



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Einzelhandels- und Zentren- konzept für die Verbands- gemeinde Aar-Einrich (2024)

(Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die
Ortsgemeinde Hahnstätten vom April 2014, Erstaufstellung für die
Stadt Katzenelnbogen und die übrigen Ortsgemeinden)

Entwurfssfassung vom 23.08.2024

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung:
Dr. Wolfgang Haensch
M.Sc. Helge Harnack

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Köln, den 23. August 2024

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Einleitung	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Methodik	7
2 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Verbandsgemeinde Aar-Einrich	8
2.1 Verbandsgemeinde Aar-Einrich	8
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt	9
2.2.1 Bevölkerungsstruktur in den Ortsgemeinden	9
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung	11
2.2.3 Arbeitsmarkt	12
3 Angebots- und Nachfrageanalyse des Einzelhandels in der VG Aar-Einrich	13
3.1 Marktgebiet und Marktpotenziale	13
3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial	15
3.3 Einzelhandelsstrukturen in der VG Aar-Einrich	17
3.4 Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde Aar- Einrich	19
3.5 Einzelhandel in der Stadt Katzenelnbogen	21
3.6 Einzelhandel in der Ortsgemeinde Hahnstätten	24
3.7 Einzelhandel in den übrigen Ortsgemeinden der VG Aar-Einrich	27
4 Ansätze zur Verbesserung der Nahversorgung im Ländlichen Raum	28
4.1 Ausgangssituation und Zukunftserwartungen im Rhein-Lahn-Kreis	28
4.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	30
4.3 Alternative Lösungen	32
5 Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich	35
5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes	35
5.2 Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich	36
5.3 Einfügen vorliegender Planungen in das Zentrenkonzept	38
5.3.1 Neuaufstellung des REWE-Vollsortimenters an der Rheinstraße in Katzenelnbogen	38
5.3.2 Erweiterung des NETTO-Marktes an der Aarstraße in Hahnstätten	43
6 Planungsrechtliche Empfehlungen	47
6.1 Grundlagen	47
6.2 Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für das Grundzentrum Hahnstätten	48
6.3 Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für das Grundzentrum Katzenelnbogen	51

6.4	Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich	53
6.4.1	Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen	53
6.4.2	Ableitung der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich	55
6.4.3	Berücksichtigung der Sortimentsliste der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014)	59
7	Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung und die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben	61
8	Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen	63

Abbildungen

Abb. 1:	Gebiet der Verbandsgemeinde Aar-Einrich	9
Abb. 2:	Einwohner der Verbandsgemeinde Aar-Einrich nach Ortsgemeinden (nach absoluter Anzahl von Einwohnern)	10
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu umliegenden Verbandsgemeinden	11
Abb. 5:	Marktgebiet des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich	13
Abb. 6:	Gesamtergebnis Kundenwohnortanalyse VG Aar-Einrich	14
Abb. 7:	Nachfragepotenziale in der VG Aar-Einrich (in Mio. €)	16
Abb. 8:	Verbandsgemeinde Aar-Einrich: Kennzahlen	17
Abb. 9:	Einzelhandelsbesatz in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich nach Warengruppen	18
Abb. 10:	Verkaufsflächenausstattung im regionalen Vergleich	19
Abb. 11:	Umsatz, Kaufkraft und Einzelhandelszentralität VG Aar-Einrich nach Warengruppen	20
Abb. 12:	Zentralität VG Aar-Einrich nach Warengruppen	20
Abb. 13:	Eindrücke aus der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsmitte / Untertalstraße	23
Abb. 14:	Eindrücke des Standortes Rheinstraße in der Stadt Katzenelnbogen	24
Abb. 15:	Eindrücke aus der Ortsgemeinde Hahnstätten und des Ortskerns (Brückenstraße / Kirchgasse)	26
Abb. 16:	Erreichbarkeit des nächsten Lebensmittelmarktes innerhalb der VG Aar-Einrich und angrenzenden Verbandsgemeinden	28
Abb. 17:	Entwicklung der Nahversorgungssituation im Rhein-Lahn-Kreis (2000 – 2017)	29
Abb. 18:	Erwartete zukünftige Entwicklung der Nahversorgungssituation im Rhein-Lahn-Kreis	30
Abb. 19:	Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten	31
Abb. 20:	Standort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich	37
Abb. 21:	Umsatzumverteilungen für die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes in Katzenelnbogen (Vorhaben mit 2.650 m ² Gesamtverkaufsfläche)	41
Abb. 22:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hahnstätten	48
Abb. 23:	Zentraler Versorgungsbereich Aarstraße Hahnstätten	50
Abb. 24:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Katzenelnbogen Hahnstätten	51
Abb. 25:	Zentraler Versorgungsbereich Rheinstraße Katzenelnbogen	52
Abb. 26:	Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV (Anlage 1)	54
Abb. 27:	Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich	59

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Aar-Einrich wurde zum 01. Juli 2019 aus den Verbandsgemeinden Katzenelnbogen und Hahnstätten gebildet, sodass nun eine gemeinsame konzeptionelle Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im gesamten Verbandsgemeindegebiet erforderlich ist. Die Verbandsgemeinde Aar-Einrich hat daher die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, im Juli 2022 mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich beauftragt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet insbesondere für die Bauleitplanung ein zentrales Fachgutachten, indem es die notwendigen Grundlagen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich mit ihren 31 Ortsgemeinden liefert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2024 stellt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Ortsgemeinde Hahnstätten aus dem Jahr 2014 sowie die Erstaufstellung für das Gebiet der Stadt Katzenelnbogen und von insgesamt 29 weiteren Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich dar. Die Stadt Katzenelnbogen und die Ortsgemeinde Hahnstätten sind gemäß Raumordnungsplan (2017) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald als Grundzentren ausgewiesen und nehmen die Versorgungsfunktion für die umliegenden Ortsgemeinden wahr.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Expansionsdrucks im Einzelhandel ist ein Einzelhandelskonzept als planerisches Instrument für die Bauleitplanung unbedingt erforderlich.

Daher umfasst die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2024 insbesondere

- eine Neuentwicklung des Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich nach Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Katzenelnbogen und Hahnstätten,
- eine Überprüfung der Zentralen Versorgungsbereiche für das Grundzentrum Hahnstätten,
- die Neuausweisung Zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Katzenelnbogen und
- eine Überprüfung der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde, in der die innenstadtrelevanten Sortimente fachlich begründet abgeleitet werden.

Darüber hinaus bietet das Einzelhandelskonzept auch eine umfassende Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich, die auch Rückschlüsse auf die Versorgungsstrukturen und die lokale Wettbewerbssituation erlauben. Zusätzlich werden vorliegende Planungen zur Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes in das Konzept einbezogen.

Der Fortschreibung liegen daher die folgenden Fragestellungen zu Grunde:

- Welche Versorgungsfunktion können die Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten zukünftig übernehmen?
- Welche Möglichkeiten zum Ausbau der Versorgungsstrukturen in den übrigen Ortsgemeinden bestehen realistisch?
- Wie ordnen sich vorliegende einzelhandelsrelevante Planungen in die zukünftige Entwicklung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich ein?
- Welche Warengruppen sind planungsrechtlich als innenstadtrelevant einzustufen?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen hinsichtlich des Umgangs mit zukünftigen Ansiedlungsfragen bzw. einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen sind notwendig?

1.2 Methodik

Die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich 2024 beruht auf den nachfolgenden Erhebungen und sonstigen Arbeitsschritten:

- Durchführung einer Angebotsanalyse, u. a. durch eine nach Warengruppen und Verkaufsflächen differenzierte Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes im gesamten Verbandsgemeindegebiet
- Ergänzende Begehung der Ortskerne und sonstiger einzelhandelsrelevanter Standorte zur Aufnahme der örtlichen Potenziale und Restriktionen
- Auswertung relevanter Planunterlagen
- Bewertung der Nahversorgungssituation in den grundzentralen Einzugsgebieten der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsgemeinde Hahnstätten
- Erstbewertung von aktuellen Ansiedlungsanfragen
- Berechnungen zum lokalen Kaufkraftpotenzial auf der Basis aktueller Einwohnerzahlen, Kaufkraftkennziffern und Verbrauchsausgaben auf Bundesebene
- Überprüfung und Einbeziehung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Ortsgemeinde Hahnstätten (2014)
- Begründete Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche
- Aufstellung einer Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich
- Planungsrechtliche Empfehlungen zur gezielten Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Als empirische Bausteine wurden eine Kundenherkunftsanalyse in acht Betrieben mittels Dokumentation der Kundenwohnorte (vgl. Kap. 3.1) sowie eine schriftliche Händlerbefragung durchgeführt. Im Zuge der schriftlichen Einzelhändlerbefragung wurde der hierfür entwickelte Fragebogen an 76 Betriebe in der Verbandsgemeinde gesendet. Zielsetzung der Befragung war es, die Händler über den Einzelhandelsstandort Aar-Einrich insgesamt, zu den Ortskernen Katzenelnbogen und Hahnstätten sowie zu ihrer eigenen Betriebsentwicklung zu befragen. Aufgrund des geringen Rücklaufs – es beteiligten sich lediglich vier Unternehmen – konnten keine signifikanten Ergebnisse aus dieser Befragung gewonnen werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Zeitraum von August 2022 – August 2024 im regelmäßigen Austausch mit der Verbandsgemeinde Aar-Einrich erarbeitet. Projektbegleitend fand in verschiedenen Sitzungen ein Austausch mit lokalen Akteuren (u. a. Ortsbürgermeister, Einzelhandelsunternehmen) statt.

2 Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Verbandsgemeinde Aar-Einrich

2.1 Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Die Verbandsgemeinde Aar-Einrich liegt im Rhein-Lahn-Kreis an der östlichen Landesgrenze von Rheinland-Pfalz. Die Landesplanung weist der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsgemeinde Hahnstätten jeweils die Funktion eines Grundzentrums zu.

Maßgebliche Einkaufsorte für die Bewohner der Verbandsgemeinde sind neben der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsgemeinde Hahnstätten vor allem die unmittelbar nordöstlich an das Verbandsgemeindegebiet angrenzenden Mittelzentren Diez (rd. 11.200 Einwohner) und Limburg a. d. Lahn (rd. 36.000 Einwohner). Gemeinsam mit der Nachbarstadt Limburg übernimmt die Stadt Diez nach der Landesplanung Rheinland-Pfalz aber auch oberzentrale Funktionen. Im Südwesten grenzt die Verbandsgemeinde Nastätten an die Verbandsgemeinde Aar-Einrich an, wobei hier aufgrund der verkehrshemmenden Topographie im Mittelgebirgszug Taunus eher geringe einzelhandelsrelevante Kopplungen bestehen. Weitere angrenzende Verbandsgemeinden im Rhein-Lahn-Kreis sind die VG Bad Ems-Nassau (rd. 27.700 Einwohner) und die VG Diez (rd. 26.200 Einwohner).

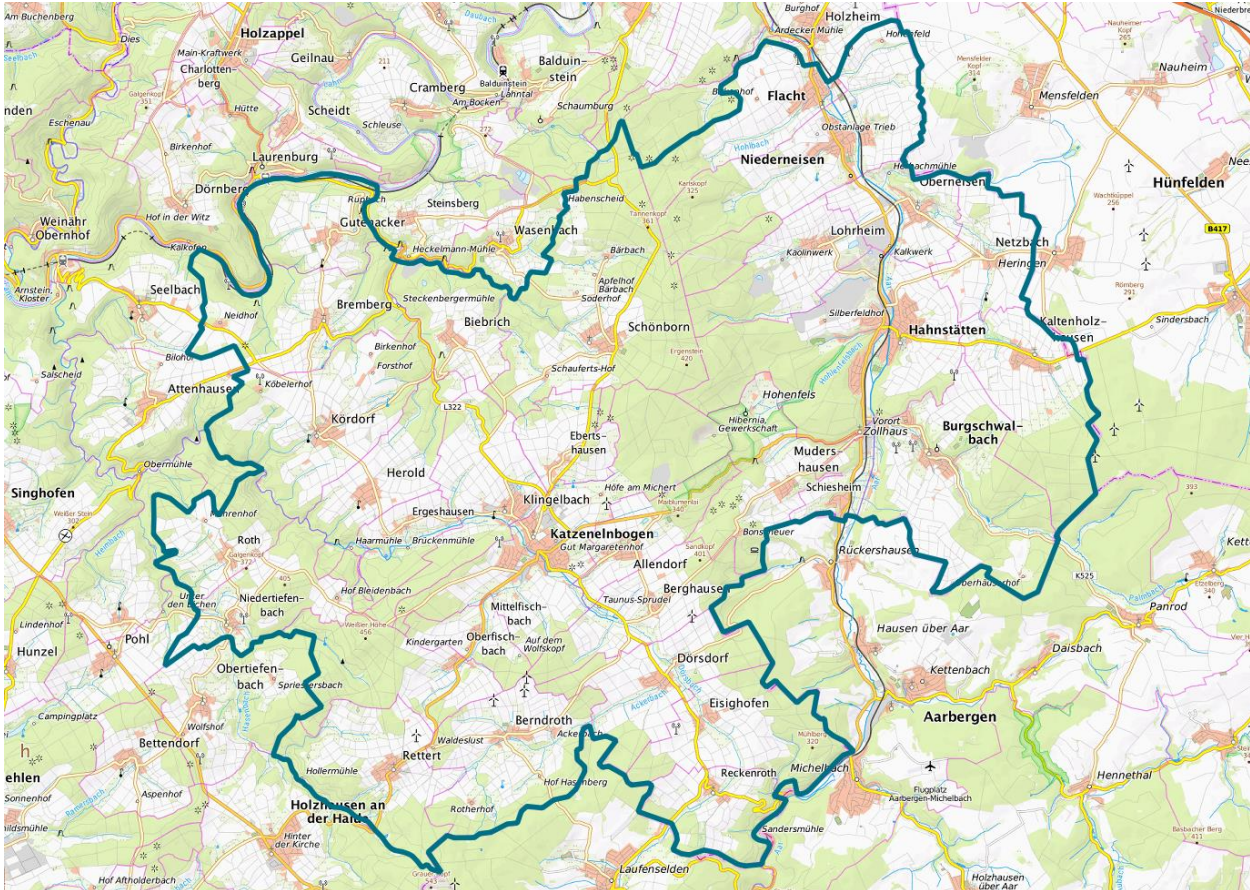
Nächstgelegenes rheinland-pfälzisches Oberzentrum ist die rd. 30 km westlich gelegene Stadt Koblenz (rd. 115.200 Einwohner), wo sich neben zahlreichen administrativen Einrichtungen auch ein sehr breites Einzelhandelsangebot findet. Auch die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz (rd. 220.500 Einwohner, rd. 50 km) ist unter einer Stunde Fahrtzeit erreichbar.

Durch die unmittelbar an der nördlichen Verbandsgemeindegrenze verlaufende Bundesautobahn A 3 verfügt die Verbandsgemeinde über eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Mit den hessischen Städten Wiesbaden (rd. 283.000 Einwohner, rd. 40 km südlich), Gießen (rd. 88.400 Einwohner, rd. 60 km nordöstlich) und der Metropole Frankfurt am Main sind weitere attraktive Oberzentren in einer Fahrzeit von unter einer Stunde zu erreichen.

Außerdem von Bedeutung sind die Bundesstraßen B 54 (Gronau - Wiesbaden), die im nördlich angrenzenden Lahntal verlaufende B 417 (Nassau (Lahn) - Wiesbaden) und die B 260 (Lahnstein – Nassau- Wiesbaden), die das Gebiet der Verbandsgemeinde regional vernetzen. Zudem übernimmt die B 274 die wichtige Funktion der inneren Erschließung von zahlreichen weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde und die Verbindung zwischen den Grundzentren Hahnstätten und Katzenelnbogen.

Die Verbandsgemeinde Aar-Einrich verfügt nicht über einen eigenen Nah- oder Fernbahnhof, ist jedoch über die Bahnstrecke Koblenz - Gießen (Lahntalbahn), mit Halten in Laurenburg (Lahn), Balduinstein, Fachingen (Lahn) und Diez nach kurzer Fahrtzeit an das regionale bzw. überregionale Bahnnetz angeschlossen. Von Bedeutung ist zudem die ICE-Strecke Köln - Frankfurt mit dem Halt in Limburg a. d. Lahn, über die Köln bzw. Frankfurt in knapp unter bzw. über einer Stunde Fahrtzeit zu erreichen sind. Im Öffentlichen Personennahverkehr ist die Verbandsgemeinde in den Verkehrsverbund Rhein-Mosel eingegliedert. Über die entsprechenden Busverbindungen sind die Verbandsgemeindeteile untereinander grundsätzlich gut zu erreichen, aufgrund der Topographie der Verbandsgemeinde sind jedoch oft Distanzen mit dem PKW zurückzulegen.

Abb. 1: Gebiet der Verbandsgemeinde Aar-Einrich



Quelle: cima (2024); Kartengrundlage: TopPlus Open Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023. Frankfurt am Main.

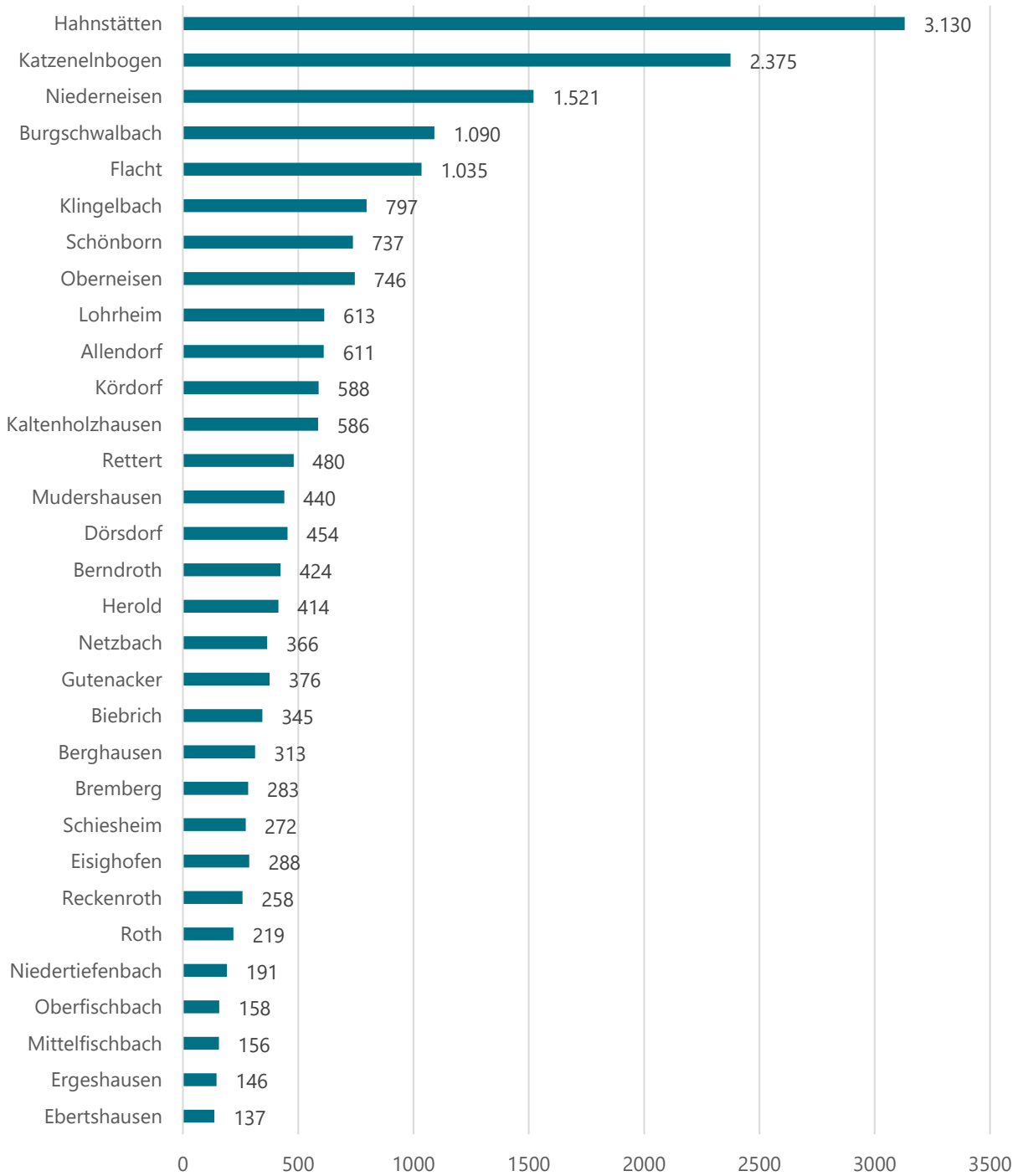
2.2 Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

2.2.1 Bevölkerungsstruktur in den Ortsgemeinden

In den 31 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Aar-Einrich leben insgesamt 19.549 Einwohner¹, wobei die weitaus größten Ortsgemeinden Hahnstätten mit 3.130 Einwohnern und die Stadt Katzenelnbogen mit 2.375 Einwohnern sind. Von den weiteren Ortsgemeinden verfügt keine über einen Einwohneranteil, der über 10 % der Gesamtbevölkerung bzw. über 2.500 Einwohnern liegt. Darüber hinaus sind sie auf das insgesamt rd. 106 km² große und in verschiedene Siedlungsräume gegliederte Verbandsgemeindegebiet verteilt. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl je Ortsgemeinde liegt bei 630 Einwohnern.

¹ Gemeindestatistik Verbandsgemeinde Aar-Einrich 31.12.2023, Hauptwohnsitze. Anmerkung: Hierbei besteht eine Abweichung zur Statistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (31.12.2022: 18.717 Einwohner der VG Aar-Einrich). Für die weitere Bearbeitung wird die Gemeindestatistik zum 31.12.2023 zugrundegelegt (19.549 Einwohner mit Hauptwohnsitz).

