



Stadt- und Regionalplanung

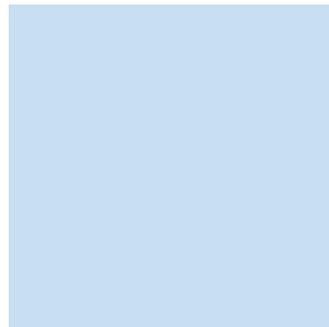
Dr. Jansen GmbH



Stadt Bendorf am Rhein
Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta

Köln, September 2021



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln

Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf	6
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtliche Vorgaben	9
2.1.1	Bauplanungsrecht	9
2.1.2	Landesplanerische Grundlagen der Einzelhandelssteuerung in Rheinland-Pfalz	9
2.1.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	10
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel	11
2.2.1	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	11
2.2.2	Entwicklungen auf der Angebotsseite	12
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	18
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Bendorf am Rhein	19
2.3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	19
2.3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	21
2.3.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	22
3	Einzelhandelsstandort Bendorf	23
3.1	Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit	23
3.2	Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet	25
3.3	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	25
3.4	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Bendorf	26
3.5	Einzugsgebiet und Kaufkraft	27
3.6	Zentralität des Bendorfer Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen	30
3.7	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung bis 2040	33
4	Zentrenkonzept für die Stadt Bendorf am Rhein	34
4.1	Grundsätzliche Anmerkungen	34
4.1.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	34
4.1.2	Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	35
4.1.3	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	36
4.2	Zentrenhierarchie in Bendorf am Rhein	37
4.3	Hauptzentrum Bendorf am Rhein Innenstadt	38
4.4	Bendorfer Sortimentsliste	46
5	Nahversorgungssituation	50

6	Sonstige Standorte	55
6.1	Ortskern Sayn/Schloss Sayn	55
6.2	REWE/Engerser Straße	56
6.3	Aldi/Brauereistraße	56
6.4	Einzelhandelsagglomeration im Bereich Adolph-Kolping-Straße/ Hauptstraße	56
6.5	Nicht klassifizierte Standorte	58
7	Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung	59
7.1	Übergeordnete Zielsetzungen	59
7.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	60
7.3	Ansiedlungsleitlinien	61
8	Zusammenfassung der Untersuchung	64

Wir verwenden in dem nachfolgenden Text eine gendersensible Sprache. Sollten keine genderneutralen Formulierungen verwendet werden können, nutzen wir das Gender-Sternchen*. Falls aus Versehen eine geschlechtsspezifische Formulierung in diesem Dokument verwendet sein sollte, bitten wir um Nachsicht. Selbstverständlich sind für uns alle Geschlechter, männlich, weiblich und divers gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit den Auftraggebern nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bendorf am Rhein liegt im Landkreis Mayen-Koblenz und zählt rund 16.900 Einwohner*innen. Landesplanerisch wird der Stadt Bendorf am Rhein die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Als Einzelhandelsstandort steht Bendorf am Rhein dabei insbesondere im Wettbewerb mit dem westlich benachbarten Mittelzentrum Neuwied und dem Oberzentrum Koblenz, dessen Innenstadt auf der gegenüberliegenden Rheinseite nur ca. 12 km entfernt liegt, sowie dem deutschlandweit größten Fachmarktzentrum in Mülheim-Kärlich.

Die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet wird durch das innerstädtische Angebot geprägt und übernimmt ansonsten primär Nahversorgungsaufgaben. Für die Innenstadt ist dabei eine Entwicklung erkennbar, die bundesweite Trends im Einzelhandel widerspiegelt und mit Aufgaben inhabergeführter Fachgeschäfte, steigender Filialisierung sowie der Zunahme von Leerständen und Mindernutzungen einhergeht. Dieser Bedeutungsverlust kann durch die Ansiedlung von Gastronomie nur begrenzt aufgefangen werden und erfordert es weiterhin, die leistungsfähigen Magnetbetriebe des Einzelhandels in der Innenstadt zu erhalten, von deren Frequenz kleinteilige Umfeldnutzungen profitieren.

In der Stadt Bendorf am Rhein soll im Sommer 2021 erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch den Rat der Stadt beschlossen werden. Die Bearbeitung des vorliegenden Konzepts erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH unter Mitarbeit der Bendorfer Stadtverwaltung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zielt darauf ab, stadtweite Regeln und Ziele für die Einzelhandelsentwicklung zu definieren. Insbesondere soll ein Standortsystem für einzelne Sortimente und besonders große Einzelhandelsbetriebe dazu beitragen, sowohl eine Ortskern- und Zentrenstärkung als auch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erreichen.

Mit der Konzeptaufstellung entspricht die Stadt der im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz formulierten landesplanerischen Aufforderung an die Kommunen, unter Berücksichtigung des Siedlungsgefüges die geeigneten städtebaulich integrierten Lagen als zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen sowie des Weiteren die innenstadtrelevanten Sortimente aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten. Beide Themen bilden zusammen mit der Nahversorgung die Kerninhalte eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Mit einem Beschluss durch die politischen Gremien kann das Konzept als Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch als Grundlage für die Vorbereitung und Begründung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen herangezogen werden.

Zudem sah sich die Stadt Bendorf am Rhein veranlasst, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen zu lassen, weil ein konkretes Investoreninteresse auf einer Fläche südlich der Bendorfer Kernstadt (zwischen Ringstraße und Obere Rheinau) auf die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftskomplexes inklusive eines Edeka-Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von rund 2.000 m² abzielt. Die Stadt Bendorf am Rhein verfolgt das Ziel, nicht ausschließlich eine vorhabenbezogene Betrachtung (hierzu wird parallel zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Wirkungsanalyse vorgelegt) vorzunehmen, sondern über die Beauftragung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Einordnung des Vorhabens in die gesamtstädtische Versorgungssituation vornehmen zu können.

In Bezug auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll eine Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden, die für alle perspektivisch erforderlichen handelsbezogenen und bauleitplanerischen Entscheidungen herangezogen werden kann. Dabei sind Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen und sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente sowie der Standorte zu treffen. Das Konzept gibt damit sowohl der Stadt Bendorf am Rhein als auch Investoren und Betreibern Handlungsempfehlungen für eine städtebaulich ausgerichtete Standortpolitik.

1.2 Methodisches Vorgehen und Bearbeitungsablauf

Im Winter 2019/2020 hat die Stadt Bendorf am Rhein den Auftrag zur Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (folgend: Einzelhandelskonzept/EHZK) an Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vergeben. Dieser beinhaltete auch eine vollständige Erfassung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt, die im Sommer/Herbst 2020 durch Mitarbeiter von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durchgeführt wurde.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da ihre Umsatzschwerpunkte im Service liegen und i. d. R. nur nachgeordnete Einzelhandelsanteile aufweisen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Wochenmärkte und Betriebe, die nur über sehr unregelmäßige bzw. geringe Öffnungszeiten an Werktagen verfügen sowie Autohäuser, deren Standortstruktur sich maßgeblich von den hier im Fokus stehenden Einzelhandelsnutzungen unterscheidet.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden vor Ort Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels Messgeräten aufgezeichnet und teilweise durch Heranziehung der Baugenehmigungen überprüft. Es erfolgte eine detaillierte Aufgliederung nach neun Branchen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1). Im Hinblick auf die Rechtsprechung (vgl. *Urteil vom 29.01.2009 – BVerwG 4 C 16.07 – BVerwG 133, 98 Rn. 13 m. w. N.*) ist eine solche Feindifferenzierung in der Bestandserfassung erforderlich. Bspw. kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass alle relevanten Nebensortimente eines Betriebs berücksichtigt werden, die ergänzend zu den Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen übernehmen. Auch wenn diese Nebensortimente i. d. R. Produkte enthalten, die das Kernsortiment ergänzen und somit in einer engen Nutzungsbeziehung zum Kernsortiment stehen, können diese Randsor-

timeinte an nicht geeigneten Standorten schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen haben.

Als Verkaufsfläche wird die für Kund*innen und Besucher*innen zugängliche Fläche definiert (*gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009*), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich der einsehbarer Fläche von Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kund*innen nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Flächen vor den Pfandrücknahmeautomaten sind ebenso wie Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereichen gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zuzurechnen. Treppen, Rolltreppen und Aufzüge, die verschiedene Ebenen miteinander verbinden, werden je zur Hälfte der Etagenverkaufsfläche zugerechnet, unabhängig davon, ob sich die Flächen innerhalb oder außerhalb des Betriebsgebäudes befinden. Flächen, die nur temporär zur Warenpräsentation genutzt und bei Geschäftsschluss eingeräumt werden, bspw. in Form von Außenaufstellern, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden diese Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfssparten zugeordnet. Tabelle 1 listet Sortimente und ihre Zuordnung zu übergeordneten Warengruppen und Bedarfssparten auf.



In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen erfolgte eine Zuordnung zu folgenden sieben Gruppierungen:

- Publikumswirksame Dienstleistungen
- Dienstleistungen mit i. d. R. geringerer Kundenfrequenz
- Öffentliche Einrichtungen/Dienstleistungen
- Gesundheit
- Kultur/Freizeit
- Bildung
- Gastronomie/Hotellerie

Einsehbar oder über Beschilderung erkennbare Komplementärnutzungen in den Obergeschossen wurden erfasst. Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der BauNVO nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 13. Auflage 2018). Da die Einzelhandels-thematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.

Hinweis

Durch die Pandemie-bedingten Restriktionen im Frühjahr 2020 und Winter 2020/21 haben sich für den Einzelhandel bundesweit, aber auch in Bendorf am Rhein, erhebliche Umsatzeinbußen ergeben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts konnte jedoch nicht eingeschätzt werden, ob sich hieraus gravierende strukturelle Veränderungen ergeben werden oder die Rückgänge durch „Nachholkäufe“ in Teilen kompensiert werden können.

Auch lagen keine belastbaren Aussagen darüber vor, wie sich Struktur- und Leistungskennzahlen des bundesweiten Einzelhandels kurz-, mittel- und langfristig verändern werden. Unbestritten ist jedoch, dass Anbieter des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel-SB- und Drogeriemärkte, vom Lockdown profitierten und die innerstädtische Leitbranche Bekleidung/Schuhe am stärksten betroffen war. Generalisierend ist davon auszugehen, dass die Corona-Pandemie den Strukturwandel im bundesdeutschen Einzelhandel beschleunigt hat – in der Tendenz zu Lasten des stationären Handels und zu Gunsten des E-Commerce.

Die Bestandsdaten des Bendorfer Einzelhandels haben sich im letzten Jahr möglicherweise verändert. Gleichwohl sind die konzeptionellen Aussagen und Handlungsempfehlungen davon nahezu unabhängig, da sich das vorliegende Konzept bereits auf einen längerfristigen Prognosehorizont ausrichtet.

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente	
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel	
		Getränke, Spirituosen, Tabak	
		Backwaren	
		Fleisch, Fleischwaren	
Gesundheit, Körperpflege	Gesundheit, Körperpflege	Lebensmittelspezialanbieter Reformwaren	
		Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	
		Parfümerie/Kosmetik	
		Pharmazeutische Artikel	
Blumen, Zoobedarf	Blumen, Zoobedarf	Sanitätswaren/Orthopädie	
		Optik, Hörgeräte	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	Bücher, Schreibwaren, Büro	Blumen	
		Zoobedarf, Tiernahrung	
	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Bekleidung, Schuhe, Schmuck	Zeitschriften, Zeitungen
			Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel
			Bücher
			Bekleidung, Wäsche
	Sport, Freizeit, Spiel	Sport, Freizeit, Spiel	Schuhe
			Lederwaren/Taschen/Koffer
			Sportbekleidung, Sportschuhe
			Uhren, Schmuck
Großteilige Camping- und Sportgeräte			
Kleinteilige Camping- und Sportartikel			
Fahrräder und Zubehör			
Freizeit, Spielwaren			
E-Bikes, Pedelecs			
Musikalien			
Waffen, Jagd			

Fristigkeit	Warengruppe	Sortimente	
Überwiegend langfristiger Bedarf	Elektrowaren	Elektrogroßgeräte	
		Elektrokleingeräte	
		Leuchten	
		Unterhaltungselektronik	
		Bild- und Tonträger	
	Möbel, Einrichtung	Möbel, Einrichtung	Computer und Zubehör
			Telefone
			Foto
			Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
			Wohnaccessoires
Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	
		Bettwaren, Matratzen	
		Matratzen und Lattenroste	
		Abgepasste Teppiche	
		Möbel (ohne Küchen)	
		Küchen	
		Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)	
		Baumarktsortiment	
		Maschinen, Werkzeuge	
		Baustoffe, Bauelemente	
Sicht- und Sonnenschutz			
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße			
Pflanzen, Samen Outdoor			
Kfz-Zubehör			

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021



2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das BauGB und die BauNVO in Verbindung mit dem BauGB eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (*Grenze zzt. bei 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Geschossfläche*) wird durch den § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bendorf am Rhein empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

2.1.2 Landesplanerische Grundlagen der Einzelhandelssteuerung in Rheinland-Pfalz

Die für die Einzelhandelssteuerung relevanten landesplanerischen Grundlagen finden sich im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland Pfalz (LEP IV) im Teil B, Abschnitt III. „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Bendorf am Rhein die zentralörtliche Einstufung als sogenanntes „kooperierendes Mittelzentrum“ erfährt. Gemäß **Ziel 40** des LEP IV teilt sich Bendorf innerhalb des Mittelbereichs Koblenz/Lahnstein diese Funktion mit den Städten Höhr-Grenzhausen, Koblenz, Lahnstein und Vallendar. Grundsätzlich folgt daraus, dass die Stadt Bendorf am Rhein ausschließlich eine Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet erfüllt. Kommunen mit einer niedrigeren zentralörtlichen Einstufung existieren in Nachbarschaft nicht, sondern ausschließlich die oben genannten Mittelzentren bzw. das Oberzentrum Koblenz.

In Kapitel 3.2.3 des LEP werden konkrete Regelungen für den großflächigen Einzelhandel formuliert. Diese sind sowohl Grundlage des Standortsystems, das innerhalb des vorliegenden Bendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzepts empfohlen wird, als auch relevant für die raumordnerische Bewertung konkreter Einzelhandelsvorhaben. Die relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) 56 bis 63 lauten wie folgt:

- Durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden soll nach **G 56** die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen wahrgenommen werden.
- Nach **Z 57** sind großflächige Einzelhandelsvorhaben nur innerhalb zentraler Orte zulässig („Zentralitätsgebot“). Ausnahmen sind in den größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion möglich, wenn das Einzelhandelsvorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Gemäß **Z 58** sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig („städtebauliches Integrationsgebot“). Die städtebaulich integrierten Bereiche entsprechen dem baurechtlichen Begriff des zentralen Versorgungsbereichs.
- An „Ergänzungsstandorten“ der zentralen Orte sind nach **Z 59** großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevanten Sorti-

- menten zulässig. Dabei sind innenstadtrelevante Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- Durch großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen gemäß **Z 60** weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden („Nichtbeeinträchtigungsgebot“).
 - Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist gem. **Z 61** durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken („Agglomerationsverbot“).
 - Für die Ergänzungsstandorte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche soll i. S. d. **G 62** eine Einbindung in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz erfolgen.
 - Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen nach **G 63** Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) und auch mobilen Einrichtungen verknüpfen.

Zur Konkretisierung der in den Grundsätzen und Zielen genannten innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt im LEP IV eine typisierende Auflistung. Demnach zählen insbesondere folgende Sortimente zu den innenstadtrelevanten Sortimenten:

- 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

Für diese Auflistung gilt, dass im „begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung dieses Katalogs“ vorgenommen werden kann.

2.1.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wurde in Anpassung an den LEP IV im Jahr 2017 beschlossen. Die den Einzelhandel betreffenden Regelungen finden sich in Abschnitt 1.3.4.

Dabei wird zunächst dargelegt, dass die regionalplanerischen Grundsätze nur ergänzend zu den unmittelbar geltenden Vorgaben der Landesplanung wirken. Insbesondere auf die Beachtung der Ziele 57 bis 61 des LEP IV wird verwiesen.

Der Fokus der regionalplanerischen Ergänzungen liegt auf folgenden Themen:

- Unterstützung der fußläufigen Nahversorgung (G 37)
- Fokussierung auf zentrale Bereiche der Gebietskörperschaften bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung (G 38)
- Erstellung von Einzelhandelskonzepten (G 39)
- Maßstäblichkeit bzw. Kongruenz von Einzelhandelsentwicklung im Hinblick auf die zentralörtliche Gliederung und die entsprechenden Verflechtungsbereiche (G 40 und G 41)
- Limitierung auch kleinflächiger Einzelhandelsentwicklungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (G 42)



2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an verkehrsgünstigen Standorten sowie dynamisch wachsende Marktanteile des Onlinehandels hat sich die stadtbildende Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit vielerorts deutlich reduziert. Dabei zeichnet sich der zunehmende Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel durch eine fehlende Möglichkeit der städtebaulichen Regulierung aus, sodass eine gezielte Steuerung des stationären Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik weiterhin eine hohe Bedeutung behält.

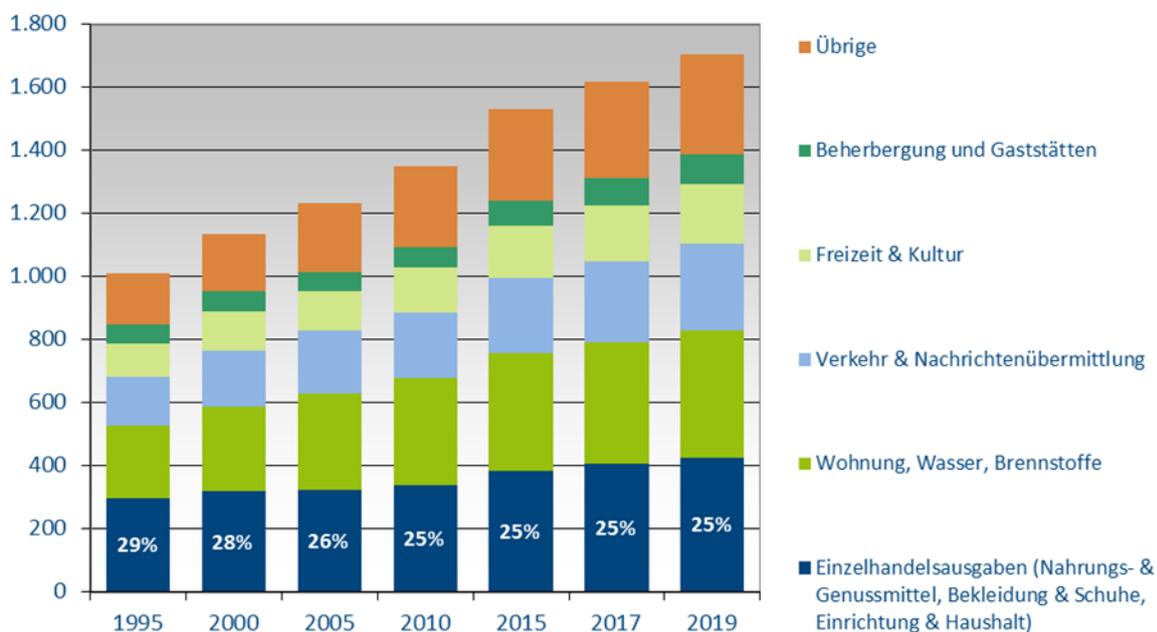
2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Maßgeblich verantwortlich für diese Entwicklung sind die Nachfrager*innen. Weniger als die demografischen Prozesse und Strukturen ist es die Veränderung des Nachfrageverhaltens mit einer Nutzung von Kommunikations- und Informationsmedien auch zum Einkauf, die dem stationären Handel den Umsatz entzieht.

In der Vergangenheit wurden zudem erfolgte und perspektivische Bevölkerungsrückgänge als eher negative Einflussgrößen auf die Einzelhandelstätigkeit angenommen. Für die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung erscheinen Prognosen zu einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen jedoch derzeit überholt. Das Statistische Bundesamt erwartet auf Basis ihrer „14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ voraussichtlich mindestens bis 2024/2025 ein Bevölkerungswachstum, vermutet anschließend jedoch eine Trendumkehr.

In der Entwicklung der Konsumausgaben spiegeln sich die demografischen Schrumpfungsprozesse der deutschen Bevölkerung der jüngeren Vergangenheit nicht wider. So steigen die vom Bundesamt für Statistik erhobenen Ausgaben jedes Jahr; seit 1995 ist insgesamt ein Zuwachs von rund 615 Mrd. € bzw. rund 60 % (zu jeweiligen Preisen) zu konstatieren. Auch preisbereinigt ist ein Ausgabenzuwachs um rund 35 % zu erkennen. Bemerkenswert allerdings ist, dass die einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteile an den Konsumausgaben in den letzten zehn Jahren stagnieren. Dagegen zeigt sich insbesondere der Bereich „Übrige Ausgaben“ als Wachstumsträger. Hierzu zählen u. a. Gesundheitspflege, Bildungswesen, Körperpflege, persönliche Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen sowie Versicherungs- und Finanzdienstleistungen. Tendenziell zunehmend ist zudem die Bedeutung des Bereichs Beherbergung und Gaststätten, jedoch auf einem gegenüber dem Einzelhandel vergleichsweise niedrigen Niveau.

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2019, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/2021

Neben den demografischen Veränderungen sowie den stagnierenden Ausgabenanteilen des privaten Konsums für den Einzelhandel sind es auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten durch eine „Discountorientierung“ geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden“ kennzeichnen. Zudem setzt sich konträr zur Discountorientierung auch vermehrt der Trend fort, höhere Preise für qualitativ hochwertige Produkte zu akzeptieren. Dies ist insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar.

Nicht nur in klassischen „Shopping“-Sortimenten wie Bekleidung oder Schuhe, sondern auch im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber sowohl von Supermärkten als auch von Discountern mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kund*innen, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels lange Zeit mitbestimmt haben. Diese Bequemlich-

keitsaspekte unterstützen allerdings auch die wachsende Online-Orientierung im Einkaufsverhalten, das sich durch neue technologische Möglichkeiten immer weiter verändert. Dank digitaler Endgeräte können Konsumenten jederzeit und überall kaufvorbereitende Informationen einholen, aber auch Käufe abschließen – und damit Entscheidungen gegen den stationären Einzelhandel fällen.

