass die Grenze der fußläufigen Erlebbarkeit deutlich überschritten wird.

Aus folgender Abbildung wird ersichtlich, dass der Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt keine dominierende Stellung einnimmt, sondern eine starke Durchmischung mit weiteren Nutzungen vorhanden ist.

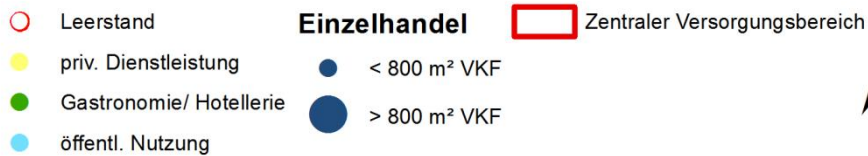
Ziel der Einzelhandelsentwicklung sollte sein, den zentralen Versorgungsbereich St. Goarshausen zu erhalten und zu stärken. In diesem Zusammenhang ist besonderer Wert auf den Erhalt des Ankermieters (Rewe) und die Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe zu legen.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Abbildung 33: Zentraler Versorgungsbereich St. Goarshausen



Zentraler Versorgungsbereich Sankt Goarshausen



Kartengrundlage: © 2012 Nexiga, TomTom

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Gemäß LEP IV ist der Stadtkern von St. Goarshausen als zentraler Versorgungsbereich eigentlich dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Allerdings sind die Möglichkeiten zum Ausbau des Einzelhandelsangebotes im Stadtkern aufgrund des begrenzten Flächenangebots im Rheintal eng limitiert. Erschwerend kommen noch die ausgeprägte Barrierewirkung der durchlaufenden Bahntrasse sowie die kleinteilige, historische Bausubstanz hinzu. Lediglich im Norden des zentralen Versorgungsbereiches lässt sich

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

an der Wellmicher Straße 120 mit dem Grundstück des ehemaligen Getränkebetriebes Metz eine Potenzialfläche heranziehen, die allerdings mit einer Grundstücksfläche von weniger als 2.000 m² nicht für die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes mit eigener Stellplatzanlage geeignet ist.

Da im zentralen Versorgungsbereich aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen auch Ladenlokale mit nachfragegerechten Zuschnitten und Größen größtenteils fehlen, muss versucht werden, Ladeneinheiten in konkurrenzfähiger Größe – beispielsweise durch Zusammenlegung mehrerer Ladeneinheiten – zu schaffen, um neue Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe zu eröffnen und hierdurch bestehende Angebotslücken zumindest teilweise zu schließen.

Die Stadt St. Goarshausen ist als Mittelzentrum in das Stadterneuerungsprogramm „Ländliche Zentren“ aufgenommen worden und dadurch in der Lage, die Sanierung fortzuführen. Im Rahmen der Entwicklungsstrategie werden Ziele formuliert, die die im Rahmen der bisherigen Stadtsanierung begonnenen Maßnahmen bestätigen bzw. verstärken. So betreibt die Stadt St. Goarshausen seit dem Jahr 1996 systematisch die innerstädtische Sanierung im Gebiet der Kernstadt. Im Rahmen der bisherigen Stadtsanierung wurden bereits zentrale Maßnahmen wie die Rheinufergestaltung und die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen insbesondere im Bereich der mittelalterlichen Altstadt realisiert.

Für die Entwicklung des Stadtkerns wird entscheidend sein, wie die im Stadterneuerungsprogramm „Ländliche Zentren“ thematisierten Profilierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Grundsätzlich ist die Sicherung der mittelzentralen Funktionen im geografischen Zentrum der neuen VG Loreley das generelle Ziel der Landesplanung, aber auch aller lokalen Akteure und kommunalen Entscheidungsträger.

Die Stärkung der touristischen Potenziale als eines der wesentlichen Ziele für die Stadt St. Goarshausen findet ihren Niederschlag in folgenden Handlungsfeldern/ Maßnahmen:¹³

- Neugestaltung des Rheinufers von der B 247 bis zur Fähre und mittelfristig zum historisch bedeutsamen Hafenkran,
- dauerhafte Pflege des Stadtbildes durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- Schaffung eines touristischen Portals im Bereich des Bahnhofes (Tourismusinformation),
- Erneuerung/ Ergänzung eines einheitlichen Informations- und Wegeleitsystems.

Das touristische Potenzial des Stadtkerns resultiert aus der hohen Bekanntheit des Schieferfelsen „Loreley“, aber auch aus dem historischen Baubestand. Die Erhaltung und Sanierung der histori-

¹³ Vgl. „Abgestimmte Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley“ - Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“, 2014

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

schen Bausubstanz wird daher in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle spielen. Die Nutzungspotenziale für den Einzelhandel, die sich aus dem Tourismus ergeben, können dann bestehen, wenn der Stadtkern weiterhin ein attraktives touristisches Ziel bleibt.

Darüber hinaus erscheint es denkbar, spezialisierte Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln mit Schwerpunkt Bio-Lebensmittel sowie Vermarkter regionaler Produkte für den Stadtkern von St. Goarshausen zu gewinnen. Diese Anbieter können sich einerseits auf die lokale Nachfrage stützen, darüber hinaus aber auch von dem touristischen Potenzial des Standorts profitieren.

Das Ziel der Stärkung der Bahninfrastruktur und des ÖPNV (Busverknüpfung) deckt sich mit den neuen Anforderungen der Entwicklungsstrategie für die gesamte Verbandsgemeinde. Aus der Bündelung von Funktionen städtischer Einrichtungen im Bahnhofsbereich mit der Tourismusinformation und einem gastronomischen Angebot kann der zentrale Versorgungsbereich des Mittelzentrums in Verbindung mit den nahegelegenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gestärkt werden. Mit der Schaffung einer Tourismusinformation im Bereich des Bahnhofes kann gleichzeitig ein städtebaulicher Missstand (leerstehendes Bahnhofsbauwerk) in einem Eingangsbereich des Stadtkerns behoben werden.

Grundsätzlich ergeben sich Nutzungspotenziale des Stadtkerns von St. Goarshausen insbesondere aus der touristischen Funktion. Für den Fall, dass die vorhandenen Potenziale optimaler ausgenutzt werden können, können sich daraus wiederum Ansatzpunkte für tourismusbezogene Einzelhandels- und Gastronomieangebote ergeben. Gleichzeitig können diese einen wichtigen Beitrag zur Ergänzung der wohnungsnahen Versorgung leisten und damit die Wohnfunktion des Stadtkerns unterstützen.