Abb. 2: Einwohner der Verbandsgemeinde Aar-Einrich nach Ortsgemeinden (nach absoluter Anzahl von Einwohnern)



Quelle: Gemeindestatistik Verbandsgemeinde Aar-Einrich 31.12.2023, Hauptwohnsitze. Anmerkung: Angaben Ortsgemeinde Hahnstätten Stand 30.06.2023.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Für die Ausführung von Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich muss auch die bisherige Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Entwicklung im Rhein-Lahn-Kreis und zu den umliegenden Verbandsgemeinden berücksichtigt werden.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

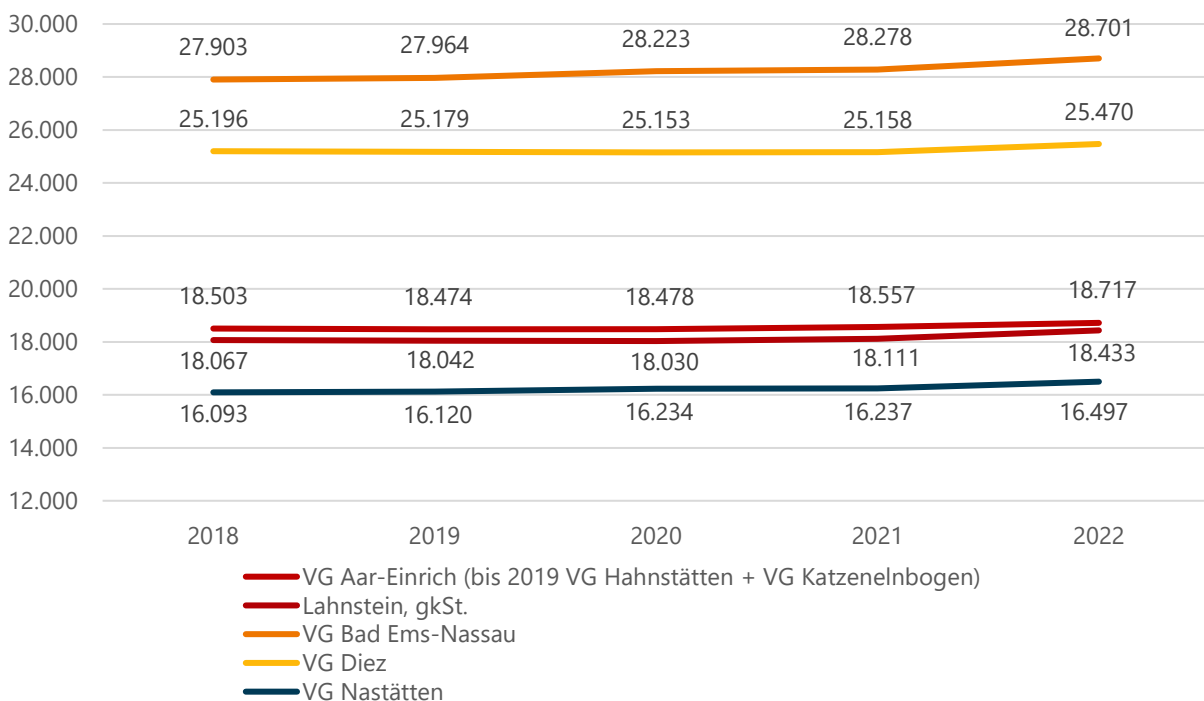
	2018	2019	2020	2021	2022
Rheinland-Pfalz	4.084.844	4.093.903	4.098.391	4.106.485	4.159.150
LK Rhein-Lahn-Kreis	122.308	122.297	122.574	122.724	124.381
VG Hahnstätten (ab 2019 VG Aar-Einrich)	9.367				
VG Katzenelnbogen (ab 2019 VG Aar-Einrich)	9.136	18.474	18.478	18.557	18.717*
Lahnstein, gkSt.	18.067	18.042	18.030	18.111	18.433
VG Bad Ems-Nassau	27.903	27.964	28.223	28.278	28.701
VG Diez	25.196	25.179	25.153	25.158	25.470
VG Nastätten	16.093	16.120	16.234	16.237	16.497

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2024). Statistische Berichte / A / 1 (2024). Stand: 31.12.2022

Anmerkung: Für die weitere Bearbeitung wird die Gemeindestatistik zugrundegelegt (19.549 Einwohner mit Hauptwohnsitz).

Mit der Zusammenlegung der Verbandsgemeinden Katzenelnbogen und Hahnstätten zum Jahr 2019 ist die Verbandsgemeinde Aar-Einrich nun die drittgrößte Verbandsgemeinde im Rhein-Lahn-Kreis. Die Bevölkerungsentwicklung seit der Zusammenlegung ist leicht positiv (0,44 % gegenüber 2019).

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu umliegenden Verbandsgemeinden



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2024)

Über den gesamten Zeitraum ist eine weitgehende Konstanz der Einwohnerzahlen festzustellen. Entsprechend der sechsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Rheinland-Pfalz wird für den Rhein-Lahn-Kreis ein leichter Rückgang von -1,3 % bis in das Jahr 2040 prognostiziert (Basisjahr 2020: 122.574 Einwohner, 2040: 120.936 Einwohner). Bis 2040 geht das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz in seinen Berechnungen jedoch für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich von einem Bevölkerungsrückgang um 380 Einwohner bzw. um rd. 2,5 % aus.

2.2.3 Arbeitsmarkt

Zum Stichtag 30. Juni 2021 arbeiteten in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich 3.398 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, mit einer leicht positiven Veränderung von 1,7 % plus gegenüber dem Jahr 2020.

Die Anzahl der in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zum gleichen Zeitpunkt 7.462 Erwerbstätige. Hieraus resultiert ein ausgeprägtes negatives Pendler-saldo. Über die Grenzen des Landkreises pendeln aus der Verbandsgemeinde 3.426 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz. Diese Beobachtung deckt sich mit dem deutlich negativen Pendlersaldo im Rhein-Lahn-Kreis: Im Vergleich von Ein- und Auspendlern arbeiten per Saldo 14.948 Erwerbstätige mit Wohnsitz im Rhein-Lahn-Kreis mehr außerhalb des Landkreises als Erwerbstätige berufsbedingt in den Landkreis einpendeln. Gleichzeitig ist aber auch auf eine positive Beschäftigtenentwicklung im gesamten Rhein-Lahn-Kreis zu verweisen. Durch den Einkauf am Arbeitsort hat diese Arbeitsmarktsituation auch einen nicht unerheblichen Einfluss auf den Einkaufsstandort Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

Die regionale Arbeitslosenquote (Rhein-Lahn-Kreis) lag im Jahr 2021 bei 2,8 % und damit deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt (4,3 %). In der Verbandsgemeinde Aar-Einrich lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2021 mit 2,0 % noch deutlich darunter.

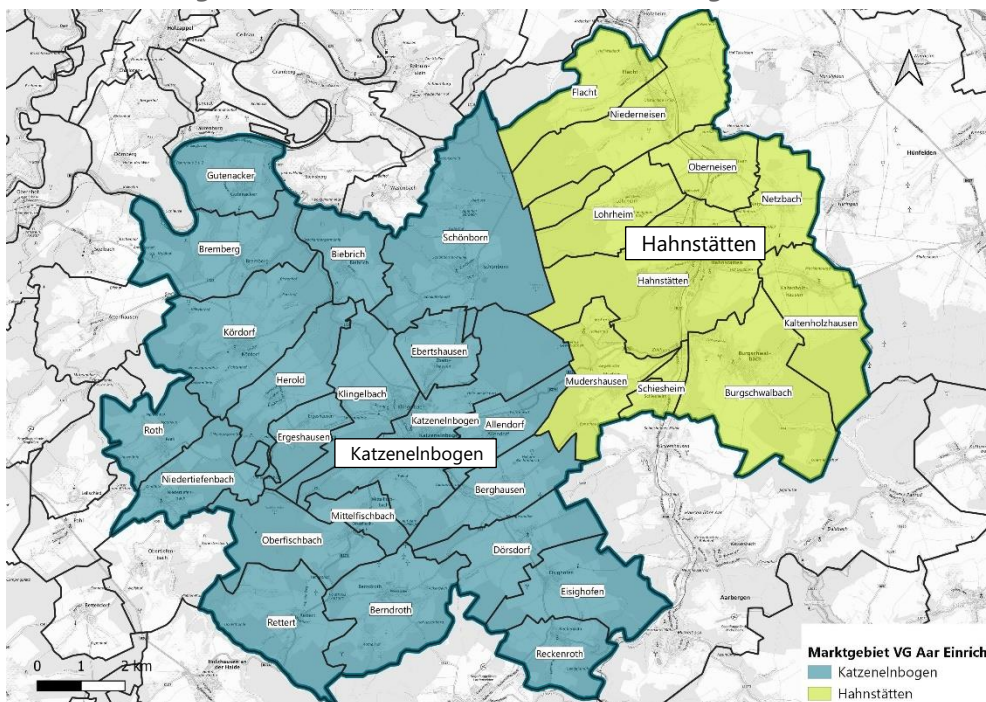
3 Angebots- und Nachfrageanalyse des Einzelhandels in der VG Aar-Einrich

3.1 Marktgebiet und Marktpotenziale

Das Marktgebiet der Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich wird zum einen bestimmt von der Siedlungsstruktur und den verkehrlichen Rahmenbedingungen, zum anderen von der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsbesatzes und der über Jahre hinweg ausgeprägten räumlichen Zugehörigkeit der Bevölkerung. In der Gesamtschau ist festzustellen, dass die Gebiete der früheren Verbandsgemeinden Katzenelnbogen und Hahnstätten auch heute noch die Einzugsgebiete des Einzelhandels der beiden Grundzentren sehr gut widerspiegeln: Dem Grundzentrum Hahnstätten ist das östliche Gebiet der VG Aar-Einrich mit rd. 9.800 Einwohnern zuzuordnen, während das Grundzentrum Katzenelnbogen die Versorgung der westlichen Gemeinden mit rd. 9.750 Einwohnern übernimmt. Das aus diesen Abgrenzungen ableitbare Kaufkraftpotenzial stellte eine ausreichende Tragfähigkeit für eine differenzierte Grundversorgung mit einem breiteren Geschäftsbesatz (Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Ladenhandwerk, Apotheke etc.) dar (s. nachfolgendes Kap. 3.2).

Nennenswerte Kundenorientierungen nach Hahnstätten oder Katzenelnbogen von außerhalb der VG Aar-Einrich gelegenen Gemeinden bestehen außer durch einzelne Anbieter (bspw. MODEHAUS HENNEMANN) oder durch Tagesausflügler und Touristen beim Besuch der Ortskerne nicht. Aufgrund der vorhandenen Angebotsstrukturen bezieht sich die Orientierung auf die beiden Grundzentren fast ausschließlich auf Waren des täglichen Bedarfs. Für den Einkauf von Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs ist von Kaufkraftabflüssen in Richtung Limburg, Diez sowie den gut erreichbaren Oberzentren auszugehen.

Abb. 5: Marktgebiet des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich



Quelle: cima (2024)

Kundenwohnortsanalyse

Zur ergänzenden Berücksichtigung bei der Ableitung des Marktgebietes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich wurde eine Kundenwohnortanalyse in insgesamt acht Einzelhandelsbetrieben durchgeführt, wovon sieben Betriebe in die Auswertung eingehen konnten. Hierzu wurden vom jeweiligen Personal die Wohnorte der Kunden in einem zweiwöchigen Zeitraum im Dezember 2022 im Geschäft abgefragt und in eine standardisierte Tabelle eingetragen.

Die folgende Abbildung zeigt das Gesamtergebnis der Kundenwohnortanalyse. Demnach wurden in allen Betrieben im Einzugsgebiet Katzenelnbogen 1.855 Wohnorte (73 % aller Nennungen) genannt, im Einzugsgebiet Hahnstätten weitere 251 Wohnorte (10 % aller Nennungen) und weitere 447 Wohnorte, die außerhalb der Verbandsgemeinde Aar-Einrich lagen (18 % aller Nennungen).

Abb. 6: Gesamtergebnis Kundenwohnortanalyse VG Aar-Einrich

Einzugsbereich	Nennungen aller teilnehmenden Betriebe in der VG Aar-Einrich		davon Nennungen in Betrieben aus Katzenelnbogen	
	absolut	in %	absolut	in %
Westliches Einzugsgebiet VG Aar-Einrich (Katzenelnbogen)	1.855	73 %	1.811	86 %
Östliches Einzugsgebiet VG Aar-Einrich (Hahnstätten)	251	10 %	41	2 %
Außerhalb der VG Aar-Einrich	447	18 %	243	12 %
Gesamt	2.553	100 %	2.095	100 %

Quelle: cima (2024)

In der Detailbetrachtung zeigt sich für den Einzelhandel in der Stadt Katzenelnbogen, dass bei den teilnehmenden Betrieben im Durchschnitt rd. 86 % der Kunden aus dem westlichen Einzugsgebiet der VG Aar-Einrich (= Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen) stammen. Abweichend davon zeigt sich in einem Fall, dass bei spezialisierten Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs das Kundeneinzugsgebiet der Betriebe auch deutlich über das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Katzenelnbogen hinausreichen kann.

Von den in der Ortsgemeinde Hahnstätten und den übrigen Ortsgemeinden ansässigen Unternehmen haben sich nur zwei Betriebe an der Erhebung beteiligt, so dass hier keine differenzierteren Angaben über das Einzugsgebiet der Ortsgemeinde Hahnstätten oder der übrigen Ortsgemeinden ableiten lassen. Die teilnehmenden Betriebe verfügen beide über ein Warenangebot des mittel- und langfristigen Bedarfs; wie auch in Katzenelnbogen ist die gesamte Verbandsgemeinde dem Einzugsgebiet dieser Unternehmen zuzurechnen. Es bestehen auch erkennbare Orientierung aus Ortsgemeinden außerhalb der Verbandsgemeinde.

Die Auswertung bestätigt insgesamt die in Abb. 5 dargestellten Einzugsgebiete der beiden Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten. Beide Ortsgemeinden versorgen Teilbereiche der Verbandsgemeinde, die jeweils identisch sind mit den früheren Grenzen auf Ebene der Verbandsgemeinden. Der vorhandenen Geschäftsbesatz, die historische Zuordnung, die topographischen Gegebenheiten und die Verkehrserschließung sind als Gründe für die klar erkennbare Trennung der Einzugsgebiete zu nennen.

3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

Die Berechnung des Nachfragepotenzials erfolgt auf Basis der Einwohnerzahlen nach Hauptwohnsitz (19.549 Einwohner)² für die VG Aar-Einrich sowie der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer für die VG Aar-Einrich (98,7, Bund: 100)³. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 6.582 €⁴ für das Jahr 2024 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Verbandsgemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde. Der einzelhandelsrelevante Ausgabesatz eines Einwohners der VG Aar-Einrich entspricht 6.494 € pro Jahr; d. h., die Bürger der VG Aar-Einrich geben unabhängig vom Ort des Einkaufs pro Jahr und pro Kopf durchschnittlich 6.494 € im stationären Einzelhandel aus; davon entfallen 2.724 € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Pro-Kopf-Ausgabesatz der VG Aar-Einrich leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus dem Verbandsgemeindegebiet auf rd. 127,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 53,3 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Für den Versorgungsbereich des Grundzentrums Katzenelnbogen (Stadt Katzenelnbogen und westl. Ortsgemeinden) sowie für den Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahnstätten (Gemeinde Hahnstätten und östl. Ortsgemeinden) ergeben sich die in Abb. 7 aufgeführten Nachfragepotenziale.

Das höchste einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial in der VG Aar-Einrich liegt zunächst im täglichen Bedarf (rd. 52 % der Gesamtnachfrage), also u. a. in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Im persönlichen Bedarf, der u. a. das Sortiment Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren sowie Uhren, Schmuck und den medizinisch-orthopädischen Bedarf zusammenfasst, sind zudem rd. 19,2 Mio. € an Nachfragepotenzial vorhanden. Herauszustellen sind u. a. die Warengruppen Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik mit 10,3 Mio. € einzelhandelsrelevanter Nachfrage sowie die Warengruppe Einrichtungsbedarf (insg. 8,8 Mio. €). Die weiteren Nachfragepotenziale bei den aperiodischen – und damit nicht täglich nachgefragten – Sortimenten, liegen jeweils unter 10 % der Gesamtnachfrage. Die vorhandene Kaufkraft ist in einem nächsten Schritt mit dem vorhandenen Einzelhandelsumsatz abzugleichen, um die Marktposition des örtlichen Einzelhandels und die per Saldo bestehenden Kaufkraftabflüssen bei den einzelnen Warengruppen aufzuzeigen.

² Quelle: Kommunalstatistik Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Stand: 31.12.2023)

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH (2022), Berechnung gem. jeweiliger Kennzahl für die Ortsgemeinden (cima 2024)

⁴ Quelle: CIMA Management + Beratung GmbH (2024)

Abb. 7: Nachfragepotenziale in der VG Aar-Einrich (in Mio. €)

Sortimente	Kaufkraftpotenzial (in Mio.€)		
	VG Aar- Einrich (19.549 EW)	davon Versor- gungsbereich Katzenelnbogen (9.750 EW)	davon Versor- gungsbereich Hahnstätten (9.799 EW)
1 Täglicher Bedarf insgesamt	66,3	33,1	33,2
Nahrungs- und Genussmittel	53,3	26,6	26,7
Gesundheits- und Körperpflege	11,2	5,6	5,6
Schnittblumen, Zeitschriften	1,9	0,9	0,9
2 Persönlicher Bedarf insgesamt	19,2	9,6	9,6
Bekleidung, Wäsche	9,8	4,9	4,9
Schuhe, Lederwaren	3,6	1,8	1,8
Uhren, Schmuck, med.-ortho. Bedarf	5,8	2,9	2,9
3 Medien und Technik insgesamt	12,2	6,1	6,1
Bücher, Schreibwaren	1,8	0,9	0,9
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	10,3	5,1	5,2
4 Spiel, Sport, Hobby insgesamt	8,8	4,4	4,4
Sportartikel, Fahrräder	5,7	2,8	2,9
Spielwaren	1,2	0,6	0,6
Hobbybedarf, Zooartikel	1,9	0,9	0,9
5 Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	2,1	1,1	1,1
6 Einrichtungsbedarf insgesamt	8,8	4,4	4,4
Heimtextilien	1,5	0,7	0,7
Möbel, Antiquitäten	7,3	3,6	3,7
7 Baumarktartikel, Gartenbedarf insgesamt	9,5	4,8	4,8
Gesamt	127,0	63,3	63,6

Quelle: cima (2024), Anm.: Rundungsdifferenzen möglich

3.3 Einzelhandelsstrukturen in der VG Aar-Einrich

Die cima hat im Dezember 2022 eine Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Verbandsgemeindegebiet nach 33 Warengruppen differenziert durchgeführt.⁵ Demnach befinden sich in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich:

- **76 Betriebe, die auf**
- **17.870 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt**
- **71,8 Mio. € Einzelhandelsumsatz erwirtschaften.**

Abb. 8: Verbandsgemeinde Aar-Einrich: Kennzahlen

	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Stadt Katzenelnbogen	33	43 %	10.205	57 %	37,1	52 %
Ortsgemeinde Hahnstätten	23	30 %	7.075	40 %	32,4	45 %
übrige Ortsgemeinden VG Aar-Einrich	20	26 %	590	3 %	2,3	3 %
VG Aar-Einrich	76	100 %	17.870	100 %	71,8	100 %

Quelle: cima (2024)

Bereits die aktuellen absoluten Zahlen verdeutlichen einen eher eingeschränkten Geschäftsbesatz in der Verbandsgemeinde insgesamt und die parallelen Strukturen zweier annähernd gleich gut aufgestellten Grundzentren. Auffällig ist die recht hohe Zahl an kleineren Betrieben in den übrigen Ortsgemeinden (20 Betriebe), die jedoch jeweils nur einen Anteil von jeweils 3 % an Verkaufsfläche und Umsatz in der Verbandsgemeinde stellen.

Hinsichtlich des Warenangebotes liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt auf Anbietern des täglichen Bedarfs (Abb. 9). Hier zu nennen sind die jeweils drei vorhandenen Lebensmittelmärkte in Katzenelnbogen und Hahnstätten sowie die Drogeriemärkte ROSSMANN in Hahnstätten und DRONOVA in Katzenelnbogen.

Die Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel (u. a. zwei RAIFFEISEN-Märkte) ist die flächen- und umsatzstärkste Warengruppe im aperiodischen Bedarf, gefolgt vom innenstadtrelevanten Sortiment Bekleidung, Wäsche (u. a. MODE HENNEMANN, KIK). Zudem sind die zentrenrelevanten Sortimente Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat zu nennen.

⁵ Im Februar 2024 erfolgte eine Überprüfung des Einzelhandelsbestandes; es wurden nur geringfügige Abweichungen festgestellt, die im Bereich von weniger als 1 % Abweichung bei der Verkaufsfläche liegen. Die Kennzahlen wurden dahingehend aktualisiert.

Neben den flächenstarken Systemanbietern sind derzeit auch Fachgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowohl in Katzenelnbogen, als auch in Hahnstätten vorhanden:

Katzenelnbogen

- HOLLWEG IHR OPTIKER, Untertalstraße
- Sanitätshaus BREMM, Untertalstraße
- Kindermode LELUNA, Untertalstraße
- Buchhandlung DIE FEIN KLEINS, Untertalstraße
- EINRICH APOTHEKE, Untertalstraße
- Einrichtungszubehör GLITZER UND KREMPEL, Bahnhofstraße
- Schuhgeschäft VOIGT, Bahnhofstraße

Hahnstätten

- E.P. - ELEKTRO BIEBRICHER, Aarstraße
- HENNEMANN MODEN, Marktstraße
- AARTAL-APOTHEKE, Brückenstraße
- HAUS DER GESCHENKE BIEBRICHER, Brückenstraße
- OPTIK ZIMMERMANN, Brückenstraße
- Fahrradgeschäft BIKERLEBEN, Austraße

Abb. 9: Einzelhandelsbesatz in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich nach Warengruppen

	Anzahl Betriebe (Kernsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	41	9.160	51,6
Nahrungs- und Genussmittel	30	7.290	41,3
Gesundheits- und Körperpflege	7	1.595	9,2
Schnittblumen, Zeitschriften	4	275	1,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	35	8.710	20,2
Bekleidung, Wäsche	3	1.275	3,2
Schuhe, Lederwaren	3	120	0,5
Bücher, Schreibwaren	< 3	235	1,0
Spielwaren, Hobbybedarf	< 3	185	0,6
Sportartikel, Fahrräder	< 3	290	0,6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4	655	2,2
Uhren, Schmuck	< 3	10	0,0
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	3	160	1,3
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	< 3	595	1,5
Einrichtungsbedarf	3	130	0,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	12	5.055	9,0
Gesamt	76	17.870	71,8

Quelle: cima (2024)

Der Index Verkaufsfläche je Einwohner von 0,91 m² je Einwohner in der Verbandsgemeinde signalisiert einen Einzelhandelsbesatz der noch Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspotenziale für den bestehenden Handel aufzeigt. Bundesweit ist von einem Einzelhandelsbesatz von 1,5 m² je Einwohner auszugehen. Im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt der Index Verkaufsfläche je Einwohner bei 0,37. Bundesweit ist von einem Wert von 0,45 - 0,55 m² je Einwohner auszugehen, um von einer ausgewogenen Nahversorgungssituation sprechen zu können.

Im regionalen Vergleich der Verkaufsflächenausstattung liegt die VG Aar-Einrich nur geringfügig unter der direkt angrenzenden VG Diez und deutlich über der VG Ruwer, die über ein vergleichbares Einwohnerpotenzial verfügt. Dies spricht für die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes VG Aar-Einrich.

Abb. 10: Verkaufsflächenausstattung im regionalen Vergleich

	Verkaufsfläche (m ²)/ Einwohner
VG Cochem (19.900 Einwohner)	1,22
VG Brohltal (18.200 Einwohner)	1,11
VG Linz am Rhein (19.200 Einwohner)	1,09
VG Diez (24.800 Einwohner)	1,06
VG Pellenz (16.500 Einwohner)	0,92
VG Aar-Einrich (19.549 Einwohner)	0,91
VG Puderbach (14.600 Einwohner)	0,87
VG Flammersfeld (12.000 Einwohner)	0,63
VG Rhein-Mosel (26.700 Einwohner)	0,56
VG Ruwer (18.400 Einwohner)	0,30

Quelle: cima (2024); Grundlage: Kennzahlen aus cima-Einzelhandelskonzepten 2018 - 2022

3.4 Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde Aar- Einrich

Als Indikator für die Bedeutung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes kann die Einzelhandelszentralität (Umsatz * 100 / Kaufkraftpotenzial) sowie der Index Verkaufsfläche je Einwohner herangezogen werden.