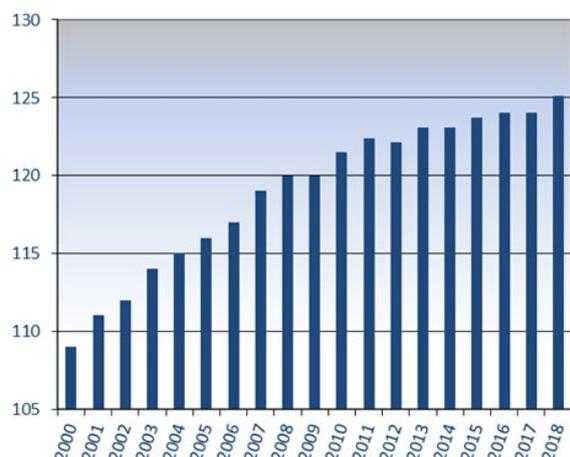
Noch offen ist, wie sich die aktuellen Entwicklungsprozesse einer Reurbanisierung, Klimawandel sowie die damit verbundene Nachhaltigkeitsdiskussion mittel- und langfristig auf die quantitative und qualitative Einzelhandelsentwicklung auswirken.

2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Trotz dieser zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels hielt das Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland lange Zeit an. Die durch das Statistische Bundesamt und den Handelsverband Deutschland für das Jahr 2018 ermittelte Gesamtverkaufsfläche von rund 125,1 Mio. m² beschreibt zwar gegenüber dem Jahr 2007 ein Wachstum von rund 5 %, allerdings stagniert die Entwicklung in den letzten vier Jahren, während die Steigerungsraten etwa bis zum Jahr 2011 bei rund 1 % p. a. lagen.



Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 – 2018* (in Mio. m²)



Anm.: *Prognose

Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/2021

Gleichzeitig ist für den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) ein wachsender Umsatz zu konstatieren. Ein Einzelhandelsumsatz im Jahr 2019 von rund 543,6 Mrd. EUR beschreibt gegenüber einer Umsatzleistung im Jahr 2017 von etwa 513,3 Mrd. EUR ein Wachstum um rund 6 % (nominal).

Da in diesen Gesamtumsätzen des deutschen Einzelhandels auch der Onlinehandel enthalten ist, kann der Einfluss der Verkaufsflächenstagnation auf die Verkaufsflächenproduktivität nur unzureichend eingeschätzt werden. Auch wenn für den gesamten stationären Einzelhandel eher Rückgang oder Stagnation angenommen werden kann, versuchen die jeweiligen Marktführer in den meisten Branchen

weiterhin, ihre Flächenleistungen zu steigern und große zusammenhängende Verkaufsflächen zu belegen, um durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz zu demonstrieren. Beispielsweise bei Elektrowaren zeigen sich in Folge der dynamischen Marktprozesse jedoch auch bereits veränderte Flächennachfragen der Betreiber. Gerade für die im Branchenvergleich größten Anbieter ist eine Reduzierung der Filialgrößen hinsichtlich der Verkaufsfläche erkennbar.

Viele ehemals ausschließlich stationär agierende Händler erweitern ihre Vertriebskanäle, während der umgekehrte Weg der Onlinehändler in eigene stationäre Shops derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte – insbesondere dann, wenn diese Daten für Branchen und gegliedert nach Teilräumen gewünscht werden.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass – aufbauend auf Berechnungen des Handelsverbands Deutschland – der Onlinehandel im Jahr 2018 einen Marktanteil von knapp über 10 % am gesamtdeutschen Einzelhandel hält und für das Jahr 2019 ein weiterer Zuwachs erwartet wurde. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, hat sich die Wachstumsdynamik des Onlinehandels in den vergangenen Jahren bereits deutlich reduziert. Vor dem Hintergrund der weiterhin ansteigenden Marktanteile ist jedoch nicht von einer Entzerrung des Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel auszugehen.

Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels



Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/2021

Der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel variiert dabei zwischen den Branchen (vgl. Abbildung 4).

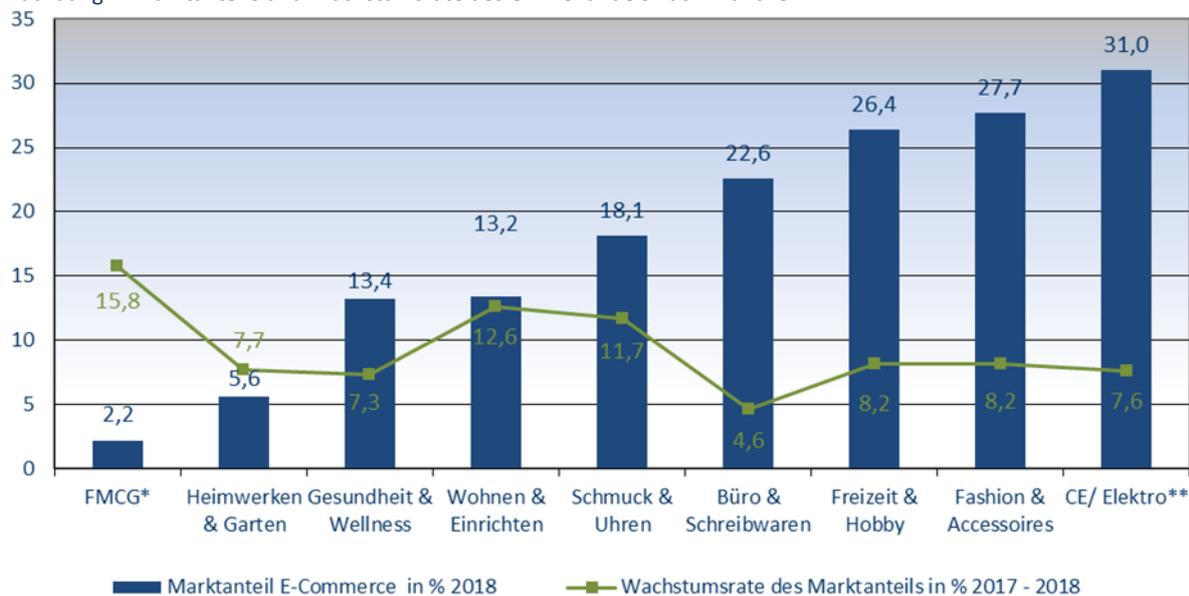
Dabei ist darauf hinzuweisen, dass andere Institute (z. B. Gesellschaft für Konsumforschung) teilweise abweichende Daten veröffentlichen, als in Abbildung 4 vom Handelsverband Deutschland zitiert. Unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu Branchen, fehlende Differenzierungen von Unternehmensangaben im Hinblick auf die Umsatzbedeutung der genutzten Vertriebswege usw. lassen es daher sinnvoll erscheinen, eher Tendenzen als verbindliche Aussagen bei der sich nachfolgend anschließenden branchenbezogenen Betrachtung aufzuzeigen. Die Einteilung der Branchen folgt der in Kapitel 1.2 erläuterten Methodik.

Nahrungs- und Genussmittel

Ein Großteil der Einzelhandelsumsätze ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, die durch eine häufige Bedarfsdeckung geprägt wird. Marktbestimmend war in den letzten Jahrzehnten das expansive Verhalten der Lebensmitteldiscounter, deren Standortwahlverhalten oftmals einer städtebaulich integrierten und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegenstand. Aktuell stagnieren die Marktanteile der Lebensmitteldiscounter jedoch. Moderne und attraktive Betriebskonzepte der Supermärkte sowie eine vermehrte Fokussierung der Gesellschaft auf Frische, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Fair Trade etc. begründen ihrerseits Bedeutungsgewinne. Für beide Betriebstypen gilt: die Anpassung der Verkaufskonzepte führt zu einem steigenden Flächenanspruch. Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen.



Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen



* Anm.: = schnell drehende Produkte (Fast Moving Consumer Goods), hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren; **Anm.: CE = Unterhaltungselektronik (Consumer Electronics)

Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/2021

Gesundheit und Körperpflege

Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird nach der Systematik von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durch verschiedene Angebotsformen bestimmt. Prägend im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsätze sind die Drogeriemärkte, die von spezialisierten Anbietern wie Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäusern und Optikern/Akustikern ergänzt werden. Die letztgenannten kleinteiligen Anbieter sind im Hinblick auf die raumverträgliche Einzelhandelssteuerung im Regelfall unproblematisch, da zumeist eine Orientierung auf kleine Einzelhandelsimmobilien in städtebaulich integrierten Lagen erfolgt. Die Drogeriemärkte jedoch haben sich neben den Lebensmittel-SB-Betrieben als zweitwichtigste Kategorie der nahversorgungsrelevanten Anbieter etabliert. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker sind die branchenbezogenen Umsatzanteile der Lebensmittel-SB-Betriebe gestiegen, und der spezialisierte Markt wird durch zwei Anbieter (dm, Rossmann) dominiert, deren Flächenansprüche sich in den vergangenen Jahren stark erhöht haben – im Einklang mit den Lebensmittel-SB-Betrieben. Dieser Flächenanspruch sowie die Zielsetzung einer Ansiedlung im Standortverbund mit Lebensmittel-SB-Betrieben setzen oftmals nicht städtebaulich integrierte Standorte in das Zentrum der Expansionsplanungen. Sowohl aus

Verbrauchersicht als auch aus der Perspektive einer zentrenorientierten kommunalen Einzelhandelsentwicklung wird in Anlehnung an die ehemaligen Schlecker-Filialen derzeit vielerorts der Betriebstyp eines kleineren Drogeriemarkts vermisst. Ein Alleinstellungsmerkmal ist dagegen für den Betriebstyp des Drogeriemarkts Müller festzustellen, der zwar schwerpunktmäßig Drogeriewaren anbietet, darüber hinaus aber auch bedeutende Flächenanteile mit Lebensmitteln, Spielwaren, Schreibwaren etc. bereithält.

Die Entwicklungstendenzen des Onlinehandels verlaufen ähnlich wie in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Die Marktanteile sind derzeit insgesamt noch gering, angeführt von Versandapotheken und Onlineplattformen für den Brillenkauf, jedoch durch starke Wachstumsraten gekennzeichnet.

Blumen und Zoobedarf

Deutlich geringere Marktanteile übernimmt die Branche Blumen und Zoobedarf im gesamtdeutschen Einzelhandel. Das klassische Blumengeschäft hat heute nur noch eine ergänzende Versorgungsfunktion; Zoobedarf wird primär in spezialisierten, teilweise großflächigen Fachmärkten von Betreibern wie Fressnapf, Zoo & Co., Futterhaus sowie in Raiffeisenmärkten und als nahversorgungsrelevantes

Randsortiment (Tiernahrung, Kleintierbedarf) in Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten angeboten. Die großen Fachmarktbetreiber orientieren ihre Standortplanung oftmals an bestehenden oder geplanten Agglomerationsstandorten, um von Kopplungseffekten bzw. einer hohen Kundenfrequenz zu profitieren. Die branchenbezogene Bedeutung des Onlinehandels ist anhand der Situation der FMCG-Produkte (vgl. Abbildung 4) nachzuvollziehen, sodass von einer „nachholenden“ Entwicklung mit hohen Wachstumsraten auszugehen ist.

Bücher, Schreibwaren, Büro

Auch in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist eine Reduzierung der Fachgeschäfte bei einer gleichzeitig zunehmenden Filialisierung deutlich zu erkennen. In vielen Kommunen hat sich beispielsweise der Facheinzelhandel mit Büchern zurückgezogen, während die marktprägenden filialisierten Anbieter wie Mayersche Buchhandlung oder Weltbild Anforderungen an Standorte und Einzugsgebiete formulieren, die insbesondere durch kleinere Kommunen nicht erfüllt werden können. Zudem zeigte sich im Buchhandel der E-Commerce von Beginn an wettbewerbsrelevant; derzeit liegt der Marktanteil nach HDE bei rund 27,5 %. Mit einer Wachstumsrate von nur ca. 3,5 % des Marktanteils zwischen 2016 und 2018 ergibt sich jedoch eine deutliche Abnahme der Entwicklungsdynamik.

Gleichermaßen übt der Onlinehandel im Bereich Büro-/Schreibwaren mit einem Marktanteil von rund 23 % im Jahr 2018 starken Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel aus, der in spezialisierter Form weiterhin primär kleinstrukturiert und an städtebaulich integrierten Standorten vertreten ist. Zudem bieten SB-Warenhäuser oder Sonderpostenmärkte oftmals Büro-/Schreibwaren als Randsortimente an. Als bundesweit vertretener Fachmarkt richtet sich Staples neben gewerblichen Kunden auch an Endverbraucher; regionale Filialisten wie z. B. Askania ergänzen ihr Angebot an Büro- und Schreibwaren meist um die Bereiche Spiel, Sport, Freizeit und Hobby.

Bekleidung, Schuhe, Schmuck

Bekleidung und Schuhe (inkl. Sportbekleidung/Sportschuhe) sowie Lederwaren und Schmuck sind die klassischen Innenstadtleitsortimente. Insbeson-

dere in größeren Städten wird ein Großteil der 1-A-Lagen in den Innenstädten durch diese Sortimente belegt. Daneben ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wettbewerb auch durch Anbieter geprägt wird, die man zunächst nicht mit dem Facheinzelhandel in Verbindung bringt. So zählen Aldi, Lidl und Tchibo zu den umsatzstarken Anbietern.

Die Tendenz, dass Shopping-Center vermehrt auf innerstädtische Standorte abzielen und die „grüne Wiese“ an Attraktivität verliert, hat direkten Einfluss auf die Standortsituation der Anbieter in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Diese bildet üblicherweise auch den Angebotsschwerpunkt eines Shopping-Centers, sodass dezentrale Ansiedlungen solcher Center direkt und primär in Wettbewerb mit den Haupteinkaufslagen einer Stadt getreten sind. Während dieser Wettbewerbsdruck vielerorts nachlässt, nimmt die Marktbedeutung des Onlinehandels weiter zu. Marktanteile von rund 28 % bei Fashion und Accessoires sowie rund 18 % bei Uhren und Schmuck, ergänzt durch Wachstumsraten des Marktanteils von 8 % bzw. 12 % im Jahr 2018, unterstreichen eine gleichermaßen hohe wie ansteigende städtebauliche Relevanz des Onlinehandels.

Sport, Spiel, Freizeit

Mit einem Marktanteil von fast 25 % ist der Onlinehandel auch bei Sport, Spiel, Freizeit von hoher Wettbewerbsrelevanz für den stationären Einzelhandel und lässt bei einer Rate von ca. 7 % weiterhin wachsende Bedeutung erkennen. Allerdings konnten im Bereich der Sportartikel/Sportgeräte durch die Expansion der Fa. Decathlon in den vergangenen Jahren in vielen Regionen Angebotslücken geschlossen werden. Viele Sortimente des Filialisten wurden zuvor nur ausschnittsweise in konventionellen Sportgeschäften angeboten, deren Angebotsschwerpunkt meist bei Sportbekleidung/Sportschuhen liegt. Da Decathlon auch in diesen Sortimenten große Flächenanteile in ihren Fachmärkten belegt, korrespondieren unternehmensinterne Standortprämissen oftmals nicht mit den planerischen Zielsetzungen des Zentrumschutzes.

Das Einzelhandelsangebot mit Spielwaren/Freizeitsortimenten wird dagegen schon längerfristig einerseits durch den kleinteiligen Facheinzelhandel, andererseits durch große Fachmärkte mit einem um-



fassenden Sortiment geprägt (z. B. *Smyths Toys*). Auch in diesem Segment ist der Onlinehandel expansiv.

Elektrowaren

Eine umfassende Produktpalette von Elektrowaren wird in der Regel durch die Elektrofachmärkte (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) vorgehalten. Diese galten – und gelten grundsätzlich immer noch – als Magnetbetriebe, sodass in der Einzelhandelssteuerung das Ziel verfolgt wurde, innerstädtische Standorte mit Elektrofachmärkten zu belegen. U. a. unter Einfluss der besonders starken Marktposition des Onlinehandels hat sich das Expansionsverhalten der marktführenden Betreiber jedoch in den vergangenen Jahren verändert. Das Standortnetz wurde in der Tendenz verkleinert, die Verkaufsfläche reduziert, sodass sich insgesamt eine Bedeutungsabnahme des stationären Einzelhandels mit Elektrowaren ergab.

Weitere prägende Betriebstypen sind Fachanbieter für Elektrohaushaltswaren (Elektrogroß- und/oder -kleingeräte), Telefon- und Fotoshops oder Computerfachgeschäfte. Dabei zeigt der Markterfolg der Fa. Apple die gelungene Kopplung von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und Produktinnovationen sowie geschickter Markenführung. Unterstützt wird die Demonstration dieser Marktbedeutung aktuell durch die Eröffnung von Flagship-Stores in 1-A-Lagen von Oberzentren, meist in prägnanten Schlüsselimmobilien.

Möbel/Einrichtung

Die Warengruppe Möbel/Einrichtung wird sowohl durch das klassische Möbel-/Küchensortiment als auch durch ergänzende einrichtungsaffine Produkte gebildet. Während letztere (u. a. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) in der Regel primär auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden, sind Möbelhäuser zumeist an Pkw-orientierten Standorten außerhalb zentraler Lagen zu finden. Für diese Möbelhäuser zeigen sich fortsetzende Konzentrationsprozesse, die durch Verkaufsflächengrößen von mehr als 40.000 m², einer Marktbeherrschung weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis

25.000 m² Verkaufsfläche gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m²) werden, ebenso wie durch den Betreiber des Einrichtungshauses IKEA, jedoch nicht nur kleinere Möbeleinzelhändler unter Wettbewerbsdruck gesetzt. Vielmehr führen diese „Möbelpaläste“ auch Randsortimentsverkaufsflächen in der Größe mehrerer Fachmärkte, die zudem mit den Anbietern von Leuchten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik usw. in Wettbewerb treten.

Eine Bedeutungszunahme ist für den E-Commerce für die Warengruppe Wohnen und Einrichten zu belegen. Aktuell liegt der Marktanteil bei rund 13 %; die Entwicklungsdynamik ist überdurchschnittlich.

Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Teilweise, durch die Ergänzung mit Baustoffen, wird die Einzelhandelsfunktion mit einem primär gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment ist ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen teilweise Flächen mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche. Die Bedeutung des E-Commerce ist für Bau-/Gartenbedarf mit einem Marktanteil von fast 6 % bislang noch vergleichsweise gering. Eine Marktanteil-Wachstumsrate von ca. 8 % im vergangenen Jahr deutet jedoch auch hier auf eine nachholende Entwicklung hin.

Das Sortiment Autozubehör zeigt sich weniger flächenintensiv. Es wird als Randsortiment in Baumärkten oder Sonderpostenhäusern angeboten; primär erfolgt der Verkauf jedoch über flächenmäßig kleinere Fachmärkte in Verbindung mit Werkstätten, wie beim Marktführer A.T.U. oder den Facheinzelhandel für Autozubehör, der oftmals an Kfz-Häuser angeschlossen ist. Der Onlinehandel ist mit ca. 6 % in seiner Marktbedeutung nachgeordnet.

2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Zwar hat die Konzentration auf periphere, Pkw-orientierte Einkaufsorte in der jüngeren Vergangenheit wieder abgenommen (insbesondere wegen restriktiver Auslegung des Planungsrechts); der Wettbewerbsdruck für den stationären Innenstadt-Einzelhandel befindet sich jedoch durch die anhaltenden Marktanteilsgewinne des Onlinehandels weiterhin auf einem hohen Niveau. Vielfach sind es nur die bundesweit filialisierenden Anbieter, die ihre Angebote parallel über den Onlinehandel vertreiben. Für den inhabergeführten Einzelhandel hingegen steht der Aufwand zur Etablierung eines weiteren Vertriebskanals selten in angemessener Relation zu den hierdurch möglichen Einnahmen, sodass vielerorts eher standortbezogene Online-Aktivitäten unterstützt werden.

Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe aus den Zentren abgezogen und die dynamische Entwicklung des Onlinehandels zu weiteren Kaufkraftverlagerungen geführt. Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist allerdings ungebrochen, insbesondere internationale Ketten drängen in Groß- und Mittelstädte. Allerdings reduziert sich die Präsenz in Form der Zahl der Filialen in attraktiven Innenstadtlagen.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen weiterhin die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere außerhalb von Oberzentren oder großen Mittelzentren mit weitreichenden Einzugsbereichen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach großen zusammenhängenden Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m² Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen.

Diese Entwicklung wird verstärkt, wenn sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Auch für viele Stadtteil- bzw. Nebenzentren ergibt sich die Gefahr eines zunehmenden Bedeutungs-rückgangs, wenn nicht Einzelhandelsausstattung oder Identifikationspotenziale über Historie bzw. Städtebau zur Profilierung und Abgrenzung gegenüber Nahversorgungszentren genutzt werden können.

Die sich so ergebenden Versorgungsnetze widersprechen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichmaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass Standorte auch aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Bendorf am Rhein Einfluss. Eine konsequente, gesamtgemeindliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist notwendig, um dem möglichen Bedeutungsverlust gewachsener Ortskerne und der Nahversorgung entgegenzuwirken.



2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Bendorf am Rhein

2.3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die verbandsfreie Stadt Bendorf am Rhein liegt im Nordosten des Landkreises Mayen-Koblenz im Norden von Rheinland-Pfalz. Sie befindet sich großräumig gesehen im Verdichtungsraum des Neuwieder Beckens. Bendorf ist dabei von wichtigen rheinland-pfälzischen Städten umgeben. So befindet sich westlich die Mittelstadt Neuwied, die im gleichnamigen Landkreis Neuwied liegt, und südlich, getrennt durch den Rhein, die kreisfreie Stadt Koblenz. Bendorf grenzt zudem an die Verbandsgemeinden Vallendar, Sankt Sebastian und Weißen-thurm im Landkreis Mayen-Koblenz, die Verbandsgemeinde Dierdorf im Landkreis Neuwied sowie die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach und die Stadt Höhr-Grenzhausen im Westerwaldkreis. In der landesplanerischen Ordnung wird Bendorf als Mittelzentrum eingestuft.

Die südwestliche Gemarkung der Stadt Bendorf wird durch den Verlauf des Rheins vorgegeben. Durch diese Flusslage wird sowohl die Siedlungsentwicklung als auch die Einzelhandels- und sonstige wirtschaftliche Entwicklung Bendorfs geprägt. So stellt der Rhein, trotz der ebenfalls von Fuß- und Radverkehr nutzbaren Autobahnbrücke Bendorfer Brücke, eine mobilitätseinschränkende Zäsur dar, da die Bendorfer Brücke die einzige Möglichkeit der Rheinquerung vom Stadtgebiet aus darstellt.