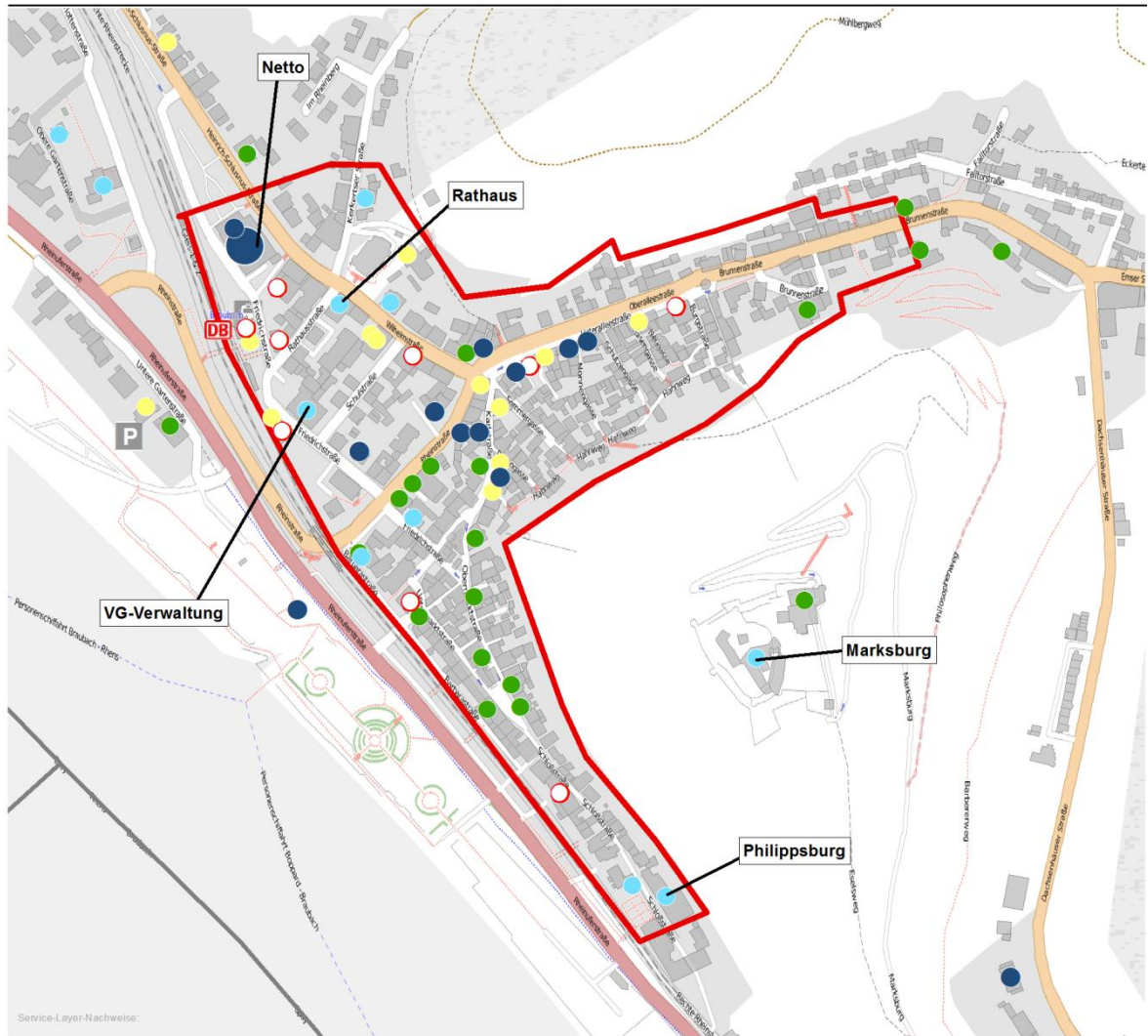
Kernziel aller Maßnahmen muss es sein, im Stadtkern durch Koppelungen möglichst vieler (mittelzentraler) Funktionen eine so hohe Grundfrequenz zu generieren, dass zumindest ergänzende Einzelhandelsangebote weiter tragfähig betrieben werden können. Dies kann einerseits durch ergänzende Einzelhandelsangebote erfolgen, andererseits aber auch durch Bündelung von haushaltsnahen Dienstleistungen (z. B. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, Bankdienstleistungen, Frisöre etc.) im Stadtkern. Damit soll der Stadtkern weiterhin einen Anziehungspunkt darstellen, so dass einem vermeintlichen Frequenzrückgang der Frequenz entgegengewirkt werden kann und die übrigen Einzelhandelsnutzungen nicht negativ davon beeinflusst werden.

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

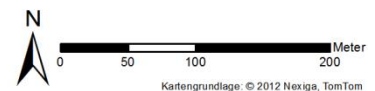
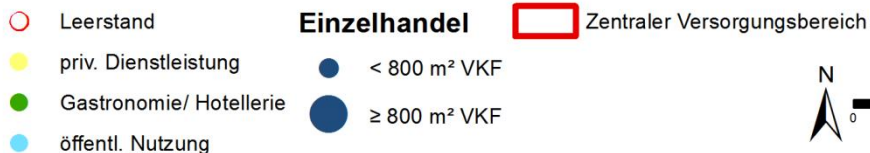
5.3.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Braubach

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der Nutzungsstrukturen lässt sich mit dem Stadtkern auch in der Stadt Braubach ein zentraler Versorgungsbereich räumlich festlegen.