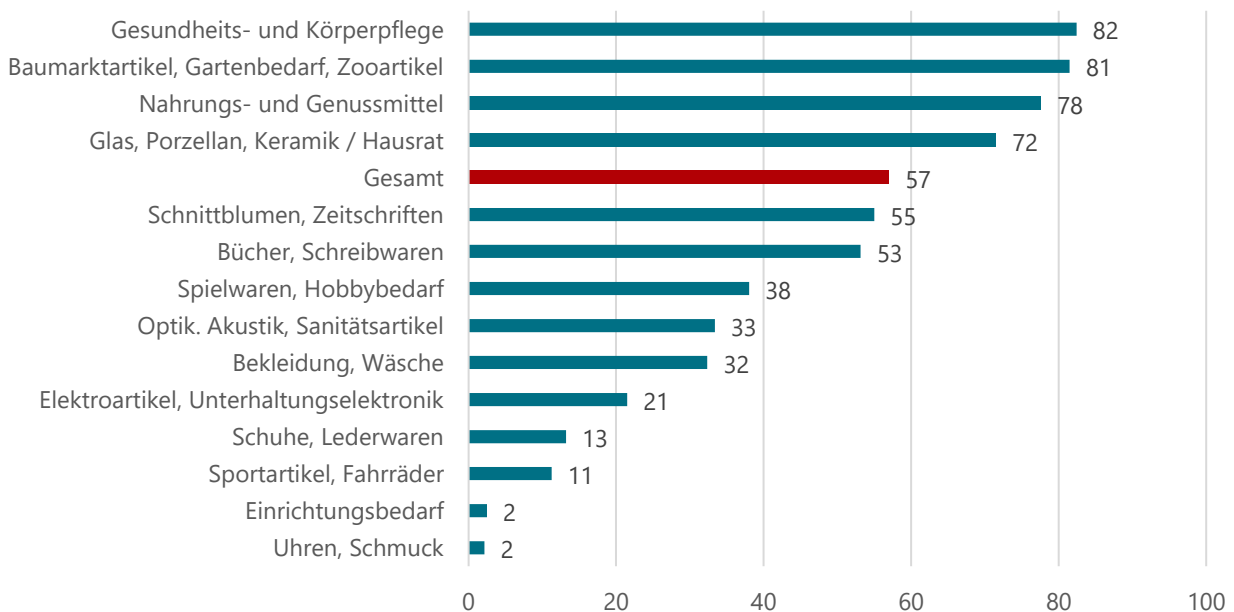
Der ermittelten Kaufkraft innerhalb der Verbandsgemeinde Aar-Einrich von 127,0 Mio. € steht ein Umsatz von 71,8 Mio. € gegenüber. Es ergibt sich ein Zentralitätswert von 57; d. h., per Saldo fließt 43 % der lokalen Kaufkraft an auswärtige Standorte (Städte Diez und Limburg, Nassau, Koblenz etc.) ab.

Abb. 11: Umsatz, Kaufkraft und Einzelhandelszentralität VG Aar-Einrich nach Warengruppen

	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	51,6	66,3	77,8
Nahrungs- und Genussmittel	41,3	53,3	77,6
Gesundheits- und Körperpflege	9,2	11,2	82,4
Schnittblumen, Zeitschriften	1,0	1,9	55,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	20,2	60,6	33,3
Bekleidung, Wäsche	3,2	9,8	32,4
Schuhe, Lederwaren	0,5	3,6	13,2
Bücher, Schreibwaren	1,0	1,8	53,1
Spielwaren, Hobbybedarf	0,6	1,6	38,0
Sportartikel, Fahrräder	0,6	5,7	11,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,2	10,3	21,5
Uhren, Schmuck	0,0	1,9	2,2
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	1,3	4,0	33,4
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	1,5	2,1	71,5
Einrichtungsbedarf	0,2	8,8	2,5
Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	9,0	11,0	81,5
Gesamt	71,8	127,0	56,5

Quelle: cima (2024)

Abb. 12: Zentralität VG Aar-Einrich nach Warengruppen



Quelle: cima (2024)

In der Gesamtschau der Zentralitätswerte der Warengruppen zeigt sich, dass kein Wert über 100 liegt. Diese bedeutet, dass per Saldo es bei allen Warengruppen zu Kaufkraftabflüssen kommt. Dabei entsprechen die dargestellten Zentralitätswerte der Einordnung der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsgemeinde Hahnstätten als Grundzentrum. Waren des täglichen Bedarfs (Gesundheits- und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel etc.) werden stärker vor Ort gekauft als Produkte des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel (78) und Gesundheits- und Körperpflege (82)) zeigt sich eine gute Ausstattung. Auch für das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat als zentrenrelevantes Sortiment ist der Zentralitätswert von 72 als gut zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass dieses Ergebnis auch von dem entsprechenden Randsortimenten der Lebensmittelmärkte bestimmt wird.

Die Sortimente Bücher, Schreibwaren (Zentralität 53), Bekleidung, Wäsche (32) und Optik, Akustik, Sanitätsartikel (33) stehen für Warengruppen, in denen einzelne Anbieter ein durchaus zu beachtendes Grundangebot sicherstellen. Deutlich geringer fällt die warengruppenspezifische Zentralität dagegen bei anderen innenstadtrelevanten Leitsortimenten wie Schuhe, Lederwaren (13) oder Uhren, Schmuck (2) aus.

Mit einem Wert von 81 sticht im aperiodischen Bedarf die Warengruppe Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel hervor, was primär auf die zwei vorhandenen RAIFFEISEN BAU- UND GARTENMÄRKTE mit einer gemischten Sortimentsstruktur zurückzuführen ist. Ein Spezial-Anbieter von Zooartikel bzw. ein Tierfutterfachmarkt ist in der Verbandsgemeinde derzeit nicht ansässig. Das Sortiment Einrichtungsbedarf (bspw. Heimtextilien) ist in der Verbandsgemeinde nur in einem untergeordneten Umfang vorzufinden; nächstgelegene großflächige Anbieter sind u. a. in Limburg (MÖBEL AS) oder in Görgeshausen (XXXLUTZ) mit Verkehrsanbindung an die BAB 3 vorzufinden. Insbesondere im langfristigen Bedarf müssen die Bewohner aus der Verbandsgemeinde Aar-Einrich teils lange Fahrzeiten in Kauf genommen werden, um ein adäquates Angebot zu erhalten.

3.5 Einzelhandel in der Stadt Katzenelnbogen

Stadt Katzenelnbogen im Überblick

Die Stadt Katzenelnbogen liegt mit 2.169 Einwohnern⁶ im Westen der Verbandsgemeinde. Von der Landesplanung wurde der Stadt die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Insgesamt befinden sich in der Stadt Katzenelnbogen

- 33 Einzelhandelsbetriebe, die auf
- 10.205 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt
- 37,1 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielen.

Somit ist mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 57 %) und des Umsatzes (rd. 52 %) der Verbandsgemeinde in der Stadt Katzenelnbogen vorzufinden. Dies bestätigt die lokale Bedeutung des Handelsstandortes Katzenelnbogen.

Ortsmitte Katzenelnbogen

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich einerseits auf den Einmündungsbereich der Untertalstraße in die Aarstraße, die als Bundesstraße B274 zugleich die überörtliche Anbindung nach Hahnstätten und in die umliegenden Ortsgemeinden gewährleistet. Der historische Ortskern der Stadt Katzenelnbogen ist als Einzelhandelsstandort durch kleinflächige Betriebe geprägt (u. a. Bäckerei, Blumengeschäft, Apotheke, Optiker, Buchhandlung), der durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzt wird. Der größte Anbieter ist ein DRONOVA Drogeriemarkt (Auf dem Brühl). Die nordwestlich verlaufende Untertalstraße bildet

⁶ Quelle: Kommunalstatistik Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Stand: 31.12.2022)

im weiteren Verlauf mit der Lahnstraße eine wichtige Verbindung zu der angrenzenden Ortsgemeinde Klingelbach sowie den nördlich gelegenen Ortsgemeinden.

Insgesamt befinden sich in der Ortsmitte Katzenelnbogen

- 16 Einzelhandelsbetriebe, die auf
- 1.065 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt
- 4,8 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielen.

Städtebauliche Bewertung der Ortsmitte Katzenelnbogen

Der enge Stadtraum, der sich an den Begebenheiten des Dörsbaches und dem nach Osten steil aufragenden Plateaus des Katzenelnbogener Schlosses entlang entwickelt hat und den historischen Ortskern der Stadt Katzenelnbogen darstellt, zeigt städtebaulich diverse Herausforderungen, um einer einzelhandelsaffinen Gebäude- und Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen. Die bestehende Bausubstanz wird einerseits durch eine funktionale Mischung aus Geschäfts- und Wohnhäusern bestimmt, zum anderen sind insbesondere im weiteren, nördlichen Verlauf der Untertalstraße mehrere, teils unrenovierte Fachwerkhäuser vorhanden, die noch an einen gewissen Glanz vergangenen Zeiten des Einzelhandels in Katzenelnbogen erinnern, inzwischen jedoch aufgrund baulicher Mängel eher Ausdruck fehlender Investitionen in die Gebäudesubstanz und die Fassaden sind. Gleichzeitig wäre die Wiederherstellung der historischen Kulisse in Kombination mit mehreren, kleinflächigen Gewerbeflächen ein vielversprechender Vermarktungsansatz für Katzenelnbogen.

Der Einmündungsbereich der Untertalstraße in die Einrichstraße (B 274) stellt u. a. mit dem Gebäude der Nassauischen Sparkasse und mehreren Geschäftseinheiten in Erdgeschosslage inzwischen die Hauptlage dar. Die Einrichstraße stellt zugleich die Hauptverkehrserschließung in der Stadt Katzenelnbogen von West nach Ost dar. Die Untertalstraße, an der die meisten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern Katzenelnbogen liegen, stellt ebenso einerseits eine verkehrliche Erschließung in Richtung Klingelbach (Norden) sowie andererseits eine Auflage für Fußgänger dar. Parkfläche ist an der Weiherwiese ausreichend gegeben. Größere Einzelhandelsbetriebe mit eigener Parkfläche sind im Ortskern Katzenelnbogen nicht vorhanden. Mit der Haltestelle „Katzenelnbogen Brücke“ ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Neben dem Einzelhandelsbesatz übernimmt auch der Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz im Ortskern eine wichtige Rolle. Hierbei sind die Sparkasse, eine Fahrschule, Friseursalons, ein Fitnessstudio und mehrere Schnellimbisse zu nennen. Hinzu kommen im Ortskern auch Anbieter aus dem Gesundheitsbereich (Gesundheitszentrum Untertalstraße 9a, weitere Arztpraxen, Pflegedienst).

Größere Entwicklungspotenziale für Einzelhandelsflächen bestehen derzeit nicht, u. a. auch weil der westlich des Dörsbaches angrenzende Großparkplatz Weiherwiese aus verkehrlichen Gründen benötigt wird und mit dem Wochenmarkt ein wichtiger Anziehungspunkt besteht. Daher liegt das Flächenpotenzial im Ortskern von Katzenelnbogen in der Nutzbarkeit kleinerer Geschäftseinheiten von jeweils 50 - 100 m² Verkaufsfläche, deren Ansiedlung gezielt beworben und gefördert werden sollte.

In der Gesamtschau ist für den Einzelhandelsbesatz der Stadt Katzenelnbogen festzuhalten:

- Im Ortskern Katzenelnbogen zeigen sich Ansätze für einen ansprechenden und vermarktbareren Einzelhandelsstandort, der durch die gezielte Förderung von kleinflächigen Geschäftseinheiten und der Ansiedlung individueller inhabergeführte Geschäfte einen Mehrwert als Zentrum der Stadt Katzenelnbogen bietet.
- Die flächen- und umsatzstärksten Betriebe in Katzenelnbogen liegen aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im historischen Ortskern südlich (Rheinstraße) oder östlich (RAIFFEISEN Bahnhofstraße) angrenzend, sind siedlungsstrukturell an den Ortskern angebunden und ergänzen diesen funktional.
- Die Weiherwiese ist als größter Parkplatz im Ortskern und als Standort des Wochenmarktes ein wesentlicher Anlaufpunkt für Kunden aus der Verbandsgemeinde.

- Die allgemeinen städtebaulichen Herausforderungen historischer Ortskerne zeigen sich in Katzenelnbogen in ausgeprägter Form: Mit einer aktiven Vermarktung freier Ladenlokale bzw. der Ansiedlung neuer, kleinerer Geschäftseinheiten, der Akquisition von Städtebaufördermitteln zur Aufwertung der baulichen Substanz und einer besucherfreundlichen Beschilderung ist die Einkaufsfunktion der Ortsmitte zu stärken. Gleichzeitig ist auch davon auszugehen, dass zukünftig mehr denn je die Mischung von Einkaufen, Inanspruchnahme von Dienstleistungen, Gastronomiebesuchen, anderen Freizeitangeboten und Wohnen die Struktur des Zentrums bestimmen wird.

Abb. 13: Eindrücke aus der Stadt Katzenelnbogen und der Ortsmitte / Untertalstraße



Quelle: cima (2023 / 2024)

Standort Rheinstraße

Ein weiterer Einzelhandelsstandort hat sich südwestlich des Ortskerns an der Rheinstraße etabliert, der über die Rheinstraße mit dem Ortskern funktional verknüpft ist. Mit den Anbietern REWE und LIDL finden sich hier zwei Lebensmittelmärkte im Verbund mit dem Textildiscounter KIK.

Insgesamt befinden sich in am Standort Rheinstraße:

- 4 Einzelhandelsbetriebe, die auf
- 2.485 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt
- 14,4 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielen.

Abb. 14: Eindrücke des Standortes Rheinstraße in der Stadt Katzenelnbogen



Quelle: cima (2024)

Weitere Standorte in Katzenelnbogen

Weitere Betriebe in Katzenelnbogen sind ein REWE-Getränkemarkt (An der Hundemühl), sowie der Bau- und Gartenfachmarkt RAIFFEISEN (Bahnhofstraße). Im Norden der Stadt Katzenelnbogen an der Lahnstraße findet sich mit einer Filiale der Fa. NETTO ein weiterer Lebensmittelmarkt.

3.6 Einzelhandel in der Ortsgemeinde Hahnstätten

Ortsgemeinde Hahnstätten im Überblick

Von der Landesplanung wurde der Ortsgemeinde Hahnstätten die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gemessen an der Einwohnerzahl übertrifft die Ortsgemeinde Hahnstätten die Stadt Katzenelnbogen leicht (2.974 Einwohner⁷).

Insgesamt befinden sich in der Ortsgemeinde Hahnstätten

- 23 Einzelhandelsbetriebe, die auf
- 5.405 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt
- 26,7 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielen.

Hahnstätten verfügt über zwei Einzelhandelsschwerpunkte: Neben der Ortsmitte Hahnstätten bildet der Standort Aarstraße den zweiten zu beachtenden Standort.

⁷ Quelle: Kommunalstatistik Verbandsgemeinde Aar-Einrich (Stand: 31.12.2022)

Ortsmitte Hahnstätten

Die Ortsmitte der Ortsgemeinde Hahnstätten befindet sich entlang der Brückenstraße und der Kirchgasse. Hier agieren neben mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (u. a. EP:ELEKTRO BIEBRICHER, Modegeschäft HENNEMANN, AARTAL-APOTHEKE, HAUS DER GESCHENKE BIEBRICHER, Fahrradgeschäft BIKERLEBEN M. OLIVER) ebenso Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Insgesamt befinden sich in der Ortsmitte Hahnstätten

- 10 Einzelhandelsbetriebe, die auf
- 1.160 m² Gesamtverkaufsfläche insgesamt
- 4,1 Mio. € Einzelhandelsumsatz erzielen.

Städtebauliche Bewertung der Ortsmitte Hahnstätten

Die Ortsmitte Hahnstätten ist durch den Verlauf der Aar strukturell in zwei Teilbereiche gegliedert: Der westliche Teilbereich erstreckt sich von der Einmündung der Brückenstraße in die Aarstraße (B 54) über den Breitenplatz bis zur Aarbrücke; der östliche Teilbereich von der Aarbrücke entlang der Kirchgasse und der Austraße bis zum Rathaus bzw. dem Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung. Die Marktstraße in nordöstlicher Richtung ist weiterhin ebenso Bestandteil des Ortskerns, auch wenn sich der Lagebereich Am Alten Markt mit derzeit zwei leerstehenden Gebäuden (ehem. LIDL-Filiale) grundlegend städtebaulich verändern wird, da hier Wohneinheiten geplant sind und der Standort so nicht mehr als Handelsort zur Verfügung stehen wird. In diesem Sinne ist die Fokussierung auf die Lagebereiche entlang der Brückenstraße / Kirchgasse als städtebauliche Einheit anzuraten. An der westlichen Brückenstraße ist zudem auf eine Brachfläche angrenzend an das ehem. Hotel Nassauer Hof hinzuweisen, die ein gewisses Potenzial zur baulichen Aufwertung und Schaffung von Verkaufsflächen bietet. Die Pitzgasse wurde im Jahr 2024 baulich instandgesetzt und zeigt ebenso Möglichkeiten auf, kleinere Einzelhandelsgeschäfte bzw. Dienstleister anzusiedeln, die den Lagebereich am Breitenplatz sinnvoll ergänzt.

Neben den Einzelhandelsbetrieben (u. a. Modehaus, Elektrofachgeschäft, Apotheke, Fahrradgeschäft) ist der Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz im Ortskern inzwischen ein prägendes Element.

In der Gesamtschau ist für den Einzelhandelsbesatz der Ortsgemeinde Hahnstätten festzuhalten:

- Im Ortskern Hahnstätten ist die weitere Ansiedlung von Betrieben zu empfehlen, wofür städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollten, die u. a. die Bebauung der heutigen Freifläche an der westl. Brückenstraße vorsieht.
- Die flächen- und umsatzstärksten Betriebe in Hahnstätten (u. a. ALDI, REWE, ROSSMANN) liegen südlich am Standort Aarstraße. Sie sind siedlungsstrukturell an den Ortskern angebunden und ergänzen diesen funktional.
- Auch in Hahnstätten zeigen sich städtebauliche Herausforderungen historischer Ortskerne, die Aufwertung der baulichen Substanz insbesondere historischer Fachwerkgebäude (bspw. ehem. Nassauer Hof).

Abb. 15: Eindrücke aus der Ortsgemeinde Hahnstätten und des Ortskerns (Brückenstraße / Kirchgasse)



Quelle: cima (2023 / 2024)

Standort Aarstraße

Einen zweiten Angebotsschwerpunkt bildet die Einzelhandelslage an der Aarstraße, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014) bereits als Nahversorgungsbereich geführt wurde und durch die Lebensmittelmärkte ALDI und REWE sowie einen ROSSMANN-Drogeriemarkt den Einzelhandelsstandort Hahnstätten maßgeblich geprägt werden. Im Norden der Ortsgemeinde Hahnstätten ist ein Lebensmittelmarkt der Fa. NETTO (Aarstraße) vorzufinden.

Weitere Standorte

Im Süden der Ortsgemeinde Hahnstätten agiert zudem ein RAIFFEISEN Bau- und Gartenfachmarkt (Gewerbestraße) in Streulage.

3.7 Einzelhandel in den übrigen Ortsgemeinden der VG Aar-Einrich

Da sich der heutige Einzelhandel sehr weitgehend auf die zwei Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten konzentriert und dies auch planerisch der Versorgungsfunktion der Grundzentren entspricht, sind die Potenziale zur Ansiedlung in den anderen Ortsgemeinden stark eingeschränkt.

Von den übrigen 29 Ortsgemeinden verfügen 14 Gemeinden über keine Einzelhandelsbesatz. Die Angebote in den übrigen 15 Ortsgemeinden beschränken sich fast ausschließlich auf kleinflächige Nahversorgungsanbieter und / oder das Ladenhandwerk (Hofläden, Bäckereien). In wenigen Fällen finden sich auch kleinere inhabergeführte Geschäfte bzw. Betriebe mit einem ergänzenden Dienstleistungsschwerpunkt.

Das Vorhandensein von kleinflächigen Betrieben zur Sicherung der Grundversorgung ergänzt grundsätzlich die grundzentrale Versorgungsfunktion von Katzenelnbogen und Hahnstätten und ist planerisch zu befürworten. Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den relevanten Ortsgemeinden sind die Ausbaumöglichkeiten realistisch einzuschätzen. Perspektiven können sich aus alternativen Konzepten zur Sicherung der Nahversorgung ergeben, wie bspw. Dorf- oder Hofläden- und die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Kap. 4.3). Zu begrüßen sind daher Einzelhandelsbetriebe, die auf die Grundversorgung in den Ortsgemeinden ausgelegt sind, wie bspw. der Dorfladen „HEROLDER FRUCHTGENUSS“ in Herold, die METZGEREIEN SCHMIDT und VAN VUGT in Schönborn oder das KREMERLÄDCHEN in Netzbach (Blumengeschäft). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich integrierter Lage in den Ortsgemeinden ist gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde möglich. Ansiedlungsanfragen sind im Einzelfall und entsprechend den in Kap. 7 enthaltenen Steuerungsregeln zu prüfen.

4 Ansätze zur Verbesserung der Nahversorgung im Ländlichen Raum

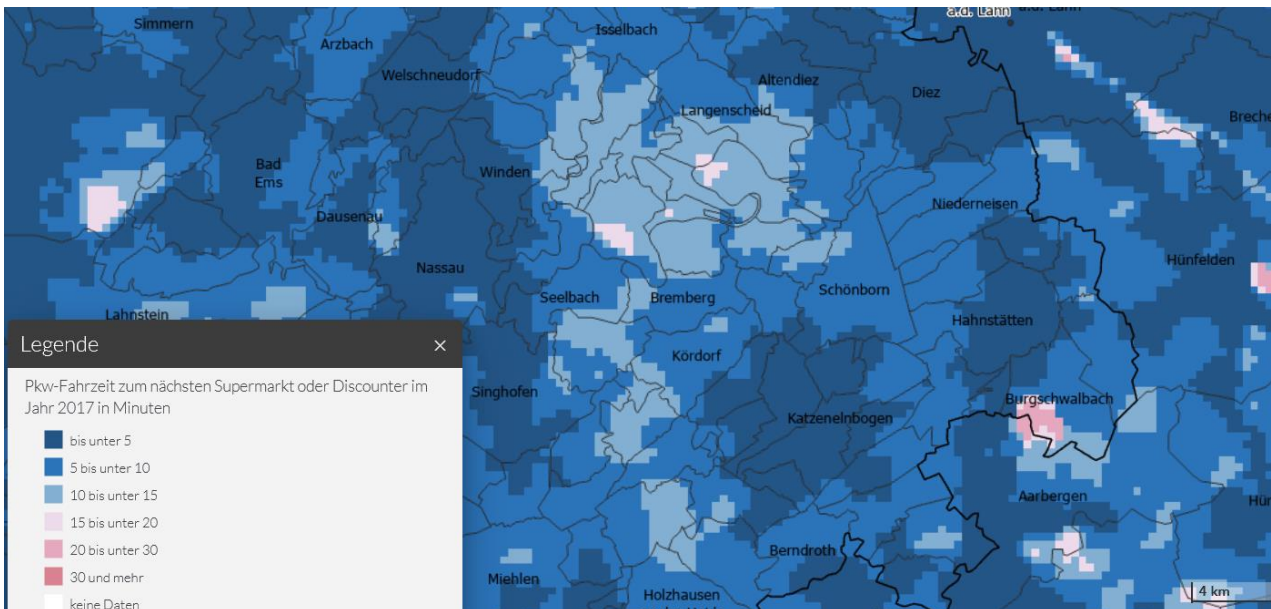
Der folgende Abschnitt beschäftigt sich mit einer Entwicklung, die vor allem die Situation des Einzelhandels in kleineren Ortsgemeinden von Verbandsgemeinden betrifft. Mit der Darstellung sollen die generellen und standortunabhängigen Entwicklungsspielräume zur Förderung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich aufgezeigt werden.