Neben der bereits skizzierten regionalen Wettbewerbssituation nimmt somit insbesondere die Verkehrsanbindung Bendorfs Einfluss auf die Entwicklung des städtischen Einzelhandels.

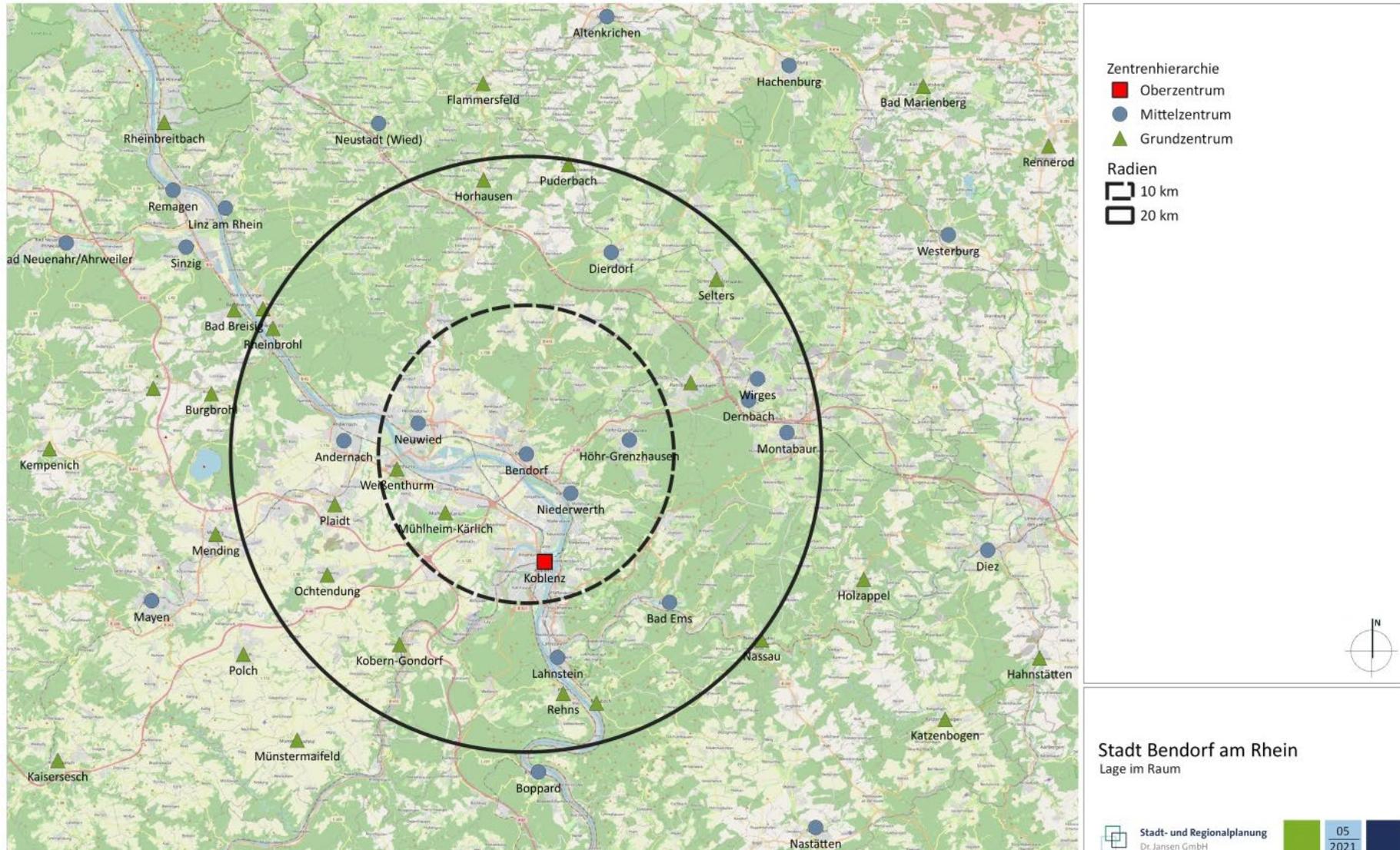
Im Verdichtungsraum des Neuwieder Beckens gelegen, ist Bendorf verkehrlich sehr gut erreichbar. Hier ist insbesondere die unmittelbar östlich an das Stadtzentrum anknüpfende A 48 zu nennen, die eine Verbindung zwischen den östlich beziehungsweise westlich verlaufenden Autobahnen A 3 und A 61 schafft, sodass Bendorf überregional nach Norden gut an Nordrhein-Westfalen – vor allem die Region Köln-Bonn – und nach Süden an die Region Mainz-Wiesbaden sowie Frankfurt angebunden ist (Anschlussstelle Nr. 11). Die weitgehend parallel zum Rhein verlaufende B 42 auf der südlichen Seite

der Innenstadt spielt zudem eine wichtige Rolle für die Anbindung Richtung Westen und Süden, nach Neuwied beziehungsweise Koblenz, wodurch diese Städte innerhalb weniger Fahrminuten erreicht werden können. Die B 413 übernimmt die gleiche Aufgabe in nördlicher Richtung. Darüber hinaus quert die L 307 das Bendorfer Stadtgebiet – darunter auch die Innenstadt – von Westen nach Osten und sorgt für eine innerstädtische Erreichbarkeit. Zudem verbindet die westlich der Innenstadt in nordöstlicher Richtung verlaufende L 262 weiter mit dem Unland. Dies gilt ebenso für die an die L 262 anknüpfende L 260, die in nordwestlicher Richtung verläuft.

Die Stadt ist Mitglied des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel; eine direkte Anbindung an den Schienenpersonenverkehr besteht in Bendorf nicht. Diese wird indirekt durch die Busverbindungen zum Bahnhof Neuwied-Engers, der aufgrund seiner Nähe zur Bendorfer Innenstadt in wenigen Minuten erreicht werden kann, gewährleistet (Linie 107). Von hier besteht Anschluss an die Regionalbahn Richtung Köln (RB 27). Zudem kann der Koblenzer Hauptbahnhof innerhalb einer halben Stunde erreicht werden (Linie 8), der eine Anbindung mit Regional-expresslinien Richtung Köln (RE 5) und Mainz (RE 2) ermöglicht. Der ICE-Bahnhof Montabaur ist mit dem ÖPNV in ungefähr einer Stunde zu erreichen (Linien 462/460). Von hier aus bestehen, wie auch von Koblenz aus, ICE-Anbindungen nach Frankfurt und Köln.

Bendorf wird von insgesamt 21 Linien des Verkehrsverbunds Rhein-Mosel angefahren, welche die Stadt mit dem Umland und die einzelnen Stadtteile untereinander verbinden. Die Haltestelle Bendorf Stadtpark stellt dabei den wichtigsten Knotenpunkt dar. Durch die Regionalbusse wird eine gute Verbindung nach Neuwied und Koblenz gewährleistet. Insgesamt wird so eine flächendeckende Mobilität der Bevölkerung zwischen der Stadt und dem direkten Umland unterstützt. Durch die regelmäßig betriebenen Buslinien ist somit die Mobilität auch für den Teil der Bevölkerung gesichert, der nicht über ein Auto verfügt. Der nahegelegene bzw. fußläufige Anschluss an das ÖPNV-Netz ist insbesondere für immobile Bevölkerungsgruppen von zentraler Bedeutung. Diese sind im Rahmen ihrer täglichen Versorgung von verkehrsinfrastrukturellen Angeboten abhängig.

Abbildung 5: Lage der Stadt Bendorf am Rhein und zentralörtliche Gliederung in der Region



Quelle: Kartengrundlage: www.openstreetmap.org, eigene Darstellung 2021



2.3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Sowohl die aktuelle Einzelhandelssituation als auch die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in der Stadt Bendorf am Rhein sind in Abhängigkeit zur Bevölkerungsverteilung und der Bevölkerungsstruktur zu bewerten.

Nach Angaben des Landesamts für Statistik Rheinland-Pfalz weist die Stadt Bendorf am Rhein zum 31.12.2019 eine Zahl von ca. 16.888 Einwohner*innen auf. Auf diese Veröffentlichung der amtlichen Statistik wird bei der Bewertung des Einzelhandels in Bendorf am Rhein in diesem Gutachten Bezug genommen. Dies ist insbesondere von Bedeutung bei der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens sowie der Darstellung prognostischer Entwicklungsspielräume.

In einer kleinräumigen Betrachtung ist der Siedlungskörper der Stadt Bendorf am Rhein folgendermaßen zu gliedern:

Der Kernbereich wird durch den Stadtteil Bendorf mit der Kern- bzw. Altstadt gebildet.

Südwestlich der Innenstadt, angrenzend an den Neuwieder Stadtteil Engers, befindet sich der Bendorfer Stadtteil Mülhofen, der insbesondere am Rhein von gewerblichen Anlagen geprägt wird. Nördlich der Innenstadt liegt der Stadtteil Sayn. Im weiteren nördlichen Verlauf auf der Strecke zur Ortsgemeinde Nauort ist der Bendorfer Stadtteil Stromberg verortet.

Außerdem bilden die im Stadtgebiet weitgehend dispers verteilten Wohnplätze Albrechtshof, Meisenhof, Ziegelei, Sonnenhof und Hof Zwei Tannen weitere Gemeindeteile. Eine Einwohnerverteilung kann aus der amtlichen Statistik nicht entnommen werden.

Seit dem Jahr 2012 (Basis Zensus 2011) ist in Bendorf ein Bevölkerungswachstum zu konstatieren, das aus gegenüber der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung überproportionalen Wanderungsgewinnen resultiert. Insgesamt ist für den Betrachtungszeitraum ein Zuwachs von rund 1,8 % zu beziffern, die höchsten jährlichen Raten zeigen sich in den Jahren 2015 bis 2017, die durch eine erhöhte Zuwanderung von Geflüchteten geprägt waren.

Bendorf verzeichnete im Jahr 2019 jedoch gleichzeitig Wanderungsverluste. So liegt Bendorf in einem Verdichtungsraum mit einer hohen Arbeitsplatzzentralität, verfügt jedoch gleichzeitig über ein gehobenes Preisniveau beim Mieten bzw. Kaufen von Immobilien.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Bendorf am Rhein

Jahr	Einwohner	
	Absolut	2012 = 100 %
2012	16.538	100,0
2013	16.539	100,0
2014	16.636	100,6
2015	16.813	101,7
2016	16.809	101,6
2017	16.863	102,0
2018	16.940	102,4
2019	16.888	102,1

Quelle: infothek.statistik.rlp.de, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Im Vergleich zum Landkreis Mayen-Koblenz und zum Land Rheinland-Pfalz weist die Stadt Bendorf seit 2012 ein leicht unterproportionales Bevölkerungswachstum auf. Für den Landkreis Mayen-Koblenz datiert im Vergleichszeitraum eine positive Bevölkerungsentwicklung von 2,0 %. Im Land Rheinland-Pfalz ist ein Wachstum von 2,3 % zu konstatieren (infothek.statistik.rlp.de).

Das Landesamt für Statistik Rheinland-Pfalz berechnet ausgehend vom Basisjahr 2017 die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040. Für die Stadt Bendorf wird dabei auf der kommunalen Ebene für das Jahr 2040 eine Bevölkerung von 16.795 Einwohner*innen berechnet. Dies entspricht einem leichten Rückgang von ca. 0,5 %. Im Landkreis ist dagegen ein Rückgang von 2,8 % prognostiziert. Für das Land Rheinland-Pfalz wird im Jahr 2040 ein Verlust von 2,6 % erwartet. Somit ist der Rückgang in Bendorf im Vergleich unterdurchschnittlich.

Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Bendorf keine Impulse durch die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten sind. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich in Bendorf der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen verringern und der Anteil der älteren

Menschen ansteigen wird. Einhergehend mit einem Alterungsprozess und einem geringeren Anteil an Familien mit Kindern wird es zu Veränderungen in der Bedarfsstruktur kommen. Diese betreffen die Anforderungen an eine wohnungsnahe Grundversorgung, eine autounabhängige Versorgung und die Anpassung des Einzelhandels an die Bedarfsstruktur kleinerer Haushaltsgrößen.

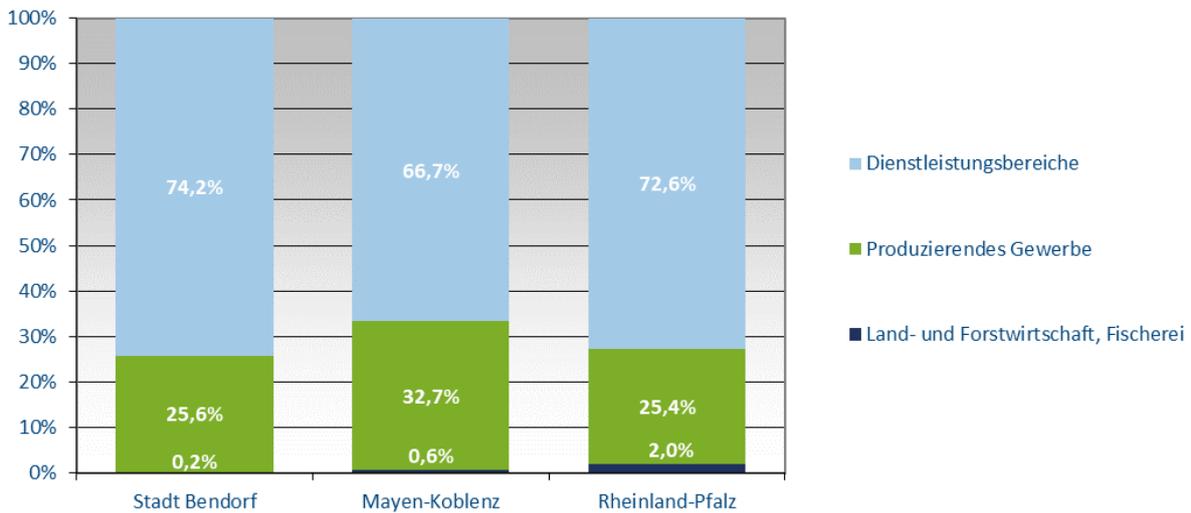
2.3.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Die Stadt Bendorf bezieht ihre mittelzentralen Versorgungsfunktionen nicht nur aus dem in diesem Konzept thematisierten Einzelhandelsbesatz der Stadt, sondern im besonderen Maße aus dem Arbeitsplatzangebot im Bereich der Dienstleistungen und dem gewerblichen und produzierenden Sektor.

Derzeit stehen in der Stadt Bendorf Gewerbeflächen im Industrie- und Gewerbepark Concordia mit 125.000 m² zur Verfügung, die jedoch überwiegend in privater Hand sind. Zudem ist der Hafen Bendorf von Bedeutung.

Im Jahr 2019 wurden in Bendorf rund 3.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der Dienstleistungen mit einem Anteil von 74,2 % an allen Beschäftigten eine dominierende Stellung einnehmen. Die Werte auf Kreisebene (ca. 66,7 %) und des Landes Rheinland-Pfalz (72,6 %) liegen leicht unter den Bendorfer Anteilen. Die Angestellten im Sektor des Produzierenden Gewerbes liegen mit 25,6 % nah an dem Landesschnitt von 25,4 %, jedoch deutlich unter den Werten des Landkreises (32,7 %). Der Sektor Land- und Forstwirtschaft, Fischerei besitzt im Vergleich mit den Vergleichsräumen den geringsten Anteil von ca. 0,2 %.

Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur in Bendorf am Rhein im Vergleich (in %)



Quelle: Daten: Statisches Jahrbuch (StLA RLP), Stand: 30.6.2019; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Im Jahr 2019 wies die Stadt Bendorf einen negativen Pendlersaldo auf (-2.922 Beschäftigte). Den 2.521 Einpendlern standen 5.443 Auspendler gegenüber.



3 Einzelhandelsstandort Bendorf

3.1 Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit

Im Bendorfer Stadtgebiet wurden im Sommer/Herbst 2020 insgesamt 76 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 18.140 m² erfasst. Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Bendorf (Betriebsabgänge/-zugänge) sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden – soweit bekannt – ergänzend kommentiert.

Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2019 ein Bruttoumsatz von ca. 75 Mio. EUR eingeschätzt.

In Abbildung 7 ist die Einzelhandelsausstattung nach dem Umsatzschwerpunkt der Betriebe dargestellt. Bei der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfssparten und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Überwiegend kurzfristiger Bedarf

Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 24 Betrieben (= ca. 31,6 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa 59 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 10.700 m²) knapp 66,3 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 50 Mio. EUR) der Stadt Bendorf am Rhein generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus zwei Lebensmittelvollsor-

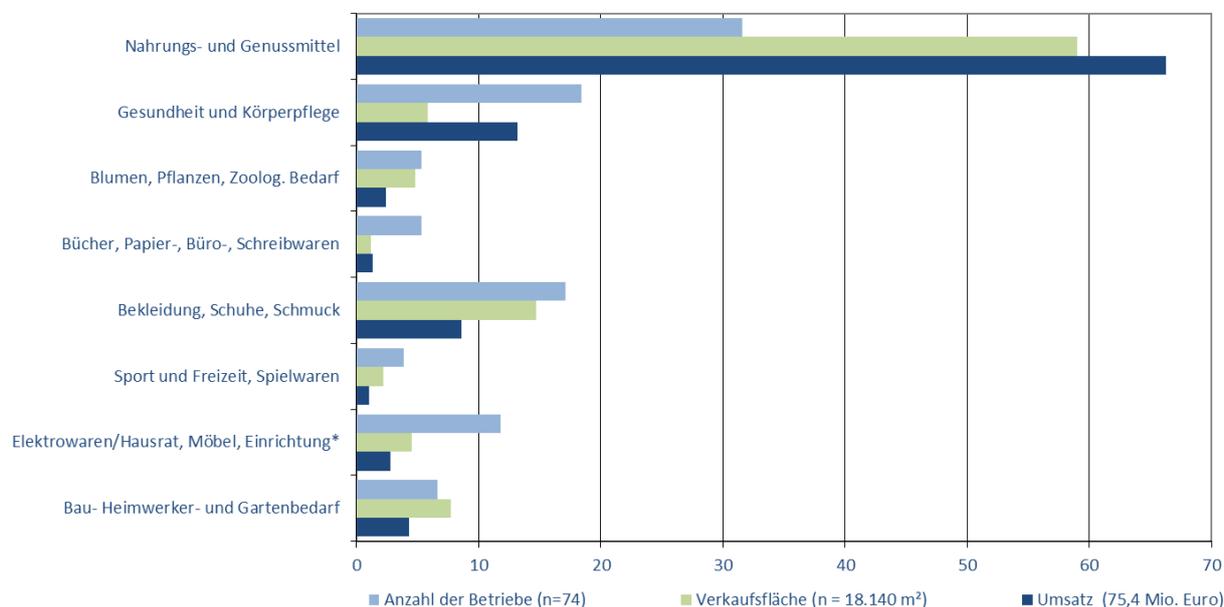
timentern (ein SB-Warenhaus und ein großer Supermarkt), zwei Lebensmitteldiscountern, drei kleineren Lebensmittelmärkten sowie kleineren Lebensmittelanbietern und Spezialgeschäften, Obst-/Gemüseanbietern, Metzgereien, Bäckereien etc. auf. Ein Getränkemarkt ist nicht vertreten.

Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine übergeordnete Bedeutung im Bendorfer Stadtgebiet zu. Hinsichtlich der Betriebszahl ergibt sich der größte Anteil. Gleiches gilt auch für die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile.

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 18,4 % der Betriebe (14 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 5,8 % (ca. 1.055 m²) und einem Umsatzanteil von rund 13,2 % (circa 9,9 Mio. EUR) zuzuordnen. In Bendorf ist derzeit ein klassischer Drogeriemarkt ansässig. Hierbei handelt es sich um eine Filiale der Fa. dm. Angebotsprägend sind des Weiteren eine Parfümerie, zwei Anbieter von Orthopädie-/Sanitätswaren sowie Apotheken und Optiker/Akustiker. Für diese Warengruppe ergibt sich die mit Abstand höchste Flächenproduktivität.

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 5,3 % der Betriebe, rund 4,8 % der Verkaufsfläche und rund 2,4 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf eine vergleichsweise geringe Marktbedeutung hinzuweisen. Während Blumen als Hauptsortiment ausschließlich in kleinen Fachgeschäften geführt werden, wird das Angebot im Bereich Zoobedarf von einem leistungsfähigen großen Zoofachmarkt dominiert. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 7: Einzelhandelsausstattung in Bendorf am Rhein nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Anm.: *aus Datenschutzgründen zusammengefasst, im Bereich Elektrowaren ließe der geringe Besatz Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zu

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Mai/Juni 2020

Tabelle 3: Einzelhandelsausstattung in Bendorf nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	24	31,6	10.700	59,0	50,0	66,3
Gesundheit, Körperpflege	14	18,4	1.055	5,8	9,9	13,2
Blumen, Zoobedarf	4	5,3	875	4,8	1,8	2,4
Bücher, Schreibwaren, Büro	4	5,3	210	1,2	1,0	1,3
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	13	17,1	2.670	14,7	6,6	8,6
Sport, Freizeit, Spiel	3	3,9	400	2,2	0,8	1,0
Elektrowaren und Möbel/Einrichtung*	9	11,8	825	4,5	2,1	2,8
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	5	6,6	1.405	7,7	3,3	4,3
Summe	76	100	18.140	100	75,4	100

Anm.: *aus Datenschutzgründen zusammengefasst, im Bereich Elektrowaren ließe der geringe Besatz Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zu

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai/Juni 2020



Überwiegend mittelfristiger Bedarf

Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist im Vergleich die zweitschwächste Warengruppe des Bendorfer Einzelhandels. Vier Betriebe (ca. 5,3 %) generieren auf ca. 210 m² Verkaufsfläche (ca. 1,2 %) einen Umsatzanteil von ca. 1,3 % (ca. 1,0 Mio. EUR). Die Betriebsstruktur setzt sich aus einer Buchhandlung und vier kleineren Zeitschriften- und Schreibwarenhändlern zusammen. Im Branchenvergleich sind geringe Flächenproduktivitäten kennzeichnend.

Die Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) zählt mit 13 Einzelhandelsbetrieben (= ca. 17,1 %) die drittgrößte Betriebsausstattung im Stadtgebiet. Auf insgesamt rund 2.670 m² Verkaufsfläche (ca. 14,7 %) werden ca. 6,6 Mio. EUR (ca. 8,6 %) umgesetzt. Filialisten von preisorientierten Anbietern prägen hier das Angebot, das durch einige kleinräumige Boutiquen sowie durch Juweliere ergänzt wird.