Abbildung 34: Zentraler Versorgungsbereich Braubach



Zentraler Versorgungsbereich Braubach



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

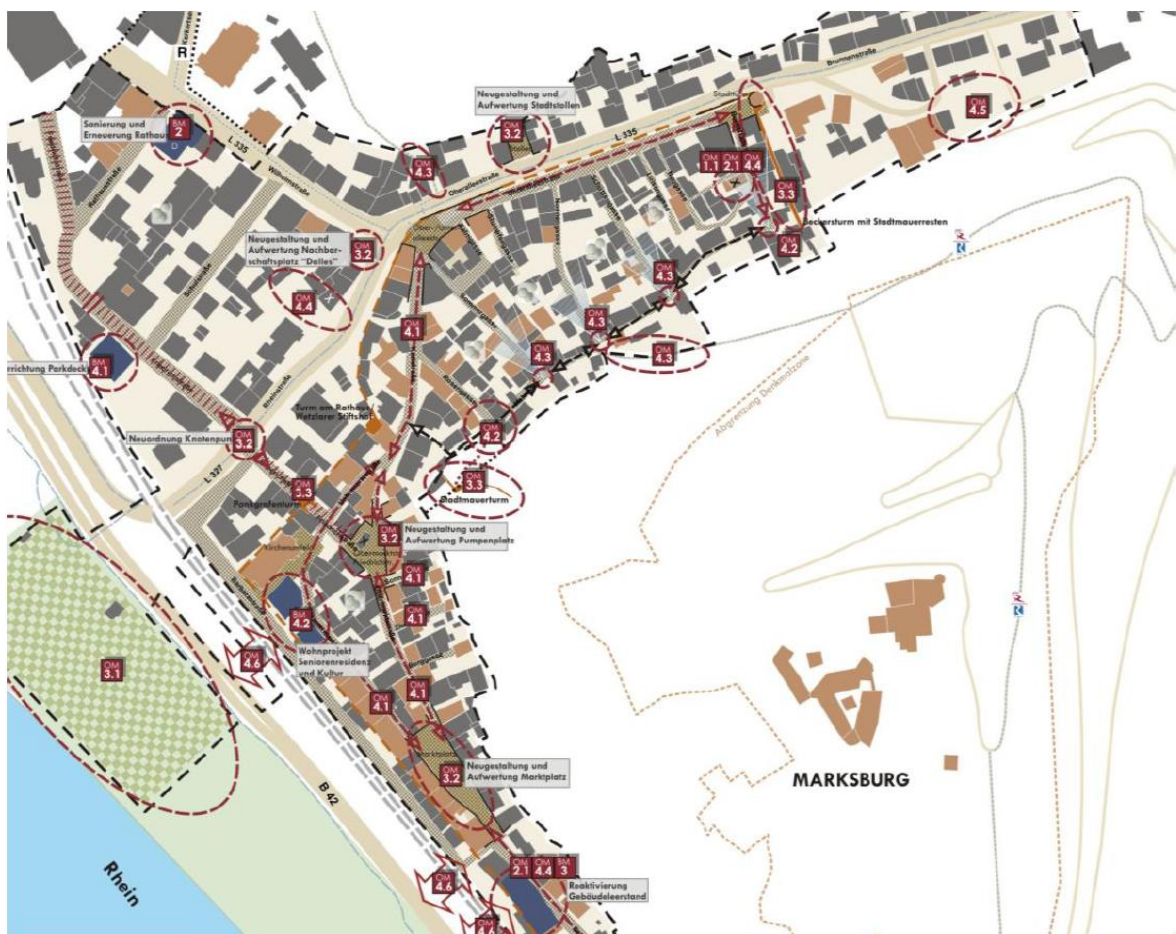
Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Ausgehend vom derzeitigen Besatz an Einzelhandelsbetrieben und Komplementärnutzungen ist dem zentralen Versorgungsbereich die Altstadt mit der Wilhelmstraße und dem Rathausumfeld, der Oberalleestraße, der Karlstraße, der Obermarktstraße mit Marktplatz und der Schlossstraße bis zur Philippsburg zuzurechnen.

Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Netto-Lebensmitteldiscountmarkt, dessen Angebot durch mehrere Geschäfte im Bereich der Rheinstraße und Oberalleestraße ergänzt wird. Darüber hinaus findet sich ein breites Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Braubach wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und v. a. gesteigert werden kann. Wie auch in der Stadt St. Goarshausen sollte Ziel der Einzelhandelsentwicklung der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sein. In diesem Zusammenhang ist besonderer Wert auf den Erhalt des Ankermieters (Netto) und eine Verdichtung des Angebots an zentrenkompatiblen Nutzungen in zentraler Lage des Zentrums zu legen. Allerdings werden die Möglichkeiten für eine einzelhandelsbezogene Weiterentwicklung des Braubacher Stadtkerns durch die kleinteilige, historische Bausubstanz deutlich limitiert.

Abbildung 35: Leitbild für den Stadtkern Braubach



Quelle: „Abgestimmte Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley, 2014“

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Auch in der Stadt Braubach erfolgt derzeit die städtebauliche Erneuerung des Stadtbereiches „Stadtkern Braubach“ auf der Grundlage des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ im Programm „Ländliche Zentren“. Hierdurch sollen städtebauliche Missstände im alten Stadtkern beseitigt und der prosperierenden Entwicklung der Gesamtstadt Rechnung getragen werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stimmt weitgehend mit der Abgrenzung des Programmgebietes „Stadtkern Braubach“ des Förderprogramms „Ländliche Zentren“ überein.

Ziele und Maßnahmen für das Programmgebiet „Stadtkern Braubach“ betreffen schwerpunktmäßig die Handlungsfelder Tourismus, Kultur, Nahversorgung, Generationenwohnen und Mobilität. Insgesamt ist es Ziel, die Altstadt wieder herzurichten, die Qualität des Stadtbildes zu verbessern und für die Bewohner attraktiv und idyllisch zu gestalten und darüber hinaus die Versorgung sicherzustellen und kleine Geschäfte und Betriebe zu unterstützen.¹⁴

Weiterhin ist es Ziel des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts“,

- die hohe Verkehrsbelastung zu reduzieren,
- die Nebenstraßen und Gassen im Stadtkern in großen Teilen verkehrsberuhigt zu gestalten und in eine verkehrssichere, behindertengerechte „ALT“-Stadt zu verwandeln,
- eine einheitliche Gestaltung, Bepflanzung & Beleuchtung zu erreichen und somit die innerstädtische Qualität und Attraktivität zu erhöhen,
- die Stadieneingänge zu attraktivieren,
- die historische Stadtmauer und bedeutende Denkmäler zu inszenieren,
- neue touristische Sehenswürdigkeiten zu entwickeln (Zechenpfad/ Thema Bergbau),
- bestehende Einrichtungen zu stärken (Burglehrpfad, Hochwasserrundweg, Kulturforum, Welterbegärten) und
- nach Möglichkeit kostengünstige Wohnungen/ Seniorenwohnungen, ggfs. mit Betreuungsangeboten zu entwickeln.

Vor dem Hintergrund der oben aufgeführten Handlungsfelder sollten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen genutzt werden, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches weitere Flächenkapazitäten für zeitgemäße Angebotsformate des Einzelhandels zu schaffen.