4.1 Ausgangssituation und Zukunftserwartungen im Rhein-Lahn-Kreis

Erreichbarkeit des nächsten Lebensmittelmarktes

Eine bundesweite Untersuchung im Auftrag verschiedener Bundesministerien bietet eine Einordnung der Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich im regionalen und überregionalen Vergleich. Das Thünen-Institut ermittelte im Rahmen des Projektes Deutschlandatlas 2019⁸ die Entfernung der Bevölkerung zum nächsten Supermarkt oder Discounter. Bezogen auf Deutschland kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass 88 % der Bevölkerung den nächsten Lebensmittelladen in maximal fünf Minuten mit dem PKW erreicht.

Abb. 16: Erreichbarkeit des nächsten Lebensmittelmarktes innerhalb der VG Aar-Einrich und angrenzenden Verbandsgemeinden



Quelle: Deutschlandatlas 2019 (Ausschnitt) (www.deutschlandatlas.bund.de)

⁸ Gemeinschaftsprojekt verschiedener Bundesministerien und Behörden (u. a. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Statistisches Bundesamt und Thünen-Institut – Bundesforschungsinstitut für Ländliche Räume, Wald und Fischerei –); nähere Informationen finden sich unter: www.deutschlandatlas.bund.de

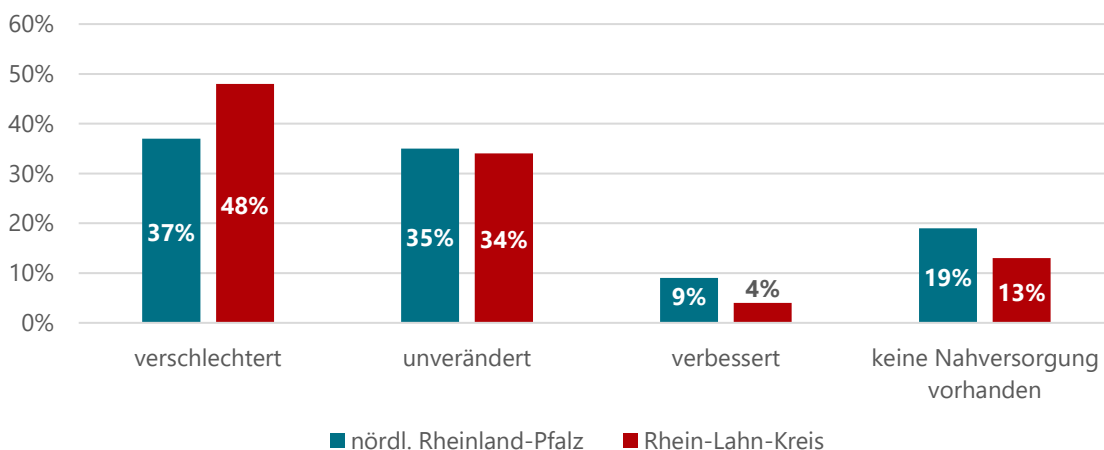
Weitere elf Prozent benötigen eine PKW-Fahrzeit von fünf bis zehn Minuten. In dünn besiedelten Regionen, wie sie zum Teil in Brandenburg oder Mecklenburg-Vorpommern bestehen, kann es über 20 Minuten dauern. Die entsprechende Versorgungssituation für die Bevölkerung in der VG Aar-Einrich und in den angrenzenden Verbandsgemeinden zeigt Abb. 16. Demnach sind die nächsten Lebensmittelmärkte in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich mehrheitlich in maximal 10 Minuten zu erreichen. Lediglich von einigen Ortsgemeinde im Nordwesten beträgt die Fahrzeit bis zu 15 Minuten. Abb. 16 zeigt zudem, dass diese Versorgungssituation auch in den angrenzenden Verbandsgemeinden sehr häufig anzutreffen ist.

Zukunftserwartungen der Ortsbürgermeister im nördlichen Rheinland-Pfalz bzw. im Rhein-Lahn-Dill-Kreis

Mit der Studie „Versorgung im nördlichen Rheinland-Pfalz“ hat die IHK Koblenz im Jahr 2017 in Kooperation mit der Handwerkskammer Koblenz die Nahversorgungssituation in den Kreisen des nördlichen Rheinland-Pfalz untersucht. Die vorliegende Regionalstudie hat einen aussagekräftigen und vertiefenden Fokus, wurde jedoch bisher nicht fortgeschrieben. Aufgrund der darin vorgenommenen räumlichen Differenzierung und der grundsätzlichen Aussagekraft wird die Studie trotz des Veröffentlichungszeitpunktes im Jahr 2017 vergleichend herangezogen.

In der Studie wurden 1.042 Ortsbürgermeister von Kommunen mit weniger als 10.000 Einwohnern hinsichtlich der Nahversorgungssituation in ihren Ortsgemeinden befragt (für 955 Ortsgemeinden lagen nach Beendigung der Umfragen Daten vor). Für den gesamten nördlichen Bereich des Landes Rheinland-Pfalz sehen 9 % der an der Befragung teilgenommenen Ortsbürgermeister im Vergleich zum Jahr 2000 eine Verbesserung der Nahversorgungssituation, 35 % sehen keine Veränderung, 37 % gaben eine Verschlechterung an und in 19 % der Ortsgemeinden gab es weder im Jahr 2000 noch im Jahr 2017 entsprechende Anbieter. Verglichen hierzu sehen die Oberbürgermeister des Rhein-Lahn-Kreises häufiger eine negative Entwicklung (48 %) sowie mit 4 % seltener eine Verbesserung der Nahversorgungssituation (Abb. 17).⁹

Abb. 17: Entwicklung der Nahversorgungssituation im Rhein-Lahn-Kreis (2000 – 2017)

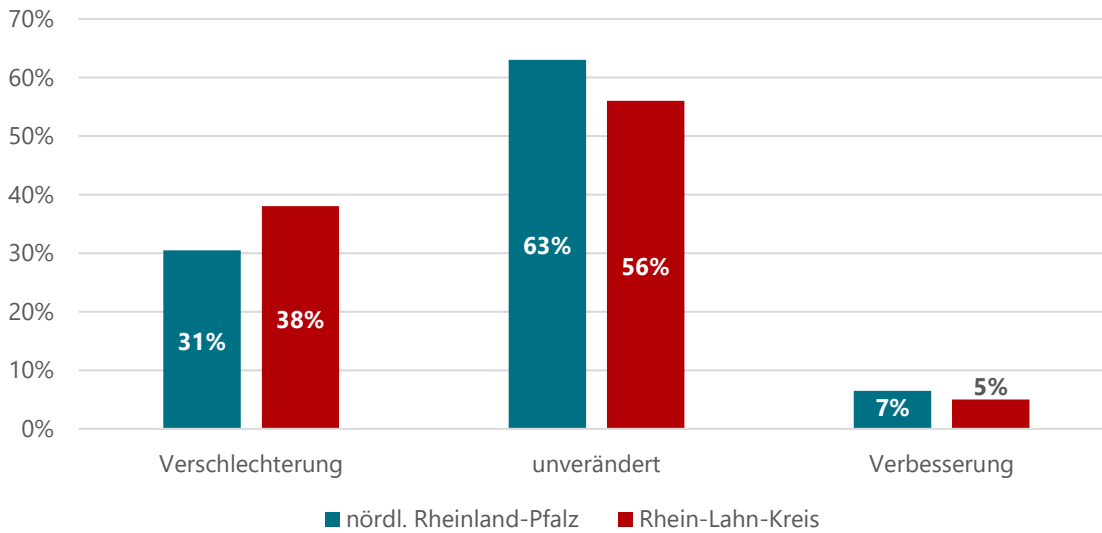


Quelle: cima (2024); Datengrundlage: IHK Koblenz und Handwerkskammer Koblenz (2017)

⁹ IHK Koblenz und Handwerkskammer Koblenz (2017): Versorgung im nördlichen Rheinland-Pfalz. Studie zur Einzelhandelsnahversorgung. URL: https://www.ihk-koblenz.de/blob/koihk24/service/marken/medien_und_oeffentlichkeitsarbeit/downloads/PMs/3913426/7aff8f7f4e115e79e9754188cacf9094/Einzelhandelsnahversorgung-im-Bezirk-von-IHK-und-HwK-Koblenz-data.pdf

Für die zukünftige Entwicklung der Nahversorgungssituation erwarten rd. 31 % der Ortsbürgermeister eine Verschlechterung, 63 % gehen von keiner Veränderung aus und lediglich rd. 7 % der Ortsbürgermeister sehen die Aussicht auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation. Auch hier wird im Rhein-Lahn-Kreis eine stärker negativ ausgeprägte Entwicklung erwartet (Abb. 18).

Abb. 18: Erwartete zukünftige Entwicklung der Nahversorgungssituation im Rhein-Lahn-Kreis



Quelle: cima (2024); Datengrundlage: IHK Koblenz und Handwerkskammer Koblenz (2017)

Insgesamt gab es im Jahr 2017 in rd. 41 % der Kommunen Nahversorgungseinrichtungen. In etwa einem Viertel der Ortsgemeinden, die über keine stationäre Nahversorgung verfügen, versorgen mobile Lebensmittelanbieter die Bevölkerung.

4.2 Aktuelle Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Seit jeher ist der Lebensmitteleinzelhandel von Wandel geprägt und im Fokus neuer Entwicklungen, Trends und Experimente. Der große Wettbewerbsdruck ist Treiber von Innovationen, neuen Konzepten und Ideen, um den Kundschaftsansprüchen (weiterhin) gerecht zu werden.

Vor allem beim Versorgungseinkauf, also bei der periodischen Bedarfsdeckung, spielen einerseits Aspekte wie Nähe, Erreichbarkeit, Zeit und Preisorientierung eine wichtige Rolle. Andererseits wird in zunehmendem Maß wieder auf Qualität und Regionalität beim Lebensmitteleinkauf geachtet. So sind mittlerweile auch in dezentralen Fachmarktglomerationen Bio-Supermärkte und Filialen lokaler Metzgereien anzufinden.

Der vor allem für die Nahversorgung so bedeutsame Betriebstyp des Supermarkts erlebte in den letzten Jahren eine Renaissance, sieht sich aber nach wie vor einigen Problemen gegenübergestellt: Ein wesentliches Problem für die Supermärkte im Wettbewerb mit den Discountern liegt immer noch in ihrem größeren Flächenbedarf. Ein Vollsortiment beginnt bei 8.500 bis 12.000 Artikeln und benötigt mindestens 1.200 m² bis 1.800 m² Verkaufsfläche. Bei Neugründungen sind Flächen über 2.500 m² keine Seltenheit mehr (sog. „Große Supermärkte“). Sind diese Flächen nicht verfügbar, müssen Kompromisse eingegangen werden. Häufig können die Vorteile einer ansprechenden Warenpräsentation und die Auswahl an Markenartikeln gegenüber Discountern auf zu kleinen Flächen nicht herausgestellt werden.

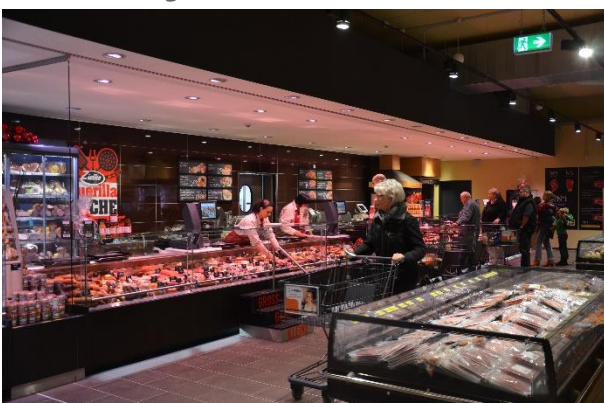
Das Nahversorgungsangebot in Form eines Discounters, eines Supermarktes oder eines Großen Supermarktes wird in funktionierenden Lagen ergänzt durch einen Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie das Ladenhandwerk; hinzu kommen die ergänzenden Dienstleister (Frisör, Bankfiliale, Reinigung etc.).

Während in Großstädten bei der Diskussion um die Zukunft der Nahversorgung vor allem eine Auseinandersetzung um die planerisch wünschenswerten Mikrostandorte geführt wird und aus gesamtstädtischer Sicht zumeist eine gute oder sehr gute Angebotssituation besteht, stellt sich in ländlichen Regionen häufig allein die Frage der Sicherstellung einer Mindestversorgung in akzeptabler Nähe zur Wohnung. Aus Gemeinden mit weniger als ca. 2.500 Einwohnern hat sich der Lebensmitteleinzelhandel häufig bereits vollständig zurückgezogen. Legt man die betriebswirtschaftlichen Überlegungen der bundesweiten Filialisten zugrunde, ist für einen marktüblichen Lebensmitteldiscounter z. B. ein lokales Einzugsgebiet von mindestens 4.000 – 4.500 Einwohnern erforderlich.

Generell ist die Ursache für den im Vergleich zur Vergangenheit gestiegenen Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel in der Notwendigkeit zu einer **verbesserten Warenpräsentation**, neuen **Service- und Angebotsbausteinen** und in **signifikanten Prozessveränderungen** zu sehen:

- Die Ansprüche der Konsumierenden an die Warenpräsentation steigen. Bei gleicher Artikelzahl entscheidet die Präsentation der Ware über die Attraktivität eines Marktes. Je großzügiger die Ware präsentiert werden kann, desto seltener muss das Regal aufgefüllt werden, wodurch das Personal entlastet wird und mehr Zeit für den – bei Supermärkten besonders erwarteten – Service zur Verfügung steht.
- Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Märkte und als Reaktion auf Wünsche einer alternden Kundenschaft wurde in vielen Lebensmittelmärkten die Höhe der Regale deutlich reduziert, sodass die Kunden bequem darüber hinwegblicken können und ein beschwerliches Greifen nach Waren über der eigenen Kopfhöhe entfällt. In Konsequenz muss die früher vertikal angeordnete Ware nun horizontal auf eine größere Fläche verteilt werden.
- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So sind etwa die Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgt werden können muss oder die Bereitstellung von Rücknahmeautomaten für Mehr- und Einwegflaschen im Laden zu berücksichtigen.
- Serviceelemente wie z. B. Selbstbackautomaten für frische Backwaren benötigen zusätzliche Flächen.
- Durch Änderungen in der Sortimentsstruktur, wie z. B. „Ready-to-Eat“-Convenience-Produkte, die erst im Markt selbst abgepackt werden, ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für Kühltruhen, Kühlregale, Kühlzellen etc.
- Großzügigere Gänge sorgen nicht nur für ein angenehmeres Einkaufserlebnis, sondern tragen auch zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von Betriebsabläufen bei.

Abb. 19: Zeitgemäßer Ladenbau in modernen Lebensmittelmärkten



Quelle: cima (o. J.)

Aus kommunaler Sicht ist hinzuzufügen, dass eine kundschaftsorientierte und leistungsfähige Nahversorgung die stadträumlichen Nutzungsstrukturen ergänzt und insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu einer erheblichen Attraktivitätssteigerung der Wohnumfeldqualität beiträgt. Bei neu entstehenden Wohnquartieren oder wesentlichen Wohngebietserweiterungen sind Nahversorgungsstrukturen zielgerichtet in den Stadtraum zu integrieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie dienen zugleich als sozialer Treffpunkt. Diese Zentren leisten auch einen wichtigen Beitrag im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und der Verkehrsreduzierung.

4.3 Alternative Lösungen

Um diesen Trends und den damit einhergehenden Funktionsverlusten entgegenzuwirken, sind in den letzten Jahren zahlreiche Nutzungskonzeptionen entstanden, die eine Versorgung auch und vor allem in ländlich strukturierten Siedlungsbereichen mit geringer Bevölkerungsdichte langfristig sicherstellen können.

Folgende Lösungen sind dabei zu beachten:

Kleinflächenkonzepte etablierter Anbieter

Auch die großen Lebensmittelketten haben erkannt, dass kleine Flächen wieder interessant sein können und sichern mit ihren so genannten Kleinflächenkonzepten die Versorgung der Bevölkerung auch in schwächer strukturierten Siedlungsbereichen. Mit ihren Konzepten unterstützen Anbieter wie REWE oder EDEKA bestehende oder neu entstehende Nahversorger durch die Einbindung in die konzerneigene Logistik, gute Lieferkonditionen und Unterstützungsangebote.

Hierbei werden nur Belieferung sowie Werbemaßnahmen vom Kooperationspartner übernommen, während ein selbständiger Einzelhändler den Lebensmittelmarkt betreibt. Für den Erfolg dieser Kleinflächenkonzepte sind eine hohe Kundenbindung über individuelle und persönliche Betreuung, eine positive Verankerung im direkten Umfeld sowie die Ausrichtung des Angebotes an der kleinräumigen Nachfrage sehr wichtig, die z. B. über Lieferservice, Online-Bestellservice, Freihauslieferung etc. erreicht wird. Das Sortimentsangebot umfasst auf einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² ein Lebensmittelvollsortiment mit Schwerpunkt auf Frischeartikel und Convenience-Angeboten. Ergänzt wird das Angebot vielfach durch Dienstleistungen wie u. a. Post, Lotto, Textilreinigungsannahme.

Nischenpolitik ansässiger Unternehmen

Die Erfahrungen zeigen, dass bereits ansässige Unternehmen durch die Besetzung von Nischen, durch einen hohen Qualitätsstandard und / oder besondere Serviceleistungen (Metzgerei mit Partyservice, Supermärkte mit Bring-Service etc.) auch in Orten oder Stadtteilen geringer Einwohnergröße betriebswirtschaftlich befriedigende Ergebnisse erzielen können. Zu den günstigen Rahmenbedingungen für diese Unternehmen gehört der Entfall von Mietausgaben durch den Besitz des Ladenlokals oder die Mitarbeit von Familienmitgliedern.

Integrationsmärkte

Grundgedanke der Integrationsmärkte ist die Erweiterung der Beschäftigungsmöglichkeiten und die langfristige Arbeitsplatzsicherung für Menschen mit Behinderung bzw. Langzeitarbeitslose. Größter Anbieter sind die so genannten CAP-Märkte. Insgesamt rd. 70 Geschäfte gibt es derzeit bundesweit. Standorte sind hauptsächlich Siedlungsbereiche, aus denen sich die Nahversorgung zurückgezogen hat. Hier werden ein Lebensmittelvollsortiment mit bis zu 7.000 Artikeln, hauptsächlich im Frischesegment, sowie selbstproduzierte Ware aus Behindertenwerkstätten angeboten. Betrieben werden die Märkte durch Genossenschaften, soziale Einrichtungen, Vereine etc. im Franchise-Konzept. Durch die integrativen Maßnahmen gibt es nur geringe wirtschaftliche Zwänge, da die Personalkosten durch Fördermittel gedeckt sind.

Weitere Angebote sind Lieferservice, mobile Verkaufsstellen sowie das Angebot „CAP kompakt“. Dabei werden in Gemeinden mit 500 - 1.500 Einwohnern in kleinen Ladeneinheiten bis zu 1.500 Artikel angeboten. Voraussetzung hierfür ist ein CAP-Markt in der Nähe, der die Warenversorgung gewährleistet.

Ein erfolgreiches Praxisbeispiel bildet der CAP-Markt in der Ortsgemeinde Sankt Katharinen (rd. 3.400 Einwohner). Der im Jahr 2012 im Ortskern eröffnete Markt beschäftigt sechs Fachkräften aus dem Einzelhandel und 18 Menschen mit Behinderung. Genutzt wird das über mehrere Jahre ungenutzte Ladenlokal eines früheren Lebensmittelmarktes; zu den besonderen Serviceleistungen gehören ein Lieferservice sowie ein Hol- und Bringdienst für Kunden. Der Markt hat sich trotz eines neu eröffneten und nur 2.200 Meter entfernt gelegene Vollsortimenters am Ortsrand von Sankt Katharinen bislang am Markt behauptet.

Direktvermarktung, z. B. Hofläden

Vor allem in landwirtschaftlich geprägten Regionen kann eine Direktvermarktung von Lebensmitteln sowie zugekaufter Ware und das Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen das Fehlen eines traditionellen Nahversorgers kompensieren. Eigens dafür eingerichtete Verkaufsstellen, so genannte Hofläden, steigern die Attraktivität des Angebots zusätzlich. Verkaufsflächen von 50 - 100 m² und mehr sind üblich.

Dorfläden

Für die Sicherung der Nahversorgung können abseits der großen Discounter- und Supermarktketten auch von der Bevölkerung oder der Kommune initiierte Dorfläden dienen. Diese Läden sind oftmals nicht nur ein Ort zum Einkaufen, sondern Treffpunkt zugleich. Ergänzend können je nach den Bedürfnissen der jeweiligen Kommunen auch weitere Anbieter, etwa aus dem Bereich der Dienstleistungen, Bestandteil eines Dorfladens sein. Das Land Rheinland-Pfalz bietet mit dem Programm „M.Punkt RLP“ eine Anlaufstelle für interessierte Kommunen und Bürger. Als Impulsgeber und Koordinator trägt sie somit zur Förderung dieser Strukturen bei. Mit über 1.000 Beratungen von Ortsgemeinden und rd. 40 Eröffnungen von Dorfläden (Stand: 2022) ist das Programm als durchaus erfolgreich einzustufen. Ebenso werden Beratungen für bestehende Märkte angeboten.¹⁰

Mobiler Handel

Für ländliche Regionen, in denen die Grundversorgung vor Ort nicht mehr durch stationäre Lebensmittelanbieter gesichert werden kann, ist auch der mobile Handel in Form von „rollenden Lebensmittelmärkten“ eine Möglichkeit zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Vor allem für ältere und weitere, nicht mobile Menschen stellt das Angebot des mobilen Handels die einzige Möglichkeit der Nahversorgung dar. Dabei liegt der Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs. Zusätzliche Dienstleistungen werden nicht angeboten. Das Projekt M.Punkt RLP übernimmt bei der fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Dorfläden auch zu rollenden Lebensmittelmärkte eine Beratungsfunktion. Weitere interessante Angebote sind teo von der Firma tegut¹¹ sowie die von der Firma REWE entwickelte nahkauf box (u. a. in Altnahr).