Der Bereich Sport, Freizeit, Spiel wird in der Stadt Bendorf am Rhein durch drei Einzelhandelsbetriebe (ca. 3,9 %) und einen Verkaufsflächenanteil von ca. 2,2 % repräsentiert. Schwerpunktmäßig werden Musikalien, Fahrräder/Zubehör und Waffen angeboten. Der Umsatzanteil beträgt rd. 1,1 %.

Überwiegend langfristiger Bedarf

Die neun Betriebe (ca. 11,8 %) mit einem Angebotschwerpunkt bei „Elektrowaren“ oder „Möbel, Einrichtung“ generieren auf ca. 4,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 825 m²) einen Umsatzanteil von rund 2,8 % (ca. 2,1 Mio. EUR). Das Angebot wird durch ein Fachgeschäft für Computerbedarf sowie Anbietern von Küchen, Einrichtungstextilien und Haushaltswaren/Hausrat geprägt und weist insgesamt eine vergleichsweise kleine Betriebsstruktur auf.

Auf die Warengruppe Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör entfallen fünf Betriebe (ca. 6,6 %), rund 1.405 m² Verkaufsfläche (ca. 7,7 %) und etwa 3,3 Mio. EUR Umsatz (rund 4,3 %). Die größten Anbieter sind ein Fachmarkt für Autozubehör sowie ein Garten-/Pflanzenfachmarkt. Ein branchenprägender großflächiger Bau-/Heimwerkermarkt ist bislang in der Stadt Bendorf am Rhein nicht ansässig.

3.2 Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

In Bezug auf die in Kapitel 2 dargestellten Stadtteile der Stadt Bendorf am Rhein zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe eine starke Konzentration auf den Stadtteil Bendorf. Hier befinden sich unter den knapp 82 % aller Bendorfer Einzelhandelsbetriebe auch die größten und leistungsstärksten. Dabei wird auf ca. 96 % der Verkaufsfläche ca. 95 % des gesamten Umsatzes generiert. Dies ist insbesondere auf die hier ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen. Das Angebot wird zudem durch eine Vielzahl kleiner Fachgeschäfte ergänzt.

Im Stadtteil Sayn sind ca. 16 % der Einzelhandelsbetriebe ansässig. Ein Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von rund 4 % bzw. 5 % zeigt die kleine Struktur der dort ansässigen Betriebe.

Nur jeweils ein Einzelhandelsbetrieb wird den Ortslagen Stromberg und Mühlhofen zugeordnet.

3.3 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Der großflächige Einzelhandel in Bendorf am Rhein nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel entfallen insgesamt rund 5,3 % der Betriebe (= 4 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 52,7 % (= ca. 9.100 m²) und einem Umsatzanteil von ca. 58,5 % (= ca. 43,9 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- Zwei Lebensmittelvollsortimenter
- Zwei Lebensmitteldiscounter

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben alle in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige Produkte anbieten. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einem vorwiegend mittelfristigen Sortimentschwerpunkt, die insbesondere auch die innerstädtischen Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sport umfassen, sind somit tendenziell unterrepräsentiert.

3.4 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Stadt Bendorf

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Märkten (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet. Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Stadt Bendorf ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotsschwerpunkt

im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (ca. -2.145 m² Verkaufsfläche) liegt die bereinigte Verkaufsfläche deutlich unter dem nach Angebotschwerpunkt datierten Wert. Dies ist auf die Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Betrieben (hier insbesondere des SB-Warenhauses Kaufland) zurückzuführen.

Alle anderen Branchen „profitieren“ dagegen von den Randsortimentsflächen in branchenfremden Betrieben, sodass für diese Branchen im Saldo eine höhere bereinigte Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren ist, als im Bereich des Angebotschwerpunkts festzustellen war. Hervorzuheben sind hier die Branchen Gesundheit/Körperpflege und Elektrowaren und Möbel und Einrichtung.

Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten. Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Anteile von Fachanbietern in den einzelnen Warengruppen auf und ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Warengruppen-Ebene.

Tabelle 4: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Bendorf

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	8.555	47,2	39,6	52,5
Gesundheit, Körperpflege	1.450	8,0	11,5	15,3
Blumen, Zoobedarf	920	5,1	2,0	2,7
Bücher, Schreibwaren, Büro	420	2,3	2,0	2,7
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	2.715	15,0	7,5	9,9
Sport, Freizeit, Spiel	655	3,6	1,8	2,4
Elektrowaren und Möbel, Einrichtung*	2.030	11,2	7,2	9,5
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	1.395	7,7	3,7	4,9
Summe	18.140	100,0	75,4	100,0

*Anm.: aus Datenschutzgründen zusammengefasst, im Bereich Elektrowaren ließe der geringe Besitz Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zu

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021, Datengrundlage: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH Mai/Juni 2020



3.5 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die raumordnerischen Versorgungsfunktionen des Bendorfer Einzelhandels sind ausschließlich auf das eigene Stadtgebiet bezogen. Dies wird durch die Rolle der Stadt innerhalb eines sogenannten mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren dokumentiert. Die Stadt Bendorf am Rhein teilt sich die Versorgungsfunktionen innerhalb des Mittelbereichs Koblenz/Lahnstein mit den Kommunen Höhr-Grenzhausen, Koblenz, Lahnstein und Vallendar. Eine Nachbargemeinde mit einer niedrigeren zentralörtlichen Einstufung innerhalb des Verflechtungsbereichs hat die Stadt Bendorf am Rhein nicht.

Der Einzelhandelsbesatz und dessen faktisches Einzugsgebiet korreliert mit dieser raumordnerischen Vorgabe. Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf das Stadtgebiet begrenzt. Gleichwohl ergibt sich aufgrund der Angebots- und Wettbewerbssituation, der Verkehrsverbindungen, der Siedlungsräume und der Pendlerverflechtungen für einige Einzelhandelsbetriebe und -standorte eine Ausstrahlungskraft, die über das Stadtgebiet hinausreicht. Hierbei ist in erster Linie auf die Agglomerationswirkung der Fachmärkte am westlichen Rand der Innenstadt mit dem größten Anbieter Kaufland hinzuweisen.

Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Region Mittelrhein orientiert sich maßgeblich an den Flusslagen. Insofern steht der Einzelhandel der Stadt Bendorf am Rhein auch weniger mit Standorten „im Hinterland“ als mit solchen in Rheinnähe in Wettbewerb.

Hinsichtlich städtebaulich integrierter Versorgungsstandorte bzw. Einkaufslagen in Innenstädten, deren Besuchszweck über den reinen Versorgungseinkauf hinausgehen kann, sind hier in erster Linie die Städte Koblenz und Neuwied zu nennen, die in ähnlicher Entfernung erreichbar sind. Insbesondere die Stadt Koblenz bzw. das dortige Einzelhandelsangebot strahlt weit in das Umland hinaus.

Eine besonders hohe Wettbewerbsintensität geht jedoch von dem „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ aus, der selber mit dem Titel „Deutschlands größtes

Fachmarktzentrum“ wirbt. Hier werden an einem offensichtlich nicht städtebaulich integrierten Standort Angebote verschiedenster Branchen offeriert, die eine hohe Anziehung regionaler Kaufkraft – u. a. aus Bendorf – begründen. Damit werden auch direkt die regionalen Ausstrahlungsmöglichkeiten des Bendorfer Einzelhandels limitiert.

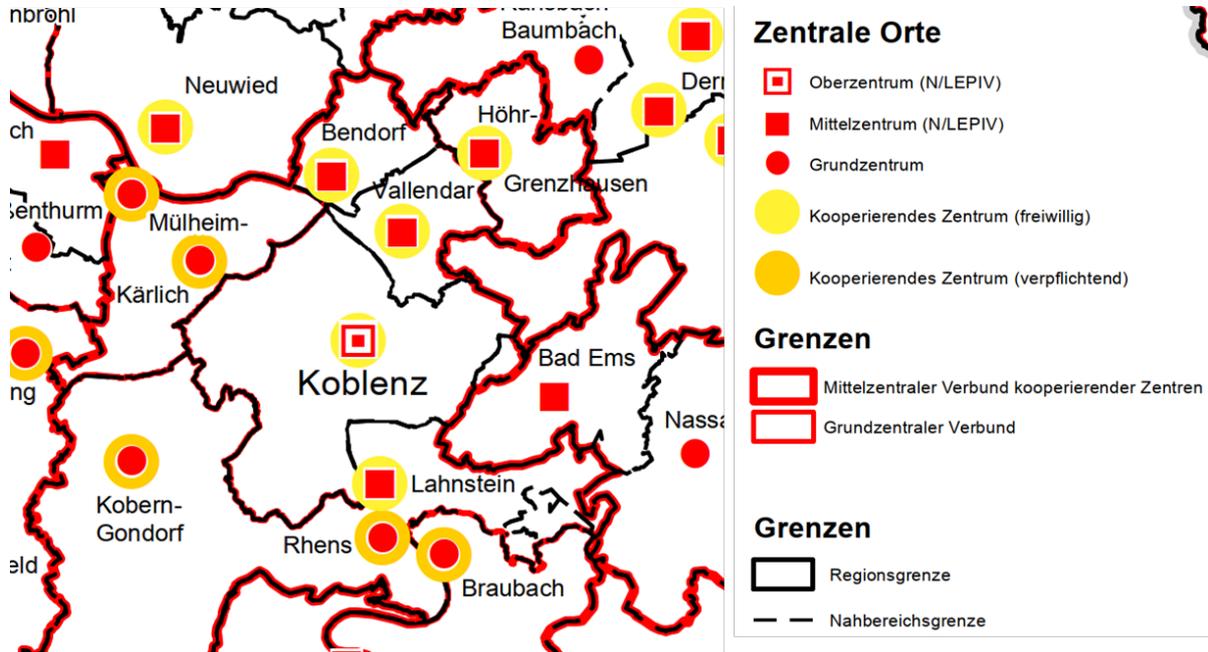
Folglich bilden die ca. 16.900 Einwohner*innen des Bendorfer Stadtgebiets die Hauptzielgruppe der Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet.

Das Konsumpotenzial dieser Einwohnerschaft wird über den Indikator der Kaufkraft (für den Einzelhandel) abgebildet. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im Einzelhandel nachfragewirksam werden. Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.). Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.280 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.315 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.965 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Stadt Bendorf am Rhein beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2019 ca. 94,8. Das bedeutet, die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt um rund 5 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Bendorf am Rhein von ca. 100,5 Mio. EUR.

Abbildung 8: Einzugsgebiet des Bendorfer Einzelhandels



Quelle: Kartengrundlage: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bendorf

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben (EUR/Jahr)	Gesamtausgaben Bendorf (Mio. EUR/Jahr)
Nahrungs- und Genussmittel insg.	2.315	37,1
Lebensmittel, Getränke, Spirituosen, Tabak, Lebensmittelspezialanbieter, Reformwaren		
Brot- und Backwaren		
Fleisch- und Wurstwaren		
Gesundheit/Körperpflege insg.	1.000	16,0
Körperpflege, Parfümerie/Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren/Orthopädie, Optik, Hörgeräte		
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf insg.	115	1,8
Blumen		
Zoobedarf, Tiernahrung		
Bücher/Schreibwaren/Büro insg.	200	3,2
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen		
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel		
Bekleidung, Schuhe, Sport insg.	765	12,2
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Sonstiges		
Schuhe/Lederwaren/Taschen/Koffer		
Sportbekleidung, Sportschuhe		
Uhren, Schmuck		
Sonstiges		
Sport/Freizeit/Spiel insg.	255	4,1
Großteilige Camping- und Sportgeräte, Fahrräder und Zubehör, kleinteili- ge Camping- und Sportgeräte		
Freizeit, Spielwaren		
Elektrowaren	545	8,7
Elektrogroß- und -kleingeräte (weiße Ware)		
Leuchten		
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger (braune Ware)		
Computer und Zubehör (graue Ware)		
Telefone		
Foto		
Möbel/Einrichtung insg.	560	9,0
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Geschenkartikel		
Haus-, Heimtextilien, Teppiche		
Bettwaren, Matratzen, Möbel, Küchen		
Kunst/Antiquitäten, Bilder(-rahmen)		
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör insg.	525	8,4
Bau- und Heimwerkerbedarf, Kaminöfen und Zubehör, Sicht- und Son- nenschutz, Sonstiges		
Tapeten, Bodenbeläge, Teppichboden		
Gartenbedarf		
Autozubehör		
Summe EH-Waren insgesamt	6.280	100,5

Quelle: Daten: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2019 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkenn-
ziffer der Michael Bauer Research GmbH 2020, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2020/2021

3.6 Zentralität des Bendorfer Einzelhandels und Kaufkraftbewegungen

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Stadt Bendorf erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Stadt Bendorf vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Bendorf in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 % ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Eine Gesamtzentralität von rund 75,0 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Bendorf im Saldo Kaufkraftabflüsse vorliegen. Ausschlaggebend dafür ist die bereits angesprochene Wettbewerbssituation des stationären Einzelhandels der Stadt Bendorf am Rhein. Diese wird bestimmt durch den „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“, die Innenstädte

von Koblenz und Neuwied sowie die Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel. Eine Betrachtung, differenziert nach Warengruppen, macht deutlich, dass die (teil-)mittelzentrale Versorgungsfunktion des Einzelhandels durch eine unterschiedliche Quantität und Qualität des Angebots gekennzeichnet wird. Nur zwei Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf) erreichen eine Zentralität von mehr als 100 %, während in allen anderen Warengruppen Zentralitäten von weniger als 100 % überproportionale Kaufkraftabflüsse dokumentieren.

Die geringste Angebotsquantität und -qualität wird in der hier kombinierten Warengruppe Elektrowaren und Möbel, Einrichtung (ca. 40,5 %) sowie ebenfalls in den Branchen Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör (ca. 44,4 %) und Sport, Freizeit u. Spiel (ca. 44,9 %) erkennbar. Alle anderen Branchen weisen (wie erwähnt mit den bereits genannten Ausnahmen) eine Zentralität zwischen ca. 52 % und 72 % auf.

Tabelle 6: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Bendorfer Einzelhandels

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz/Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel	39,6	37,1	106,9
Gesundheit, Körperpflege	11,5	16,0	72,1
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	2,0	1,8	108,1
Bücher, Schreibwaren, Büro	2,0	3,2	63,1
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	7,5	12,2	61,0
Sport, Freizeit, Spiel	1,8	4,0	44,9
Elektrowaren und Möbel, Einrichtung**	7,2	17,7	40,5
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	3,7	8,4	44,4
Summe	75,4	100,5	75,0

Anm.: * bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen

** aus Datenschutzgründen zusammengefasst, im Bereich Elektrowaren ließe der geringe Besitz Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zu

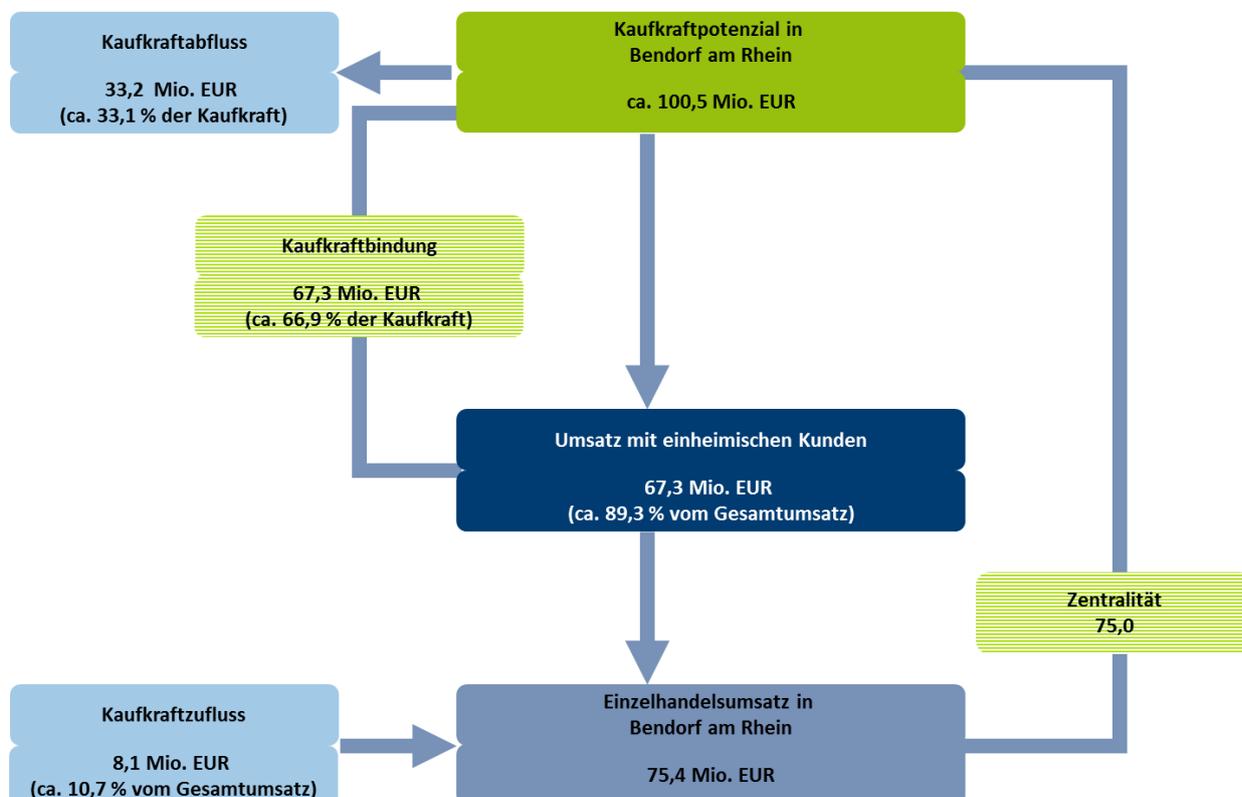
Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Im Gegensatz zur Zentralität kann durch die Berechnung der Kaufkraftbewegungen eine detaillierte Aussage darüber getroffen werden, in welchem Umfang die örtliche Kaufkraft gebunden wird und welche Umsatzanteile des Einzelhandels durch

Kaufkraftzuflüsse generiert werden können. So können auch bei einer Zentralität von mehr als 100 % durchaus Kaufkraftabflüsse registriert werden, deren Umfang jedoch von Kaufkraftzuflüssen mehr als kompensiert werden.



Abbildung 9: Kaufkraftbewegungen in Bendorf am Rhein im Überblick



Anm.: ggf. Rundungsdifferenzen

Quelle: Darstellung und Berechnung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Der Einzelhandel in der Stadt Bendorf am Rhein hat im Jahr 2019 insgesamt ca. 66,6 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft gebunden. Somit fließt ein Anteil von ca. 33,4 % der Kaufkraft in konkurrierende Einkaufsorte ab. Etwa 11 % des Einzelhandelsumsatzes werden dagegen durch auswärtige Kund*innen generiert.

Die warengruppenspezifischen Zentralitäten und Kaufkraftbewegungen werden im Folgenden detailliert betrachtet und in Abbildung 9 übersichtlich zusammengefasst.

Kurzfristiger Bedarf

Für die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs wird bereits in Grundzentren grundsätzlich die Zielsetzung einer möglichst umfassenden Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung verfolgt. In Bendorf am Rhein wird dies durch die dem kurzfristigen Bedarf zugeordneten Warengruppen in unterschiedlichem Maße gewährleistet.

In der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ zeigt eine Zentralität von rund 106,9 %, dass mehr Umsatz am Standort Bendorf generiert wird als den Einwohner*innen warengruppenspezifische Kaufkraft zur Verfügung steht. Hauptverantwortlich dafür sind die in der Stadt ansässigen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betriebe. Das bestehende Angebot sowie die häufige Bedarfsdeckung in Verbindung mit einer geringeren Toleranz für den Zeit-/Entfernungsaufwand der Kund*innen für den Einkauf begründet die im Vergleich der Warengruppen höchste Kaufkraftbindungsquote von rund 94,1 %. Des Weiteren ist auf Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rund 4,8 Mio. EUR zu verweisen, die anteilig rund 12 % des warengruppenspezifischen Umsatzes ausmachen.

Das Einzelhandelsangebot in der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ erreicht eine Zentralität von etwa 72,1 %. Diese Leistungsfähigkeit wird erreicht durch einen Drogeriemarkt, die Fachabteilung des SB-Warenhauses sowie eine gute Ausstattung mit Apotheken, Parfümerien, Optikern/

Akustikern und Sanitätshäusern. Es zeigt sich jedoch, dass noch Ergänzungspotenziale bestehen. Die Umsatzleistung setzt sich aus einer Kaufkraftbindung von etwa 64,9 % (rund 10,4 Mio. EUR) sowie Kaufkraftzuflüssen von etwa 1,2 Mio. EUR zusammen.

In der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“ bestätigt die Zentralität von rund 108,1 %, dass mehr Umsatz am Standort Bendorf generiert wird als den Einwohner*innen warentypenspezifische Kaufkraft zur Verfügung steht. Im Hinblick auf die zentralörtliche Einstufung unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation handelt es sich um ein überdurchschnittliches Versorgungsniveau. Verantwortlich dafür ist in erster Linie ein Zoofachmarkt, der eine Anbindung begründet, die über das Stadtgebiet hinausgeht.

Die Kaufkraftbindung beträgt rund 75,6 % bzw. 1,4 Mio. EUR, die auswärtigen Zuflüsse liegen bei etwa 0,6 Mio. EUR.

Mittelfristiger Bedarf

Für die Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Büro“ wird eine Zentralität von rund 63,1 % errechnet. Wie vielerorts erkennbar ist insbesondere das Angebot mit Büchern in Bendorf rückläufig, beeinflusst durch den Onlinehandel. Derzeit werden nur rund 59,9 % der branchenspezifischen Kaufkraft durch den stationären Einzelhandel in Bendorf am Rhein gebunden (ca. 1,9 Mio. EUR), wiederum werden die Kaufkraftabflüsse nicht ausreichend durch die Zuflüsse (rund 0,1 Mio. EUR) kompensiert.

In der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ ergibt sich mit einer Zentralität von rund 61,0 % unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation eine gute Einzelhandelsausstattung. Zurückzuführen ist dies auf die preisorientierten Filialisten (KiK, Takko und Ernstings Family) sowie ergänzende Fachgeschäfte. Hierzu gehören beispielsweise auch Juweliersgeschäfte. Rund 90 % des Umsatzes werden mit Bendorfer Kund*innen generiert; dies entspricht einer Kaufkraftbindung von ca. 61 % und einem Umsatz von ca. 6,7 Mio. EUR. Die Zuflüsse sind mit ca. 0,7 Mio. EUR zu beziffern. Trotz der zufriedenstellenden Zentralität zeigen sich noch moderate Potenziale zur Erhöhung von Kaufkraftbindung und -zufluss.