Wie auch im Stadtkern von St. Goarshausen ergeben sich auch im Stadtkern von Braubach insbesondere aus der touristischen Funktion Nutzungspotenziale, aus denen sich Ansatzpunkte für tourismusbezogene Einzelhandels- und Gastronomieangebote ergeben können und durch die auch die wohnungsnaher Versorgung für die umliegende Wohnbevölkerung verbessert werden könnte.

¹⁴ Vgl. „Abgestimmte Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley“ - Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“, 2014

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley

Ebenso könnte auch im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Braubach die Möglichkeit bestehen, Lebensmittelspezialisten – wie Anbieter von Bio-Lebensmitteln und Vermarkter regionaler Produkte – anzusiedeln.

Wie bereits im Rahmen der Bestandsanalyse aufgezeigt, weist auch der Stadtkern von Braubach eine größere Zahl an Ladenleerständen auf, so dass auch in Braubach mit einem Immobilien- und Leerstandsmanagement Impulse für die Einzelhandelsentwicklung des Stadtkerns bewirkt werden könnten.

Im Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung im Stadtkern von Braubach ist auf die Planung einer Umgehungsstraße hinzuweisen. Die Umgehungsstraße für Braubach soll die B 42 mit der L 355 verbinden und den Stadtkern entlasten. Mit Realisierung dieses Projektes könnte für die Stadt Braubach und vor allem für den Braubacher Stadtkern eine verkehrliche Beruhigung erzielt werden.

5.3.4 Abgrenzung und Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Kamp-Bornhofen

In der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen lässt sich mit der Ortsmitte ein zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung abgrenzen.

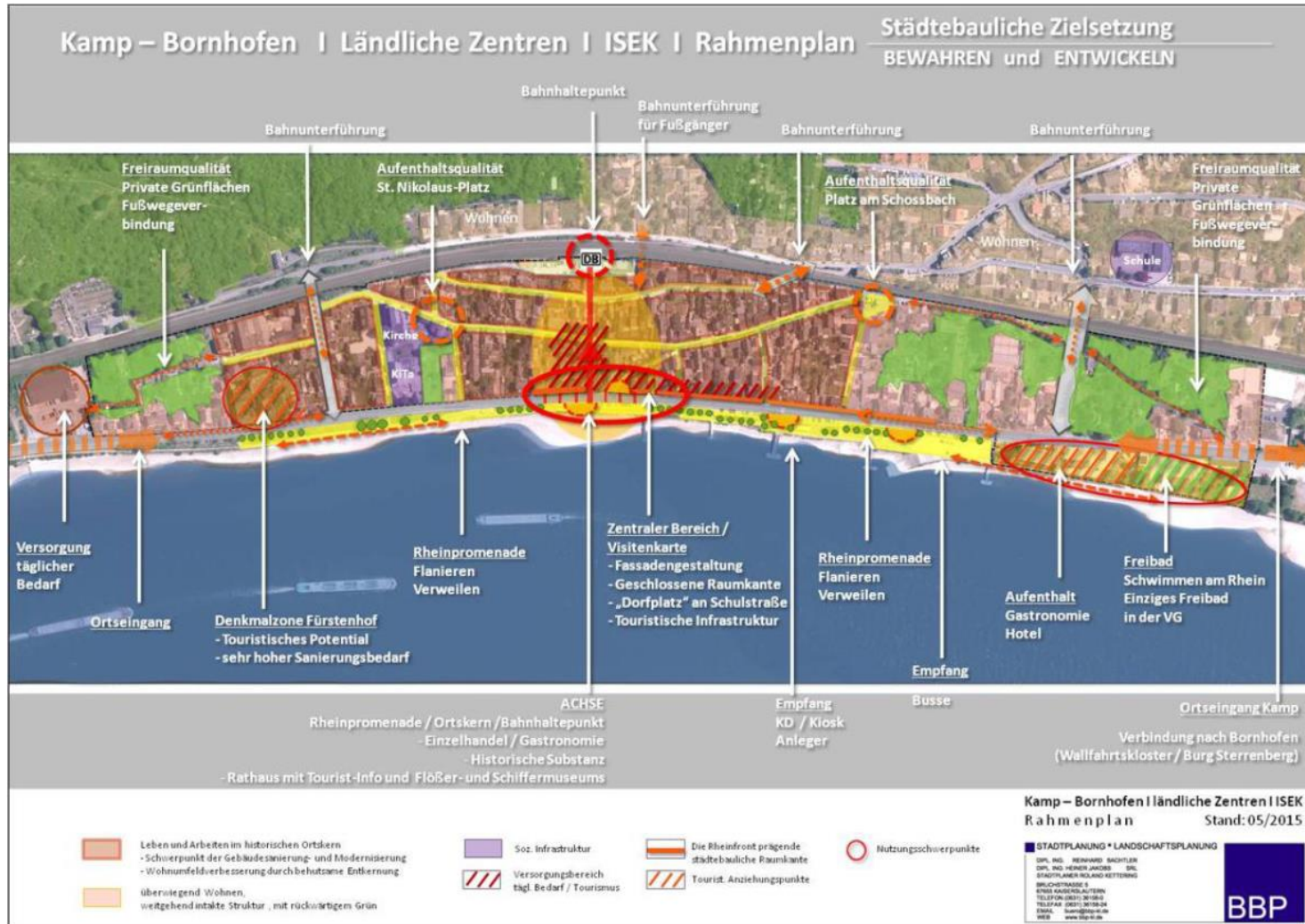
Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den Handelsbesatz, der sich entlang der Rheinuferstraße angesiedelt hat. Zudem wird bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt, dass die Gemeinde Kamp-Bornhofen im Jahr 2014 in den Kooperationsverbund St. Goarshausen – Braubach und damit in das Bund-Länder-Programm „Ländliche Zentren – Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen wurde.

Gemäß der Ersten Fortschreibung der Entwicklungsstrategie auf Ebene der Verbandsgemeinde Loreley zur Integration der Gemeinde Kamp-Bornhofen (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Juni 2015) umfasst das Handlungsfeld Nahversorgung die Sicherstellung einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Hiermit soll ein entscheidender Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden. Der Standort des Lidl-Marktes wurde in diesem Zusammenhang als Nahversorgungsschwerpunkt eingestuft.