Digitale Ansätze

Neben rollenden Lebensmittelmärkten können auch digitale Ansätze in Zukunft die Versorgung der Bevölkerung ergänzen. Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Anbietern, die eine Online-Bestellung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit anschließender Lieferung zum Kunden anbieten. Derzeit konzentrieren sich auf Lebensmittel spezialisierte Unternehmen jedoch vorwiegend auf ausgewählte Städte in Deutschland, während der ländliche Raum noch nicht zum Marktgebiet gehört.

Abseits dieser klassischen Form des Onlinehandels können auch innovative digitale Applikationen die Versorgung der Bevölkerung fördern. Ein Beispiel aus Rheinland-Pfalz ist das Projekt „Digitale Dörfer“ des

¹⁰ Quelle: Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (2019): Dorfladenberatung. Mainz. (www.mdi.rlp.de/de/unsere-themen/staedte-und-gemeinden/foerderung/kommunalentwicklung/dorfladen/)

¹¹ Quelle: tegut... gute Lebensmittel GmbH & Co. KG URL:<https://www.tegut.com/teo.html>

Fraunhofer IESE, welches von dem Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz unterstützt wird. Teilnehmende Kommunen werden von der Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz unterstützt. Durch das Projekt sollen ländlichen Regionen durch die Digitalisierung neue Chancen aufgetan werden, unter anderem auch in dem Bereich der Nahversorgung. So ist mit der „Bestellbar“ ein lokaler Online-Marktplatz Teil des Projektes, auf dem Händler der Region Produkte anbieten und die Nutzer der App Produkte zum Abholen bestellen können. Für den Fall, dass die Produkte nicht vom Käufer abgeholt werden können, wurde mit der „LieferBar“ ein Mitbring-Service entwickelt, der es Nutzern der App ermöglicht, bestellte Pakete für Nachbarn oder andere Anwohner der eigenen oder aus anderen Ortsgemeinden mitzubringen. Dieses digitale und interaktive Projekt befindet sich in der zweiten Projektphase. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Strukturen etablieren.¹²

¹² Quelle: Fraunhofer IESE (2019): Digitale Dörfer. Kaiserslautern. (www.digitale-doerfer.de/)

5 Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Aar-Einrich

5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Um die Anforderungen und Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich herauszustellen, sind die nachfolgenden Empfehlungen zunächst in den planerischen und gemeindeentwicklungspolitischen Kontext einzuordnen.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Stadtentwicklung einer Kommune bzw. einer Verbandsgemeinde eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortskerne bei, sodass diese ihren Aufgaben im Gefüge der Verbandsgemeinde als attraktive Aufenthaltsorte, als Orte der Kommunikation und als identifikationsbildende Bereiche der Verbandsgemeinde gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Kommunen und die Verbandsgemeinde Aar-Einrich können nur die rahmengebenden Bedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Kommune mit den zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn andernfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Verbandsgemeinde Aar-Einrich empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung an folgenden Zielen zu orientieren.

- **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung** aus dem Gebiet der Verbandsgemeinde Aar-Einrich, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- **Entwicklung und Stärkung der Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten** im Sinne ihrer besonderen Versorgungsfunktion innerhalb der VG Aar-Einrich
- Sicherung bzw. Förderung **ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote**
- **Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht integrierten Lagen**
- Steigerung der **Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe** durch Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, sowie Förderung des einzelbetrieblichen Marketings und der Angebote

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich leisten, u. a. sind zu nennen:

- Einfügen der Verbandsgemeinde Aar-Einrich mit den Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren)
- Förderung der Verbandsgemeinde Aar-Einrich als attraktiver Wohnstandort
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur und Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und
- Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe

5.2 Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Die in Kap. 5.1 formulierten Zielvorstellungen bilden die fachliche Grundlage zur Konzentration des Einzelhandels auf planerisch gewünschte und ökonomisch tragfähige Standorte im Verbandsgemeindegebiet mit den entsprechenden Schlussfolgerungen für die planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Sowohl die Stadt Katzenelnbogen, als auch die Ortsgemeinde Hahnstätten verfügen über eine stabile Zentrenstruktur mit jeweils einen relevanten kleinstrukturierten Einzelhandelsbesatz im Ortskern. Hinzu kommt in beiden Kommunen ein zum Betriebsbesatz des Ortskerns für die Nahversorgung ergänzender, auch großflächiger Einzelhandelsbesatz in städtebaulich integrierter Lage (Bereich Aarstraße in Hahnstätten bzw. Bereich Rheinstraße in Katzenelnbogen). Diese strukturellen Besonderheiten von Katzenelnbogen und Hahnstätten führen dazu, dass im vorliegenden Zentrenkonzept in beiden Kommunen zwei Zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt werden.

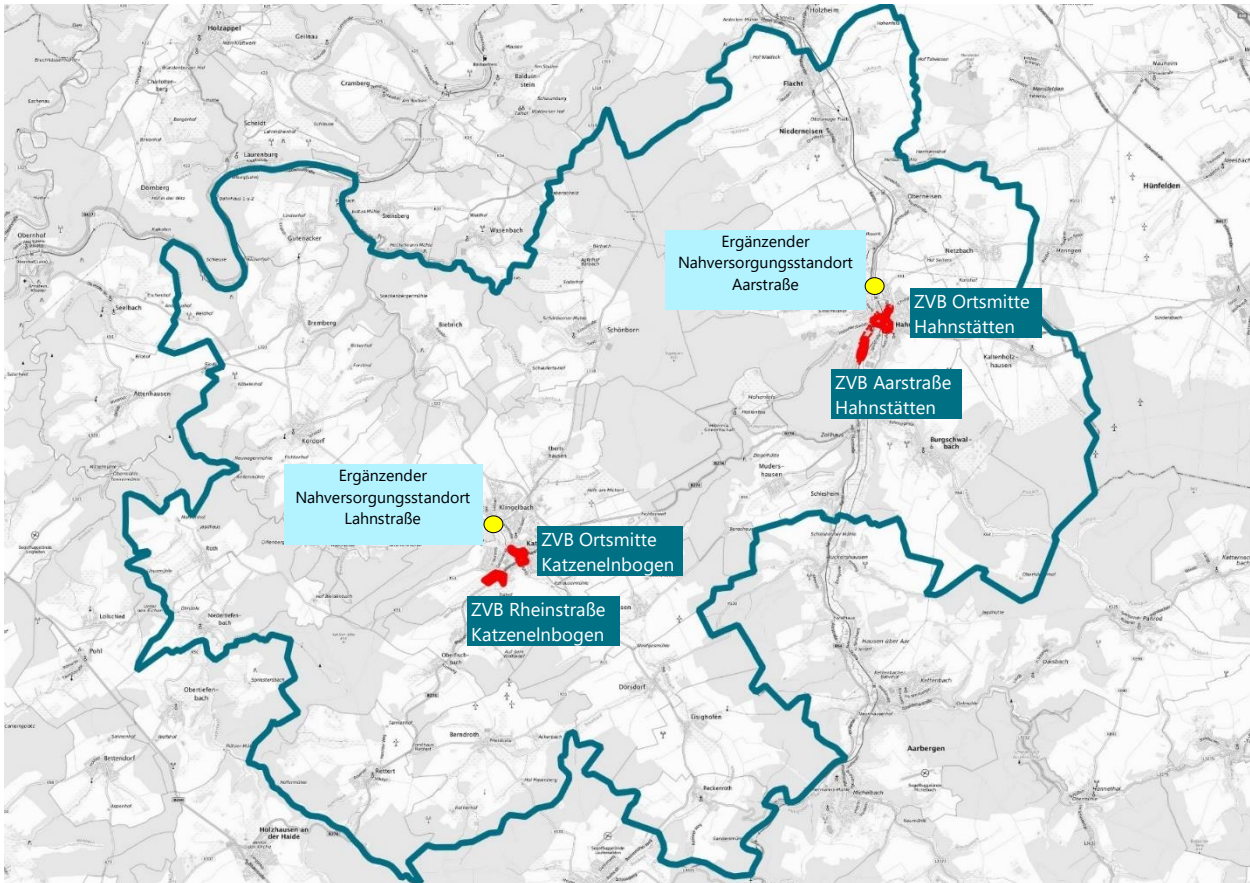
Die bereits im Einzelhandelskonzept der **Ortsgemeinde Hahnstätten** 2014 vorgenommene Einstufung des Ortskerns von Hahnstätten sowie einem ergänzenden, auf die Nahversorgung ausgelegten Bereichs an der Aarstraße als Zentrale Versorgungsbereiche wird bestätigt. Die Abgrenzung der beiden Zentralen Versorgungsbereiche wurde entsprechend der heutigen Rechtsprechung zu Zentralen Versorgungsbereichen, der derzeitigen Nutzungsstruktur sowie anhand von vorliegenden städtebaulichen Planungen vorgenommen (Kap. 6). Sie entspricht der raumordnerischen Einstufung der Ortsgemeinde Hahnstätten als Grundzentrum. Hierzu ist die bereits im Einzelhandelskonzept 2014 der Ortsgemeinde Hahnstätten enthaltene Abgrenzung einer kritischen Überprüfung zu unterziehen.

Für die **Stadt Katzenelnbogen** wird erstmals ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, sodass auch die Abgrenzung des Ortskerns und einem zweiten Zentralen Versorgungsbereich Rheinstraße erfolgt, der auf die Nahversorgung ausgelegt ist. Die topographischen Besonderheiten der Stadt Katzenelnbogen mit einer fehlenden Flächenverfügbarkeit zur Ansiedlung von großflächigen Betrieben im Ortskern sind hierfür ausschlaggebend.

Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Im Zentrenkonzept wird für die Stadt Katzenelnbogen an der **Lahnstraße** ein **ergänzender Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage** festgelegt (NETTO Marken-Discount); für die Ortsgemeinde Hahnstätten wird der Standort Aarstraße (NETTO Marken-Discount) ebenfalls ein **ergänzender Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage** festgelegt. Diese beiden Standorte sind hierarchisch den Zentralen Versorgungsbereichen untergeordnet. Mit dieser Einstufung wurde die Versorgungsfunktion der beiden genannten Märkte bzw. Standorte für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich bzw. für die Kunden aus wenigen PKW-Fahrminuten entfernten Bereichen anerkannt. Die räumliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches wird nicht verfolgt; eine an die aufgezeigte Versorgungsfunktion angepasste Erweiterung der genannten Märkte wird befürwortet und ist im Einzelfall Gegenstand einer gesonderten Verträglichkeitsuntersuchung. Abb. 20 verdeutlicht die verfolgte Standort- und Zentrenkonzeption.

Abb. 20: Standort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich



Quelle: cima (2024)

Grundversorgung in den übrigen Ortsgemeinden

Die Erfahrungen der Vergangenheit haben deutlich gemacht, dass aufgrund der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel der ländliche Raum vor besonderen Herausforderungen steht, wenn es um den Aufbau einer Mindestversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs geht.

Die Sicherung bzw. der Erhalt der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (u. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Apotheken) in den kleineren Ortsgemeinden ist ein erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich.

Die Bestandsaufnahme der cima hat gezeigt, dass die Mehrzahl der Ortsgemeinden über keinen Einzelhandelsbesatz mehr verfügen. Gleichzeitig ist offensichtlich, dass bei 26 kleineren Ortsgrößen von rd. 130 bis rd. 750 Einwohnern eine flächendeckende Versorgung mit funktionstüchtigen Nahversorgungscentren, die ein breiteres Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs aufweisen, betriebswirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Auch zukünftig wird die Bevölkerung der meisten Ortsgemeinden auf die Angebote in den nahe gelegenen größeren Ortsgemeinden innerhalb und teilweise außerhalb der Verbandsgemeinde zurückgreifen müssen.

In Kap. 4 wurden die Möglichkeiten zur Verbesserung der lokalen Versorgung bereits ausführlich dargestellt:

- Kleinflächenkonzepte etablierter Lebensmittelanbieter,
- Nischenpolitik ansässiger Unternehmen,

- Convenience-Konzepte,
- Integrationsmärkte,
- Ladengemeinschaften,
- Direktvermarktung, z. B. Hofladen,
- mobiler Handel.

Die cima empfiehlt die Bildung von Runden Tischen vor Ort, um gemeinsam die Möglichkeiten zur Verbesserung der Angebote zu erörtern. Vielfach lassen sich auf diesem Wege die Möglichkeiten der kostengünstigen Anmietung von Räumlichkeiten, der Kombination der Einkaufsfunktion mit anderen Angeboten oder der Gewinnung von interessierten Ortsbürgern auf direktem Wege abklären.

Aufgrund der räumlichen Strukturen und der Distanzen zum nächsten Lebensmittelmarkt stellen alternative Versorgungsangebote vor allem für die im Nordwesten der Verbandsgemeinde gelegenen Ortsgemeinden eine Option dar.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert im Jahr 2024 auch Dorfläden mit einer Sonderförderung, bei der ein Betriebskostenzuschuss von bis zu 10.000 € pro Dorfladen beantragt werden kann. Derartige temporäre Sonderförderungen können bei gezielter Anwendung und Information durch die Verbandsgemeinde weitere Investitionen nachschieben. Auch im Zuge der Dorfladenberatung mit M.Punkt RLP wird eine „direkte Unterstützung auf dem Weg zum Gemeindezentrum, Dorf- oder Stadtteilladen“ angeboten.¹³

5.3 Einfügen vorliegender Planungen in das Zentrenkonzept

5.3.1 Neuaufstellung des REWE-Vollsortimenters an der Rheinstraße in Katzenelnbogen

Vorhaben

Für den strukturprägenden Lebensmittelvollsortimenter der Fa. REWE an der Rheinstraße in Katzenelnbogen liegt eine Entwicklungsplanung vor, auf dessen Grundlage der Markt dauerhaft am Standort Rheinstraße gesichert werden soll. Hierzu ist eine Verlagerung des Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite in Kombination mit einer Verkaufsflächenerweiterung geplant. Gleichzeitig soll der vorhandene REWE-Getränkemarkt An der Hundemühl in den Neubau integriert werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist ein Vorhaben mit 2.650 m² VKF vorgesehen (inkl. Backshop).

Der vorhandene REWE-Markt an der Rheinstraße 25 liegt südwestlich der Ortsmitte Katzenelnbogen in städtebaulich integrierter Lage. Am Standort Rheinstraße agieren zudem bereits ein LIDL-Lebensmitteldiscounter und ein KIK-Bekleidungsdiscounter.

Planungsrechtliche Einordnung

- *Regionaler Raumordnungsplan:* Die Vorhabenfläche wird im Regionalen Raumordnungsplan als Freiraum dargestellt und liegt außerhalb der Siedlungsflächen, jedoch angrenzend an eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (u. a. heutiger Standort LIDL, KIK). Somit ist bei Weiterverfolgung der Planung eine erforderliche Änderung des Regionalen Raumordnungsplans zu prüfen.
- *Flächennutzungsplan:* Die Vorhabenfläche ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als Außenbereich dargestellt, angrenzend an ein Sondergebiet (heutiger Standort LIDL, KIK). Es wird von einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans ausgegangen.

¹³ vgl.: <https://www.m-punkt-rlp.de/>

- *Bebauungsplan:* Der Altstandort des bisherigen REWE-Marktes an der Rheinstraße 25 ist als Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Hundemühle“ (2002) ausgewiesen. Der verfolgte neue Standort liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und grenzt westlich an den bestehenden Bebauungsplan „In den Bingärten“ an. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist zur Vorhabenumsetzung erforderlich.

Gutachterliche Erstbewertung des Vorhabens und Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der VG Aar-Einrich

Der vorhandene REWE-Markt an der Rheinstraße stellt den einzigen Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des Grundzentrums Katzenelnbogen dar. Zusammen mit den beiden Discountern LIDL und NETTO und dem DRONOVA-Drogeriemarkt bildet der Betrieb das Grundgerüst der Nahversorgung im Versorgungsbereich der Stadt Katzenelnbogen.

Bei einem NuG-Kaufkraftpotenzial im Verbandsgemeindegebiet Aar-Einrich von 53,3 Mio. € ergibt sich eine sortimentspezifische NuG-Zentralität von 78. Bezogen auf die gesamte Verbandsgemeinde kommt es per Saldo zu deutlichen Kaufkraftabflüssen auch bei dem nahversorgungsrelevanten Leitsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Für den Versorgungsbereich Katzenelnbogen (= Stadt Katzenelnbogen und in der Versorgung dem Grundzentrum zugewiesene Ortsgemeinden) zeigt der Index Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner mit $0,42 \text{ m}^2 / \text{Ew.}$ ein noch vorhandenes Ansiedlungspotenzial auf ($4.110 \text{ m}^2 \text{ NuG}$, 9.750 Ew.). Der Index liegt unter dem bundesweiten Referenzwert von $0,45 \text{ m}^2 \text{ NuG} / \text{Ew.}$

Mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 1.280 m^2 verfügt der bestehende Markt über eine für den Betriebstyp Vollsortimenter am unteren Rande liegende Größe. Es kommt hinzu, dass sich der zugehörige Getränkemarkt räumlich getrennt in einer Entfernung von 250 Meter an der Straße An der Hundemühl befindet. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist eine Zusammenlegung beider Betriebseinheiten und eine Anpassung an marktübliche Betriebsgrößen eines Vollsortimenters nachvollziehbar. Im Hinblick auf die Versorgungssituation in Katzenelnbogen kommt der Sicherung des Marktes als wichtigem Leitbetrieb der Nahversorgung besondere Priorität.

Da der vorhandene Standort aufgrund der räumlichen Gegebenheiten die Zusammenlegung der beiden Einheiten nicht ermöglicht, ist eine Verlagerung des Lebensmittelmarktes erforderlich. Eine Standortalternativen in der Ortsmitte von Katzenelnbogen ist nicht in der erforderlichen Größe vorhanden. Sowohl aus Kundensicht als auch aus verkehrlicher Sicht ist eine räumliche Bündelung der Versorgungsangebote geboten. Daher wird einem Verbleib des Anbieters REWE an der Rheinstraße Priorität eingeräumt. Die vorgesehene Entwicklungsfläche westlich der vorhandenen Märkte LIDL und KIK wird befürwortet.

Im Zentrenkonzept des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich 2024 wird für den Standortbereich Rheinstraße ein Zentraler Versorgungsbereich mit der Zielsetzung einer bevorzugten Ansiedlung großflächiger Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt (s. Kap. 5.2). Die räumliche Abgrenzung schließt das Plangrundstück in den Zentralen Versorgungsbereich Rheinstraße ein (s. Kap. 6.2).

Erstbewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit gem. LEP IV Rheinland-Pfalz

Grundsatz 56 - Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Als Grundzentrum hat die Stadt Katzenelnbogen eine Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Versorgungsbereich. Die an den zugewiesenen Versorgungsbereich angepasste Flächendimensionierung zeigt der Indikator NuG-VKF je Ew. im Versorgungsbereich Katzenelnbogen: Er steigt nur geringfügig über den

bundesweiten Referenzwert von 0,45 m² / Ew. (vor Realisierung des Vorhabens: 0,42 m² NuG / Ew., nach Realisierung des Vorhabens: 0,48 m² NuG / Ew.).

Damit stimmt das Vorhaben mit Grundsatz G 56 überein.

Ziel 57 - Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. [...]

Ziel 57 begrenzt die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 2.000 m². Die Planung mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.650 m² bedarf eines Zielabweichungsverfahrens.

Ziel 58 - Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Ziel 58 wird mit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes erfüllt. Der Planstandort liegt nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches.

Ziel 59 bezieht sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und ist daher nicht prüfrelevant.

Ziel 60 - Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Die CIMA hat eine Erstbewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel durchgeführt. Auf der Grundlage des ökonomischen Ansatzes nach HUFF wurden die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen zu Lasten vorhandener Standortbereiche ermittelt. Für die Erstbewertung bedeutsam sind die Umsatzverluste für die planerisch zu schützenden Zentralen Versorgungsbereiche. Nach verschiedenen Rechtsurteilen ist bei Umsatzverlusten von 10 % des derzeitigen Umsatzes und mehr zunächst von wesentlichen Auswirkungen auszugehen. In diesen Fällen ist eine vertiefende, auch qualitative Aspekte einbeziehende Bewertung erforderlich. Ist gutachterlich davon auszugehen, dass die Umsatzverluste städtebaulich relevante Auswirkungen auf die betroffene Zentralen Versorgungsbereiche haben (z.B. Schließung strukturprägender Betriebe, Trading-Down-Prozesse in Form von dauerhaften Leerständen), ist von schädlichen Auswirkungen und damit einer fehlenden Stadt- und Regionalverträglichkeit auszugehen.

Für das Planvorhaben wird von einer durchschnittlichen Flächenleistung der Fa. REWE bzw. eines Backshops in der Vorkasse eines Lebensmittelmarktes ausgegangen¹⁴ (4.500 € / m² für den Kernbereich des Marktes

¹⁴ Mit Bezug auf die veröffentlichte durchschnittliche Flächenleistung der Fa. REWE (4.510 € / m²; Quelle: Hahn Gruppe (2023): 18. Retail Real Estate Report 2023 / 2024. Bergisch-Gladbach) wird für das Vorhaben eine Flächenleistung von 4.500 € / m²

(1.800 m² VKF), 2.800 € / m² für den Getränkebereich (800 m² VKF), 6.000 € / m² für den Backshop (50 m² VKF). Es ergibt sich ein erwarteter Gesamtumsatz für das Vorhaben von 10,6 Mio. €, davon entfallen auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 9,7 Mio. €.

Abb. 21: Umsatzumverteilungen für die Verlagerung und Erweiterung des REWE-Marktes in Katzenelnbogen (Vorhaben mit 2.650 m² Gesamtverkaufsfläche)

Standortbereich	NuG Bestands- umsatz		NuG-Umsatzumverteilung	
	in Mio. €		in Mio. €	in %
Bestandsmarkt REWE (Rheinstraße 25, inkl. Bäckerei)	4,9		4,9	100,0 %
Bestandsmarkt REWE Getränkemarkt (a.d. Hundsmühl)	2,2		2,2	100,0 %
ZVB Ortsmitte Katzenelnbogen	0,6		< 0,1	6,4 %
ZVB Rheinstraße Katzenelnbogen (Vorhabenstandort)	8,4		0,6	6,7 %
sonst. Standorte Versorgungsbereich Katzenelnbogen	6,2		0,5	9,1 %
ZVB Ortsmitte Hahnstätten	0,2		< 0,1	4,0 %
ZVB Aarstraße Hahnstätten	14,2		0,9	6,0 %
sonst. Standorte Versorgungsbereich Hahnstätten	4,6		0,2	5,2 %
außerhalb der Verbandsgemeinde Aar-Einrich			0,4	
SUMME			9,7	

Quelle: cima (2024)

Wie die Ergebnisse der HUFF-Modellrechnung (Abb. 21) zeigen, werden etwa drei Viertel des zukünftigen Umsatzes bereits heute durch die Fa. REWE mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt bzw. dem Getränkemarkt erwirtschaftet. Die Modellrechnung geht davon aus, dass dieser Umsatz weiterhin vollständig durch den neuen Markt gebunden wird. Die Umsatzverlusten zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche Katzenelnbogen und Hahnstätten liegen in allen Fällen unter 7 % des heutigen Umsatzes. Betriebsschließungen strukturprägender Betriebe sind aus gutachterlicher Sicht auszuschließen. Dies gilt auch für die außerhalb der Zentren gelegenen Betriebe; auch hier liegen die ermittelten Umsatzverlusten deutlich unter 10 % des derzeitigen Umsatzes. Bei einem zusätzlichen Zufluss von insgesamt 0,4 Mio. € von Standorten außerhalb der Verbandsgemeinde sind schädliche Auswirkungen zu Lasten der außerhalb der Verbandsgemeinde gelegenen Zentren auszuschließen.