Niedrigere Leistungskennziffern errechnen sich in der Warengruppe „Sport, Spiel, Freizeit“ mit einer Zentralität von rund 44,9 % und einer Kaufkraftbindung von etwa 54,9 % (ca. 1,6 Mio.). Die auswärtigen Umsätze betragen etwa 0,2 Mio. EUR und übernehmen so branchenbezogen einen Umsatzanteil von ca. 10 %. Das Angebot wird ausschließlich über kleinere Spezialgeschäfte sowie die Randsortimente der Mehrbranchenbetriebe bestimmt, wie zum Beispiel das SB-Warenhaus Kaufland.

Langfristiger Bedarf

Die Warengruppen des langfristigen Bedarfs werden durch geringe Angebotsquantitäten geprägt. Dies wird zunächst durch die Zentralitätswerte von rund 40,5 % in der kombinierten Warengruppe „Elektrowaren und Möbel und Einrichtung“ und etwa 44,4 % in der Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör“ deutlich.

Rund 59,6 % der Bendorfer Kaufkraft für Elektrowaren, Möbel und Einrichtungsgegenstände fließt an andere Einzelhandelsstandorte oder in den Onlinehandel ab. Den Anteil der Kaufkraft, die in der Stadt Bendorf gebunden wird (rund 40,4 %), erreichen Fachanbieter für Computer, Haushaltswaren und Einrichtungsgegenstände.

Darüber hinaus werden u. a. in den Lebensmittel-SB-Betrieben, insbesondere im SB-Warenhaus, Elektronikartikel und Einrichtungsgegenstände als Randsortimente angeboten. Kennzeichnend für die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Warengruppen ist das Fehlen eines vollsortimentierten Elektrofachmarkts oder eines Möbelfachmarkts/Möbelhauses.

Schließlich wird in der Warengruppe Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör eine Kaufkraftbindung von rund 42,2 % (3,5 Mio. EUR) und ein Kaufkraftzufluss von ca. 0,2 Mio. erreicht. Letzteres entspricht etwa 5 % des gesamten branchenbezogenen Einzelhandelsumsatzes. Die Zahlen machen deutlich, dass in Bendorf –ähnlich wie bei den Möbelhäusern – kein Bau-/Heimwerkermarkt sowie Gartencenter ansässig ist, die geeignet wären, eine großräumige Ausstrahlung zu entfalten.



3.7 Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung bis 2040

Um Orientierungswerte für mögliche Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungsspielräume bis 2040 zu ermitteln, sind sowohl Aussagen zur angebots- als auch nachfrageseitigen Entwicklung notwendig.

Die Basis bildet zunächst die Bevölkerungsprognose und die daraus resultierende Entwicklung des Kaufkraftvolumens, das dem Einzelhandel theoretisch zur Verfügung steht. Hier kann Bezug genommen werden auf die Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik Rheinland-Pfalz, die für die Stadt Bendorf am Rhein im Jahr 2040 eine Bevölkerungszahl von rund 16.795 Einwohner*innen vorausrechnet. Dies beschreibt gegenüber der gegenwärtigen Situation mit einer rechnerischen Abnahme der Bevölkerung von ca. 0,5 % nahezu eine Stagnation.

Unter Berücksichtigung der für den stationären Einzelhandel zunehmend erschwerten Bedingungen, die primär durch die wachsenden Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet werden und aktuell durch die pandemiebedingten Einschränkungen überlagert werden, sind derzeit auch keine optimistischen Annahmen zu einem Wachstum des Nachfragevolumens zielführend und realistisch. Insofern muss, was die nachfrageseitige Entwicklung angeht, eine Stagnation hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung Berücksichtigung finden.

So stellt sich anschließend die Frage, ob der Einzelhandel in der Stadt Bendorf seine Marktposition in der Form ausbauen kann, dass er eine erhöhte Bindung der Bendorfer Kaufkraft erreichen kann und/oder eine intensivere Anbindung von Kund*innen aus der Region.

Ein prägnantes Beispiel hierfür wäre die Ansiedlung eines Betriebstyps, der innerhalb einer bestimmten Branche eine besonders starke Marktpositionierung besitzt und eine regionale Ausstrahlung erreichen kann. Zum Beispiel ein großer Bau-/Heimwerkermarkt oder ein strukturprägendes Möbelhaus.

Solche Entwicklungen wären jedoch einerseits möglicherweise kaum vereinbar mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bendorf als kooperierendes Mittelzentrum, und zudem sind diese Einzelinvestitionen kaum planbar und vorhersehbar.

Vielmehr ist anzunehmen, dass weder Versorgungslücken in einzelnen Branchen in Bendorf am Rhein zu erkennen noch Flächenentwicklungen (an städtebaulich/raumordnerisch geeigneten Standorten) wahrscheinlich sind, die einen Ausbau der Marktbedeutung des Einzelhandels bis 2040 unterstützen würden.

Im Ergebnis zeigen sich für den Bendorfer Einzelhandel keine ausgeprägten Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklungspotenziale. Die Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung sollte zunächst eine Stabilisierung der Versorgungsfunktion sein, auf Basis der im Folgenden erörterten Zentren- und Nahversorgungssituation.

Diese Prognose zielt ausschließlich auf die Signalwirkung ab, dass nicht umfangreich Flächen für Einzelhandelsentwicklungen in die bauleitplanerische Perspektive gebracht werden. Sofern Investoren- und Betriebsinteressen für Ansiedlungen und Erweiterungen bekannt sind, diese die Versorgungsqualität ergänzen oder verbessern könnten und eine landesplanerische/städtebauliche Verträglichkeit der Planung vorliegt, würde die hier vorgenommene, eher kritische Einschätzung keinesfalls einer Entwicklung entgegenstehen.

4 Zentrenkonzept für die Stadt Bendorf am Rhein

4.1 Grundsätzliche Anmerkungen

4.1.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kundschaft sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelssituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Dies betrifft insbesondere auch die Steuerungsmöglichkeiten im Sinne der §§ 9 Abs. 2a sowie 34 Abs. 3 BauGB. Auch wenn der Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch den Rat der Stadt Bendorf am Rhein keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung zeitigt, sondern nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen kann, ist die Wichtigkeit des Konzepts für die Bauleitplanung zu betonen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Hinweise auf die Qualifizierung einer Einzelhandelslage als zentraler Versorgungsbereich ergeben sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“.

Ein zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren (derzeit nicht in Bendorf am Rhein existent)
- Nahversorgungszentren (derzeit nicht in Bendorf am Rhein existent)

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile, während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind. Die Einstufung erfolgt primär nach quantitativen Aspekten (z. B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl und Qualität der Dienstleistungsbetriebe).

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.



Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des identifizierten Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

4.1.2 Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kund*innen Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger*innen sowie Fahrradfahrende ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschaffen dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und beleben die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten.

Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels
- Eine städtebaulich integrierte Lage
- Eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz

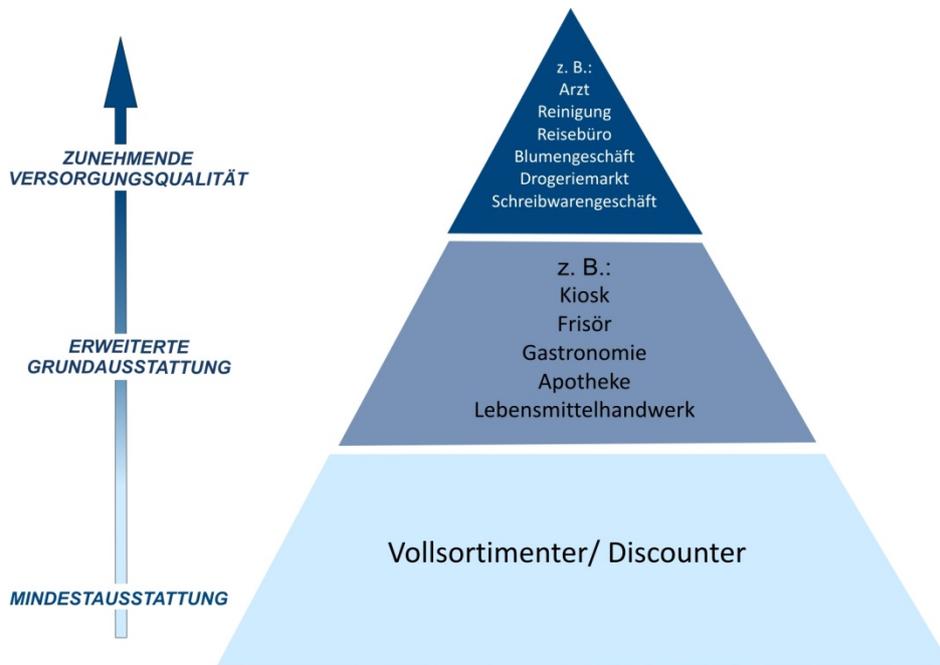
Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor, wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör, umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind die Versorgungsqualität und damit die Attraktivität des Zentrums.

Unstrittig ist zudem, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird.

Unabhängig von der hierarchischen Zuordnung wird auf eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche abgezielt. Davon kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn Zuschnitt oder Größe einer Parzelle sich nicht für eine vollständige Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich eignen.

Insbesondere beeinflusst durch das Urteil des OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht. Nach der Begründung des Gerichts muss die Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs auf die Größe des ihm zugeordneten Einzugsbereichs abgestimmt sein. Unbeeinflusst davon bleibt jedoch der Wille der planenden Kommune; auch eine geeignete Zielsetzung für die (Weiter-) Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs kann bei der Abgrenzung Berücksichtigung finden.

Abbildung 10: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

4.1.3 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz der integrierten Standortlagen in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

- Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, liegt die durch die Rechtsprechung festgelegte Grenze der Großflächigkeit derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche. Oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m² greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die für großflächige Betriebe und Einkaufszentren grundsätzlich eine Kern- oder Sondergebietspflicht auslöst. Oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese groß-

flächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m² Geschossfläche und 800 m² Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden. Auch wenn mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse festgestellt wird, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, wirkt dies nicht befreiend dahingehend, dass von einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit abgesehen werden kann. Die Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit kann nur durch einen Nachweis der sog. „Atypik“ vermieden werden. Diese Regelung greift bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nachweisbar betriebliche Besonderheiten aufweisen, die nicht von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Oft wird beispielsweise zur Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht, weil durch das Vorhaben vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht werden soll.

- Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet ei-



nem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

Als Erheblichkeitsschwelle einer Umsatzumverteilung, die auf negative städtebauliche Auswirkungen hinweist, wird oftmals eine Umverteilung von 10 % des projektrelevanten Umsatzes in einem zentralen Versorgungsbereich angenommen. In der Rechtsprechung wird jedoch darauf verwiesen, dass für die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben stets auch die spezifischen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs und die wirtschaftliche Stabilität der Anbieter zu berücksichtigen sind.

In der Folge ist davon auszugehen, dass auch bei Unterschreitung einer Umsatzumverteilungsquote von 10 % je nach Ausgangssituation negative städtebauliche Auswirkungen induziert werden können.

Mit der gleichen Argumentation kann postuliert werden, dass Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu diesen mehr als unwesentlichen Auswirkungen führen müssen. Dementsprechend wird auch eine Spannweite möglicher Schwellenwerte in der Rechtsprechung zwischen 10 % und 30 % diskutiert.

4.2 Zentrenhierarchie in Bendorf am Rhein

Mit der hier vorliegenden Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bendorf am Rhein empfehlen wir der Stadt Bendorf am Rhein, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrumsystems zu verwenden, die im Einklang mit der Landesplanung und weiteren übergeordneten Vorgaben stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

- Innerhalb des Stadtgebiets wird nur die Innenstadt für eine Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich empfohlen. Als sogenanntes Hauptzentrum sollen von dieser Einzelhandelslage stadtweite Versorgungsfunktionen übernommen werden.
- Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe, die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, werden durch eine Einstufung als „wohnungsnah/siedlungsintegriert mit Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung“, „nicht siedlungsintegriert“ oder „in Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs“ klassifiziert. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.
- Die Einzelhandelsagglomerationen/sonstigen Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden in Bezug auf ihre Angebotsstruktur unterschieden in Lagen mit hoher Zentren-/Nahversorgungsrelevanz oder Lagen mit einem Angebotsschwerpunkt im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Begründungen für diese Empfehlungen finden sich in den folgenden Kapiteln.

4.3 Hauptzentrum Bendorf am Rhein Innenstadt

Der Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Bendorf am Rhein befindet sich innerhalb des gleichnamigen und größten Stadtteils Bendorf. Er wird in erster Linie durch die Hauptverbindungsachse der Hauptstraße geprägt, die im Bereich zwischen Bachstraße und Kirchplatz die Bendorfer Altstadt erreicht.

Kennzeichnend für die Bendorfer Innenstadt sind drei Strukturmerkmale: Den Auftakt aus Richtung Nordwesten kommend bilden (teilweise großflächige) Fachmärkte und gastronomische Einrichtungen, die die Innenstadt von dem weiter westlich gelegenen Gewerbegebiet abgrenzen. Die Hauptstraße in Richtung der Altstadt wird straßenanliegend in den Erdgeschosslagen in erster Linie gewerblich genutzt. Dabei wechseln sich verschiedene Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung oder Handwerk ab. Sowohl die an die Hauptstraße anliegenden Obergeschosse als auch die rückwärtigen Grundstücke werden vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. Nördlich der Hauptstraße befindet sich der Stadtpark mit den anschließenden Rathaus- und Verwaltungsgebäuden der Stadt. Schließlich bildet die Altstadt die dritte städtebaulich abgrenzbare Einheit. Sie erstreckt sich grundsätzlich beidseitig der Hauptstraße, prägend hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist aber insbesondere der südlich der Hauptstraße gelegene Abschnitt rund um Bachstraße, Entengasse und Kirchplatz. Hier ist eine altstädtische, kleinstrukturierte Parzellierung erkennbar, ebenfalls teilweise eine Pflasterung der Straßen. Im Erdgeschoss weisen die meisten Immobilien eine gewerbliche Orientierung auf.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Bendorfer Innenstadt wird in erster Linie durch die Bundesstraße 413 gewährleistet, die aus dem Stadtteil Sayn als Hauptstraße bis in die Altstadt und von dort aus weiter bis zur Anschlussstelle Bendorf/Neuwied der Autobahn 48 führt, die südöstlich der Innenstadt verläuft. Parallel zum Rhein liegt zudem die Trasse der Bundesstraße 42, die die Stadt Bendorf am Rhein mit den rheinanliegenden Kommunen im Umfeld verbindet. Aus innerörtlicher Perspektive ist des Weiteren die Landstraße 307 zu nennen. Sie ermöglicht eine Anbindung der Bendorfer Innenstadt aus nordöstlicher Richtung (Richtung Höhr-Grenzhausen).

Der Anbindung und Positionierung von Pkw-Stellplätzen ist in der Bendorfer Innenstadt eine hohe Bedeutung beizumessen. Dies gilt insbesondere für die Bendorfer Altstadt unter Berücksichtigung der teilweise schmalen und verkehrsberuhigten Straßen. Neben dem straßenbegleitenden Parken entlang der Hauptstraße und einiger Nebenstraßen ist auf folgende größere Parkplatzflächen im Bereich der Innenstadt hinzuweisen:

- Ein Parkplatz in der Altstadt befindet sich auf dem Kirchplatz. Je nach Jahreszeit und Ausbreitung der Außengastronomie schließen sich in westliche Richtung weitere Parkplätze in der Straße Kirchplatz an.
- Der größte öffentliche Parkplatz liegt etwas südlich der Altstadt und ist der Stadthalle Bendorf zugeordnet. Er ist über die Entengasse und die Untere Vallendar Straße erreichbar.
- Weitere zusammenhängende Pkw-Stellplätze sind vornehmlich privat bzw. betrieblich zugeordnet. Hier ist in erster Linie auf die den Fachmärkten zwischen Adolph-Kolping-Straße und Ringstraße (westlicher Auftakt der Innenstadt) zugehörigen Flächen hinzuweisen.

Die Bendorfer Innenstadt übernimmt den Großteil der Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet mit rund 16.900 Einwohner*innen. Sie ist die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage und weist in den meisten Branchen das breiteste und tiefste Einzelhandelsangebot auf. Die Entwicklung und die heutige Attraktivität und Bedeutung der Innenstadt wird jedoch – wie bereits an anderen Stellen dieses Konzepts erwähnt – durch verschiedene erschwerende Einflüsse geprägt. Hierzu zählen in erster Linie und bereits seit mehreren Jahren die regionale Wettbewerbsintensität sowie die weiterhin zunehmenden Marktanteile des Onlinehandels. Hinzu kommen in der jüngeren Vergangenheit die Lockdown-Maßnahmen im Rahmen der Covid-19-Pandemie.

Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen sowie an der Führung und Funktion der anliegenden Verkehrswege. Darüber hinaus würden auch mögliche Entwicklungsflächen des Einzelhandels berücksichtigt, diese sind aber derzeit nicht auszuweisen.



Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich insgesamt von den Fachmärkten auf der östlichen Straßenseite der Adolph-Kolping-Straße bis zum Kirchplatz in einer Nordwest- nach Südost-Ausrichtung. Er orientiert sich maßgeblich am Verlauf der Hauptstraße. Auf eine Einbeziehung des Rathauses/der Verwaltungsgebäude sowie der direkt südlich angrenzenden Stadtparkflächen würde damit verzichtet.

Beginnend mit der Achse Alter Weg/Im Andorf werden bis zur Siegburger Straße die der Hauptstraße direkt anliegenden Parzellen in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Im Bereich der Siegburger Straße wird dagegen ebenso wie in der folgenden Bachstraße eine Öffnung des zentralen Versorgungsbereichs nördlich der Hauptstraße vorgenommen, um die straßenanliegenden gewerblichen Nutzungen einzubeziehen.

Den östlichen Abschluss bilden nördlich der Hauptstraße die Grundstücke im Kreuzungsbereich zur Steinstraße. Südlich wird dagegen der Kernbereich der Bendorfer Altstadt dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Begrenzend für diese räumliche Öffnung ist die Achse Erlenmeyerstraße/Kirchplatz.

Südwestliche, ehemals auch durch Handel und andere zentrenprägende Nutzungen belegte Straßenabschnitte von Engenser Straße und Bachstraße werden ausgeklammert, da hier mehrheitlich Leerstände und Dienstleistungsnutzungen erkennen lassen, dass eine Realisierbarkeit nicht realistisch erscheint.

Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Da die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich durch die aktuelle städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation der Bendorfer Innenstadt beeinflusst wird, sind entsprechende Hinweise bereits in den vorherigen Abschnitt eingeflossen.

Nachfolgend werden einige prägnante städtebauliche und nutzungsstrukturelle Merkmale des zur Abgrenzung vorgeschlagenen Hauptzentrums konkretisiert.

Das handelswirtschaftliche und somit versorgungsrelevante Zentrum des zentralen Versorgungsbereichs bildet nicht die Bendorfer Altstadt, sondern das Fachmarktzentrum im Kreuzungsbereich der Straßen Hauptstraße und Alter Weg. Größter Einzelhandelsanbieter ist hier das SB-Warenhaus Kaufland. Dessen Magnetfunktionen werden ergänzt durch weitere leistungsstarke Anbieter, wie zum Beispiel der Lebensmitteldiscounter Lidl oder der Drogeriemarkt dm. Rückwärtig der Fachmärkte befinden sich die bereits angesprochenen Parkplätze.

Abbildung 11: Parkplätze Fachmarktzentrum



Von den Parkplätzen aus wird ebenfalls eine Zugänglichkeit der ansässigen Betriebe ermöglicht.

In Richtung der Hauptstraße und somit des weiteren Verlaufs des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Vorplatz positioniert, dessen Aufenthaltsqualität und Scharnierfunktion zwischen Hauptstraße und Fachmarktzentrum jedoch Aufwertungspotenziale erkennen lässt. Sowohl die außergastronomischen Nutzungen als auch die öffentlichen (Spiel-)Flächen könnten unter Berücksichtigung der Standortbedeutung für eine Attraktivierung in den Blick genommen werden.

Abbildung 12: „Vorplatz“ Fachmarktzentrum/Alter Weg



Der Auftakt in die Hauptstraße wird durch ein Grundstück nördlich der Hauptstraße geprägt, dessen Bebauung zwischenzeitlich abgerissen wurde und das nun mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut wird.

Abbildung 13: Hauptstraße/Grundstück in Neubebauung



Insbesondere die südliche Seite der Hauptstraße wird in Richtung der Altstadt durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Dabei dominieren verschiedene gewerbliche Nutzungen die Erdgeschosse, während die Obergeschosse überwiegend Wohnfunktionen vorbehalten sind.

Nördlich der Hauptstraße wird die Bebauung durch den Stadtpark inklusive eines darauf positionierten Gastronomiebetriebs und die rückwärtigen Rathaus- und Verwaltungsgebäude geprägt.

Abbildung 14: Auftakt des Stadtparks nördl. Hauptstraße



Auf der südlichen Seite der Hauptstraße beginnt bald darauf der Bereich der Bendorfer Altstadt, gekennzeichnet durch schmalere und teilweise verkehrsberuhigte Straßen, eine kleinteiligere Parzellierung und entsprechend kleinere Immobilien und Ladenlokale. Die Bachstraße ist dabei unter Einbeziehung der Einmündung zum Kirchplatz noch als (ehemalige) Haupteinkaufsstraße zu identifizieren. Hier befinden sich bezogen auf den Altstadtbereich die meisten Geschäftslokale.

Abbildung 15: Bachstraße südl. Hauptstraße



Der Kirchplatz weist einerseits eine Prägung durch die namensgebende Kirche St. Medardus und die genannten vorliegenden Pkw-Stellplätze auf, andererseits bildet er das gastronomische Zentrum Bendorfs. Einige Lokale haben hier in Nachbarschaft eine Außenbestuhlung installiert, die eine hohe Aufenthaltsqualität unterstützt.



Abbildung 16: Kirchplatz



Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Bendorf Innenstadt 39 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte aller Bendorfer Einzelhandelsbetriebe. Mit einer durch die Betriebe bewirtschafteten Verkaufsfläche von rund 10.805 m² wird ein Anteil von rund 60 % und durch eine geschätzte Umsatzleistung von ca. 43,0 Mio. EUR ein Anteil von rund 57 % an den gesamtstädtischen Werten erreicht.