Im Sinne des übergeordneten Ziels, die fusionierte Verbandsgemeinde Loreley zukunftsfähig aufzustellen und die Lebensqualität und die Attraktivität der einzelnen Kommunen zu verbessern, ist die Versorgungssituation von Kamp-Bornhofen zu sichern und weiterzuentwickeln.¹⁵

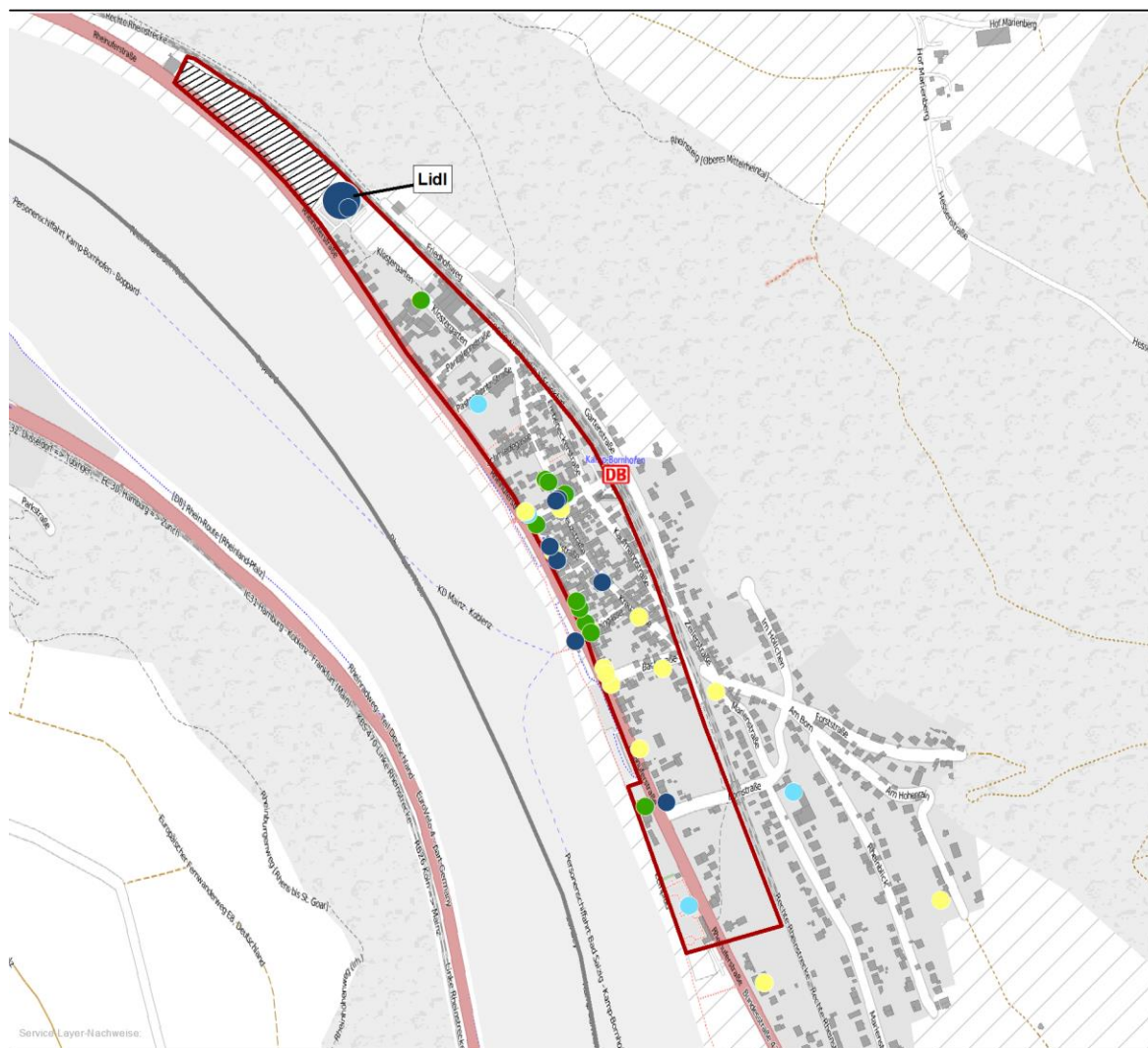
¹⁵ Vgl. „Abgestimmte Entwicklungsstrategie auf Ebene der neu fusionierten Verbandsgemeinde Loreley“ - Städtebauförderprogramm „Ländliche Zentren“, 2014

Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Loreley
Abbildung 36: Ziele für die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen und das Programmgebiet

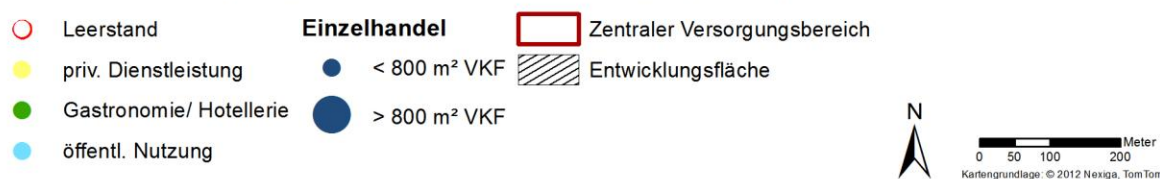


Quelle: Rahmenplan ISEK Kamp-Bornhofen, Entwurf, Stand Mai 2015, Verfasser BBP

Abbildung 37: Zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung Kamp-Bornhofen



Zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung Kamp-Bornhofen



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Im Norden des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt eine Entwicklungsfläche, die zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung herangezogen werden kann.

Die Potenzialfläche liegt östlich der Rheinuferstraße (B 42) bzw. des Rheins und westlich der Bahntrasse im Ortseingangsbereich von Kamp-Bornhofen. Im Süden schließt sich der Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen an.

In diesem Standortbereich bestehen derzeit Planungsabsichten zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscountmarktes von derzeit rd. 800 m² auf rd. 1.090 m² Verkaufsfläche und zur Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche. Bei dem Lebensmitteldiscountmarkt und dem Supermarkt handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, deren Betriebsgröße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt (größer als 800 m² Verkaufsfläche). Die geplanten Verkaufsflächengrößen entsprechen den heutigen Mindeststandards eines Lebensmitteldiscountmarkts bzw. eines Lebensmittelvollversorgers.

Das Areal zur Ansiedlung des Supermarktes ist derzeit unbebaut und liegt brach.

Die VG Loreley beabsichtigt für beide Planvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei der Planbereich als Sondergebiet festgesetzt werden soll.