Das mit Ziel 60 im LEP IV RLP enthaltene Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit von dem Planvorhaben bei einer Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 2.650 m² sichergestellt.

Ziel 61 (Agglomerationsverbot) bezieht sich auf Vorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche, da sich der Planstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich Rheinstraße befindet, findet Ziel 61 keine Anwendung.

Auch alle weiteren Ziele und Grundsätze des LEP IV RLP sind auf das Vorhaben nicht anzuwenden bzw. werden erfüllt.

angenommen. Abweichend davon wird für den Getränkebereich des Vorhabens in Anlehnung an marktübliche Flächenleistungen von filialisierten Getränkemarkten eine Flächenleistung von 2.800 € / m² angenommen.

Fazit

Prüfgegenstand der vorliegenden gutachterlichen Erstbewertung ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes am Standort Rheinstraße in der Stadt Katzenelnbogen. Der Markt soll von derzeit 1.280 m² VKF und 20 m² VKF für die Bäckerei auf 2.650 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Dabei soll ein bestehender Rewe-Getränkemarkt (800 m²) an der Hundsmühl in Katzenelnbogen sowie ein Backshop (50 m² VKF) in den Neubau integriert werden. Im Zuge der Erstbewertung wurde das Vorhaben im Hinblick auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit geprüft.

Es ist festzustellen:

- Das Vorhaben entspricht den Zielen und dem Zentrenkonzept des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die VG Aar-Einrich.
- Das Vorhaben stimmt - u. a. sei verwiesen auf die Ergebnisse einer HUFF-Modellrechnung zu den erwartenden Umsatzumverlagerungen zu Lasten vorhandener Zentren – mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans IV Rheinland-Pfalz überein. Hiervon ausgenommen ist das Ziel 57 (Zentralitätsgebot), nach dem Vorhaben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche nur in Mittelzentren zulässig sind. Sofern an der Gesamtverkaufsfläche von 2.650 m² im weiteren Verfahren festgehalten wird, bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens zum Ziel 57.
- Für eine Nachfolgenutzung der beiden Altimmobilien durch einen Lebensmittelmarkt bestehen marktseitig geringe Chancen, da nach Umsetzung der Planung von einer Marktsättigung ausgegangen wird. Für den heutigen Lebensmittelmarkt werden aufgrund der Standortvorteile durch die räumliche Nachbarschaft zu frequenzstarken Anbietern realistische Vermarktungschancen für entsprechende Non-Food-Fachmärkte gesehen (Schuh- oder Bekleidungsfachmarkt, Non-Food-Discounter). Aufgrund der Eigentümersituation besteht für die bisherige Immobilien des Getränkemarktes die Option einer planungsrechtlichen Begrenzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Planstandort wird im Regionalen Raumordnungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Oberen und Unteren Regionalplanungsbehörden ist angeraten.
- Ferner ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da mit dem Vorhaben die Nahversorgung im Versorgungsbereich Katzenelnbogen dauerhaft gesichert wird und nach der Erstprüfung des Vorhabens von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens mit 2.650 m² Gesamtverkaufsfläche ausgegangen wird, **wird der verfolgte Planstandort in den Zentralen Versorgungsbereich Rheinstraße einbezogen**. Ein abschließendes **vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten** auf Grundlage der tatsächlichen Vorhabenplanung ist einzuholen.

5.3.2 Erweiterung des NETTO-Marktes an der Aarstraße in Hahnstätten

Vorhaben

Die Fa. NETTO als Betreiberin des bestehenden Lebensmittelmarktes am Standort Aarstraße 7 in der Stadt Hahnstätten plant eine Erweiterung des bestehenden Marktes von derzeit 820 m² auf 982 m² Verkaufsfläche durch einen südlichen Anbau.

Planungsrechtliche Einordnung

- *Regionaler Raumordnungsplan:* Aufgrund der Größe des Plangrundstücks und des Maßstabes des Regionalplans ist für das Plangrundstück keine eindeutige Darstellung abzulesen. Der Vorhabenstandort ist umgeben von Siedlungsflächen für Wohnen; südlich angrenzend findet sich eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Die Prüfung einer erforderlichen Änderung des Regionalen Raumordnungsplans wird empfohlen.
- *Flächennutzungsplan:* Die Vorhabenfläche wird gem. 16. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2019) als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Es wird von einem notwendigen FNP-Änderungsverfahren ausgegangen.
- *Bebauungsplan:* Festlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Ölmühle“ (2018); es ist ein Bauleitplanverfahren mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich.

Gutachterliche Erstbewertung des Vorhabens und Einordnung in die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der VG Aar-Einrich

Der Bestandmarkt der Fa. NETTO Marken-Discount liegt innerhalb der Ortslage Hahnstätten in städtebaulich integrierter Lage an der Aarstraße. Östlich angrenzend findet sich die von Wohnen geprägte Straßenzüge Wiesenstraße und Wiesengrund; die unmittelbar angrenzenden Grundstücke auf der Ostseite der Aarstraße sind von Dienstleistungen geprägt (Gesundheitszentrum, Kosmetikstudio, Imbiss). Die gegenüberliegende westliche Straßenseite ist kleingewerblich strukturiert.

Zusammen mit den zwei innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gelegenen Lebensmittelmärkten REWE und ALDI sowie kleinflächigen Betrieben des Ladenhandwerks stellt der Markt die Nahversorgung des Grundzentrums Hahnstätten sicher. Ein Erhalt des Marktes gehört zu den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; folgerichtig wurde der bestehende Standort auch als ergänzender Nahversorgungsstrandort in städtebaulich integrierter Lage in das Zentrenkonzept aufgenommen.

Mit einer Verkaufsfläche von derzeit 820 m² überschreitet der bestehende Markt nur geringfügig die Grenze der Großflächigkeit. Die vorliegende Planung sieht eine moderate Erweiterung um 162 m² vor. Mit rd. 1.000 m² VKF würde ein erweiterter Markt einer marktüblichen und den Bestand dauerhaft sichernden Größe eines Lebensmitteldiscounters entsprechen.

Da mit der Erweiterung des bestehenden Marktes nur eine begrenzte Erweiterung der NuG-Verkaufsfläche im Versorgungsbereich Hahnstätten verbunden ist (+ rd. 130 m² VKF) und der Index NuG-Verkaufsfläche je Einwohner im Versorgungsbereich Hahnstätten auch nach der Umsetzung deutlich unterhalb des bundesweiten Referenzwertes einer ausgewogenen NuG-Verkaufsflächenausstattung liegen wird (Anstieg von 0,32 m² auf 0,34 m² NuG-VKF je Einwohner; bundesweiter Referenzwert 0,45 m² NuG je Ew.), ist das Vorhaben aufgrund des begrenzten Anstiegs der Verkaufsfläche als stadt- und regionalverträglich einzustufen. Eine differenzierte Modellrechnung der Auswirkungen des Vorhabens ist im Rahmen der Erstprüfung nicht erforderlich.

Erstbewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit gem. LEP IV Rheinland-Pfalz

Grundsatz 56 - Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Als Grundzentrum hat die Ortsgemeinde Hahnstätten eine Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Versorgungsbereich. Der vorhandene Markt wird auch nach der Erweiterung über ein Einzugsgebiet verfügen, dass nicht über den zugewiesenen Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahnstätten hinausreicht (= Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Hahnstätten).

Damit stimmt das Vorhaben mit Grundsatz G 56 überein.

Ziel 57 - Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. [...]

Ziel 57 wird erfüllt. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf 982 m² VKF.

Ziel 58 - Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Der Planstandort liegt außerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der VG Aar-Einrich ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. **Ziel 58 wird daher nicht erfüllt.** Mit seiner Einstufung als „nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort in städtebaulich integrierter Lage“ wird jedoch in dem Zentrenkonzept die Versorgungsfunktion des Standortes anerkannt. Im Rahmen der Erstprüfung wird daher mit Bezug auf die begrenzte Erweiterung der Verkaufsfläche und die dargestellte Versorgungsfunktion ein Zielabweichungsverfahren positiv bewertet.

Ziel 59 bezieht sich auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und ist daher nicht prüfrelevant.

Ziel 60 - Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Da es sich um die begrenzte Erweiterung eines bestehenden Marktes mit einem erwarteten NuG-Umsatzzuwachs von rd. 0,7 Mio. €¹⁵, wird in Rahmen der Erstprüfung auch ohne eine differenzierte Modellrechnung

¹⁵ Für den Bestandsmarkt wird bei einer Gesamtverkaufsfläche von 820 m² von einer NuG-Verkaufsfläche von rd. 725 m² ausgegangen, die sich durch die Erweiterung auf rd. 870 m² erhöht. Mit Bezug auf Veröffentlichungen der durchschnittlichen Flächenleistungen der Fa. NETTO (4.990 € / m²; Quelle: Quelle: Hahn Gruppe (2023): 18. Retail Real Estate Report 2023 / 2024. Bergisch-Gladbach) ist bei einer angesetzten Flächenleistung von 5.000 € / m² von einem NuG-Umsatzzuwachs von rd. 0,7 Mio. € auszugehen.

von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen. Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereich innerhalb und außerhalb der VG Aar-Einrich werden nicht erwartet.

Es wird daher von einer Übereinstimmung des Vorhabens mit Ziel 60 ausgegangen.

***Z 61** - Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt in Kombination mit einem Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.032 m² in städtebaulich integrierter Lage. Durch das erforderliche Bauleitplanverfahren wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche planungsrechtlich festgeschrieben. **Ziel 61 wird somit erfüllt.**

Fazit

Prüfgegenstand der vorliegenden gutachterlichen Erstbewertung ist die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. NETTO Marken-Discount am Standort Aarstraße in der Stadt Hahnstätten. Der Markt soll von derzeit 820 m² auf 982 m² Verkaufsfläche durch einen südlichen Anbau erweitert werden.

Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt jedoch nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches. Der Standort liegt nach dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Aar-Einrich innerhalb eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes. Gem. Steuerungsregelungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sind an derartigen Standorten Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich auch großflächig planerisch zulässig (vgl. Kap. 7).

Der Markt wird auch gutachterlicher Sicht auch nach seiner Erweiterung eine ausgeprägte Versorgungsfunktion für die Einwohner im Versorgungsbereich des Grundzentrums Hahnstätten darstellen (9.799 Einwohner) und ist für die Ortsgemeinden im nördlichen Teilbereich des Versorgungsbereiches Hahnstätten der nächstgelegene Nahversorger.

Die Erstprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass auch ohne eine differenzierte Modellrechnung zu den erwarteten Umsatzverlusten der Zentren im Einzugsgebiet des Vorhabens von einer Stadt- und Regionalverträglichkeit auszugehen ist.

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Planstandort liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bei der Ölmühle“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Es wird von der Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ausgegangen.
- Der Planstandort wird im Regionalen Raumordnungsplan nicht eindeutig als Siedlungsfläche dargestellt, ist jedoch umgeben von Siedlungsflächen für Wohnen; südlich angrenzend findet sich eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Oberen und Unteren Regionalplanungsbehörden ist angeraten.
- Das Vorhaben stimmt mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich überein.

- Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP IV RLP. Eine Ausnahme hiervon stellt das Ziel Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) dar, da der Vorhabenstandort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Ein Zielabweichungsverfahren zum Ziel 58 ist erforderlich.

Da mit dem Vorhaben die Nahversorgung im Versorgungsbereich Hahnstädten dauerhaft gesichert wird und es sich um einen Standort handelt, der innerhalb des Zentrenkonzeptes als nahversorgungsrelevanter Ergänzungsstandort klassifiziert wurde, kann als Ergebnis festgehalten werden, dass **das Vorhaben mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ebenso übereinstimmt wie mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans IV (Ausnahme: Ziel 58 - städtebauliches Integrationsgebot).**

Ein abschließendes **vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten** auf Grundlage der tatsächlichen Vorhabenplanung ist einzuholen.

6 Planungsrechtliche Empfehlungen

6.1 Grundlagen

Ein besonderer planungsrechtlicher Handlungsbedarf im Bereich des Einzelhandels besteht für die Kommunen durch den seit Jahren anhaltenden Ansiedlungsdruck von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Negativwirkungen können vor allem dann von Betrieben ausgehen, wenn diese überwiegend innenstadtrelevante Sortimente anbieten und sie außerhalb der in einem Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie prägend für das Einzelhandelsangebot der betroffenen Versorgungsbereiche und deren Besucherattraktivität sind. Für die innenstadtrelevanten Sortimente sei exemplarisch auf die Warengruppen Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck, Spielwaren und Bücher verwiesen. Es handelt sich um Warengruppen, die typischerweise viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden können, häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt sowie überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet eingeräumt. Der Einsatz entsprechender bau- und planungsrechtlicher Instrumente erfordert von den Kommunen die Erarbeitung und den förmlichen Beschluss entsprechender Grundlagen, insbesondere sind zu nennen:

- Die räumliche Festlegung der **Zentralen Versorgungsbereiche** einer Kommune als die Bereiche, in denen zukünftig das Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einer städtebaulich integrierten Lage mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit (auch ÖPNV) und im Verbund mit der Wohnfunktion konzentriert werden soll. Dabei können die Kommunen in Abhängigkeit von ihrer Größe und ihrer Siedlungsstruktur einen oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche mit unterschiedlichen Funktionen definieren.

Der Gesetzgeber verlangt von den Kommunen eine parzellenscharfe Abgrenzung der einzelnen Zentren, eine schematische oder grobkörnige Abgrenzung der Zentren ist nicht zulässig. Ein Vorschlag für die entsprechenden Abgrenzungen des im Zentrenkonzept enthaltenen Zentralen Versorgungsbereichen findet sich in Kap. 6.2.

- Die Definition einer aus den örtlichen Strukturen abgeleiteten „**Liste der innenstadtrelevanten Sortimente**“ als Grundlage für die Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel oder die Begrenzung bzw. den Ausschluss von zulässigen Einzelhandelsnutzungen in GE- bzw. GI-Gebieten. Im Landesentwicklungsprogramm IV werden die innenstadtrelevanten Sortimente präzisiert. Das Land räumt den Gemeinden aber das Recht ein, im begründeten Einzelfall von der Liste abweichende Regelungen zu treffen.
- In dem nachfolgenden Kap. 6.4.3 wird die vorhandene „Sortimentsliste für die Ortsgemeinde Hahnstätten“ in Hinblick auf ihre Aktualität und Gültigkeit überprüft. Für die Stadt Katzenelnbogen liegt kein Vorläuferkonzept vor, sodass die Regelungen mit dem Einzelhandelskonzept 2024 erstmals aufgestellt werden und in eine Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich überführt werden.

Generell besteht für kommunale Planungsvorhaben ein Anpassungsgebot an die übergemeindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung. In Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm (LEP) den koordinierenden und fachübergreifenden Ordnungsrahmen zur räumlichen Entwicklung des Landes.

Das Landesentwicklungsprogramm IV ist am 25. November 2008 in Kraft getreten und bestimmt maßgeblich die räumliche Entwicklung des Landes.¹⁶

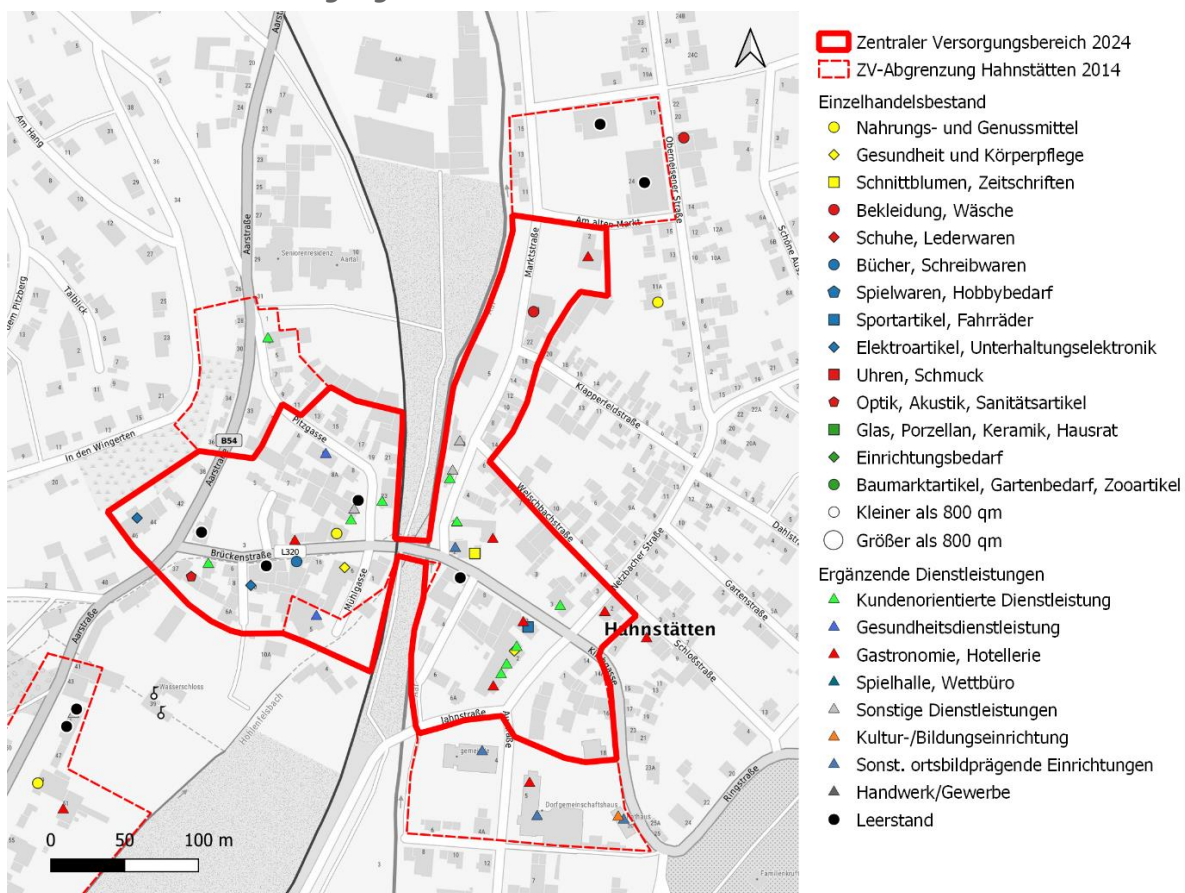
Das Landesentwicklungsprogramm IV enthält unter den zentralen Begriffen „Zentralitätsgebot“, „Agglomerationsverbot“, „städtebauliches Integrationsgebot“ und „Nicht-Beeinträchtigungsgebot“ präzise Vorgaben für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung des landesplanerisch festgelegten Systems der zentralen Orte und der Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

6.2 Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für das Grundzentrum Hahnstätten

Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hahnstätten

Für die Ortsgemeinde wird nachfolgend ein Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hahnstätten und ein Zentraler Versorgungsbereich Aarstraße nach den im vorhergehenden Abschnitt aufgeführten Kriterien räumlich abgegrenzt. Die Ortsmitte Hahnstätten erstreckt sich im Westen von der Aarstraße (Bundesstraße 54) bis zur Einmündung Jahnstraße im Osten.

Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Hahnstätten



Quelle: cima (2024)

¹⁶ Mit der „Zweiten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. August 2015“ wurde der Landesentwicklungsplan in einzelnen Punkten geändert. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde das Ziel 61 textlich ergänzt.

Ergänzend zu den kartographischen Darstellungen wird auf folgende Punkte hingewiesen.

- Im Osten befindet sich eine moderne Geschäftszeile mit einem Fahrradgeschäft sowie einem Dienstleistungsschwerpunkt (Friseur, Reisebüro, Eiscafé, Zahnarztpraxis, Versicherungsbüro) an der Austraße. Das Gebäude der Sparkasse ist ebenfalls ortsbildprägend.
- Als wichtiger Ankerbetrieb agiert an der Marktstraße das MODEHAUS HENNEMANN.
- Im Südosten liegen die Kreisverwaltung, das Dorfgemeinschaftshaus und das Rathaus.
- Der Lagebereich westlich des Flusses Aar (Pitzgasse, Brückenstraße) zeigt deutliche städtebauliche Defizite, hier befindet sich zudem eine größere Baulücke an der Brückenstraße (ehem. Nassauer Hof).

Aufgrund der veränderten Nutzungsstrukturen und planerischen Zielsetzungen im Bereich Marktstraße wurden gegenüber der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs im Jahr 2014 folgende Anpassungen vorgenommen:

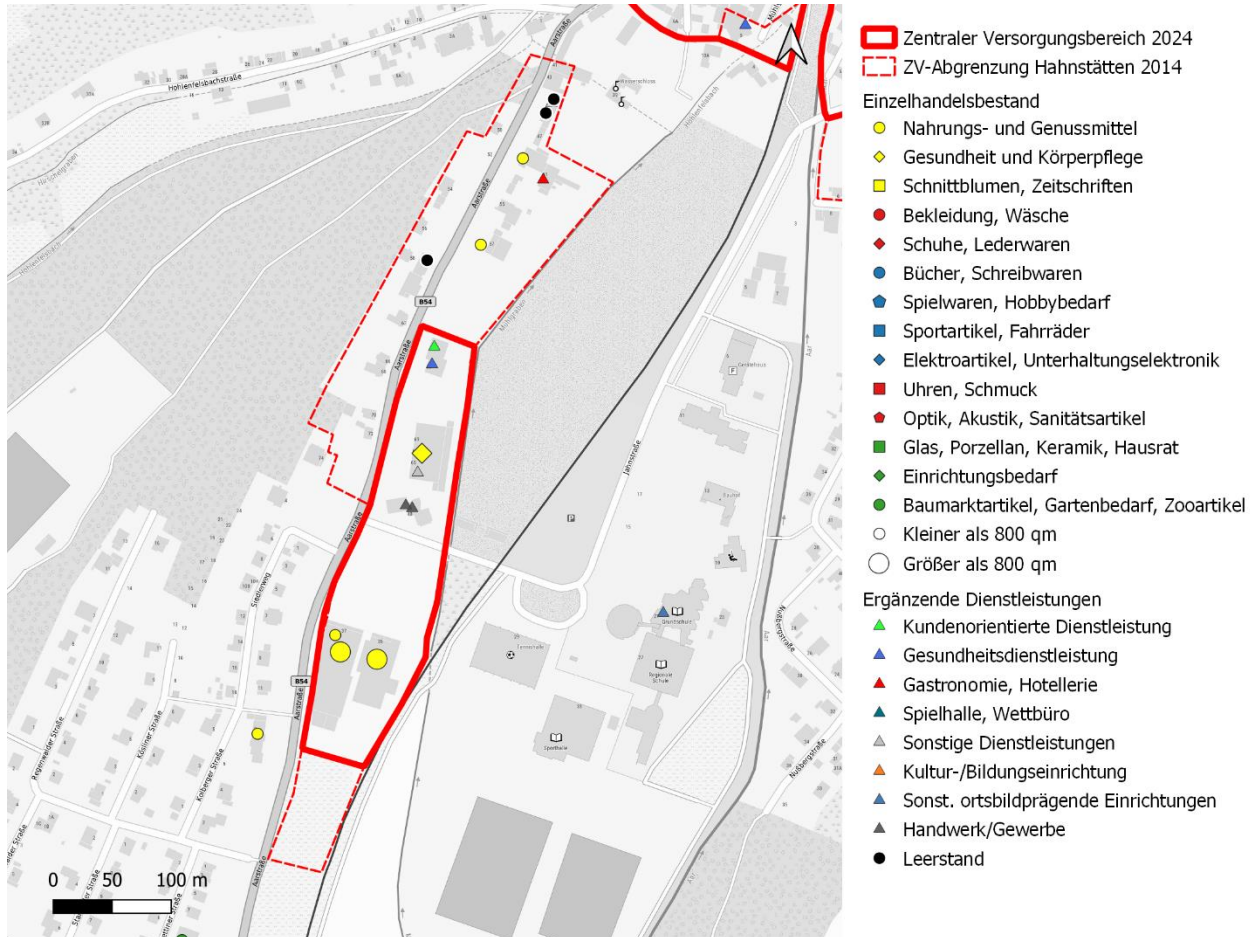
- Reduzierung der Abgrenzung im Bereich Marktstraße (ehem. LIDL-Standort) bis zum MODEHAUS HENNEMANN aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen städtebaulichen Überplanung gem. B-Plan „Marktstraße“ und der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten.
- Reduzierung der Abgrenzung im Bereich des Gebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung, dem Dorfgemeinschaftshaus und dem historischen Rathaus der Ortsgemeinde Hahnstätten (Jahnstraße, Austraße, östl. Kirchgasse), da hier die Einzelhandelsnutzung sehr weitgehend verloren gegangen ist und auch zukünftig hier keine Entwicklungspotenziale erwartet werden.
- Reduzierung der Abgrenzung im westlichen Teilbereich der Pitzgasse aufgrund der veränderten Nutzungsstruktur; eine Aufwertung des Straßenraumes wurde im Jahr 2024 vorgenommen.
- Hinzunahme des Parkplatzes und des Ärztehauses an der Mühlgasse aufgrund der zentrumstypischen Nutzungsstrukturen und des langfristigen Flächenpotenzials.