Die mittlere Betriebsgröße von rund 277 m² ist vergleichbar mit der von ähnlich strukturierten Kommunen; sie spiegelt das Nebeneinander einer Vielzahl kleinstrukturierter und oftmals individuell gestalteter Fachgeschäfte und einiger strukturprägender Fachmärkte wider.

Insgesamt als deutlich überdurchschnittlich ist die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandels in Bezug auf die gesamtstädtische Ausstattung zu bewerten. Es wird deutlich, dass der Bendorfer Einzelhandel maßgeblich durch die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ansässigen Betriebe geprägt wird. Die Einzelhandelsbedeutung des Stadtteils Bendorf im Vergleich mit den anderen Stadtteilen wurde schon in Kapitel 3.2 genannt. Sie ist mit noch höheren Anteilen zu beziffern. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch außerhalb des hier für die Abgrenzung des Hauptzentrums empfohlenen Bereichs weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, die dem Stadtteil Bendorf zuzuordnen sind.

Hinsichtlich aller Leistungskennzahlen in der Innenstadt dominierend sind die Betriebe der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Elf Einzelhandelsbetriebe werden hier zugeordnet, dies entspricht etwas mehr als einem Viertel aller Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs. Die Verkaufsflächen- (rund 6.635 m² bzw. rund 61 %) und Umsatzanteile (ca. 28,4 Mio. EUR bzw. etwa 66 %) zeigen auf, dass es sich hierbei um besonders große und leistungsfähige Betriebe handelt. Angebotsprägend sind in erster Linie die Lebensmittel-SB-Betriebe Kaufland und Lidl sowie der Drogeriemarkt dm am Fachmarktstandort im westlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereichs. Ergänzt werden sie durch zwei kleinere und regional-spezialisierte Anbieter sowie kleinteilige Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe.

Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Bendorf nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	28,2	6.635	61,4	28,4	66,0
Gesundheit, Körperpflege	9	23,1	720	6,7	6,3	14,7
Blumen, Zoobedarf	-	-	-	-	-	-
Bücher, Schreibwaren, Büro	4	10,3	210	1,9	0,7	1,6
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	11	30,8	2.520	23,3	5,9	13,7
Sport, Spiel, Freizeit	-	-	-	-	-	-
Elektrowaren und Möbel, Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	4	7,7	720	6,7	1,7	4,0
Summe	39	100,0	10.805	100,0	43,0	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Neun Einzelhandelsbetriebe sind der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege zuzuordnen, deren Angebot sich ebenso wie bei Nahrungs- und Genussmittel auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Die Verkaufsfläche der Betriebe beträgt insgesamt rund 720 m². Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb des Magnetbetriebs dm-Drogeriemarkt, dessen Angebot durch Apotheken, Parfümerien und sonstige Fachanbieter ergänzt wird.

Ebenfalls dem kurzfristigen Bedarf gehört die Warengruppe Blumen-/Zoobedarf an, die jedoch derzeit nicht durch einen Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechenden Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich repräsentiert wird (*Anm.: Ein „Blumengeschäft“ innerhalb des Hauptzentrums bietet mehrheitlich Pflanzen an, die nicht dieser Warengruppe zuzuordnen sind, sondern der Warengruppe Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör.*)

Hingegen sind vier Betriebe ansässig, die der Branche Bücher/Schreibwaren/Büro und damit dem überwiegend mittelfristigen Bedarf angehören. Die Verkaufsfläche von insgesamt 210 m² und der Umsatz von weniger als 2 Mio. EUR belegen, dass darunter kein größerer Magnetbetrieb ist, sondern dass es sich ausschließlich um kleine Fachgeschäfte handelt.

Elf Betriebe (rund 31 % Anteil aller Innenstadtbetriebe) bieten auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.520 m² (rund 23 %) im Schwerpunkt Produkte der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck an. Sie generieren einen Umsatz von rund 5,9 Mio. EUR (ca. 14 %). Die Warengruppe ist damit nach Nahrungs- und Genussmittel am bedeutsamsten für das gesamte Angebot der Bendorfer Innenstadt. Hervorzuheben sind vier Fachmärkte (Takko, Kik, Deichmann, Ernstings), die sich alle an dem zusammenhängenden Fachmarktstandort befinden. Allein sie sind für rund 2.200 m² Verkaufsfläche verantwortlich, sodass daneben auf eine besonders kleinteilige Angebotsstruktur zu verweisen ist.

Die Warengruppe Spielwaren, Freizeit/Hobby (ebenfalls dem mittelfristigen Bedarf der klassischen „Shoppingsortimente“ zuzuordnen) ist derzeit nicht durch einen Betrieb mit entsprechendem Angebotsschwerpunkt vertreten.

Für die Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs ist folgende Angebotsbedeutung aufzuzeigen: Insgesamt sind nur vier Einzelhandelsbetriebe der Warengruppen Elektrowaren, Möbel/Einrichtung sowie Bau-/Gartenbedarf, Autozubehör im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Auf eine differenzierte Darstellung wird verzichtet, damit eine Zuordnung zu einzelnen Betrieben nicht möglich ist. Die Verkaufsfläche von insgesamt ca. 720 m² und die Umsatzleistung von rund 1,7 Mio. EUR beschreiben Anteile an der Gesamtausstattung des zentralen Versorgungsbereichs von rund 7 % bzw. etwa 4 %. Ein Angebotsschwerpunkt ist bei Haushaltswaren und Wohnaccessoires erkennbar, darüber hinaus bei Fotozubehör und Pflanzen.

Tabelle 8: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen	32
Kultur, Freizeit, Bildung	3
Medizin, Gesundheitseinrichtungen	10
Gastronomie/Hotellerie	17
Summe	62

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

Im Hauptzentrum wurden zudem zwei Vergnügungsstätten und 15 Leerstände erfasst; in Bezug auf alle gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Komplementärnutzungen und Leerstände) im Erdgeschoss errechnet sich eine Leerstandsquote von rund 13 %. Gemessen an einer regelmäßigen Fluktuationsreserve von erfahrungsgemäß max. 7 bis 8 % ist dieser Wert als deutlich überdurchschnittlich zu bezeichnen und dokumentiert die nutzungsstrukturellen und immobilienwirtschaftlichen Aufwertungsbedarfe. Mit Blick auf Abbildung 17 ist zudem erkennbar, dass diese Berechnung die Leerstandssituation in der Bendorfer Innenstadt nicht vollständig aufzeigt: Sie berücksichtigt nur die Ladenlokale innerhalb des für die Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich empfohlenen Abschnitts. Insbesondere im davon südlich gelegenen Teil der Innenstadt (hier Altstadt) ist eine Vielzahl weiterer Leerstände zu verzeichnen, sodass hier die Fortsetzung der nutzungsstrukturellen und immobilienwirtschaftlichen Defizite zu erkennen ist.



Stärken-Schwächen-Profil

In der Gesamtbetrachtung sind folgende Stärken und Schwächen für das Hauptzentrum Bendorf zusammenzufassen:

- + Gute verkehrliche Erreichbarkeit mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln
- + Leistungsfähige Lebensmittel-SB-Betriebe
- + Mischung von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben
- + Versorgungsauftrag für das gesamte Stadtgebiet
- + Ausreichendes gastronomisches Angebot (insbesondere Außengastronomie)
- + Städtebauliche Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Bereich des Kirchplatzes
- + Lage des Rathauses und des Stadtparks in räumlicher Anknüpfung an den zentralen Versorgungsbereich

- Bipolare Struktur („Fachmarktzentrum“ und Altstadt) und große Ausdehnung entlang der Hauptstraße
- Geringe Handelsbedeutung des Altstadt-Bereichs
- Leerstandssituation im dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Altstadt-Bereich sowie angrenzend
- Reine Versorgungsbedeutung/geringe Aufenthaltsqualität am „Fachmarktstandort“
- Geringe Anzahl an großflächigen Magnetbetrieben, keine ausgewogene räumliche Verteilung der vorhandenen Magnetbetriebe
- Keine größeren potenziellen Entwicklungsflächen für den Einzelhandel vorhanden
- Hauptachse der Hauptstraße ermöglicht keine „Rundgänge“

Handlungsempfehlungen

Die vorstehende Bestandsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Bendorfer Hauptzentrum den wichtigsten Versorgungsstandort der Stadt Bendorf darstellt. Unter Berücksichtigung des regionalen Wettbewerbs und der erschwerten Rahmenbedingungen für den innerstädtischen stationären Einzelhandel wird eine befriedigende zentral positionierte Versorgung der Bendorfer Bevölkerung ermöglicht.

Die bipolare Struktur mit der Altstadt einerseits und dem „Fachmarktzentrum“ andererseits wird nicht „aufgebrochen“ werden können. Während die baulichen Strukturen in der Altstadt keine Etablierung moderner und leistungsfähiger Verkaufsstellen ermöglichen, hat das Fachmarktzentrum weder Atmosphäre noch Flair. Insofern sollte das Ziel verfolgt werden, die Stärken beider Standorte zu unterstützen und die dazwischen liegende Hauptstraße zu attraktivieren, um die Frequenz zwischen beiden Polen zu erhöhen.

Das heißt, in der Altstadt liegt der Fokus auf spezialisierten und kleineren Einzelhandelsbetrieben, attraktiven Gastronomieeinrichtungen und der Unterstützung der Freizeit- und Aufenthaltsfunktion. Dabei gilt es, auch die leerstehenden Ladenlokale in den Blick zu nehmen. Die in Gang gesetzten Beteiligungsprozesse („Werkstätten“) zur Entwicklung der Bendorfer Altstadt bieten hier entscheidende Anknüpfungspunkte und sollten mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verbunden werden.

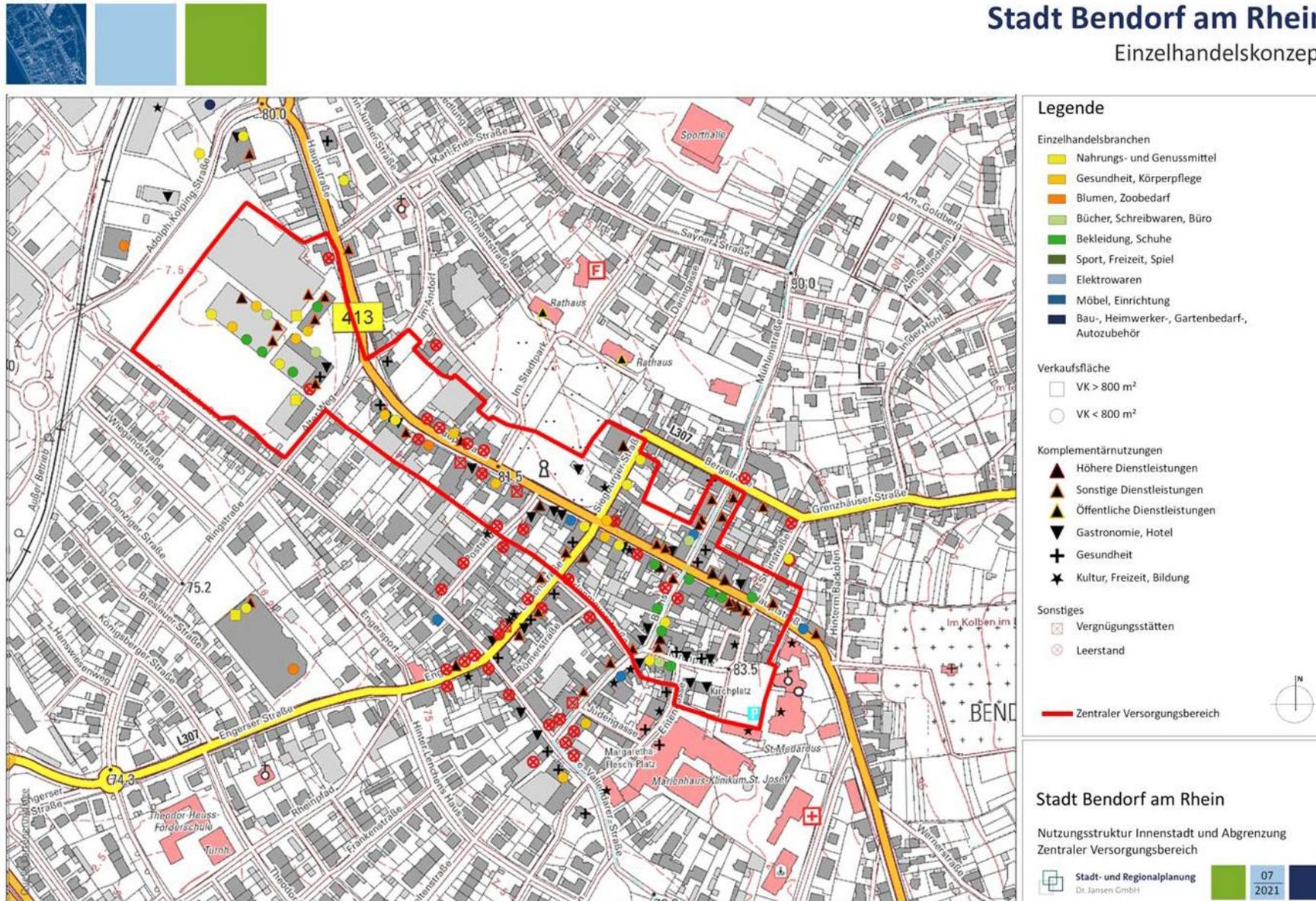
Selbstverständlich sind auch großflächige und leistungsstarke Magnetbetriebe geeignet, den Bereich der Altstadt zu attraktivieren; diese wären durch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dort auch ausdrücklich gewünscht. Jedoch – deshalb die formulierte Zielsetzung – fehlt es schlicht an Fläche und Immobilien, die eine solche Ansiedlung kurz- und mittelfristig wahrscheinlich machen.

Für den Standort „Fachmarktzentrum“ lautet die Empfehlung parallel und ergänzend dazu, einen Fokus auf großflächige Magnetbetriebe zu legen, die in der Altstadt nicht verortet werden können. Wenn möglich, sollten dagegen weniger kleinstrukturierte Angebote ergänzt werden, um diese Potenziale in Richtung der Altstadt zu steuern.

Abbildung 17: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt

Stadt Bendorf am Rhein

Einzelhandelskonzept



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021



Tabelle 9: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Bendorfer Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum

Kriterium	Rechtsgrundlage oder wissenschaftlicher Nachweis	Mindestanforderung	Bewertung Ist-Situation	Ergebnis
Lage + siedlungsräumliche Einbindung	Kuschnerus 2018: 94 f.	Innenstadt-, Ortszentren	Städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Innenstadt der Stadt Bendorf am Rhein	✓
Verflechtungsbereich	Kuschnerus 2018: 94 f.	Größerer Einzugsbereich, i. d. R. gesamtes Stadtgebiet	Gesamtstädtische Versorgungsfunktion für rund 16.900 Einwohner*innen	✓
ÖPNV-Anbindung	BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08	Integrierte Lage, nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen	ÖPNV-Haltepunkte liegen vor (Bus), Bahnhofpunkt ist in Planung	✓
Struktur + Dichte Einzelhandel	Kuschnerus 2018: 94 f.	Breites Spektrum an Einzelhandelsangeboten, insbesondere zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente, Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs	Differenziertes Einzelhandelsangebot in den meisten Warengruppen (Angebote aller Bedarfe), Angebotsvielfalt, wenn auch nur wenige leistungsstarke Magnetbetriebe	✓
Struktur + Dichte Komplementärnutzungen	Kuschnerus 2018: 94 f.	Breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten	Ausreichende Anzahl und Dichte von Komplementärnutzungen vorhanden, die das Einzelhandelsangebot ergänzen und eigene Frequenzen erzeugen	✓
Kompatibilität von Ausstattung und Versorgungsauftrag	OVG Münster vom 15.02.2012 (10 D32/11 NE)	Ausstattung soll Versorgung auch perspektivisch sichern	Versorgungsauftrag (gesamtstädtische Versorgung) wird wahrgenommen, perspektivische Aufwertung zu empfehlen	✓

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

4.4 Bendorfer Sortimentsliste

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist richterlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz wird in der Erläuterung zum städtebaulichen Integrationsgebot des Ziels 58 (siehe Kapitel 2.1.2) eine Orientierungsliste für die Definition „innenstadtrelevanter“ Sortimente aufgeführt. Im vorliegenden Konzept wird dafür der Begriff „zentrenrelevante Sortimente“ genutzt. Nach den Ausführungen zu Ziel 58 gilt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (hier: zentrale Versorgungsbereiche) angesiedelt oder erweitert werden dürfen.

Die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente hat für großflächige Einzelhandelsbetriebe also eine unmittelbare Folge hinsichtlich der standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten.

Folgende Sortimente werden durch den LEP IV regelmäßig als zentrenrelevant eingestuft:

- 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

Ausdrücklich wird dann in den Ausführungen des LEP IV darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte im „begründeten Einzelfall“ eine Erweiterung oder Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden kann.

Auf Basis einer detaillierten Untersuchung des Einzelhandels in Bendorf am Rhein wird nachfolgend eine Bendorfer Sortimentsliste vorgeschlagen, die auf der landesplanerischen Rahmenvorgabe basiert, aber die eben genannten begründeten Ergänzungen und Reduzierungen vorsieht. Grundsätzlich wird dabei eine Dreistufigkeit empfohlen: Nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.
- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher*innen anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.
- Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.



Um eine detaillierte Einstufung der Einzelhandels-sortimente in Bendorf am Rhein zu ermöglichen, folgt in Tabelle 10 eine „kleinteilige“ Differenzierung der Sortimente hinsichtlich ihres quantitativen Vorkommens innerhalb oder außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Es wird empfohlen, alle im LEP IV typisierten Sortimente auch in Bendorf als zentrenrelevant zu beschließen. Für den Großteil der Sortimente ist bereits heute erkennbar, dass sie überwiegend (zu mehr als 40 % des sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanteils) bereits heute innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angeboten werden und zu seiner Versorgungsfunktion beitragen.

Für fünf Sortimente der LEP IV-Liste wird derzeit noch keine Prägung des Bendorfer Hauptzentrums erkannt. Dies sind die Sortimente Sanitätswaren/Orthopädie (Verkaufsflächenanteil im zentralen Versorgungsbereich ca. 16,7 %), Hörgeräte/Akustik (ca. 23,5 %), Blumen (ca. 27,8 %), Computer/Zubehör (ca. 24,1 %) und Kunst/Antiquitäten (keine Verkaufsfläche im Hauptzentrum). Von ihnen wird aber angenommen, dass sie einem „innerstädtischen“ Branchenmix attraktiveren würden und so prioritär im zentralen Versorgungsbereich verortet werden sollen. Insofern wird auch hier der Empfehlung des LEP IV gefolgt.

Alle übrigen Sortimente werden als nicht zentrenrelevant bestimmt. Dies sind zunächst die Sortimente:

- Zoobedarf, Tiernahrung
- Großteilige Sportgeräte und Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- E-Bikes, Pedelecs, Mofas
- Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln
- Möbel/Küchen
- Matratzen und Lattenroste
- Abgepasste Teppiche, Läufer
- Elektrogroßgeräte
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz)
- Pflanzen und Samen Outdoor
- Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Auto- und Motorradzubehör (ohne Motorradbekleidung)

Darüber hinaus sind alle Sortimente nicht zentrenrelevant, die nicht in diesem Gutachten benannt oder betrachtet wurden. Dies gilt auch für etwaige „neue“ Einzelhandels-sortimente, sofern diese nicht eindeutig einem bekannten und zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet werden können. Dies vor dem Hintergrund der Rechtsprechung, dass die Listung zentrenrelevanter Sortimente abschließend, die der nicht zentrenrelevanten Sortimente dagegen beispielhaft und nicht abschließend ist.

Tabelle 10: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Bendorfer Hauptzentrum

Sortiment	Verkaufsflächen/-anteile		
	Stadt Bendorf am Rhein in m ²	im Hauptzentrum in m ²	Anteil im Hauptzentrum in %
Aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel			
Lebensmittel	7.660	4.720	61,6
Getränke, Spirituosen, Tabak	610	285	46,7
Backwaren	225	140	62,2
Fleischwaren, Reformwaren, Sonstige LM	60	40	66,7
Aus der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege			
Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	635	485	76,4
Parfümerie/Kosmetik	255	215	84,3
Pharmazeutische Artikel	195	85	43,6
Sanitätswaren/Orthopädie	120	20	16,7
Optik	160	100	62,5
Hörgeräte	85	20	23,5

Sortiment	Verkaufsflächen/-anteile		
	Stadt Bendorf am Rhein in m ²	im Hauptzentrum in m ²	Anteil im Hauptzentrum in %
Aus der Warengruppe Blumen/Zoobedarf			
Blumen	180	50	27,8
Zoobedarf, Tiernahrung	740	15	2,0
Aus der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro			
Zeitschriften, Zeitungen	110	50	45,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	180	145	80,6
Bücher	130	120	92,3
Aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck			
Bekleidung, Wäsche	1.825	1.670	91,5
Schuhe	690	680	98,6
Sportbekleidung, Sportschuhe	20	20	100,0
Uhren, Schmuck (inkl. Modeschmuck)	140	90	64,3
Lederwaren, Taschen, Koffer	40	40	100,0
Aus der Warengruppe Sport/Freizeit/Spiel			
Großteilige Camping- und Sportgeräte	55	40	72,7
Fahrräder und Zubehör	85	25	29,4
Freizeit, Spielwaren	155	130	83,9
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	10	10	100,0
E-Bikes, Pedelects	-	-	-
Musikalien, Waffen, Jagd	350	0	0,0
Aus der Warengruppe Elektrowaren			
Elektrogroßgeräte	45	35	77,8
Elektrokleingeräte	85	50	58,8
Leuchten	40	20	50,0
Unterhaltungselektronik	45	30	66,7
Bild- und Tonträger	25	15	60,0
Computer und Zubehör	145	35	24,1
Telefone	10	10	100,0
Foto	25	25	100,0
Aus der Warengruppe Möbel/Einrichtung			
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires	985	665	67,5
Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	260	200	76,9
Spiegel, Bilder, -rahmen	40	40	100,0
Bettwaren	25	15	60,0
Matratzen und Lattenroste	0	-	-
Abgepasste Teppiche	20	20	100,0
Möbel (ohne Küchen)	60	60	100,0
Küchen	170	170	100,0
Kunst/Antiquitäten	50	0	0,0
Aus der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf/Autozubehör			
Baumarktsortiment (Eisenwaren, Eisenwaren, Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial)	30	5	16,7
Maschinen, Werkzeuge	25	0	0,0
Baustoffe, Bauelemente	30	30	100,0
Sicht- und Sonnenschutz	-	-	-
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße	100	75	75,0
Pflanzen, Samen Outdoor	470	100	21,3
Kfz-Zubehör	740	10	1,4
SUMME alle Warengruppen/Sortimente	18.140	10.805	59,6

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021



Tabelle 11: Bendorfer Sortimentsliste

Warengruppe	nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)	zentrenrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke/Spirituosen/Tabak, Backwaren, Fleischwaren, Reformwaren, sonstig. Lebensmittel)		
Gesundheit, Körperpflege	Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel Parfümerie/Kosmetik	Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen		Pflanzen und Samen Outdoor, Zoobedarf, Tiernahrung
Bücher, Spiel, und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen	Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport		Bekleidung, Wäsche Schuhe Sportbekleidung, Sportschuhe Uhren, Schmuck Lederwaren, Taschen, Koffer	
Sport, Freizeit, Spiel		Freizeit, Spielwaren Kleinteilige Camping- und Sportartikel Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen/ Briefmarken, Handarbeiten)	Großteilige Sportgeräte und Campingartikel Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs, Mofas Musikalien, Waffen, Jagd, Angeln
Elektrowaren		Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger Telefone, Kommunikation Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte
Hausrat, Möbel, Einrichtungen		Hausrat Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Wohnaccessoires Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien, Gardinen und -zubehör Bettwaren Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen	Möbel/Küchen, Matratzen und Lattenroste Abgepasste Teppiche, Läufer
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör			Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Teppiche und Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Sanitär, Kamine, Installationsmaterial, Maschinen, Werkzeuge, Baustoffe/-elemente, Sicht- und Sonnenschutz) Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Auto-/Motorradzubehör (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

5 Nahversorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „Nahversorgung“ wird dabei die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

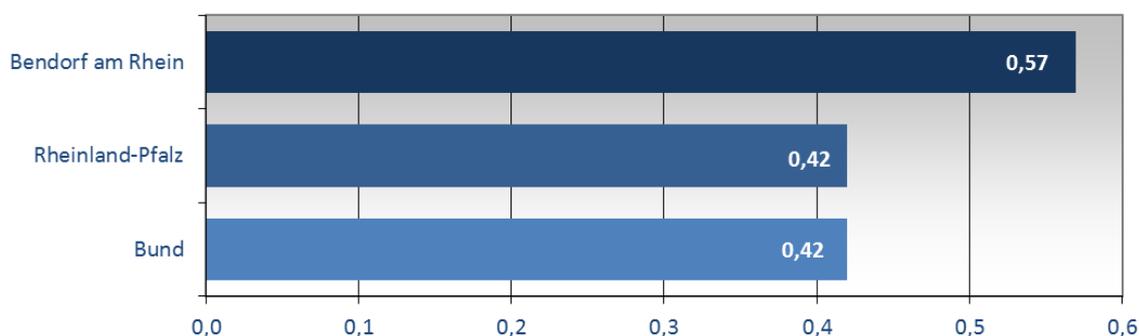
Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf die Lebensmittelbranche.

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens 400 m² Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Bendorf am Rhein eine Versorgungskennziffer. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,57 m² Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. In dieser Berechnung werden sowohl die derzeit in Bendorf am Rhein ansässigen „klassischen“ Lebensmittel-SB-Betriebe Aldi, Kaufland, Lidl und Rewe berücksichtigt als auch der Anbieter „Sparparadies“, dessen Angebot und Dimensionierung mit dem eines kleinen Supermarkts vergleichbar ist.

Der Wert von rund 0,57 m²/Einwohner*in liegt überaus deutlich über den durch die bulwiengesa AG im Jahr 2015 ermittelten Durchschnittswerten des Bundes sowie aller Bundesländer. Sowohl im Land Rheinland-Pfalz als auch auf Bundesebene liegt die Ausstattung bei ca. 0,42 m²/Einwohner*in.

Dieser statistische Wert ermöglicht aber noch keine abschließende Bewertung der (wohnungsnahen) Nahversorgungssituation in Bendorf am Rhein. Hierzu ist vielmehr das Standortnetz der Lebensmittel-SB-Betriebe zu ermitteln und schlussfolgernd festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen.

Abbildung 18: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m² je Einwohner*in



Quelle: Daten: bulwiengesa AG 2015 und eigene Ergänzung für Bendorf am Rhein 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021



In Abbildung 19 sind alle Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Bendorf am Rhein räumlich verortet. Für jeden Betrieb wurde das Kriterium „fußläufige Erreichbarkeit“ mit einem Radius von ca. 700 m Luftlinie als maximal zumutbare fußläufige Entfernung definiert; dies entspricht ca. 10 bis 15 Gehminuten. Der tatsächliche Zeitaufwand hängt dabei auch vom Alter und dem gesundheitlichen Zustand der Kund*innen sowie den tatsächlichen Wegebeziehungen ab.

Mit Blick auf die Karte wird zunächst deutlich, dass

- sich alle Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptort Bendorf befinden und insbesondere die Bevölkerung im Kernstadtbereich über eine differenzierte fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit verfügt.
- sich die Versorgungsradien aller Lebensmittel-SB-Betriebe in Bendorf am Rhein überschneiden. Folglich werden auch die fußläufigen Einzugsbereiche der beiden Lebensmittel-SB-Betriebe sowie des Anbieters Sparparadies innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von den Einzugsbereichen anderer Betriebe überlagert.
- nur in geringen Randbereichen der Kernstadt und in Mühlhofen lediglich ein Lebensmittel-SB-Betrieb die fußläufige Versorgung innerhalb von 700 m sichert.
- die beiden Ortschaften Sayn und Stromberg nicht über eine adäquate Lebensmittelversorgung verfügen, die über kleinteilige Nahversorgungsanbieter hinausgeht.

Umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittel-SB-Betriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen, die durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen. Dies sind die Anbieter Kaufland, Lidl sowie Sparparadies im Bendorfer Hauptzentrum.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Bendorfer Stadtgebiet zu. Dies wird u. a. deutlich durch die Einwohnerzahl innerhalb des definierten Versorgungsradius (vgl. Tabelle 12).

Auch über die zentralen Versorgungsbereiche hinaus können Lebensmittel-SB-Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten; diese sind in ihrer Weiterführung zu schützen.

Deshalb wurden auch die beiden Lebensmittel-SB-Betriebe in Bendorf am Rhein, die Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs belegen, in Bezug auf ihre Versorgungsfunktion bewertet, und zwar im Hinblick auf

- Standorte der wohnungsnahen Versorgung,
- Standorte, deren Einzugsgebiete sich mit den Einzugsgebieten von Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden und die damit ungewünschte Konkurrenzsituationen begründen,
- Standorte an nicht siedlungsintegrierten Standorten ohne städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Einbindung.

Die Standorte der wohnungsnahen Versorgung sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 m aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Grundsätzlich werden auch diese wohnungsnahen Standorte im Baurecht beachtet bzw. unter Schutz gestellt. Dies gilt sowohl für Bestands- als auch für Planstandorte.

So können grundsätzlich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment neben Standorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche Standorte belegen, die zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen und einer Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung dienen.

Die nicht siedlungsintegrierten Standorte hingegen sind nicht durch das Baurecht geschützt. Einzelhandelsbetriebe an diesen Standorten können insofern Bestandsschutz geltend machen, haben jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Ansiedlungen sind planerisch nicht erwünscht.

Wenn sich die fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe von zentralen Versorgungsbereichen überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus; sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittelmagnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Da das Ziel der Stärkung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollte als eine flächendeckende Grundversorgung, die mit starken Wettbewerbswirkungen einhergeht, sodass eine Steuerung perspektivisch kaum möglich ist, sollten die Lebensmittel-SB-Betriebe mit überschneidenden Einzugsbereichen in ihrem Bestand gesichert sein, ohne erweitern zu können. Gleiches gilt für Lebensmittel-SB-Betriebe mit Standorten in einer städtebaulich eindeutig nicht integrierten Lage.

Für die beiden Anbieter Aldi und Rewe, in Bendorf außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegen, kann daraus geschlussfolgert werden, dass – wie bereits dargestellt – beide eine Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche der Lebensmittel-SB-Betriebe im Hauptzentrum begründen. Jedoch weisen ihre Standorte eine unterschiedliche städtebauliche Integration auf. Während Rewe in die Siedlungsstruktur der Kernstadt integriert ist und wichtige fußläufige Versorgungsfunktionen übernimmt, weist Aldi einen Standort in gewerbegebietstypischer Lage auf. Diese nicht städtebaulich integrierte Lage ist durch geringere fußläufige/wohnungsnahe Anbindungen geprägt und wird durch einen hohen Pkw-Kundenanteil charakterisiert. Diese Differenzierung wird auch durch die gegenüber Aldi deutlich größere Einwohnerschaft deutlich, die innerhalb eines Radius von 700 m um den Rewe-Supermarkt wohnt (vgl. Tabelle 12).

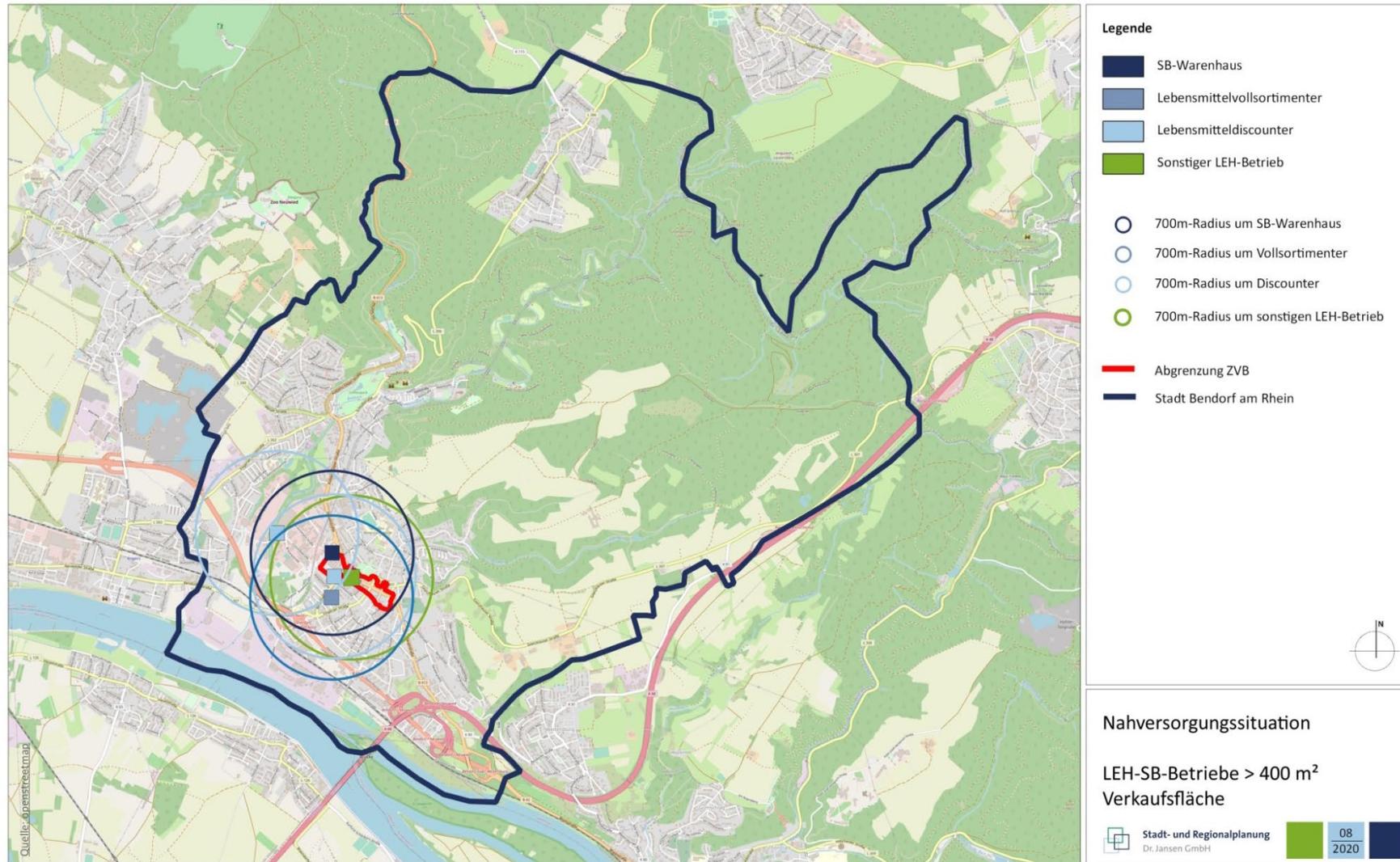
Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzungen der Zentrenentwicklung und einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung:

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.
- Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Lebensmittel-SB-Betriebe, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen und die alleinverantwortlich die wohnungsnahe Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht. Gleiches gilt auch für siedlungsintegrierte Lebensmittel-SB-Betriebe, deren theoretische fußläufige Einzugsbereiche zwar eine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich eines schützenswerten Standorts aufweisen, jedoch Hinweise darauf vorliegen, dass sich die faktischen fußläufigen Bewegungen nicht überschneiden. Hier sind beispielsweise räumliche Zäsuren und Barrierewirkungen wie Bahnlinien, übergeordnete Verkehrswege, Gewässer, Privatgelände etc. anzuführen.
- Für alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe sollten unter Berücksichtigung der bundesrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können und die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung oder Verbesserung der Nahversorgungssituation innerhalb eines bestimmten Siedlungsbereichs beiträgt.
- Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an siedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Wettbewerbsintensivierung für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen. In Bendorf wäre hier ausschließlich auf die Siedlungsbereiche Sayn und Stromberg zu fokussieren. Alle anderen Siedlungsbereiche verfügen über eine hervorragende Versorgung.
- Ansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung maßstäblich ist.



Abbildung 19: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Bendorf am Rhein

Stadt Bendorf am Rhein Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Quelle: Kartengrundlage: geoportal Rheinland-Pfalz, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2021

Tabelle 12: Versorgungskennzahlen der Lebensmittelvollsortimenter in Bendorf am Rhein

Stadtteil	Straße/HNR	Betriebsname	EW innerhalb von 700 m (ca. Werte)	Innerhalb ZVB	Überschneidender Einzugsbereich mit ZVB	nicht siedlungs-integriert	Zusätzlicher Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung
Bendorf	Hauptstraße 131	Kaufland	4.865	X			
Bendorf	Engerser Straße 8 – 10	Rewe	5.295		X		
Bendorf	Brauereistraße 44	Aldi	3.025		X	X	
Bendorf	Alter Weg 2	Lidl	5.135	X			
Bendorf	Hauptstraße 115	Sparparadies	5.570	X			

Quelle: Einwohnerzahlen nach Berechnung auf der Homepage <https://atlas.zensus2011.de/>

Anm.: Werte sind Angaben aus dem Jahr 2011 und dienen so ausschließlich der Annäherung hinsichtlich der wohnortnahen Versorgungssituation, die Stadt Bendorf verfügt nicht über eine entsprechend differenzierte Datenbasis

Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

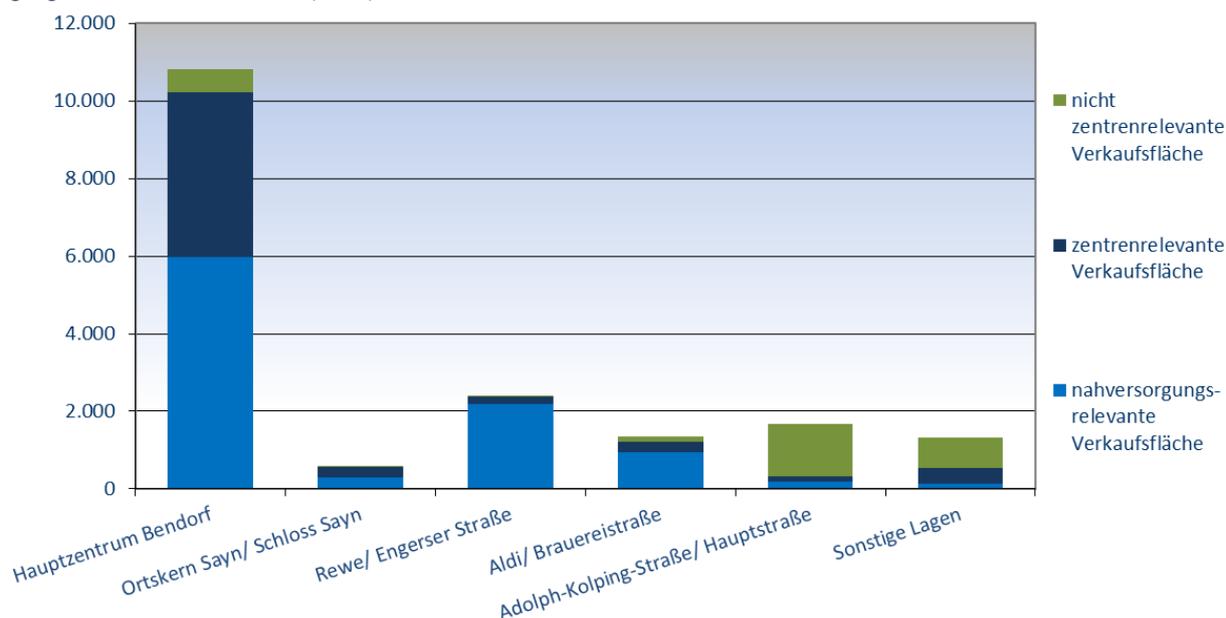


6 Sonstige Standorte

In den vorherigen Kapiteln wurde zunächst die einzige Einzelhandelslage der Stadt Bendorf am Rhein untersucht, die sich für eine Qualifizierung als zentraler Versorgungsbereich eignet, anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet im Hinblick auf ihren Beitrag zur Zentrenstärkung bzw. wohnungsnahen Versorgung.

Nachfolgend werden nun die wenigen übrigen Bendorfer Handelsstandorte in die Betrachtung einbezogen, deren Relevanz sich aus einzelnen größeren Betrieben oder einer Streulage mit mehr als drei Einzelhandelsbetrieben ergibt.

Abbildung 20: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Bendorf am Rhein nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m²)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

6.1 Ortskern Sayn/Schloss Sayn

Neben Bendorf ist Sayn der größte Stadtteil der Stadt Bendorf am Rhein. Dies wird einerseits durch die Siedlungsstruktur und die Herausbildung eines Ortskerns mit Versorgungseinrichtungen dokumentiert, basiert aber auch auf der kulturellen und historischen Genese Sayns. Als Burg- und Schlossstandort mit Verbindungen zur heutigen Grafschaft Sayn-Wittgenstein war Sayn lange eine unabhängige Gemeinde und ist 1928 als Stadtteil in die verbandsfreie Stadt Bendorf am Rhein eingegliedert

Neben dem Bendorfer Hauptzentrum, dessen Ausstattung zum Vergleich noch einmal einbezogen wird, sind zu differenzieren:

- Die Einzelhandelsbetriebe in Sayn, wo die beiden Lagen „Ortskern“ und „Schloss“ zusammengefasst aufgeführt werden
- Der Einzelhandelsstandort REWE/Engenser Straße
- Der Einzelhandelsstandort Aldi/Brauereistraße
- Die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Adolph-Kolping-Straße/Hauptstraße
- Sonstige, nicht zu klassifizierende Lagen

Die Verkaufsflächenstruktur der Einzelhandelslagen ist Abbildung 21 zu entnehmen.

worden. Der heutige Ortskern befindet sich etwa im Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsachsen Koblenz-Olper Straße und Engenser Landstraße. Dieser weist eine deutliche Prägung durch eine Mischnutzung auf; aus gewerblicher Perspektive dominieren Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter sowie vereinzelt Einzelhandelsbetriebe. Über die Schlossstraße ist aus dem Ortskern die hier genannte Lage „Schloss Sayn“ angebunden. Diese bezieht die Nutzungen in der Abteistraße und der Brexstraße mit ein. Hier zeigen sich insbesondere kulturelle und touristische Anknüpfungspunkte.

Insgesamt werden in beiden Bereichen derzeit rund 605 m² Verkaufsfläche in zehn Einzelhandelsbetrieben bewirtschaftet. Mit „Ihr Kaufmann“ ist dabei ein kleiner Nahversorger der größte Anbieter. Die Sortimente verteilen sich nahezu gleichwertig auf die nahversorgungsrelevanten und die zentrenrelevanten Sortimente.

Die geringe Einzelhandelsausstattung und die Streuung dieser wenigen und kleinen Betriebe ist ausschlaggebend dafür, dass in Sayn nicht die Empfehlung zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums formuliert wird. Hierfür hätte es einer konkreten Planung zur handelswirtschaftlichen Attraktivierung bedurft, die in vergleichbaren Lagen regelmäßig nur über die Ansiedlungsoptionen eines leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betriebs möglich ist. Dieser könnte dann die Ausstrahlung des Standorts insgesamt sichern.

Insofern ist die Lage Ortskern Sayn/Schloss Sayn zwar in ihrer kulturellen und siedlungsstrukturellen Bedeutung hervorzuheben, eine besondere Klassifizierung als Einzelhandelsstandort im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist jedoch nicht möglich.

6.2 REWE/Engerser Straße

Der Standort des Supermarkts von Rewe in der Engerser Straße wurde bereits bei der Behandlung der Nahversorgungssituation thematisiert. Es wurde deutlich gemacht, dass sein Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich nicht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot des LEP IV korreliert, gleichwohl aber eine wichtige wohnungsnaher Versorgungsfunktion von dem Betrieb ausgeht. Es handelt sich hierbei um den einzigen klassischen Supermarkt in der Stadt. Die Ausstattungsbedeutung inklusive der als Konzessionäre in dem Objekt ansässigen Einzelhändler beträgt rund 2.400 m² und macht damit allein rund 13 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche aus, der überwiegende Anteil davon durch nahversorgungsrelevante Sortimente. Die Bestrebungen des Betreibers, den Betrieb durch Abriss und Neubau zu attraktivieren, ohne dass die Verkaufsfläche vergrößert wird, werden in diesem Konzept ausdrücklich unterstützt.

6.3 Aldi/Brauereistraße

Auch die Filiale von Aldi in der Brauereistraße wurde im Abschnitt zur Nahversorgungssituation kommentiert. Für diesen Standort liegt weder eine Übereinstimmung mit dem landesplanerischen städtebaulichen Integrationsgebot vor, noch wird aus gutachterlicher Perspektive ein wichtiger Beitrag zur wohnungsnaher Versorgung erkannt. Zwei weitere Betriebe im Umfeld mit Angebotsschwerpunkten bei Computern und Autoteilen agieren unabhängig von dem Lebensmitteldiscounter. Insgesamt werden in der zusammengefassten Lage etwa 7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche bewirtschaftet.

6.4 Einzelhandelsagglomeration im Bereich Adolph-Kolping-Straße/Hauptstraße

Bisher unkommentiert ist eine Einzelhandelslage, die sich westlich und nördlich an das westliche Ende des zentralen Versorgungsbereichs Bendorf anschließt. Dabei werden in dieser Darstellung faktisch zwei Teillagen zusammengefasst: Zunächst die Einzelhandelsbetriebe an der Hauptverkehrsachse der Hauptstraße (nördliche Straßenseite), die im Hausnummernbereich 150 bis 186 ansässig sind und somit nicht in dem Bereich der Hauptstraße, die in den zentralen Versorgungsbereich integriert ist. Hierbei handelt es sich um drei Betriebe (zwei Tankstellen, ein Sanitätshaus).

Zudem sind vier weitere Einzelhandelsbetriebe im Bereich südliche Straßenseite Hauptstraße/Adolph-Kolping-Straße ansässig (Bäckerei, Tankstelle, Zoofachmarkt, Fachmarkt für Autozubehör).

Bei den beiden letztgenannten handelt es sich branchenbezogen um die größten Anbieter in Bendorf. Ihre Kernsortimente werden als nicht zentrenrelevant eingestuft und können damit aus landesplanerischer Perspektive grundsätzlich auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche großflächig angeboten werden.

An diesem Standortbereich wird die Eignung erkannt, einen „Ergänzungsstandort“ zu bestimmen, wie er in Ziel 59 des LEP IV genannt wird. Diese sollen von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt werden und bieten eine Zulässigkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind dabei auf eine (nicht durch den LEP bezifferte) Größenordnung zu begrenzen. Aus unserer Erfahrung sollte der betriebsbezogene Anteil von 10 % der Verkaufsfläche keinesfalls überschritten werden.

Die folgende Darstellung skizziert den Bereich, der sich aus der Perspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Abgrenzung als Ergänzungsstandort eignet, und durch die Stadt Bendorf in die regionalplanerische Abstimmung getragen werden könnte. Er umfasst sowohl die beiden genannten Fachmärkte von Zoobedarf und Kfz-Zubehör als auch benachbarte Flächen, die zukünftig für Ansiedlungen von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben in Betracht kommen könnten. Gegenüber anderen Kommunen wird hier ein Vorteil der Stadt Bendorf bzw. des zentralen Versorgungsbereichs deutlich: Durch die unmittelbare Nachbarschaft des zentralen Versorgungsbereichs und des Ergänzungsstandorts werden zwei Wirkungen entfaltet: 1. Das „Ausfransen“ des zentralen Versorgungsbereichs in diese Richtung wird verhindert, weil der Ergänzungsstandort definiert ist, und die zentrenrelevanten Sortimente werden in Abstimmung mit der Regionalplanung limitiert; 2. können Synergien zwischen beiden Lagen erwartet werden, während in anderen Kommunen die nicht zentrenrelevanten Sortimente oftmals an dezentralen Standorten positioniert werden und Synergien so ausgeschlossen bleiben.

Abbildung 21: Möglicher „Ergänzungsstandort“ Adolph-Kolping-Straße



Quelle: Kartengrundlage: www.geoportal.rlp.de, eigene Darstellung

Der hier vorgeschlagene Ergänzungsstandort umfasst zunächst den kompletten Bereich zwischen Adolph-Kolping-Straße im Osten, der Schienentrasse im Westen und der Hauptstraße im Norden. Hier sind sowohl die beiden genannten Fachmärkte ansässig als auch eine Tankstelle und weitere größere gewerbliche und gastronomische Angebote.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, östlich der Adolph-Kolping-Straße eine direkte Grenze zum zentralen Versorgungsbereich dadurch zu schaffen, dass die Bereiche, die nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs sind, dem Ergänzungsstandort zugeordnet werden.

Die heutige handelswirtschaftliche Bedeutung der Einzelhandelsbetriebe im Bereich Adolph-Kolping-Straße/Hauptstraße ist mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche zu beziffern, der überwiegende Anteil durch nicht zentrenrelevante Sortimente.

6.5 Nicht klassifizierte Standorte

In der „Restkategorie“ verbleiben alle weiteren Einzelhandelsstandorte in Bendorf am Rhein, die in diesem sowie den vorherigen Kapiteln keine Zuordnung erfahren haben.

Es handelt sich dabei um 14 Einzelhandelsbetriebe in sogenannten Streulagen mit einer vergleichsweise geringen Versorgungsbedeutung. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe ist mit rund 1.310 m² zu beziffern. Der größere Anteil davon wird den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.



7 Ziele der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung

7.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bendorf am Rhein werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bendorf am Rhein gelingen. Der Stadt Bendorf am Rhein wird empfohlen, die nachfolgenden Ziele im Rat der Stadt zu beschließen, um eine darauf aufbauende bauleitplanerische und genehmigungsrelevante Steuerung zu legitimieren.

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bendorf am Rhein ist die Attraktivierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der (teil-)mittelzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Da sich keine quantitativen Entwicklungsspielräume ergeben, ist der Fokus auf eine qualitätsvolle Anpassung des Bestands zu richten. „Qualität“ bezieht sich dabei nicht nur auf das Niveau des Angebots, sondern auch auf eine angemessene Differenzierung und Zielgruppenorientierung.

Auch Einzelhandelsergänzungen können zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts beitragen; sie begründen aber in jedem Fall eine Intensivierung der Wettbewerbssituation und Umsatzumverteilungen gegenüber dem bereits ansässigen Einzelhandel in Stadt und Umland und stehen des Weiteren möglicherweise nicht im Einklang mit der zentralörtlichen Funktion der Stadt.

In räumlicher Hinsicht ist primär das Bendorfer Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen. Für großflächige Ansiedlungen gilt dies ausschließlich.

Mit einer Zentralität von rund 74,6 wird die Stadt Bendorf am Rhein ihrer durch die Raumordnung aufgetragenen mittelzentralen Versorgungsfunktion nur in einzelnen Segmenten gerecht: So zeigt die branchenspezifische Differenzierung ein Spektrum

zwischen einer Zentralität von rund 108,1 im Bereich Blumen/Zoobedarf und 40,5 bei Elektrowaren und Möbel/Einrichtung. Branchenbezogen sind somit auch die Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung zu unterscheiden; entsprechende Empfehlungen wurden formuliert.

Eine übergeordnete Versorgungsbedeutung geht vom Bendorfer Hauptzentrum aus. Hier wird der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Bendorf angeboten. Es sollte hier die Zielsetzung zur weiteren Ansiedlung von Magnetbetrieben und somit zum Ausbau der Einzelhandelsbedeutung verfolgt werden. In Anbetracht der veränderten und erschwerten Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel wird jedoch gleichzeitig die Strategie verfolgt, nicht mehr rentable Lagen des Stadtkerns für andere Nutzungen „freizugeben“. Gerade die kleinteilige Parzellierung im altstädtischen Bereich ist heute durch eine Vielzahl von Leerständen geprägt. Hier entwickelt die Stadt Bendorf alternative Nutzungskonzepte; eine Einbeziehung in den zentralen Versorgungsbereich ist nicht erfolgt.

Außerhalb des Bendorfer Kernbereichs wurden keine weiteren Einzelhandelslagen als zentrale Versorgungsbereiche klassifiziert.

Alle Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die wohnungsnahe Versorgung bewertet. In Bendorf tragen drei der Betriebe zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs bei. Jeweils ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Während für einen Betrieb eine wohnungsnahe Versorgungsbedeutung erkannt wird, belegt der andere einen dezentralen Standort, der aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht nicht schützenswert ist.

Zukünftig sollten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben nach außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf Standorte gelenkt werden, die zur Optimierung einer flächendeckenden Nahversorgung beitragen. Ausgeschlossen sein sollten Vorhaben, die die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bestehen in Bendorf weitere kleinere Einzelhandelslagen und Standorte unterschiedlicher Prägung. Je nach Lage, Sortiments- und Betriebsstruktur sowie Ausgestaltung im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben wurden Empfehlungen zur Fortentwicklung des dortigen Einzelhandels formuliert. Relevant ist dies insbesondere für den Bereich Adolph-Kolping-Straße/Hauptstraße, für den eine Bestimmung als Ergänzungsstandort im Sinne des LEP IV empfohlen wird. Damit würde er als priorisierter Standort für die Ansiedlung/Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gefördert.

7.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Stadt Bendorf am Rhein vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Bendorf am Rhein wurden formuliert. Ein zentraler Versorgungsbereich wurde identifiziert. Dieser ist analog als „städtebaulich integrierter Bereich“ zu bezeichnen, wie er im LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz definiert wird.
- Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben identifiziert, die aktuell in Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs wohnungsnah Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Die „Bendorfer Sortimentsliste“ enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich, der Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien erfolgen.

Grundsätzlich sind Wettbewerbsintensivierungen, die die Gefährdung oder Schwächung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen, im Sinne städtebaulicher Auswirkungen zu vermeiden. Das zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet bereitstehende Instrumentarium sollte daher konsequent genutzt werden. Folgende Stadtbereiche sind dabei höherem Ansiedlungsdruck von insbesondere großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment ausgesetzt:

- Gewerbegebiete, meist mit vorhandenem Einzelhandelsbesatz: Die gute Pkw-Erreichbarkeit, die Verfügbarkeit größerer Flächen, meist günstigere Grundstückspreise als in den siedlungsintegrierten Lagen und die möglichen Agglomerationseffekte ermöglichen die schnelle Positionierung eines neuen Einzelhandelsbetriebs.
- Ausfallstraßen: Die gute Pkw-Erreichbarkeit und eine hohe Außenwirkung ziehen oftmals das Interesse ansiedlungswilliger Einzelhandelsbetriebe auf sich; auch Solitärlagen werden akzeptiert, bewirken aber eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelslandschaft und stehen dem Ziel der Realisierung kompakter Versorgungslagen entgegen.
- An zentrale Versorgungsbereiche anschließende Gebiete: Bei Ansiedlungen an solchen Standorten besteht die Gefahr einer unerwünschten Ausweitung („Ausfransen“) und der Veränderungen des Standortgefüges innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

In diesen genannten Standortkategorien empfiehlt sich der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, wie auch in Ziel 59 des LEP IV formu-



liert. Die Zielsetzung einer solchen Einschränkung muss stets der Zentrenschutz bzw. die Zentrenverträglichkeit sein.

Grundsätzlich gilt, dass alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten überprüft werden sollten.

- In Gewerbegebieten sollte grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten reicht vom völligen Ausschluss über die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten (Kiosk oder Tankstellen-Shop) bis hin zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels.
- Festgesetzte Kerngebiete sollten dahingehend überprüft werden, ob sie der gesteuerten Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen kerngebietstypischen Nutzungen dienen sollen.
- Unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die einem potenziellen Ansiedlungsdruck aufgrund ihrer Lage oder wegen des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands unterliegen, sollten auf planerischen Handlungsbedarf, insbesondere bei Ansiedlungsvorhaben, und die Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB überprüft werden.

Es ist abschließend darauf zu verweisen, dass nur die verbindliche Umsetzung der Inhalte eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die Bauleitplanung der Stadt Bendorf am Rhein das Erreichen der angestrebten Ziele der Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

7.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungsleitlinien sowie einer zugehörigen Matrix soll der Stadt Bendorf am Rhein ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter

Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog, bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

- 1.) Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen zukünftig auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden. Dabei ist die Dimensionierung der Vorhaben der Versorgungsbedeutung anzupassen. Steht im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich kein Standort zur Verfügung, der eine Ansiedlung oder Verlagerung ermöglicht, sind zunächst naheliegende Standorte auf ihre Eignung für den jeweiligen Betrieb, aber auch die Möglichkeit zur städtebaulich-funktionalen Einbindung dieses Standorts in den zentralen Versorgungsbereich zu prüfen.
- 2.) Ausnahmsweise kann auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgen, sofern ein Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung geleistet wird. Diese Situation stellt sich in Flächengemeinden mit ausgedehnten Gemeinden häufiger als in Gemeinden mit hoher Bevölkerungskonzentration. Hinweise hierfür liegen vor, wenn
 - der Standort eine siedlungsintegrierte Lage aufweist,
 - innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs von 700 m (Radius um den Planstandort) eine Ausstattung mit Bevölkerung/Kaufkraft vorliegt, die einen wesentlichen Anteil der Tragfähigkeit des Betriebs sichert und
 - keine Überschneidung des Verflechtungsbereichs mit einem zentralen Versorgungsbereich vorliegt.

Im Hinblick auf die Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bendorf am Rhein eignen sich unter diesen Kriterien nur Standorte in Sayn oder Stromberg für diese Ausnahmeregelung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. An anderen Standorten wird eine entsprechende Siedlungsdichte nicht erreicht,

oder es werden Überschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich begründet.

Achtung: Diese Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird derzeit nicht über die landesplanerischen Steuerungsvorhaben gedeckt. Hier sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem innenstadtrelevanten Kernsortiment an die zentralen Versorgungsbereiche gebunden. Eine Ausnahmeregelung für nahversorgungsrelevante Sortimente, wie teilweise in anderen Ländern üblich, besteht derzeit nicht. Insofern wäre dann auf eine nicht großflächige Verkaufsfläche zu verweisen, wie nachfolgend in Aufzählungspunkt 3 beschrieben.

- 3.) Für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die die Grenze zur Großflächigkeit nicht erreichen, sollen ähnliche Ansiedlungsvoraussetzungen gelten. Hier würden je nach angestrebter Verkaufsfläche des Betriebs jedoch auch Ortslagen in Betracht kommen, die eine geringere Einwohnerstärke als Sayn oder Stromberg aufweisen. Diese sind in Bendorf jedoch nicht existent.

- 4.) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen auf den zentralen Versorgungsbereich Bendorf Kernstadt konzentriert werden, insbesondere gilt dies für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. An allen anderen Standorten sollte auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment verzichtet werden.

- 5.) Auch für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment kann grundsätzlich unter der Zielsetzung der prioritären Zentrenentwicklung empfohlen werden, Standorte im zentralen Versorgungsbereich zu prüfen. Da jedoch insbesondere für großflächige Betriebe (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser) in der Regel kein geeigneter Standort ausgewiesen werden kann, sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben auch in anderen Standortlagen Ansiedlungsoptionen offen zu halten.



Abbildung 22: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen

Ansiedlungsvorhaben	Verkaufsfläche	Zentraler Versorgungsbereich	außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		LEP IV
	≤ 800 qm VK		M / LEP IV
mit zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		LEP IV
	≤ 800 qm VK		EHZK
mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 qm VK		M / LEP IV
	≤ 800 qm VK		M / LEP IV



Ansiedlung / Erweiterung ist möglich



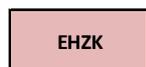
Ansiedlung / Erweiterung ist grundsätzlich möglich, soweit durch Einzelfallprüfung Maßstäblichkeit und Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben gesichert ist, ggf. zu berücksichtigen:



Ansiedlung / Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nicht zulässig; je nach Standortssituation jedoch aus planerischer Sicht (eine städtebauliche Verträglichkeit vorausgesetzt)



Ansiedlung / Erweiterung ist nach den Zielen und Grundsätzen des LEP IV nicht zulässig; im Falle von Agglomerationen gilt dies auch für selbständig betrachtet nicht großflächige



Ansiedlung / Erweiterung ist planerisch nicht erwünscht und sollte ausgeschlossen werden

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2021

8 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die im Jahr 2020 rund 16.900 Einwohner*innen zählende Stadt Bendorf am Rhein wird landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft. Bendorf am Rhein gliedert sich in vier Ortsteile mit unterschiedlichen Siedlungsmustern und -dichten.
- Die Einzelhandelsposition der Stadt Bendorf am Rhein wird durch die Flusslage und die Topographie auf der flussabgewandten Seite sowie durch die regionale Wettbewerbssituation geprägt. Hier sind insbesondere die Einzelhandelsstandorte Koblenz, Neuwied und Mülheim-Kärlich zu nennen.
- Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandels in Bendorf am Rhein beschränkt sich unter Berücksichtigung des Wettbewerbsumfelds auf das eigene Stadtgebiet. Weitere Anbindungen an den Bendorfer Einzelhandel sind betriebs- bzw. angebotsbezogen aus den direkt angrenzenden Siedlungsräumen zu erwarten. Den Bendorfer Einwohner*innen steht ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 100,5 Mio. EUR zur Verfügung.
- Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Bendorf am Rhein umfasst aktuell insgesamt 76 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 18.140 m² und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 75,4 Mio. EUR (im Jahr 2019). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Der Verkaufsflächenanteil des großflächigen Einzelhandels beträgt rund 53 % und ist somit im interkommunalen Vergleich tendenziell durchschnittlich.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bendorf am Rhein werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 67 % gebunden (ca. 67,3 Mio. EUR). Dies entspricht einem Umsatzanteil von rund 89 %. Mit auswärtigen Kund*innen wird ein Umsatzanteil von ca. 11 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Stadt Bendorf am Rhein bewegt sich

über alle Einzelhandelsbranchen in einer Größenordnung von ca. 33,2 Mio. EUR (ca. 33 % der in Bendorf am Rhein zur Verfügung stehenden Kaufkraft).

- Die Einzelhandelszentralität von etwa 75 % stellt dar, dass die Kaufkraft der Bendorfer Bewohner*innen den Einzelhandelsumsatz in Bendorf am Rhein deutlich übersteigt. In Summe sind die Kaufkraftabflüsse aus Bendorf am Rhein größer als die Kaufkraftzuflüsse. Dabei sind warengruppenspezifisch teilweise deutliche Unterschiede erkennbar.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung und Marktpositionierung in Bendorf am Rhein und einer minimal negativen prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2040 wird für den Bendorfer Einzelhandel die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandels- und Versorgungssituation zu stabilisieren. Größere Entwicklungsspielräume für Verkaufsflächen und Umsätze sind derzeit nicht zu prognostizieren, sondern stehen voraussichtlich in Abhängigkeit privatwirtschaftlicher Entscheidungsprozesse.
- Für die Stadt Bendorf am Rhein konnte im Hauptort Bendorf ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Das Einzelhandelsangebot sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen an sonstigen Standorten eignen sich nicht für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.
- Im Rahmen der Entwicklung des Zentrenkonzepts wurden folgende Ziele formuliert:
 - Stabilisierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Stabilisierung und Stärkung des Hauptzentrums Bendorf
 - Schutz der wohnungsnahen Versorgung
 - Vermeidung zentrenschädigender Einzelhandelsentwicklungen an sonstigen Standorten

Die Analyse konnte aufzeigen, dass zur Sicherung und Stärkung des städtebaulich integrierten Versorgungszentrums eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente



an Standorten außerhalb des abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereichs in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Gerade im Hinblick auf die Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist dies für die Stadt Bendorf am Rhein bedeutsam. So zeigt sich, dass eine in quantitativer Hinsicht sehr gute Ausstattung nicht immer gleichbedeutend ist mit einer qualitativen Versorgung der Bevölkerung. So ist der Standortsteuerung der Anbieter, insbesondere der strukturprägenden Lebensmittel-SB-Betriebe, zukünftig eine besondere Bedeutung beizumessen.

Zielführend ist eine inhaltliche Verzahnung und strategische Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, städtischen Gesellschaften, Verbänden und der Politik, um alle Entwicklungspotenziale des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt zu bün-

deln. Maßgeblich dafür sind eine konsequente restriktive Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt (bzw. an nicht siedlungintegrierten Standorten) sowie die flexible, markt- und nachfragegerechte städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Fortentwicklung der Innenstadt.

Der Stadt Bendorf am Rhein wird daher empfohlen, die Abgrenzung und Funktionszuweisung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die „Bendorfer Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichmaßen sollten die Empfehlungen hinsichtlich der Fortentwicklung der Nahversorgungssituation Berücksichtigung finden.

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)	12
Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 – 2018* (in Mio. m ²)	13
Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels	14
Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen	15
Abbildung 5: Lage der Stadt Bendorf am Rhein und zentralörtliche Gliederung in der Region	20
Abbildung 6: Beschäftigtenstruktur in Bendorf am Rhein im Vergleich (in %)	22
Abbildung 7: Einzelhandelsausstattung in Bendorf am Rhein nach Angebotsschwerpunkt (in %)	24
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Bendorfer Einzelhandels	28
Abbildung 9: Kaufkraftbewegungen in Bendorf am Rhein im Überblick	31
Abbildung 10: Idealtypische Angebotsstruktur eines Nahversorgungszentrums	36
Abbildung 11: Parkplätze Fachmarktzentrum	39
Abbildung 12: „Vorplatz“ Fachmarktzentrum/Alter Weg	40
Abbildung 13: Hauptstraße/Grundstück in Neubebauung	40
Abbildung 14: Auftakt des Stadtparks nördl. Hauptstraße	40
Abbildung 15: Bachstraße südl. Hauptstraße	40
Abbildung 16: Kirchplatz	41
Abbildung 17: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt	44
Abbildung 18: Verkaufsflächen in Lebensmittelbetrieben >400 m ² je Einwohner*in	50



Abbildung 19: Fußläufige Lebensmittelversorgung in Bendorf am Rhein	53
Abbildung 20: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Bendorf am Rhein nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m ²)	55
Abbildung 21: Möglicher „Ergänzungsstandort“ Adolph-Kolping-Straße	57
Abbildung 22: Bewertungsmatrix für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen	63

Tabellen

Tabelle 1: Sortimente, Warengruppen und Bedarfe	8
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Bendorf am Rhein	21
Tabelle 3: Einzelhandelsausstattung in Bendorf nach Angebotsschwerpunkt	24
Tabelle 4: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Bendorf	26
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bendorf	29
Tabelle 6: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Bendorfer Einzelhandels	30
Tabelle 7: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Bendorf nach Branchen	41
Tabelle 8: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt	42
Tabelle 9: Bewertungsmatrix der Einzelhandelslage in der Bendorfer Innenstadt zur Einstufung als Hauptzentrum	45
Tabelle 10: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Bendorfer Hauptzentrum	47
Tabelle 11: Bendorfer Sortimentsliste	49
Tabelle 12: Versorgungskennzahlen der Lebensmittelvollsortimenter in Bendorf am Rhein	54