Abbildung 38: Entwicklungsfläche an der Rheinuferstraße in Kamp-Bornhofen (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Die Entwicklungsfläche befindet sich unmittelbar an der B 42, die eine leistungsfähige Verkehrsanbindung gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kamp-Bornhofen Einkaufsmarkt“ (Linie 533) ist dem Lidl-Markt unmittelbar vorgelagert. Über die Linie 533 ist das Planareal auch aus den Ortsgemeinden Osterspai und Kestert und der Stadt St. Goarshausen direkt erreichbar.

Aufgrund einer vergleichsweise großen Entfernung zu den nächstgelegenen rechtsrheinischen Lebensmittelmärkten von rd. 13 km in der Stadt Braubach (Netto) und rd. 12 km in der Stadt St. Goarshausen (Rewe) kann der Versorgungsstandort in der Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen nicht nur für die Bevölkerung der Standortgemeinde, sondern auch die für Einwohner der umgrenzenden Ortsgemeinden Filsen, Osterspai, Lykershausen, Dahlheim, Kestert und Prath wichtige Ergänzungsfunktionen auf der Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung übernehmen. Das Bevölkerungspotenzial in diesem Verflechtungsbereich beläuft sich insgesamt auf rd. 5.430 Einwohner.

5.4 Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung

Als Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sind als Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die VG Loreley verzeichnet umfassende Defizite auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung. So zeigen insbesondere eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer bei Lebensmittelmärkten von ca. 0,16 m² je Einwohner) und eine geringe Kaufkraftbindung (Nahrungs- und Genussmittel ca. 53 %) bzw. hohe Kaufkraftabflüsse (rd. 17,2 Mio. €) ein deutliches Versorgungsdefizit auf, aus denen sich umfangreiche Entwicklungspotenziale bei der wohnungsnahen Versorgung ableiten lassen.
- Nachteilig auf die Nahversorgung wirken sich insbesondere die dispersen Siedlungsstrukturen mit vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen, die weitläufige räumliche Ausdehnung der Verbandsgemeinde, die vorgegebenen kleinteiligen Siedlungsstrukturen und die topographischen Verhältnissen der VG Loreley aus.
- Aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen mit vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzialbasis in allen Städten und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde auf der jeweiligen Nahbereichsebene deutlich eingeschränkt.

Die vorstehende Einschätzung gilt ungeachtet der Möglichkeit, dass in einzelnen Kommunen der VG Loreley aus der Lage an der B 42 unter Umständen bei entsprechender Platzierung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben Kaufkraftzuflüsse aus anderen Städten und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde generiert werden können.

Vor dem Hintergrund der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzialbasis ergeben sich in den meisten Ortsgemeinden keine ausreichenden Potenziale für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes. Gleichwohl ist es mit Nah & Gut in Bornich, „Unser Dorfladen“ in Filsen, „Ihr Nachbarschaftsmarkt“ in Kaub und dem Dorfladen der Bürgergenossenschaft Osterspai e. G. in Osterspai bereits in einzelnen Kommunen gelungen, Kleinflächenkonzepte zur Stützung der ländlichen Nahversorgung zu etablieren (siehe auch Kap 5.4.2).

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgung ausgesprochen.

5.4.1 Potenzialstandorte zur Stärkung der Nahversorgung

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse sollte zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung insbesondere eine Verdichtung des Versorgungsnetzes mit mehreren Lebensmittelmärkten und die Angebotserweiterung im Drogeriewarenbereich Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der VG Loreley sein.

Die Zulassung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollte allerdings an die Bedingungen geknüpft werden, dass

- die wohnungsnaher Versorgung nicht alternativ durch eine Angebotsausweitung in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der zusätzliche Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in den zugeordneten Siedlungsbereichen dient und
- durch den zusätzlichen Nahversorgungsbetrieb keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der VG Loreley bewirkt werden (Einzelfallprüfung).

Im Hinblick auf die Stärkung der Nahversorgung im Verbandsgemeindegebiet werden im Folgenden der Siedlungsraum im Süden der VG Loreley und die Ortsgemeinde Dachsenhausen näher betrachtet.

Siedlungsraum im Süden der VG Loreley

Wie in Kapitel 3.4 aufgezeigt, verfügt der Süden der VG Loreley über keinen größeren Lebensmittelmarkt. Gleichzeitig können die Stadt Kaub und die Ortsgemeinden Bornich, Weisel, Dörscheid und Sauerthal aufgrund einer Fahrzeitdistanzen von teilweise deutlich mehr als 10 Minuten keinem Nahbereich der Lebensmittelmärkte im Verbandsgemeindegebiet zugeordnet werden. Insbesondere für die Bevölkerung der Stadt Kaub und der Ortsgemeinde Sauerthal ist davon auszugehen, dass diese sich im Wesentlichen auf Angebotsstrukturen außerhalb des Verbandsgemeindegebietes konzentrieren. In diesem Zusammenhang dürfte der Rewe-Supermarkt in der nahegelegenen Stadt Lorch auch von vielen Kunden aus der VG Loreley aufgesucht werden.

Im Hinblick auf die Einwohnerzahlen weist dieser Siedlungsbereich mit zusammen rd. 3.500 Einwohnern bzw. einer Kaufkraft von rd. 8,5 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Potenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche auf.

Da sich gemäß vorliegendem Konzept aufgrund der insgesamt geringen Anzahl an Betrieben, der geringen Verkaufsflächenausstattung und der großen Streuung der Einzelhandelsangebote im Süden der Verbandsgemeinde kein zentraler Versorgungsbereich befindet und die wohnungsnaher Versorgung nicht alternativ durch eine Angebotsausweitung in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, soll in diesem Siedlungsbereich die Ausweisung eines Potenzialstandortes zur Stärkung der Nahversorgung möglich sein.

Bei der genauen Standortwahl sollte möglichst ein Standort in siedlungsintegrierter Lage herangezogen werden. Wünschenswert wäre auch die Kopplung an sonstige bereits bestehende Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kindergärten oder ärztliche Versorgungszentren.

Ortsgemeinde Dachsenhausen

In der Ortsgemeinde Dachsenhausen besteht mit nur einer Bäckerei mit erweitertem Lebensmittelangebot, einem Getränkehandel und alternativen Nahversorgungsstrukturen wie einen kleinen Wochenmarkt sowie mobilen Fleischwarenverkauf kein adäquates Nahversorgungsangebot.

Mit rd. 1.000 Einwohnern weist die Ortsgemeinde jedoch nur eine vergleichsweise geringe Bevölkerungspotenzialbasis auf.