Zentraler Versorgungsbereich Aarstraße Hahnstätten

Südlich der Ortsmitte Hahnstätten befindet sich an der Aarstraße (B 54) der Zentrale Versorgungsbereich Aarstraße mit zwei Lebensmittelmärkten und einem Drogeriemarkt, sowie weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (u. a. Zahnarzt, Gastronomie). Dieser zweite Angebotsschwerpunkt fungiert neben der Ortsmitte Hahnstätten und wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014) als Nahversorgungsbereich geführt. Der Zentrale Versorgungsbereich Aarstraße in Hahnstätten steht im engeren funktionalen Zusammenhang mit der Ortsmitte, ist städtebaulich integriert und stellt im Sinne einer Aufgabenteilung eine funktionale Ergänzung dar, indem Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten werden, die in der Ortsmitte aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht gegeben wären.

Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem PKW ist mit der Lage an der Bundesstraße 54 als sehr gut zu bewerten; von allen neun Ortsgemeinden (u. a. Niederneisen, Flacht und Burgschwalbach), die dem Einzugsgebiet der Ortsgemeinde Hahnstätten zugeordnet wurden, ist das Gebiet mit einer kurzen Fahrtzeit von weniger als zehn Minuten zu erreichen. Die Wohngebiete der Ortsgemeinde Hahnstätten sind ebenso in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist gegeben; insbesondere die Wohngebiete, die sich direkt westlich des Standortes anschließen, sind so nahversorgt. Eine regelmäßige Anbindung an den ÖPNV ist mit der Haltestelle Hahnstätten Rheinstraße gegeben, die sich rd. 400 Meter Luftlinie südlich des Standortes befindet; zudem besteht ein Anruf-Nahverkehrs-Dienst („Aar-Einrich-Bus“).

Abb. 23: Zentraler Versorgungsbereich Aarstraße Hahnstätten



Quelle: cima (2024)

Auch im weiteren nördlichen Verlauf der Aarstraße, zwischen der Ortsmitte und dem Standort Aarstraße befinden sich Betriebe (u. a. Bäckerei, Gastronomie) sowie eine durch Büronutzungen und teilweise Leerstand geprägte Geschäftseinheit (Aarstraße 47). Im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsbetriebe wurde die Abgrenzung gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 im nördlichen Teilbereich aufgrund der defizitären Nutzungsstruktur deutlich reduziert und eine Konzentration auf die Hauptanbieter im südlichen Teilbereich vorgenommen.

Eine bisher südlich der Anbieter ALDI und REWE gelegene Freifläche ist aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektive als Einzelhandelsstandort nicht mehr Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches.

6.3 Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für das Grundzentrum Katzenelnbogen

Für die Stadt Katzenelnbogen wird nachfolgend ein Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Katzenelnbogen und ein Zentraler Versorgungsbereich Rheinstraße nach den im vorhergehenden Abschnitt aufgeführten Kriterien räumlich abgegrenzt.

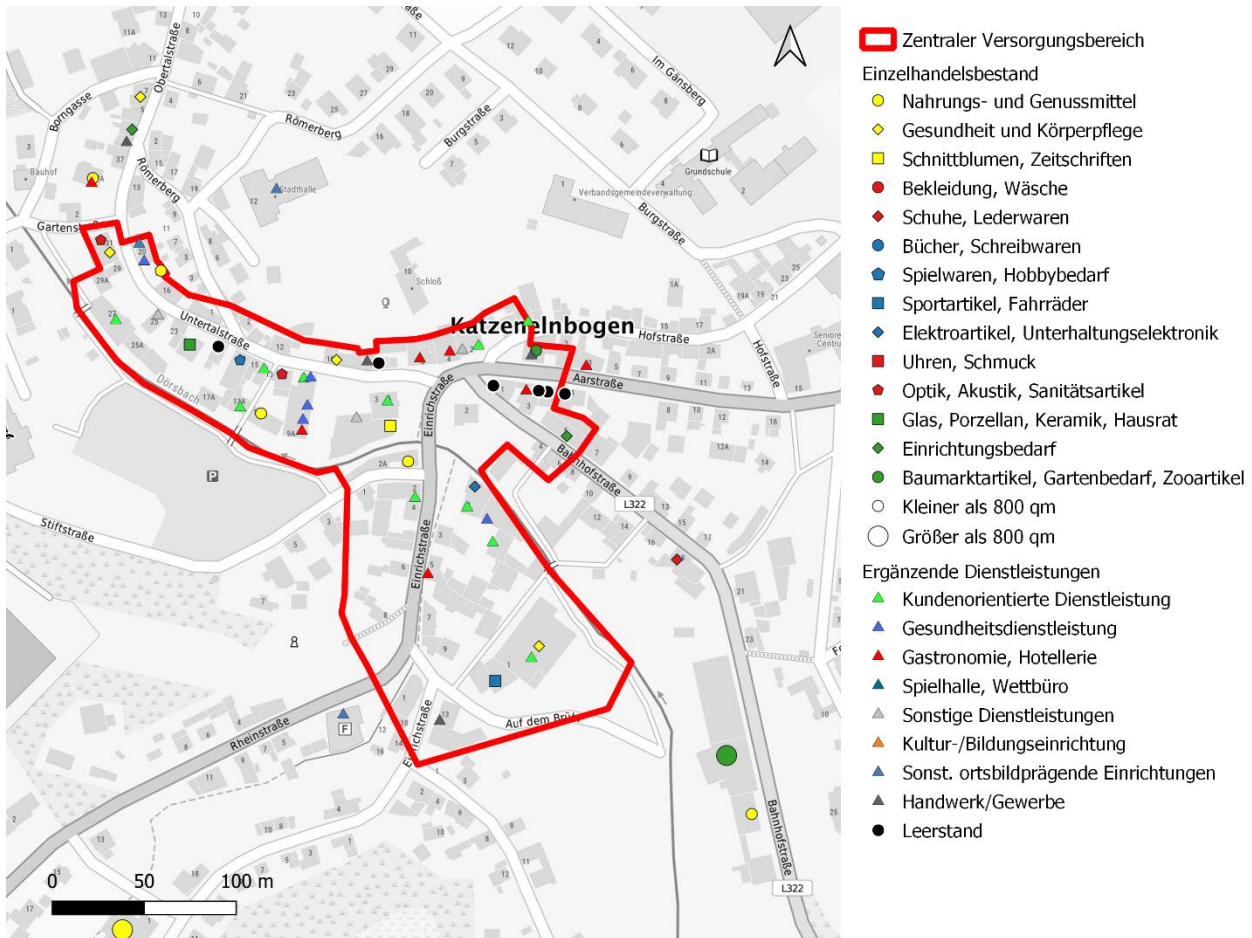
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Katzenelnbogen

Die Ortsmitte Katzenelnbogen erstreckt sich im Westen von der Rheinstraße (B 274) über die Einrichstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße. Im Norden erstreckt sich der Zentrale Versorgungsbereich über die historische Altstadt an der Untertalstraße bis zur Einmündung Gartenstraße.

Während der nördliche Altstadtbereich durch mehrere, kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in teils historischer Bausubstanz geprägt ist, liegt ein Angebotsschwerpunkt mit dem DRONOVA-Drogeriemarkt an der Straße Auf dem Bühl. Direkt südwestlich angrenzend befindet sich im Süden als prägender Platz die Weiherviese mit einem Parkplatz und dem Standort des Wochenmarktes.

Weitere Ausführungen zur Ortsmitte Katzenelnbogen finden sich unter Kap. 3.5.

Abb. 24: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Katzenelnbogen Hahnstätten

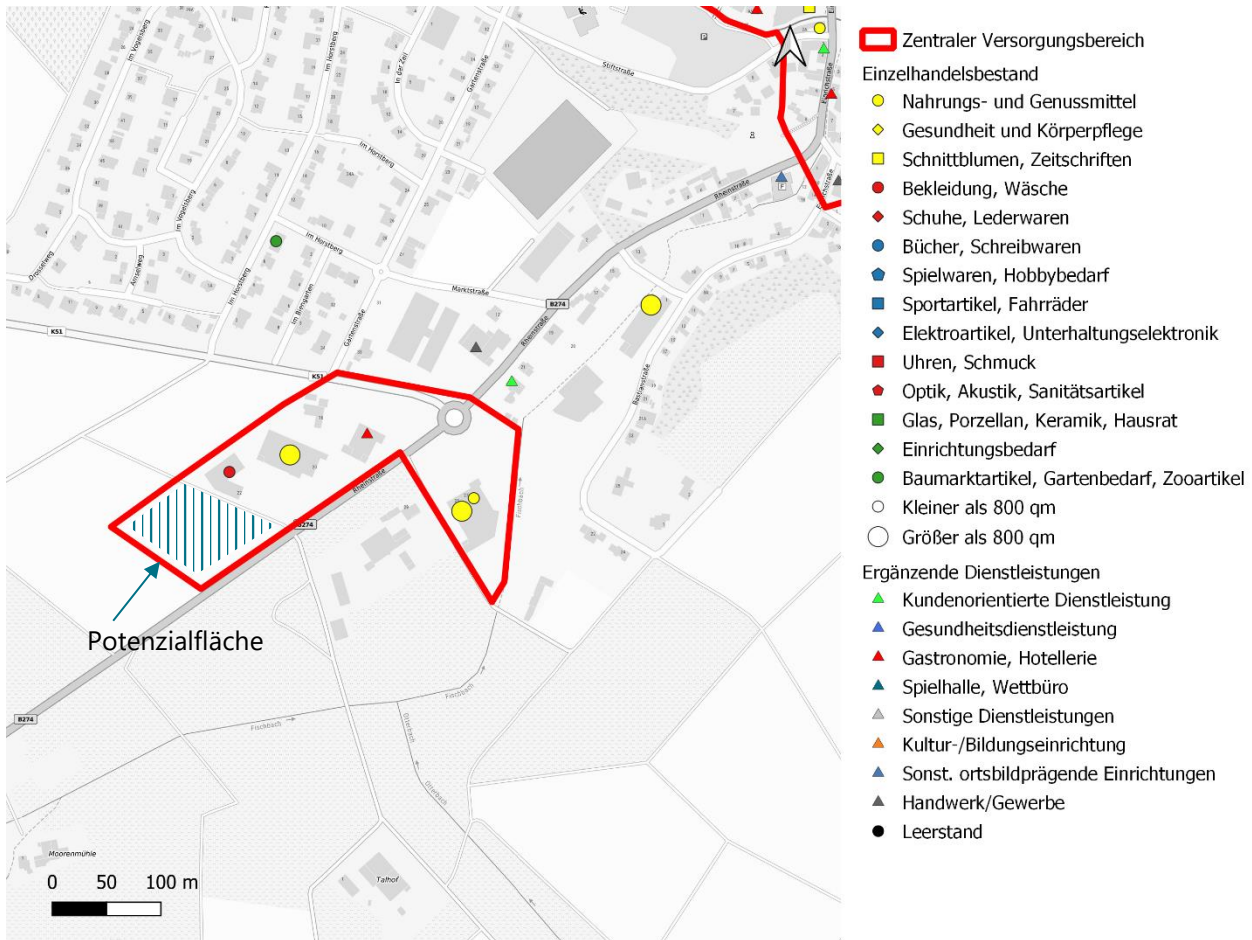


Quelle: cima (2024)

Zentraler Versorgungsbereich Rheinstraße Katzenelnbogen

An der Rheinstraße in Katzenelnbogen liegt ein zweiter Angebotsschwerpunkt mit zwei Lebensmittelmärkten (LIDL, REWE mit Bäckerei), einem KIK-Bekleidungsdiscounter und einem Gastronomiebetrieb. Der Zentrale Versorgungsbereich Rheinstraße fungiert neben der Ortsmitte Katzenelnbogen und prägt den Einzelhandelsstandort Katzenelnbogen maßgeblich. Der Zentrale Versorgungsbereich Rheinstraße in Katzenelnbogen steht in engem funktionalen Zusammenhang mit der Ortsmitte und stellt im Sinne einer Aufgabenteilung eine funktionale Ergänzung dar, indem Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgehalten werden, die in der Ortsmitte aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen nicht gegeben wären. In der Stadt Katzenelnbogen sind zudem die städtebaulichen Restriktionen durch die Tallage am Dörsbach und der daraus entwickelten städtebaulichen Gegebenheiten, die einer großflächigen Entwicklung entgegenstehen. Mit der angrenzenden Bebauung mit Wohngebieten im Nordwesten des Standortes und der direkt anschließenden Bebauung entlang der Rheinstraße als Übergang zum Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Katzenelnbogen (mit dem Standort des REWE Getränkemarktes) ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten.

Abb. 25: Zentraler Versorgungsbereich Rheinstraße Katzenelnbogen



Quelle: cima (2024)

Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem PKW ist mit der Lage an der Bundesstraße 274 als gut zu bewerten. Die östlich angrenzenden Wohngebiete der Stadt Katzenelnbogen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Das Einzugsgebiet der Stadt Katzenelnbogen mit den weiteren Ortsgemeinden (u. a. Klingelbach,

Allendorf, Ebertshausen) ist ebenso in kurzer Fahrtzeit von weniger als zehn Minuten angebunden. Lediglich aus den nördlichsten Ortsgemeinden der VG Aar-Einrich (u. a. Bremberg, Gutenacker) sind teilweise längere Distanzen zum Standort Rheinstraße zurückzulegen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist grundsätzlich gegeben; insbesondere die Wohngebiete, die sich direkt nördlich des Standortes anschließen, sind so nahversorgt. Eine regelmäßige Anbindung an den ÖPNV ist mit der Haltestelle Katzenelnbogen Rheinstraße vorhanden; zudem besteht ein Anruf-Nahverkehrs-Dienst („Aar-Einrich-Bus“).

Entsprechend der geplanten Entwicklungen am Zentralen Versorgungsbereich Rheinstraße wird eine Potenzialfläche zur Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt. Derzeit ist geplant, den bisherigen REWE-Supermarkt an der östlichen Straßenseite zu verlagern, um den Markt mit einem Getränkemarkt zu kombinieren und in Form eines Neubaus neu aufzustellen. Die westliche Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches schließt sich an den bestehenden Standort der Firmen LIDL und KIK an, sodass eine Standortgemeinschaft und ein leistungsfähiger Koppelstandort entstehen.

6.4 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich

6.4.1 Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen

Um die Einzelhandelsentwicklung in der VG Aar-Einrich planungsrechtlich zu steuern, müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Zudem sollten in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Es ist daher anzuraten, auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der entsprechenden Kommune als innenstadtrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen, um innerhalb des Verbandsgemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen.

Die nachfolgend dargestellte Sortimentsliste definiert die innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Aar-Einrich. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) dargestellt werden (Abb. 26)¹⁷, oder auch der Rückgriff auf andere allgemeine Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus und ist als rechtsfehlerhaft zu bewerten.

In die Erarbeitung einbezogen wurde die bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Ortsgemeinde Hahnstätten aus dem Jahr 2014 enthaltene Sortimentsliste.

¹⁷ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008, S. 98): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

Abb. 26: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV (Anlage 1)

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

Quelle: Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

So hat das OVG Münster mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren, kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. vergleichbaren städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.¹⁸

Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Aar-Einrich dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Verbandsgemeindegebiet. Die damit verbundene Einzelhandelssteuerung soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Besonders hervorzuheben ist dabei die Tatsache, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als innenstadtrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches in Form eines kleinflächigen Fachgeschäftes angeboten werden. Ein kleinerer Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wohingegen die Ansiedlung eines Anbieters von innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Schuh- / Textilfachmarkt) in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann.

¹⁸ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

6.4.2 Ableitung der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Auf Grundlage der voran dargestellten allgemeinen Ausführungen zu Sortimentslisten leitet sich die nachfolgende Sortimentsliste der VG Aar-Einrich ab. Sie bildet eine wesentliche Grundlage für zukünftige Bauleitplanungen, da mit Verweis auf die Sortimentsliste und die im Einzelhandelskonzept enthaltene sachliche Begründung der Zuordnungen einheitliche und rechtssichere Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels erfolgen können.

Die Basis für die Sortimentsliste der VG Aar-Einrich bilden dabei die folgend dargestellten Grundsätze. Demnach werden als **innenstadtrelevant** die Sortimente bezeichnet,

- die für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von erheblicher Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- die von Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einem Ortszentrum abtransportiert werden können,
- die von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen eines Ortszentrums profitieren.

Dabei ist zu beachten, dass es sich unter Berücksichtigung dieser Grundsätze zum einen um Sortimente handeln kann, die bereits heute in einem gewissen Umfang in den Zentralen Versorgungsbereichen der VG Aar-Einrich angeboten werden. Möglich ist aber auch, dass es das planerische Ziel der Verbandsgemeinde ist, diese derzeit gar nicht oder nur untergeordnet vorhandenen Sortimente zukünftig als standortprägende Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren.

In Abgrenzung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten werden die Sortimente als nicht innenstadtrelevant eingestuft,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

Ableitung der innenstadtrelevanten Sortimente

Unter Betrachtung des heutigen Einzelhandelsbesatzes in den voran dargestellten Zentralen Versorgungsbereichen der VG Aar-Einrich sowie unter Berücksichtigung der im LEP IV definierten innenstadtrelevanten Sortimente werden in einem ersten Schritt die folgenden Sortimente als innenstadtrelevant¹⁹ benannt:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Bekleidung, Lederwaren (inkl. Koffer), Schuhe

¹⁹ Hinweis: Unterstrichen dargestellt sind die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV. Ortsspezifische Abweichungen von der Einstufung sind zulässig.

- Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi (inkl. Tonträger, Zubehör)
- Foto, Optik, Akustik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien, Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Hobbyartikel (Briefmarken, Münzen, Waffen)
- Handarbeitsbedarf

Die zuvor aufgeführten Sortimente erfüllen die angeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz. Die durch eine Unterstreichung hervorgehobenen Sortimente werden zudem im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als innenstadtrelevant klassifiziert; diese Einstufung kann ohne Einschränkung für die Sortimentsliste der VG Aar-Einrich bestätigt werden. Zum Teil handelt es sich um Sortimente, die innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche bereits heute – wenn auch häufig nur im geringen Umfang – angeboten werden. Zum Teil sind aber auch bislang fehlende Angebote, die aus planerischer Sicht eine geeignete Ergänzung des Angebotes innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche darstellen, in die Sortimentsliste aufgenommen worden. Hierunter fallen die Sortimente Kunst / Antiquitäten, Baby-, Kinderartikel, Unterhaltungselektronik / Computer / HiFi, Foto / Optik / Akustik sowie der Musikalienhandel.

Die nicht hervorgehobenen Sortimente sind nicht in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente des LEP IV enthalten. Es handelt sich um Artikel, die nach der Art ihrer Beschaffenheit, dem Einkaufsverhalten der Kunden und der Anforderungen an die Warenpräsentation etc. mit den auf Landesebene angeführten Sortimenten sehr ähnlich sind. Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente dient auch der Klarstellung und der einfachen Anwendung der Liste in der Praxis der Baugenehmigungen.

Auch die nachfolgenden Sortimente werden im LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente klassifiziert. Hier wird jedoch eine differenzierte Klassifizierung vorgenommen, um den besonderen Standortbedingungen in der VG Aar-Einrich gerecht zu werden:

- **Blumen:** Hier ist zu differenzieren zwischen den von überwiegend kleinflächigen Anbietern verkauften Schnittblumen und den gartenmarktspezifischen Angeboten von Bau- und Gartenmärkten. So wird das Sortiment Schnittblumen üblicherweise auch über innerörtliche Fachgeschäfte verkauft und ist daher als innenstadtrelevant einzustufen. Demgegenüber ist das gartenmarktspezifische Sortiment von Bau- und Gartenfachmärkten u. a. aufgrund seiner Anforderungen an den Abtransport der Waren und die Flächenintensität der Anbieter ungeeignet für einen Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich. Aus diesem Grund ist dieses Teilsortiment als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- **Sportartikel:** Grundsätzlich ist festzustellen, dass das LEP IV das Sortiment Sportartikel als innenstadtrelevant einstuft. Demgegenüber ist festzuhalten, dass das Sortiment derzeit in der VG Aar-Einrich nicht vorgehalten wird. Auch für dieses Sortiment wird daher eine Feinuntergliederung vorgenommen: Sportbekleidung und -schuhe werden üblicherweise auch über Anbieter in den Ortszentren angeboten. Die Sortimente Sportbekleidung / -schuhe, Sportartikel sind daher als innenstadtrelevant zu klassifizieren. Im Hinblick auf das Teilsortiment der Sportgroßgeräte (z. B. Fitnessgeräte, Boote) bietet es sich an, diese als nicht innenstadtrelevant einzustufen. Hieraus ergibt sich für die Kommunen die Möglichkeit,

Handlungsspielräume bei der Zulässigkeit entsprechender Ansiedlungsanfragen zu erlangen, sodass z. B. spezialisierte Fachmärkte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können.