Allerdings verfügt die Ortsgemeinde über eine vergleichsweise hohe Verkehrszentralität. So wird die verkehrliche Erreichbarkeit über die klassifizierten Straßen L 333, L 335 und K 70 gewährleistet. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit den Buslinien 531 (Sankt Goarshausen - Nastätten), 537 (Nastätten - Nassau), 543 RegioLinie (Koblenz - Nastätten), 545 (Sankt Goarshausen - Dachsenhausen), 546 (Koblenz - Nastätten), 552 (Bad Ems - Dachsenhausen) als gut zu bewerten.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung könnte ein Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Dachsenhausen ein Naheinzugsgebiet zu erschließen, das über die Gemarkung der Ortsgemeinde Dachsenhausen und die VG Loreley hinausreicht. So wären insbesondere die umliegenden Orte Becheln, Dessinghofen, Geising, Marienfels, Gemmerich, Kehlbach, Niederbachheim, Oberbachheim und Winterwerb, die der Verbandsgemeinde Bad Ems, Nassau bzw. Nastätten angehören, dem Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes zuzurechnen.

Wie auch im südlichen Verbandsgemeindegebiet, sollte auch bei der Standortwahl in Dachsenhausen möglichst ein Standort in siedlungsintegrierter Lage herangezogen werden. Wünschenswert wäre auch hier die Kopplung an sonstige bereits bestehende Versorgungseinrichtungen. Hierbei wäre in Dachsenhausen ein Standort in Nähe der Grundschule bzw. des Kindergartens zu favorisieren.

5.4.2 Exkurs Kleinflächenkonzepte

Unter Kleinflächenkonzepten sind Lebensmittelgeschäfte zu verstehen, die ein Lebensmittelsortiment auf Verkaufsflächen von unter 800 m² anbieten. Aufgrund der schon seit Jahrzehnten bestehenden Nahversorgungsprobleme in (Teil-)Gebieten mit geringer Einwohnerdichte haben sich unterschiedliche Kleinflächenkonzepte entwickelt, die mit verschiedenen Betreibermodellen, Verkaufsflächengrößen und unterschiedlicher Ausstattung operieren. Dabei können folgende Konzepttypen unterschieden werden:

- Klassische Kleinflächenkonzepte der großen Lebensmittelketten und -großhändler,
- Ansätze im Rahmen von Integrationsmaßnahmen,
- einwohnergetragene Läden,

- Ladengemeinschaften,
- Convenience Stores.

Darüber hinaus können zu diesen stationären Konzepten auch noch mobile Bringdienste, Verkaufswagen und Wochenmärkte als alternative Konzepte hinzugerechnet werden.

Neben der Kleinflächigkeit sind die stationären Konzepte dadurch gekennzeichnet, dass sie in der Regel nur leerstehende Ladenlokale im Bestand belegen. Neubauten kommen aufgrund höherer Mieten oder Erwerbskonditionen kaum in Betracht. In der Mehrzahl sind Kleinflächenkonzepte auf Verkaufsflächengrößen von 150 bis 600 m² und Einzugsbereiche ab etwa 1.000 Einwohnern zugeschnitten. Eine gute Verkehrsanbindung wirkt sich positiv aus, meist sollte die räumliche Nähe zum Verbraucher ein solches Defizit jedoch ausgleichen. Ein langfristiger Erfolg dieser Konzepte ist in ländlichen Räumen nur dann gewährleistet, wenn im direkten Umfeld keine größeren Lebensmittelmärkte ansässig sind. Betreiber von Kleinflächenkonzepten können ergänzend zum Lebensmittelangebot zusätzliche Angebote und Dienstleistungen in ihr Konzept integrieren, um die Kundenbindung zu erhöhen und Wettbewerbsnachteile zu verringern. Die vorgenannten Kleinflächenkonzepte bieten trotz der Subventionierung in der Regel keinen ausreichenden Ertrag für die selbstständige Existenz eines Unternehmers. Im Folgenden werden die einzelnen Konzepte kurz vorgestellt.

Kleinflächenkonzepte großer Lebensmittelketten und des Lebensmittelgroßhandels

Große Handelskonzerne aus dem Bereich des Vollsortiments verfügen innerhalb ihrer Vertriebskonzepte neben den klassischen Supermärkten auch über kleinflächige Nahversorgungskonzepte. Die nah & gut-Läden von Edeka und nahkauf-Läden von Rewe werden als Franchisekonzepte selbstständigen Kaufleuten angeboten. Betreiber bestehender und neu entstehender kleinflächiger Nahversorgungsläden werden durch ein einheitliches Konzept, gute Lieferkonditionen und Beratungsleistungen unterstützt. Auf Verkaufsflächengrößen zwischen 150 und 600 m² kann ein konzentriertes Lebensmittelsortiment für den täglichen Bedarf angeboten werden. Als langjährig existierende Spezialisierungen sind diese Märkte unter den Kleinflächenanbietern quantitativ stark vertreten. Des Weiteren existieren seit einigen Jahren von Großhändlern strategisch entwickelte Konzepte wie „Ihre Kette“, „IK-Ihr Kaufmann“ oder „Um's Eck“. Auch sie werden als Franchisekonzept angeboten. Diese Läden werden auch auf sehr kleinen Verkaufsflächen bis maximal 350 m² realisiert.

Als Beispiel für ein solches Kleinflächenkonzept ist in der VG Loreley der Nah & Gut-Markt in Bornich heranzuziehen.

Integrationsmärkte

Neben der Sicherung der Nahversorgung dienen Integrationsmärkte als alternatives Konzept auch der Integration benachteiligter Menschen in den Arbeitsmarkt (z. B. von Menschen mit Behinderung). Integrationsmärkte haben sich sowohl aus bundesweit bestehenden Ladenkonzepten wie Cap- oder Bonus-Märkten als auch aus lokalen und regionalen Ansätzen entwickelt. Im Gegensatz zu anderen alternativen Konzepten werden auch Betriebsgrößen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche erreicht. Ladeneinrichtung und Sortimentsauswahl entsprechen in etwa den konventionellen

Supermärkten, und diese werden auch von den Unternehmen Rewe oder Edeka als Großhandelspartner beliefert. Der Vorteil der Integrationsmärkte liegt darin, dass sie aufgrund des sozialen Ansatzes zusätzliche finanzielle Unterstützung bei den Personalkosten erhalten. Dadurch können die Märkte auch an Standorten angesiedelt werden, die insbesondere von konventionellen Anbietern nicht wirtschaftlich betrieben werden können. So stellen diese Märkte auch eine Option der Versorgungssicherung in kleineren Ortsteilen sowie in ländlichen Regionen mit geringerer Einwohnerdichte dar. Integrationsmärkte erfordern im Allgemeinen eine dauerhafte Subventionierung bzw. Förderung durch einen Sozialträger oder eine Stiftung.