- **Elektroartikel:** Auch für das Sortiment Elektroartikel erscheint eine Feingliederung vor dem Hintergrund der faktischen Angebotsstrukturen sinnvoll. Während Elektrokleingeräte (z. B. Kaffeemaschinen, Staubsauger, Toaster) als innenstadtrelevant einzustufen sind, wird im Fall der Verbandsgemeinde Aar-Einrich die sogenannte „weiße Ware“ als nicht innenstadtrelevant klassifiziert. Als „weiße Ware“ gelten Elektrogroßgeräte wie Kühlschränke, Waschmaschinen, deren Transport sowie die flächenintensive Präsentation nicht mit einem Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich zu vereinen ist. Diese Sortimente werden daher nachfolgend als nicht innenstadtrelevant eingeordnet.

Aus der Feindifferenzierung der drei Warengruppen ergibt sich folgende Erweiterung der innenstadtrelevanten Sortimentsliste der VG Aar-Einrich:

- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Spielwaren, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Schnittblumen

Ergänzende Hinweise zur Zuordnung verschiedener Sortimente

Zusätzlich werden zur Klarstellung der Zuordnung einzelner Sortimente nachfolgende Erläuterungen gegeben:

- Reformwaren werden der Warengruppe Nahrungsmittel zugeordnet und somit als innenstadtrelevant eingestuft.
- Bei pharmazeutischen Artikeln, Arzneimitteln sowie medizinischen und orthopädischen Artikeln bzw. akustischen Artikeln erfolgte analog zur Einstufung von optischen Artikeln im LEP IV eine Zuordnung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten.
- Handarbeitsbedarf sowie Haustextilien (z. B. Bettwäsche) werden analog zur Einstufung von Heimtextilien (z. B. Gardinen) im LEP IV als innenstadtrelevant klassifiziert.
- Für Hobbyartikel wie Waffen, Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken etc. fand eine Orientierung an der Klassifizierung von Musikalien statt; Hobbyartikel werden daher ebenfalls als innenstadtrelevant eingestuft.

Definition der nicht innenstadtrelevanten Sortimente

Im Sinne der fachlichen Ergänzung und zur detaillierteren Betrachtung der Einzelhandelssteuerungsmöglichkeiten wird neben der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente auch eine Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente erstellt. Die in dieser Liste geführten Sortimente (nicht abschließend) sind weder gegenwärtig prägend für den Einzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen der VG Aar-Einrich, noch eignen sie sich zukünftig als strukturprägende Angebotsbestandteile der Zentren:

- Elektroartikel (Elektrogroßgeräte)
- Sportartikel (nur Sportgroßgeräte)
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze)
- Campingartikel
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (inkl. Großpflanzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment

- Lampen und Leuchten
- Farben, Lacke, Tapeten
- Teppiche, Bodenbeläge
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Zooartikel, Tiernahrung, Tiere
- Möbel (inkl. Küchen)

Die Aufzählung zeigt, dass über die Feindifferenzierung der Warengruppe Elektroartikel, Sportartikel und Blumen hinaus auch die im LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente aufgeführten Warengruppen

- Campingartikel und
- Teppiche, Bodenbeläge

als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden. In beiden Fällen handelt es sich um Sortimente, die derzeit in der Verbandsgemeinde nur in geringem Maße angeboten werden. Da die Entwicklung dieser Warengruppen maßgeblich in Richtung von spezialisierten Fachmärkten geht, soll mit der Einstufung dieser Sortimente die Etablierung eines weitergehenden Angebotes innerhalb der VG Aar-Einrich nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage des lokalen Besatzes sowie den dargestellten Überlegungen zu den abgeleiteten Einstufungen ergibt sich die in Abb. 27 dargestellte abschließende Liste der innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Aar-Einrich.

Ergänzend ist dabei darauf hinzuweisen, dass die innenstadtrelevanten Sortimente

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren,
- Schnittblumen und
- Zeitschriften / Zeitungen

zugleich nahversorgungsrelevant sind, da sie im Allgemeinen periodisch bzw. in kurzen Zeitabständen eingekauft werden und der täglichen Versorgung dienen. Die aufgeführten Sortimente sind somit auch leitend für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Rheinstraße Katzenelnbogen bzw. Lahnstraße in Hahnstätten und die Ergänzenden Nahversorgungsstandorte in beiden Grundzentren, die in funktionaler Ergänzung zur jeweiligen Ortsmitte insbesondere der Ansiedlung von großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben dienen soll. In Ergänzung zu den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten enthält Abb. 27 zudem eine - nicht abschließende - Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente.

Abb. 27: Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich innenstadtrelevant; abschließend)	
▪ <u>Nahrungsmittel</u>	▪ <u>Zeitschriften, Zeitungen</u>
▪ <u>Drogeriewaren, Kosmetikartikel</u>	▪ <u>Schnittblumen</u>
Innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
▪ <u>Haushaltswaren, Glas, Porzellan</u>	▪ <u>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien, Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</u>
▪ <u>Bücher</u>	▪ <u>Musikalienhandel</u>
▪ <u>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</u>	▪ <u>Uhren, Schmuck</u>
▪ <u>Kunst, Antiquitäten</u>	▪ <u>Spielwaren, Sportartikel</u> (ohne Sportgroßgeräte)
▪ <u>Baby-, Kinderartikel</u> (ohne Kinderwagen)	▪ <u>Fahrräder und Zubehör, Mofas</u>
▪ <u>Bekleidung, Lederwaren</u> (inkl. Koffer), <u>Schuhe</u>	▪ Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
▪ <u>Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi</u> (inkl. Tonträger, Zubehör)	▪ Medizinisch-orthopädische Artikel
▪ <u>Elektroartikel</u> (Elektrokleingeräte)	▪ Hobbyartikel (Briefmarken, Münzen, Waffen)
▪ <u>Foto, Optik, Akustik</u>	▪ Handarbeitsbedarf
Nicht innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
▪ <u>Elektroartikel</u> (Elektrogroßgeräte)	▪ Baumarktspezifisches Kernsortiment
▪ <u>Sportartikel</u> (nur Sportgroßgeräte)	▪ Lampen und Leuchten
▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, außer Fahrräder und Zubehör, Mofas)	▪ Farben, Lacke, Tapeten
▪ <u>Campingartikel</u>	▪ <u>Teppiche</u> , Bodenbeläge
▪ Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (inkl. Großpflanzen)	▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
	▪ Zooartikel, Tiernahrung, Tiere
	▪ Möbel (inkl. Küchen)

Quelle: cima (2024)

Hinweis: Unterstrichen dargestellt sind die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV. Ortsspezifische Abweichungen von der Einstufung sind zulässig.

6.4.3 Berücksichtigung der Sortimentsliste der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014)

Hintergrund der vorliegenden Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist die Zusammenlegung der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen und der Verbandsgemeinde Hahnstätten zur Verbandsgemeinde Aar-Einrich. Ziel ist es, eine einheitliche und gemeinsame Steuerungsgrundlage für das gesamte Verbandsgemeindegebiet zu erhalten. Das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Hahnstätten aus dem Jahr 2014 geht in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Aar-Einrich auf. Hierbei ist neben den Steuerungsregelungen und der Zentrenstruktur auch die bisherige Sortimentsliste zu berücksichtigen, die fortgeschrieben und entsprechend der o. g. Vorgaben des LEP IV aktualisiert wurde.

Folgende Sortimente wurden als nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014) geführt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Blumen, Zoologischer Bedarf
- Schreibwaren / Papier / Bücher

Die in Kap. 6.4.2 begründete abgeleitete Sortimentsliste der VG Aar-Einrich verzichtet auf die Einordnung der Sortimente Zoologischer Bedarf, Schreibwaren, Papier und Bücher als nahversorgungsrelevante Sortimente. Zusätzlich werden Zeitschriften und Zeitungen in die Gruppe mit aufgenommen. Die Anpassungen sind sachlich geboten, da sie den Charakter und den Zielvorgaben der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage (gemeint sind die beiden NETTO-Märkte in Katzenelnbogen und Hahnstätten) stärker entsprechen und z. B. die Ansiedlung eines Buchladens oder eines Zoofachgeschäftes an diesen Standorten planerisch nicht verfolgt wird. Die Sortimente Schreibwaren, Papier und Bücher werden den Vorgaben des LEP IV folgend den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der zoologische Bedarf wird aufgrund der zwischenzeitlich gestiegenen Bedeutung von Tierfutter- und Zoofachmärkten der Gruppe der nicht innenstadtrelevanten Sortimente zugewiesen.

Hinsichtlich der innenstadtrelevanten und zugleich nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente der neu erstellten Sortimentsliste der VG Aar-Einrich ist bei einer Gegenüberstellung mit der entsprechenden Liste der Ortsgemeinde Hahnstätten (2014) festzustellen:

- In den meisten Fällen ist die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten unverändert und entspricht den LEP IV-Vorgaben (z. B. Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Unterhaltungselektronik / Computer / HiFi (inkl. Tonträger, Zubehör), Musikalien, Uhren / Schmuck). Geringfügige Abweichungen in den Begrifflichkeiten beruhen auf einer Orientierung an den im LEP IV verwendeten Bezeichnungen.
- Zur Klarstellung der Zuordnung wurden einzelne Sortimente zusätzlich in die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente aufgenommen (z. B. Kunst / Antiquitäten oder Baby-, Kinderartikel (ohne Kinderwagen)).
- Aufgrund der besonderen Beschaffenheiten der Waren und dem unterschiedlichen Einkaufsverhalten der Kunden wurde abweichend von der Hahnstätter Liste bei Elektrogeräten und Sportartikeln zwischen Großgeräten (jetzt nicht innenstadtrelevant) und Kleingeräten (weiterhin innenstadtrelevant) unterschieden.

7 Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung und die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben

Zur Konkretisierung der in den vorherigen Kapiteln angeführten Zielvorstellungen und des Zentrenkonzeptes werden folgende planungsrechtlichen Hinweise gegeben:

- **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den Zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.**

Innenstadtrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Dabei gilt es, die zugewiesene Versorgungsfunktion der Grundzentren Hahnstätten und Katzenelnbogen zu berücksichtigen.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Empfehlung nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe bezieht, die nach der aktuellen Rechtsprechung mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und mehr definiert werden. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² sind planungsrechtlich z. B. auch in Mischgebieten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches zulässig; zum Umgang mit Ansiedlungsgesuchen von großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten sei auf die nachfolgende Grundsatzempfehlung verwiesen.

In strittigen Fällen sollte der Nachweis erbracht werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Vorhabens zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.

- **Ergänzende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sind nur auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zu erweitern.**

Grundsätzlich gilt der o. g. Grundsatz, nach dem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ergänzende Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage übernehmen gerade in ländlichen Regionen vielfach eine Ergänzungsfunktion zu den Zentralen Versorgungsbereichen. Im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die Standorte Aarstraße (NETTO) in Hahnstätten und der Standort Lahnstraße (NETTO) in Katzenelnbogen als Ergänzende Nahversorgungsstandort in städtebaulich integrierter Lage in das Zentrenkonzept aufgenommen, ohne dass dies mit der räumlichen Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches verbunden ist.

Zur Sicherstellung der wohnungsnahen Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist eine Erweiterung dieser Standorte auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist.

- **Einzelhandel mit innenstadttypischen Kernsortimenten ist in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen.**

GE- / GI-Gebiete sollten primär dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Trennung von GE- / GI-Gebiete gegenüber Wohn- und Kerngebieten ist im Gegensatz zu den verfolgten Strategien der wohnungsnahen Versorgung und der Mischung von Einzelhandel mit Dienstleistungen, Wohnen etc. Einzelhandel mit innenstadttypischen Kernsortimenten daher in GE- bzw. GI-Gebieten auszuschließen.

Zulässig sollten die in der Liste der innenstadtypischen Sortimente aufgeführten Sortimente nur als einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sein.

Im Sinne der Bestandspflege sollten angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in GE- / GI-Gebieten ausnahmsweise zulässig sein. Ebenfalls zugelassen werden sollten die in der Liste der innenstadtypischen Sortimente aufgeführten Sortimente als Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des eigentlichen Betriebes untergeordnet ist.

- **Bei großflächigen Vorhaben ohne innenstadtrelevante Kernsortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind die innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen; eine Einzelfallprüfung ist erforderlich.**

In SO-Gebieten sollten sich gemäß LEP IV die innenstadtrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsvorhaben ohne innenstadtrelevante Kernsortimente (Baumärkte etc.) auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränken. Der LEP IV empfiehlt die absolute Größenordnung der Verkaufsfläche im Rahmen der raumordnerischen Prüfung zu klären.

- **Vorgaben der BauNVO regeln die Zulässigkeit von Handelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten; in Einzelfällen sind Abweichungen zu prüfen.**

In Wohngebieten und Mischgebieten sollten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig bzw. nicht zulässig sein. So sind innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 BauNVO nur Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. In Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Im Einzelfall kann es geboten sein, in den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne für Wohn- und Mischgebiete die zulässigen Einzelhandelsnutzungen auszuschließen bzw. weiter einzuschränken (z. B. Vermeidung der Ausbildung von Handelsagglomerationen im direkten Umfeld von SO-Gebieten).

8 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

Mit dem freiwilligen Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Hahnstätten und Katzenelnbogen entstand zum 1. Juli 2019 die neu gebildete Verbandsgemeinde Aar-Einrich mit insgesamt 31 Ortsgemeinden, darunter auch die beiden Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Einzelhandels für die Daseinsvorsorge und die in den letzten Jahren sich immer weiter verschärfende Konzentration des Handels auf wenige Standorte stellt sich die Sicherstellung einer ausreichenden und möglichst wohnortnahen Versorgung als besondere Herausforderung für Politik, Verwaltung und örtlichen Handel.

Für die Ortsgemeinde Hahnstätten liegt bereits seit dem Jahr 2014 ein entsprechendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor. Das Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz empfiehlt den Gemeinden, interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. Teilräumen – zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene – aufzustellen.²⁰

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept VG Aar-Einrich zeigt aufbauend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels für die einzelnen Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet auf und liefert die planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.²¹

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

Bestandsaufnahme des örtlichen Einzelhandels

- Innerhalb der gesamten Verbandsgemeinde waren zum Stichtag Januar 2024 insgesamt 76 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17.870 m² und einem erwarteten Umsatz von insgesamt 71,8 Mio. € ansässig.
- Auf die beiden Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten entfallen 56 % der Betriebe sowie 97 % der Verkaufsfläche bzw. des Umsatzes.
- Ein Vergleich des Umsatzes (rd. 71,8 Mio. €) mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial (rd. 127,0 Mio. €) zeigt den per Saldo stattfindenden und für den ländlichen Raum typischen Kaufkraftabfluss in die größeren Zentren.
- Für die Verbandsgemeinde Aar-Einrich ist festzustellen, dass es nicht nur bei Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu Kaufkraftabflüssen kommt, sondern auch bei den Waren des täglichen Bedarfs die warengruppenspezifischen Zentralitätswerte für Nahrungs- und Genussmittel (78) oder Gesundheits- und Körperpflege (82) unter 100 liegen. Werte unter 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftabflüsse, Werte über 100 Kaufkraftzuflüsse.
- Hinsichtlich des für die Nahversorgung besonders relevanten Bestandes an Lebensmittelmärkten bilden sowohl in Hahnstätten als auch in Katzenelnbogen jeweils ein Vollsortimenter und zwei Discounter das Grundgerüst. Sie werden jeweils ergänzt durch mehrere Betriebe des Ladenhandwerks und weitere kleinflächige Anbieter. Beide Ortsgemeinden weisen auch vergleichbare räumliche Strukturen auf: In den

²⁰ Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

²¹ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept VG Aar-Einrich bezieht sich auf alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde; für das Gebiet der Gemeinde Hahnstätten ersetzt das Konzept bei entsprechenden Beschlüssen der zuständigen Gremien das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014.

Ortsmitte konzentriert sich der kleinflächige Einzelhandel, während sich die Lebensmittelmärkte am Rande der Ortskerne, jedoch in städtebaulich integrierten Lagen befinden.

- Beide Grundzentren verfügen über einen relevanten Besitz an kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben des mittel- und langfristigen Bedarfs. Wie auch in vergleichbaren anderen Kommunen von Rheinland-Pfalz besteht bei allen Sortimenten aber nur ein begrenztes und nicht in die Tiefe und Breite gehendes Warenangebot.
- Alle weiteren Ortsgemeinde verfügen nur über ein rudimentäres Versorgungsangebot in Form einzelner Anbieter, in 14 Ortsgemeinden hat sich der Einzelhandel vollständig zurückgezogen.

Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Ziel 01: Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung aus dem Gebiet der Verbandsgemeinde Aar-Einrich, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Ziel 02: Entwicklung und Stärkung der Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten im Sinne ihrer besonderen Versorgungsfunktion innerhalb der VG Aar-Einrich
- Ziel 03: Sicherung bzw. Förderung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote
- Ziel 04: Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht integrierten Lagen
- Ziel 05: Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Betriebe durch Verbesserung der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, sowie Förderung des einzelbetrieblichen Marketings und der Angebote

Zentrenkonzept und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche

- Als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet dient ein Zentrenkonzept, mit dem innerhalb der Verbandsgemeinde ein räumliches Netz der Versorgungsstandorte unterschiedlicher Funktionen festgelegt wird. Es ist Grundlage für die weiteren planungsrechtlichen Festlegungen (u. a. Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und Vorgaben zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen an den verschiedenen Standorten).
- Als planerisch befürwortete Standorte des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden zum einen die Ortskerne der Grundzentren Katzenelnbogen und Hahnstätten klassifiziert. Hinzu kommt in beiden Kommunen ein zum Betriebsbesatz der Ortskerne für die Nahversorgung ergänzender, auch großflächiger Einzelhandelsbesatz in städtebaulich integrierter Lage (Standortbereich Aarstraße in Hahnstätten bzw. Standortbereich Rheinstraße in Katzenelnbogen).
- Für die Ortszentren und die beiden genannten Standortbereiche werden aus den vorhandenen städtebaulichen Strukturen, dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz und den planerischen Zielvorstellungen der Ortsgemeinden heraus begründete Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.
- Ergänzend zu dem Zentralen Versorgungsbereichen werden vorhandene Lebensmittelmärkte in Katzenelnbogen (NETTO-Markt Aarstraße in Hahnstätten bzw. NETTO-Markt Lahnstraße in Katzenelnbogen) als Ergänzende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage festgelegt. Mit dieser Einstufung wird die Versorgungsfunktion dieser Standorte für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich, in einer Radfahrerdistanz bzw. in einer für PKW-Kunden aus in wenigen Fahrminuten zu erreichenden Distanz anerkannt. Die räumliche Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches wird in beiden Fällen nicht verfolgt.

Ortsspezifische Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich

- Als einheitliche und sachlich begründete Grundlage für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungspläne umfasst das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Aar-Einrich. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms

Rheinland-Pfalz (LEP IV), des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und der Entwicklungspotenziale der Zentren werden die innenstadtrelevanten und die nicht innenstadtrelevanten Sortimente definiert.

Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung und die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind in den Zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
- Ergänzende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sind nur auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zu erweitern.
- Einzelhandel mit innenstadttypischen Kernsortimenten ist in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen.
- Bei großflächigen Vorhaben ohne innenstadtrelevante Kernsortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind die innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen; eine Einzelfallprüfung ist erforderlich.
- Vorgaben der BauNVO regeln die Zulässigkeit von Handelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten; in Einzelfällen sind Abweichungen zu prüfen.

Erstbewertung vorliegender Planungen

- Einer Neuaufstellung des REWE-Vollsortimenters an der Rheinstraße in Katzenelnbogen und der damit verbundenen Verlagerung des REWE-Getränkemarktes wird nach einer Erstprüfung der Stadt- und Regionalverträglichkeit zugestimmt, wenn die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 2.650 m² begrenzt wird.
- Eine geplante Erweiterung des vorhandenen NETTO-Marktes in Hahnstätten von derzeit 820 m² VKF auf 982 m² VKF stimmt mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Aar-Einrich überein.
- In beiden Fällen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Vorlage einer vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sein.

Ergänzende Hinweise zur Entwicklung der Ortszentren Katzenelnbogen und Hahnstätten sowie zur Verbesserung der Nahversorgung in den übrigen Ortsgemeinden

- Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Situation in den beiden Grundzentren untersucht und entsprechende Hinweise zur Steigerung der Attraktivität der Ortszentren gegeben. Als übergeordnete Ziele sind die städtebauliche Aufwertung der Ortsmitten als Orte der Begegnung und des Verweilens, die gezielte Ergänzung des Geschäftsbesatzes durch die Nachnutzung freier Ladenlokale bzw. die ergänzende Bebauung vorhandener Baulücken sowie die Förderung der Multifunktionalität der Zentren als Wohn-, Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Wohnstandorte zu nennen.
- Aufgrund der auch mittel- und langfristig nur geringen wirtschaftlichen Tragfähigkeit von zusätzlichen Angeboten des „klassischen“, stationären Einzelhandels in den übrigen Ortsgemeinden wird eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung außerhalb der beiden Grundzentren in der Regel nur über alternative Versorgungsangebote erfolgen (Kleinflächenkonzepte von etablierten Anbietern, Integrationsmärkte, Hofläden, Dorfläden, mobiler Einzelhandel etc.).

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept als informelles Planungsinstrument keine direkte und rechtsverbindliche Wirkung entfaltet. Um als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen innerhalb der Kommune dienen zu können, sind folgende Schritte notwendig bzw. folgende Aspekte zu beachten:

- Zunächst ist ein geeignetes Beteiligungsverfahren der relevanten Träger öffentlicher Belange, relevanter Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.
- Das Einzelhandelskonzept, die Funktionszuweisung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sortimentsliste für die VG Aar-Einrich müssen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept durch die VG Aar-Einrich förmlich beschlossen werden.

„Der Rat der Verbandsgemeinde Aar-Einrich beschließt das vorliegende Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB.“

- Entsprechendes gilt für die beiden Grundzentren, da sie ggf. mit Bezug auf das Einzelhandelskonzept zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen ihres Gemeindegebietes vornehmen. Es wird empfohlen, die übrigen Ortsgemeinden über die Inhalte des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu informieren. Eine förmliche Beschlussfassung ist in diesen Fällen aber nicht verpflichtend.
- Mit dem Beschluss des jeweiligen Rates ist das Einzelhandelskonzept ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Verkehrsentwicklungsplan bei der Aufstellung von Bauleitpläne zu berücksichtigen und bei Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen. Der Rat kann in der Abwägung verschiedener Belange Beschlüsse abweichend von den Empfehlungen des Konzeptes fassen.

Rechtliche Wirkung gehen insbesondere von der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentsliste als Grundlage für die Bebauungspläne aus. Alle weiteren Empfehlungen haben in der Regel keine strikt bindende Wirkung.

Die Regionalplanung verlangt in der Regel die Vorlage eines Einzelhandelskonzeptes bei der Genehmigung von Bebauungsplänen mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen.

- Ein Einzelhandelskonzept sollte regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben werden (ca. alle 5 – 7 Jahre).