Einwohnergetragene Läden

Von Bewohnern initiierte Ansätze in Form eines Bürgerladens wurden bisher vor allen Dingen in ländlichen Gemeinden ohne Nahversorgung entwickelt. Meist handelt es sich um Verkaufseinrichtungen zwischen 50 und 200 m², die durch weitere Dienstleistungen wie Poststelle, Bank und Reinigungsannahme ergänzt werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die Versorgungsfunktionen um die Funktion eines sozialen Treffpunkts (z. B. in Form eines angeschlossenen Cafés) zu ergänzen. Die Finanzierung wird über ein genossenschaftliches Finanzierungsmodell durchgeführt, bei dem die Bürger jeweils Geschäftsanteile erwerben. Letztlich sind diese Ansätze insbesondere dann erfolgreich, wenn die Bewohner selbst auf breiter Ebene engagiert an der Realisierung eines solchen Ladens mitwirken und diesen auch als Kunden zu nutzen.

Als erfolgreiche Modelle im Bereich der Bürger- und Genossenschaftsläden sind in der VG Loreley die Konzepte „Unser Dorfladen“ in Filsen und der Dorfladen der Bürgergenossenschaft Osterspau e. G. in Osterspau hervorzuheben. Die Konzepte sehen die Bereitstellung von Gütern des täglichen Bedarfs vor. Hierbei wird ein konkreter Zuschnitt auf die von den Bürgern gewünschten Angebote und den Sortimentsbedarf getroffen. Teilweise können Back- sowie Fleisch- und Wurstwaren auch vorbestellt werden.

In nachfolgender Tabelle sind abschließend die verschiedenen Konzepttypen mit ihren spezifischen Eigenschaften aufgeführt.

Abbildung 39: Kleinflächenkonzepte

| | Konzept | Eigenschaften | Beispiele | VK in m ² |
|---|--|--|--------------------------------------|----------------------|
| klassische Kleinflächenkonzepte | Kooperationskonzepte großer Ketten und Großhändler | Franchisekonzepte für selbstständige Einzelhändler | nah & gut (Edeka), nahkauf (Rewe) | 150 - 500 |
| | | | Um's Eck, IK-Ihr Kaufmann Ihre Kette | 80 - 350 |
| alternative Kleinflächenkonzepte | Convenience-Store | lange Öffnungszeiten und Fokussierung auf Convenience-Artikel | Rewe to go, Tankstellenshops | bis 400 |
| | Bürgerladen, Dorfladen, Genossenschaftsladen | durch Bürgerinitiative entwickelte Läden, meist mit ergänzenden Dienstleistungen | DORV-Zentrum, Markttreff, KOMM-IN | 50 - 150 |
| | Integrationsmarkt | Integration beeinträchtigter Menschen in den Arbeitsmarkt | Cap-Markt, Bonus-Markt | 300 - 1.300 |
| | Ladengemeinschaften | Kooperationsnutzungen von Gasthaus oder Bankfiliale und dem Lebensmittelhandel | Shop-Treff | 50 - 100 |

Quelle: Eigene Darstellung

6 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung der VG Loreley wie folgt darstellen:

- In der VG Loreley gibt es insgesamt 75 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 5.100 m² verfügen und einen jährlichen Gesamtumsatz von rd. 29,8 Mio. € erwirtschaften.
- Bei der VG Loreley handelt es sich unter quantitativen Gesichtspunkten um einen schwach ausgeprägten Einzelhandelsstandort. In diesem Zusammenhang machen sich insbesondere die kleinräumigen Siedlungsstrukturen mit vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen in einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von lediglich 0,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner bemerkbar.
- Innerhalb der Verbandsgemeinde bilden die Städte St. Goarshausen und Braubach die Versorgungsschwerpunkte. Ergänzt wird die Versorgungssituation durch die Ortsgemeinde Kamp-Bornhofen, die im Norden der Verbandsgemeinde ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsgemeinden übernimmt.
- In den Städten St. Goarshausen und Braubach konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf die Stadtkerne. Mit Ausnahme von jeweils einem Lebensmittelmarkt (Rewe in St. Goarshausen und Netto in Braubach) zeichnen sich diese beiden Stadtkerne durch einen sehr kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aus. Eine Weiterentwicklung dieses Standortes ist zu fördern, mit den Funktionen Dienstleistungen und Tourismus bestehen hier wichtige Anknüpfungspunkte für den Einzelhandel. Daher sind die Stadtkerne von St. Goarshausen und Braubach als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen, um hier vorrangig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. Restriktionen ergeben sich allerdings aus der kleinteiligen historischen Bausubstanz und in Ermangelung größerer Entwicklungsflächen.
- Die Ortsmitte von Kamp-Bornhofen kommt mit einem hier bereits ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt eine überörtliche Versorgungsbedeutung für den angrenzenden Verbandsgemeindebereich zu. Die Ortsmitte von Kamp-Bornhofen soll als zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung eingestuft werden. Eine Entwicklungsfläche im Norden des zentralen Versorgungsbereiches soll zum Erhalt und zur Stärkung der Nahversorgung herangezogen werden.
- Auch die Nahversorgungssituation in der VG Loreley stellt sich derzeit defizitär dar. Für die künftige Entwicklung sind insbesondere die in den zentralen Versorgungsbereichen von St. Goarshausen, Braubach und Kamp-Bornhofen vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung an wohnungsnahen Standorten in der VG Loreley zu fördern. Als Potenzialstandorte zur Stärkung der Nahversorgung werden Standorte im südlichen Verbandsgemeindegebiet und in der Ortsgemeinde Dachsenhausen empfohlen.

Auch wird empfohlen, die Versorgung der Wohnbevölkerung insbesondere in den bevölkerungsarmen, dispers gelegenen Ortsgemeinden durch die Ansiedlung weiterer Kleinflächenkonzepte und durch die Förderung des mobilen Handels zu stärken.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der VG Loreley im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Verbandsgemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes VG Loreley erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung von Planungsinteressen der Verbandsgemeinde deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der VG Loreley zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerichtung von Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im Mai 2017

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth