



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Flammersfeld

CIMA Beratung + Management GmbH
Eupener Straße 150 50933 Köln
T 0221-937296-20
F 0221-937296-21
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung
Dr. Wolfgang Haensch
Matthias Hartmann

Köln, den 23. Dezember 2016

(vom Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Flammersfeld
in seiner Sitzung am 08.12.2016 beschlossene Fassung)

Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht 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.

Der Bericht fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln.

HINWEIS ZUR FASSUNG VOM DEZEMBER 2016:

Die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes beruht auf dem im Juni 2016 von der cima vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Flammersfeld. Nach Vorlage des Konzeptentwurfs fanden eine Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Die cima hat eine kommentierte Synopse der eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt, sie war Grundlage der abschließenden Beratung des Einzelhandelskonzeptes in der Sitzung des Verbandsgemeinderates am 08.12.16.

Gegenüber der Entwurfsfassung wurden zwei Änderungen beschlossen:

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten wurde neu geregelt (s. S. 54, 2. Spiegelstrich).
- Auf Vorschlag des Verbandsgemeinderates wurde ein Hinweis auf die zwischenzeitlich vorliegende Erweiterungsabsicht des EDEKA-Marktes in Horhausen in das Konzept aufgenommen (s. Fußnote 11).

Das Einzelhandelskonzept wurde in der vorliegenden Fassung vom Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Flammersfeld in seiner Sitzung am 08.12.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1, Abs. 6, Nr.11 BauGB beschlossen.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	6
2	Methodisches Vorgehen	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Flammersfeld	9
3.2	Abgrenzung des Marktgebiets	12
3.3	Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Flammersfeld	13
4	Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	15
4.1	Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	15
4.2	Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	18
4.3	Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	20
5	Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	23
5.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	23
5.2	Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Flammersfeld	24
6	Standort- und vorhabenspezifische Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels	27
6.1	Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitten von Flammersfeld und Horhausen	27
6.2	Erweiterung vorhandener Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Flammersfeld-Kornbitze	29
6.3	Erweiterung des vorhandenen LIDL-Discounters in Horhausen	33
6.4	Entwicklungsspielraum für die zukünftige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der VG Flammersfeld	35
6.5	Ergänzendes Angebot in den übrigen Ortsgemeinden	36
7	Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	37
7.1	Vorbemerkungen	37
7.2	Einzelhandelsrelevante Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	38
7.3	Einzelhandelsrelevante Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald	39
8	Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	41
8.1	Methodik zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	41
8.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Horhausen	43
8.3	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld	44
8.4	Zentraler Versorgungsbereich Standort Flammersfeld-Kornbitze	45

9	Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment	46
10	Flammersfelder Sortimentsliste	47
	10.1 Vorbemerkung und rechtliche Rahmenbedingungen	47
	10.2 Zur Ableitung der Flammersfelder Sortimentsliste	49
11	Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung	54
12	Abschließende Empfehlungen	56
13	Anhang	57

Abbildungen

Abb. 1: Einwohner in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	9
Abb. 2: Gebiet der Verbandsgemeinde Flammersfeld	10
Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich (Bund = 100)	11
Abb. 4: Versorgungsbereiche der beiden Zentren Flammersfeld und Horhausen	12
Abb. 5: Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	13
Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	15
Abb. 7: Verkaufsfläche pro Einwohner im cima-Gemeindevergleich	17
Abb. 8: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität in der Verbandsgemeinde Flammersfeld	18
Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Verbandsgemeinde Flammersfeld	19
Abb. 10: Verteilung der maßgeblichen Nahversorger	20
Abb. 11: Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Flammersfeld	21
Abb. 12: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel nach Versorgungsbereichen	22
Abb. 13: Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Ortsgemeinde Flammersfeld nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinde Flammersfeld	25
Abb. 14: Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten Verbandsgemeinde Flammersfeld	28
Abb. 15: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen der Erweiterungen Flammersfeld-Kornbitze	31
Abb. 16: Aktueller und erwarteter Umsatz der Erweiterungen Flammersfeld-Kornbitze	31
Abb. 17: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“ für die geplanten Erweiterung Flammersfeld-Kornbitze	32
Abb. 18: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen LIDL-Markt Horhausen	33
Abb. 19: Aktueller und erwarteter Umsatz LIDL-Markt Horhausen	34
Abb. 20: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“ für die geplanten Erweiterung LIDL-Markt Horhausen	34
Abb. 21: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Horhausen	43
Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld	44
Abb. 23: Zentraler Versorgungsbereich Flammersfeld-Kornbitze	45
Abb. 24: Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment in Horhausen	46
Abb. 25: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV	48
Abb. 26: Flammersfelder Sortimentsliste	53
Abb. 27: cima-Warengruppen	57
Abb. 28: Zuordnung der CIMA-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	58

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde (VG) Flammersfeld umfasst 26 Ortsgemeinden mit insgesamt 11.950 Einwohnern (Stand 30.06.2015) und befindet sich im südlichen Teil des rheinland-pfälzischen Landkreises Altenkirchen (Westerwald). Die zwei größten Ortsgemeinden sind Horhausen (1.910 Einwohner) und Flammersfeld (1.297 Einwohner), in der auch der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung liegt. Im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) gibt es insgesamt acht Verbandsgemeinden, von denen Flammersfeld zu den einwohnerschwächeren zählt. Lediglich Gebhardshain (10.800 Einwohner) verfügt über weniger Einwohner. Die einwohnerstärkste Verbandsgemeinde des Landkreis Altenkirchen (Westerwald) ist die VG Kirchen (Sieg) mit 23.170 Einwohnern.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald weist den Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen die Funktion von Grundzentren im grundzentralen Verbund zu. Diese Zuordnung entspricht auch dem derzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahre 2006, welcher Flammersfeld als Grundzentrum im Grundnetz und Horhausen als Grundzentrum im Ergänzungsnetz ausweist.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Altenkirchen (rd. 10 km) und Dierdorf (rd. 22 km); Die Oberzentren Bonn (rd. 50 km nördlich-westlich) und Koblenz (rd. 50 km südlich) liegen in relativ weiter Entfernung, wobei eine Fahrtzeit von ca. einer Stunde von den Kunden durchaus in Kauf genommen wird.

Sowohl die entsprechende Ortsgröße, die räumliche Lage und die Erreichbarkeit der einzelnen Ortsgemeinden als auch die Attraktivität der Oberzentren Bonn und Koblenz sind bestimmende Faktoren, wenn es um die Frage der zukünftigen Entwicklung des Handels in der VG Flammersfeld bzw. in den einzelnen Ortsgemeinden geht.

Infolgedessen ist auch die VG Flammersfeld vom Strukturwandel im Einzelhandel betroffen: Ein zunehmender Rückzug des inhabergeführten Einzelhandels aus den Ortsmitten, der Vormarsch von Discountern, die steigende Nachfrage nach verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Ortszentren sind nur einige Phänomene, die die Entwicklung prägen.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) im November 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung des Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert. Weiterhin ist es ein zentrales planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Orts- und Stadtteilzentren zu konzentrieren. Mit der Verabschiedung des LEP IV ergeben sich aber für die Kommunen neue Aufgaben, so sind räumlich die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen. Das LEP greift damit den im BauGB durch die letzten Novellierungen neu eingeführten Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs auf. Zusätzlich sind die innenstadtrelevanten Sortimente aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

Die zuständigen Genehmigungsbehörden lehnen die Genehmigungen von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne die Vorlage eines Einzelhandelskonzeptes, in dem die angeführten Inhalte qualifiziert bearbeitet werden, ab. Entscheidungen über Neuansiedlungen sind daher ohne eine konzeptionelle Grundlage nur in wenigen Fällen möglich. Das LEP empfiehlt den Kommunen, die Konzepte in einer interkommunalen Abstimmung erarbeiten zu lassen (z.B. auf Verbandsgemeindeebene).

Vor diesem Hintergrund beauftragte die VG Flammersfeld die cima im Juli 2015 mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, das insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen behandelt:

- Welche Strukturmerkmale kennzeichnen den Einzelhandelsbesatz innerhalb der VG Flammersfeld? Wo bestehen Defizite in der Angebotsstruktur? Welche Ortsgemeinden verfügen über einen auch langfristig stabilen Einzelhandelsbesatz, so dass sie eine Nahversorgungsfunktion über die entsprechende Ortsgemeinde hinaus übernehmen können? Welche Chancen werden für eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes gesehen?
- Welche Einzelhandelsfunktionen können die einzelnen Ortsgemeinden auch in Zukunft übernehmen? Wie stellt sich ein Zentrenkonzept für die VG Flammersfeld dar? Welche Standorte kommen für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus gutachterlicher Sicht in Betracht?
- Wie sind die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Ortsgemeinden gemäß den Vorgaben des LEP IV räumlich begründet abzugrenzen?
- Welche Warengruppen sind in der VG Flammersfeld begründet als innenstadtrelevante, welche als nicht-innenstadtrelevante Sortimente einzustufen?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen zum Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. zu den einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen können gegeben werden?

2 Methodisches Vorgehen

Das vorliegende Einzelhandelskonzept beinhaltet u. a. folgende Arbeitsschritte:

- **Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Flammersfeld:** Im Rahmen einer intensiven Begehung des Verbandsgemeindegebietes wurde eine Vollerhebung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Aufgenommen wurden die Standorte der Betriebe, die Vertriebsform und, nach Warengruppen differenziert, die Verkaufsf lächen. Die Erhebungen wurden im August 2015 durchgeführt.¹
- **Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in den Ortskernen der größeren Ortsgemeinden** (verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliche Strukturen, räumliche Entwicklungspotenziale).
- **Bedeutung der Standorte des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Ortskerne.**
- **Aktuelle Einzelhandelsplanungen** (vorliegende Planungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zu Neuansiedlungen).
- **Nach Warengruppen differenzierte Ermittlung des Umsatzes im Einzelhandel:** Die Berechnungen des Einzelhandelsumsatzes in der VG Flammersfeld beruhen auf den veröffentlichten Flächenproduktivitäten bundesweit tätiger Unternehmen, den Daten aus einer cima internen Unternehmensdatenbank, Fachveröffentlichungen sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- **Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Flammersfeld:** Das örtliche Kaufkraftpotenzial wurde auf der Basis der aktuellen Bevölkerungsdaten und des ortsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt. Die Berechnungen der Verbrauchsausgaben erfolgten nach Warengruppen differenziert, so dass für jede Warengruppe Angaben zum örtlichen Kaufkraftpotenzial vorliegen.
- **Einzelhandelszentralität der VG Flammersfeld:** Unter Berücksichtigung des Datenschutzes wurden aus den ermittelten Umsatzzahlen des örtlichen Einzelhandels, den örtlichen Kaufkraftberechnungen und dem erwarteten Kundeneinzugsgebiet die Kaufkraftzu- und -abflüsse ermittelt. Die nach Warengruppen differenzierten Umsatz-Kaufkraftrelationen (Einzelhandelszentralitäten) geben Aufschluss über die sortimentspezifischen Kompetenzen und Schwachstellen des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde.
- **Zielvorstellungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der VG Flammersfeld:** Die Zielformulierungen sollen der Politik und Verwaltung als Orientierungsrahmen zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde dienen.
- **Zentrenkonzept VG Flammersfeld:** Das Konzept beinhaltet einen Vorschlag für ein räumliches Netz der Einzelhandelsstandorte im Gebiet der VG Flammersfeld. Insbesondere wurde hierbei herausgearbeitet, welche Funktionen die einzelnen Ortsgemeinden im Sinne einer stabilen Nahversorgung zukünftig übernehmen können.
- **Handlungsempfehlungen und planungsrechtliche Instrumente:** Empfehlungen zu möglichen Einzelhandelsnutzungen an ausgewählten Standorten, Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der VG Flammersfeld, Definition der innenstadt- und nichtinnenstadtrelevanten Sortimente („Flammersfelder Liste“), Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsvorhaben und einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen.

¹ In den Bestandsdaten enthalten ist der am 30.01.16 eröffnete Drogeriemarkt ROSSMANN in Horhausen sowie die 2015 erfolgte Schließung des HAGEBAU-Baumarktes in Horhausen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Die Verbandsgemeinde Flammersfeld gehört mit ihren 26 Ortsgemeinden zum rheinland-pfälzischen Landkreis Altenkirchen. Sie ist 1968 im Zuge der ersten rheinland-pfälzischen Gebiets- und Verwaltungsreform aus dem Amt Flammersfeld hervorgegangen. Die VG Flammersfeld grenzt unmittelbar südlich an die ebenfalls zum Landkreis Altenkirchen gehörende Verbandsgemeinde Altenkirchen. Westlich, nördlich und östlich grenzen mit Asbach, Rengsdorf und Puderbach Verbandsgemeinden des Landkreises Neuwied an. Das Gebiet der Verbandsgemeinde ist ländlich strukturiert und weist durchschnittlich 460 Einwohner pro Ortsgemeinde auf. Hierbei weisen die verschiedenen Ortsgemeinden ein starkes Gefälle auf: während die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen eine Größe von rd. 1.300 bzw. 1.900 aufweisen, leben in der Ortsgemeinde Eulenberg rd. 50 Menschen (Abb. 1).

Abb. 1: Einwohner in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Ortsgemeinde	Einwohner (Anzahl)	Einwohner (Anteil in %)
Horhausen (Westerwald)	1.910	16,0
Flammersfeld	1.297	10,9
Willroth	900	7,5
Pleckhausen	743	6,2
Oberlahr	736	6,2
Güllesheim	691	5,8
Krunkel	618	5,2
Eichen	600	5,0
Bürdenbach	555	4,6
Burglahr	480	4,0
Reiferscheid	443	3,7
Rott	344	2,9
Seelbach (Westerwald)	318	2,7
Peterslahr	291	2,4
Schürdt	265	2,2
Obersteinebach	232	1,9
Orfgen	222	1,9
Niedersteinebach	203	1,7
Berzhausen	198	1,7
Obernau	197	1,6
Walterschen	143	1,2
Ziegenhain	141	1,2
Kescheid	134	1,1
Seifen	130	1,1
Giershausen	107	0,9
Eulenberg	52	0,4
Verbandsgemeinde Flammersfeld	11.950	100,0

Quelle: Verbandsgemeinde Flammersfeld, Stand: 30.06.2015.

Im vorliegenden Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2011) werden die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen als „Grundzentren im grundzentralen Verbund“ eingestuft. Die zwei Ortsgemeinden haben gemeinsam die Aufgabe, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und ihren Beitrag zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zu leisten.

Auf Basis des LEP IV lassen sich die einzelnen Ortsgemeinden dem Mittelbereich von Altenkirchen zuordnen. Die Verbandsgemeinde Flammersfeld zählt als Bestandteil der Raiffeisenregion zum ländlichen Raum. Sie weist eine disperse Siedlungsstruktur und einen extensiv genutzten Landschaftsraum auf. Die Entwicklungspotenziale dieser ländlichen Region werden durch ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK 2010) aktiviert.

Das etwa 75 km² umfassende Gemeindegebiet wird verkehrlich maßgeblich durch die nord-südlich verlaufende überregionale Verbindungsfunktion der B 256 geprägt. Ergänzend dazu verlaufen vornehmlich in Ost-West-Richtung Landesstraßen, die im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald als flächenerschließende oder regionale Verbindungen eingestuft werden. Einen weiteren wichtigen verkehrlichen Aspekt stellt die großräumige Verkehrsanbindung durch die in der südlichen Ortsgemeinde Willroth gelegene Anschlussstelle „Neuwied (36)“ der A 3 dar.

Abb. 2: Gebiet der Verbandsgemeinde Flammersfeld



Quelle: cima (2016)

Von der Ortsgemeinde Flammersfeld beträgt die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Altenkirchen rd. 10 km. Von Horhausen ist das nächstgelegene Mittelzentrum Dierdorf in rd. 15 km zu erreichen. Die Oberzentren Bonn (Innenstadt) und Koblenz (Innenstadt) liegen jeweils rd. 50 km von der Ortsgemeinde Flammersfeld entfernt.

Im Vergleich zum Landeskreisdurchschnitt sind überdurchschnittlich viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der VG Flammersfeld im sekundären Sektor tätig. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind der primäre Sektor und tertiäre Sektor.

In der VG Flammersfeld arbeiten 2.535 und wohnen 4.165 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Als positive Entwicklung ist der Zuwachs beider Gruppen zu bewerten. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nahmen im Vergleich zum Vorjahreswert um 6,8 Prozentpunkte zu, die am Wohnort um 3,1 Prozentpunkte.² Räumlich konzentrieren sich die Arbeitsplätze im Nahbereich der BAB 3.

Als Bestandteil des Raiffeisenlandes wird das Gemeindegebiet in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes zu Teilen als regional bedeutsame historische Kulturlandschaft ausgewiesen. Die Region ist durch den ehemaligen Erzbergbau geprägt. Als Zeugnis dafür ist der Förderturm der ehemaligen Grube „Georg“ 1988 als Industriedenkmal ausgezeichnet worden. Die gesamte VG Flammersfeld erzielt positive Ergebnisse im Tourismussektor: insgesamt sieben Ortsgemeinden sind mit einem Fremdenverkehrsprädiat ausgezeichnet (Stand 2015). Im Jahre 2014 verfügte die VG Flammersfeld über eine Kapazität von 555 Betten. Im selben Jahr konnten rd. 22.450 Gäste mit 42.112 Übernachtungen in der VG verzeichnet werden. Mit diesen Werten ist die VG Spitzenreiter im Landkreis Altenkirchen. Der Anteil der ausländischen Gäste betrug 22,4 % und stellt den zweithöchsten Wert im Landkreis dar.³

Abb. 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich (Bund = 100)

Gemeinde	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
VG Flammersfeld	98,0
VG Altenkirchen	94,2
VG Asbach	105,0
VG Puderbach	92,8
VG Rengsdorf	103,1
Koblenz	101,6

Quelle: MB Research (2015)

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung liegt in der VG Flammersfeld mit einem Indexwert von 98,0 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (Bund = 100).⁴

Innerhalb der Verbandsgemeinde entfallen die höchsten Kaufkraftwerte auf die Ortsgemeinden Obersteinebach (116,9), Seifen (108,6), Pleckhausen (107,0) und Peterslahr (106,8), während insbesondere die Ortsgemeinden Obernau (86,1), Burglahr (87,3), Eichen (87,3) und Schürdt (87,8) unter dem Durchschnitt der VG Flammersfeld liegende Kaufkraftniveaus erreichen.

Im Vergleich zu den benachbarten Verbandsgemeinden, die sich auf die Landkreise Altenkirchen und Neuwied verteilen, liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft für Flammersfeld im Durchschnitt (Abb. 3). Ähnliches ergibt sich im bundesweiten Vergleich – die VG Flammersfeld liegt lediglich 2 Prozentpunkte unterhalb des Bundesdurchschnitts.

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

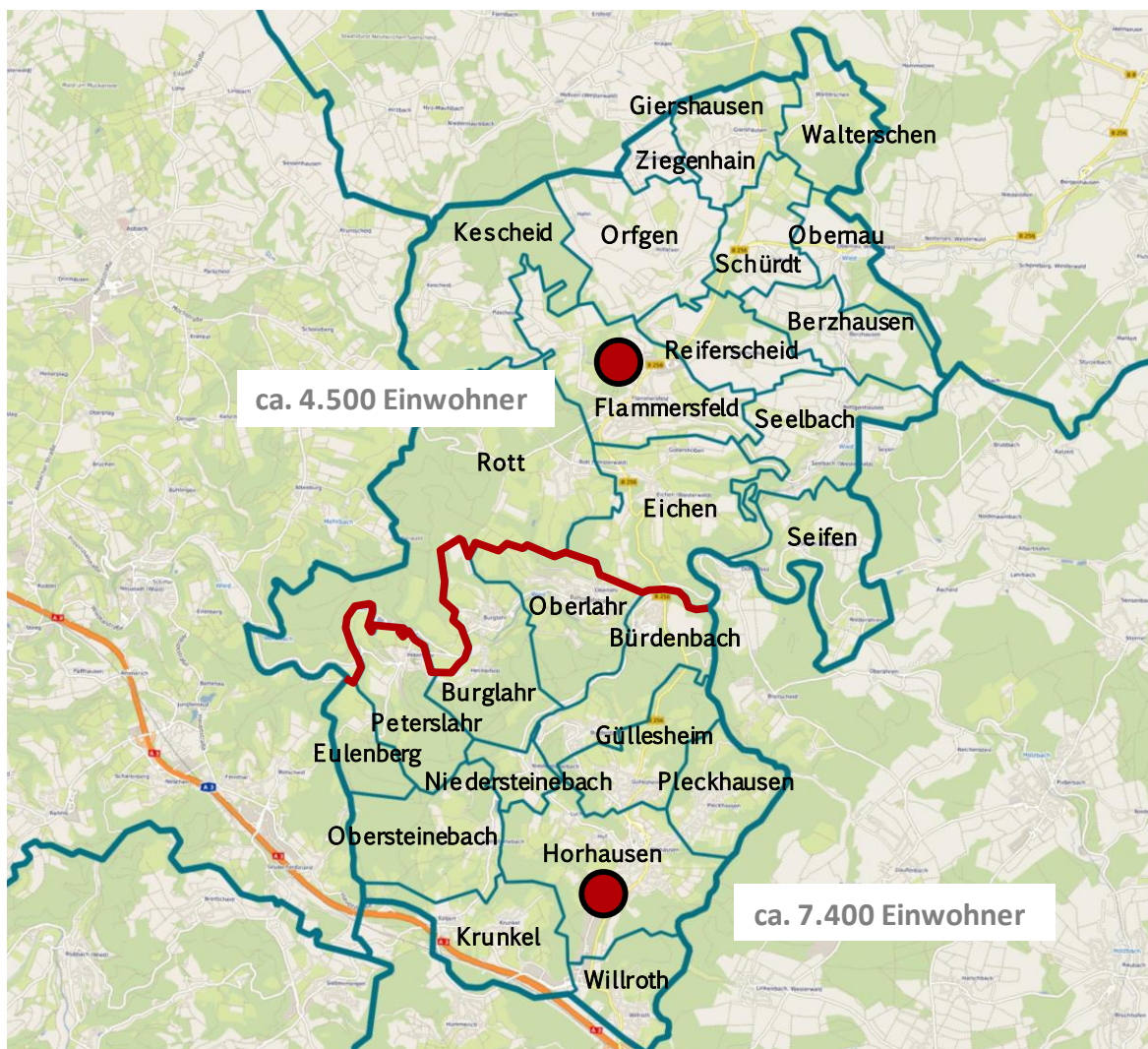
³ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

⁴ Quelle: MB Research 2015

3.2 Abgrenzung des Marktgebiets

Das Marktgebiet des Einzelhandels in der VG Flammersfeld wird durch die umliegenden Mittelzentren begrenzt. So wirken sich im Nord- und Süd-Osten die Einzugsgebiete der Mittelzentren Altenkirchen und Dierdorf aus, im Süden nimmt das Mittelzentrum Neuwied, im Osten das Mittelzentrum Linz Einfluss.

Abb. 4: Versorgungsbereiche der beiden Zentren Flammersfeld und Horhausen



Quelle: cima (2016)

Nördlich der VG Flammersfeld beeinflusst das nordrhein-westfälische Eitorf den Einzugsbereich. Die nächstgelegenen Oberzentren Bonn (in nordöstlicher Richtung) und Koblenz (in südlicher Richtung) liegen in rd. 50 km Entfernung.

Dadurch ergibt sich für den Flammersfelder Einzelhandel ein Marktgebiet, welches sich im Wesentlichen auf das eigene Verbandsgemeindegebiet beschränkt. Hierbei übernimmt der Einzelhandel in der Ortsgemeinde Flammersfeld schwerpunktmäßig die Versorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Teil der Verbandsgemeinde (ca. 4.500 Ew.), während der Einzelhandel in der Ortsgemeinde Horhausen vor allem der Versorgung der südwestlich im Verbandsgemeindegebiet gelegenen Ortsgemeinden (ca. 7.400 Ew.) dient. Der Entwurf des

Regionalen Raumordnungsplans sieht für Flammersfeld und Horhausen einen gemeinsamen Versorgungsauftrag vor („Grundzentren im grundzentralen Verbund“).

Die Einkaufsorientierungen der örtlichen Bevölkerung verlaufen maßgeblich in Richtung der aufgeführten umliegenden Mittelzentren und gelten insbesondere für die Waren des aperiodischen Bedarfs.

3.3 Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Das Kerneinzugsgebiet des Flammersfelder Einzelhandels ist identisch mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde. Die Berechnung des Nachfragepotenzials in der VG Flammersfeld erfolgt auf der Basis der gemeindegrenzenhaften Einwohnerzahlen (11.950 Ew.) und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (98,0). Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.668 € für das Jahr 2015 zugrunde gelegt (Bund), der an das Niveau der Gemeinde mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wurde.

Abb. 5: Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

cima Warengruppe	VG Flammersfeld (in Mio. €)
Täglicher Bedarf insgesamt	34,8
Lebensmittel, Reformwaren	24,4
Gesundheits-, Körperpflege	9,3
Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)	1,1
Persönlicher Bedarf insgesamt	10,2
Bekleidung, Wäsche	5,6
Schuhe, Lederwaren	1,9
Uhren, Schmuck, Optik	2,6
Medien, Technik insgesamt	7,0
Bücher, Spielwaren	1,4
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Foto, PC	5,6
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3,3
Sportartikel	1,9
Spielwaren	0,7
Hobbybedarf (Fahrräder etc.)	0,7
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	1,0
Einrichtungsbedarf insgesamt	4,6
Möbel, Antiquitäten	0,9
Gardinen, Heimtextilien, Teppiche	3,7
Baumarktspezifische Sortimente	5,6
Insgesamt	66,4

Quelle: cima (2016)

Der Ausgabesatz eines Einwohners der Verbandsgemeinde Flammersfeld liegt bei **5.555 €**. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in der VG Flammersfeld leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial aus der VG Flammersfeld auf rd. 66,4 Mio. €. Davon entfallen rd. 34,8 Mio. € auf Artikel des täglichen Bedarfs. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 31,6 Mio. €.

Auswirkungen des demographischen Wandels

So wie ganz Deutschland muss sich auch die Verbandsgemeinde Flammersfeld den Herausforderungen des demographischen Wandels stellen. Er hat die Entwicklungen der vergangenen Jahre bereits bestimmt und wird auch zukünftig Einfluss nehmen. Zwar verzeichnete die VG Flammersfeld in den Jahren 1992 bis 2014 einen Bevölkerungszuwachs von rd. 13 % (zum Vergleich: der Landkreis Altenkirchen verzeichnete eine Bevölkerungsabnahme von rd. 2 %, das Land Rheinland-Pfalz eine weitaus geringere Zunahme von rd. 3 %); ein Blick auf die jüngere Entwicklung zeigt jedoch, dass dieser Trend nicht vorhält. In den Jahren 2004 bis 2014 blieben die Bevölkerungszahlen für die VG Flammersfeld konstant (Landkreis: - 6 %, Land: - 1 %). Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet ist somit vor allem im Vergleich zum Landkreis weniger stark durch den demographischen Wandel betroffen.⁵

Kurz- und mittelfristig ist mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Verbandsgemeinde zu rechnen. Da es sich jedoch nach der absoluten Anzahl der Einwohner um geringe Verluste handelt, hat der Rückgang in Hinblick auf aktuelle Tragfähigkeitsberechnungen von Einzelhandelsnutzungen etc. nur eine untergeordnete Bedeutung. Alle Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind zudem vor dem Hintergrund der der aktuellen Flüchtlingsströme nach Deutschland zu relativieren. Zuverlässige Prognosen auf kommunaler Ebene, die diese Sonderentwicklung berücksichtigen, liegen nicht vor.

Dies zeigt sich auch in der vom Statistischen Landesamt herausgegebenen Bevölkerungsvorausberechnung. Hier wird für den Horizont 2035 in der VG Flammersfeld mit einem Bevölkerungsrückgang von 4 % gerechnet (Basisjahr 2013, mittlere Annahme). Auch für diese Betrachtung entsprechen die Entwicklungen für Flammersfeld denen des Landes Rheinland-Pfalz (- 4 %), während für den Landkreis Altenkirchen mit stärkeren Verlusten gerechnet wird (- 6 bis - 12 %).⁶

Unmittelbare Schlussfolgerungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in den einzelnen Ortsgemeinden lassen sich aus gutachterlicher Sicht auch aus diesem Rückgang nur schwerlich ziehen, da hinsichtlich der prognostizierten Zahlen nicht unerhebliche Unsicherheiten über die Eintrittswahrscheinlichkeiten und damit dem möglichen Auswirkungen bestehen. Zweifellos sind jedoch zukünftige Erweiterungen nicht aus dem Bevölkerungswachstum der Ortsgemeinden zu begründen.

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

4 Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Im August 2015 wurde in der Verbandsgemeinde Flammersfeld eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung durchgeführt, aus der sich die nachfolgend formulierten Einzelhandelsstrukturdaten ergeben.⁷

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, cima interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der VG Flammersfeld wurden insgesamt **49 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt 7.550 m²** erhoben. Sie erwirtschaften nach Berechnungen der cima pro Jahr einen **Einzelhandelsumsatz von 34,0 Mio. €**.

Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

cima Warengruppe	Betriebe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in m ²	in %	in €	in %
Periodischer Bedarf insgesamt	27	4.930	65	27,1	80
Nahrungs- und Genussmittel	22	3.850	51	20,8	61
übriger periodischer Bedarf (u. a. Gesundheits-, Körperpflege)	5	1.080	14	6,3	19
Persönlicher Bedarf insgesamt	9	650	9	2,4	7
Medien, Technik insgesamt	4	440	6	1,4	4
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3	570	8	1,4	4
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	2	310	4	*	*
Einrichtungsbedarf insgesamt	4	630	8	0,8	2
Baumarktspezifische Sortimente insgesamt	-	*	*	*	*
Insgesamt	49	7.550	100	34,0	100

Quelle: cima (2016)

*: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe möglich.

Hinweis: Bei den Angaben zur Anzahl der Betriebe handelt es sich nur um die Betriebe, die die entsprechenden Sortimente als Hauptsortiment führen; in den Angaben zur Verkaufsfläche und zum Umsatz sind auch Angebote in Form von Randsortimenten enthalten.

⁷ In den Bestandsdaten enthalten ist der am 30.01.16 eröffnete Drogeriemarkt ROSSMANN in Horhausen.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in Abb. 6 dokumentiert. Es ist festzuhalten:

- Etwa die Hälfte aller Betriebe (mit einer NuG-Verkaufsfläche von 3.850 m²) sind dem Lebensmitteleinzelhandel zuzuordnen. Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile liegen bei 51 % bzw. 61 %; nach cima-Erfahrungen handelt es sich um typische Werte einer ländlich geprägten Verbandsgemeinde.
- Auch der Umsatzschwerpunkt liegt auf den Waren des täglichen Bedarfs (rd. 80 %). Die vergleichsweise hohen Umsatzanteile dieser Warengruppen verdeutlichen die primäre Bedeutung der Handelseinrichtungen für die Sicherung der Grundversorgung.
- Die Kenndaten für die Angebote des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Uhren/Schmuck), für Medien- und Technikwaren, für Spiel- und Sportwaren oder Artikel aus den Gruppen Glas, Porzellan, Keramik bzw. Einrichtungsbedarf signalisieren das geringe bzw. zum Teil überhaupt nicht vorhandene Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die VG Flammersfeld ist eine typische Flächengemeinde, die sich aus insgesamt 26 Ortsgemeinden zusammensetzt. Die größten Anteile an Einzelhandelsflächen des periodischen Bedarfs (rd. 87,5 %) konzentrieren sich in den zwei einwohnerstärksten Ortsgemeinden. Diese sind zugleich die Ortsgemeinden, die unmittelbar an die Bundesstraße angeschlossen sind. Die kleineren Ortsgemeinden weisen nur einen rudimentären Geschäftsbesatz auf. Zur Analyse der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Verbandsgemeindegebiet Flammersfeld sind folgende Besonderheiten festzustellen:

Grundzentrum Flammersfeld

Der Einzelhandel der Ortsgemeinde Flammersfeld setzt sich aus dem Handelsbesatz im Ortskern entlang der Rheinstraße und der Raiffeisenstraße sowie einem in der Kornbitze am nordöstlichen Rand des Ortsgemeindegebietes gelegenen kleineren Einzelhandelsbereich (EDEKA, NORMA) zusammen. Im Ortskern wird der Einzelhandelsbesatz durch öffentliche und private Dienstleistungen (u. a. Verbandsgemeindeverwaltung) sowie Gastronomiebetriebe ergänzt. Insgesamt sind in Flammersfeld 14 Betriebe ansässig, die auf einer Verkaufsfläche von 1.950 m² einen Umsatz von 8,7 Mio. € erzielen.

Als größere Handelsbetriebe und maßgeblich die Nahversorgung tragende Anbieter sind der angeführte NORMA Lebensmitteldiscounter und der angrenzende Supermarkt EDEKA hervorzuheben. Im Zentrum von Flammersfeld dominieren kleinflächige Betriebe. Außerhalb der benannten Bereiche gibt es keine weiteren Einzelhandelsbetriebe.

Grundzentrum Horhausen

Im Vergleich zu Flammersfeld ist der Einzelhandel der Ortsgemeinde Horhausen vielfältiger und breiter aufgestellt: 23 Betriebe erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von 4.660 m² jährlich insgesamt 21,8 Mio. €. Im Zentrum der Ortsgemeinde gibt es einen verdichteten Geschäftsbesatz entlang der Rheinstraße. Vereinzelt befinden sich Einzelhändler in den angrenzenden Stichstraßen. Die ebenfalls an die Rheinstraße angrenzende Standortbereich Landblum komplettiert den zentralen Handelsbereich mit dem dort ansässigen Verbrauchermarkt EDEKA und dem Lebensmitteldiscounter LIDL. Ende Januar 2016 eröffnete zudem der Drogeriemarkt ROSSMANN eine Filiale in Horhausen.

Der Handel wird auch in Horhausen durch öffentliche und private Dienstleistungen (u. a. Bankfilialen) sowie diverse Gastronomiebetriebe ergänzt.

Bedeutendste Nahversorger in Horhausen sind EDEKA und LIDL am nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereichs. Das Sortiment der übrigen Betriebe ist entsprechend der grundzentralen Funktion von Horhausen verschiedenen aperiodischen Branchen zuzuordnen, die sowohl die Einwohner von Horhausen als auch das übrige Gebiet der Verbandsgemeinde versorgen. So sind zwei Anbieter von Heimtextilien, ein Optiker, ein Hörgeräteakustiker sowie ein Fachhandel für Elektroartikel zu nennen.

Übrige Ortsgemeinden

Auf die übrigen 24 Ortsgemeinden verteilen sich insgesamt 12 Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 940 m² einen Umsatz von rd. 3,6 Mio. € erwirtschaften. Das Sortiment erstreckt sich von der klassischen Nahversorgung über verschiedene Branchen des aperiodischen Bedarfs. Während in Schürdt lediglich Nahrungs- und Genussmittel durch Hofmärkte angeboten werden, finden sich in Oberlahr neben einer Bäckerei ein Anbieter für Heimtextilien sowie ein Fachhändler für Leuchten und Lampen.

Indexwert Verkaufsfläche/ Einwohner

Der Indexwert Verkaufsfläche/ Einwohner ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl einer Kommune setzt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,40 – 1,45 m² Verkaufsfläche/ Einwohner. Für die VG Flammersfeld ergibt sich auf der Grundlage der angeführten Bestandsdaten ein Index von 0,63 m²/ Einwohner. Die VG Flammersfeld weist somit im Bundesvergleich eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Sie entspricht aber dem Einzelhandelsbesatz in anderen ländlichen Regionen von Rheinland-Pfalz. Eine Einordnung der angeführten Werte ermöglicht der cima-Gemeindevergleich (Abb. 7).

Für die Beurteilung der Nahversorgungsqualität in der Verbandsgemeinde liefert der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (NuG)/ Ew. wichtige Hinweise: Nach verschiedenen cima-Untersuchungen in unterschiedlichen Bundesländern ist davon auszugehen, dass bei einem Index von 0,35 - 0,45 m² NuG Verkaufsfläche/ Einwohner eine gute bzw. befriedigende Versorgungssituation besteht. Für die VG Flammersfeld ergibt sich ein Wert von 0,32 m² NuG Verkaufsfläche je Einwohner. Der Index Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner signalisiert auch für diese Warengruppe eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation.

Abb. 7: Verkaufsfläche pro Einwohner im cima-Gemeindevergleich

Kommune	Verkaufsfläche/ Einwohner (in m ²)
VG Wissen (14.710 Einwohner)	1,59
VG Cochem (19.850 Einwohner)	1,22
VG Brohltal (18.190 Einwohner)	1,11
VG Diez (24.810 Einwohner)	1,06
VG Maifeld (24.260 Einwohner)	0,93
VG Flammersfeld (11.950 Einwohner)	0,63
VG Waldbreitbach (9.060 Einwohner)	0,48
Bundesdurchschnitt	1,40 - 1,45

Quelle: cima (2016)

4.2 Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Mittels der Einzelhandelszentralität kann in einer Kommune das Verhältnis zwischen dem vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes und der vor Ort vorhandenen Nachfrage beschrieben werden.

Diese können sowohl für einzelne Gemeindeteile, eine Gemeinde oder für eine ganze Verbandsgemeinde formuliert werden. Dabei gelten folgende Orientierungswerte: Handelszentralitäten von über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse, Werte unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der jeweiligen Raumeinheit. Diese Zentralitätswerte können auch für einzelne Warengruppen ermittelt werden.

Je größer die Zentralität einer Kommune ist, desto größer ist die Anziehungskraft ihres Einzelhandels auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität einer Kommune wird z. B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Flammersfeld als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten (51); einem Umsatz von 34,0 Mio. € steht eine lokale Kaufkraft von 66,4 Mio. € gegenüber (s. Abb. 8).

Abb. 8 zeigt das Nachfragevolumen, den Umsatz und die Handelszentralitäten des Einzelhandels in der VG Flammersfeld. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität deutliche Kaufkraftabflüsse in andere Kommunen.

Abb. 8: Umsatz, Nachfragevolumen und Zentralität in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

CIMA Warengruppe	Umsatz	Nachfragevolumen	Zentralität
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	
Periodischer Bedarf insgesamt	27,1	34,8	78
Nahrungs- und Genussmittel	20,8	24,4	85
Gesundheits-, Körperpflege	6,0	9,3	65
übriger periodischer Bedarf	0,3	1,1	27
Persönlicher Bedarf insgesamt	2,4	10,2	24
Medien, Technik insgesamt	1,4	7,0	21
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	1,4	3,3	44
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat, Einrichtungsbedarf insgesamt	1,6	5,6	29
Baumarktspezifische Sortimente	0,0	5,6	0
Insgesamt	34,0	66,4	51

Quelle: CIMA (2016)

Es ist davon auszugehen, dass mit Blick auf die Wettbewerbsstandorte (vor allem Altenkirchen, Dierdorf, Neuwied und Linz) sowie hinsichtlich der bestehenden Pendlerverflechtungen auch zukünftig nur ein geringer Anteil des ermittelten Kaufkraftabflusses zurückgewonnen werden kann.

In den Branchen des täglichen Bedarfs wird eine Zentralität von 78 erreicht. Für die Branche Nahrungs-/ Genussmittel (NuG) wird eine Handelszentralität von 85 dokumentiert. Einem NuG-Einzelhandelsumsatz von 20,8 Mio. € steht hier ein Nachfragevolumen von 24,4 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss per Saldo beläuft sich auf 3,6 Mio. €. Trotz der bestehenden Lebensmittelmärkte und Lebensmitteldiscounter in den Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen kommt es damit auch bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zu Kaufkraftabflüssen. Eine maßvolle Erweiterung der NuG-Einzelhandelsfläche ist daher grundsätzlich zu befürworten. Dabei ist einer Erweiterung der bestehenden Betriebe, die auch zur Bestandssicherung dieser Unternehmen einen Beitrag leisten, gegenüber Neuansiedlungen der Vorzug zu geben.

In den Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs wird eine Handelszentralität von 22 erzielt. Typische Sortimente des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Uhren/ Schmuck) realisieren sehr niedrige Handelszentralitäten, einige Sortimente sind gar nicht vertreten. Es ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass in einer Verbandsgemeinde wie Flammersfeld (mit zwei bestehenden Grundzentren) ein ausgedehntes Angebot in den entsprechenden Sortimenten nur selten anzutreffen ist. Zumal dann, wenn mit den Mittelzentren Altenkirchen, Dierdorf, Linz und Neuwied vor allem hinsichtlich der innenstadttypischen Sortimente eine ausgeprägte Wettbewerbskulisse zu konstatieren ist. Schließlich bewirken die Oberzentren Bonn und Koblenz einen weiteren Kaufkraftabfluss aus der Verbandsgemeinde.

Abb. 9: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der Verbandsgemeinde Flammersfeld

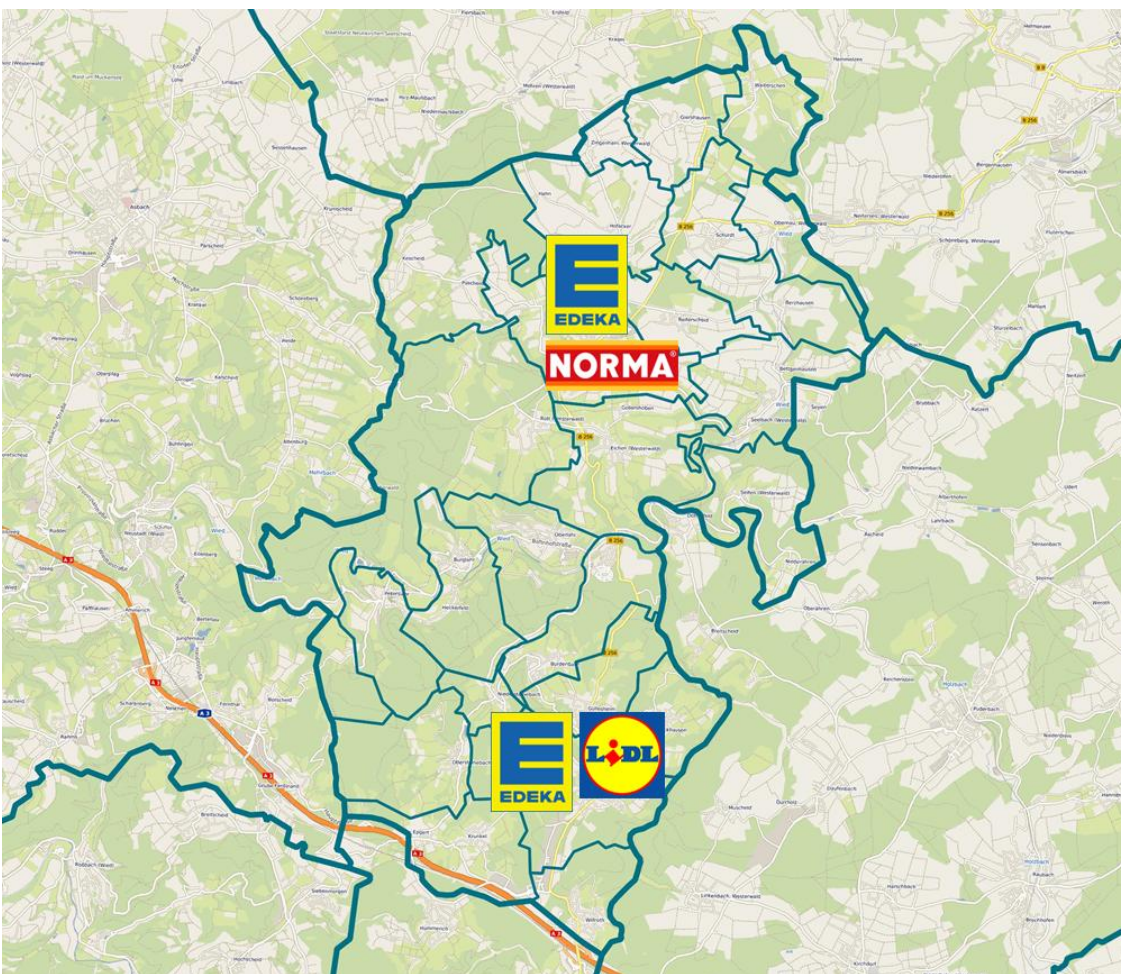
Verbandsgemeinde Flammersfeld	
Einwohner (Hauptwohnsitz; Stand: 30.06.2015)	11.950
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2015)	98,0
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	66,4
Einzelhandelbetriebe (Anzahl)	49
Verkaufsfläche (in m ²)	7.550
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m ² / Einwohner)	0,63
▪ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,32
▪ im aperiodischen Bedarf	0,22
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)	34,0
Flächenproduktivität (in €/ m ²)	4.504
Umsatz pro Einwohner (in €/ Einwohner)	2.846
Zentralität insgesamt	51
▪ Zentralität täglicher Bedarf	78
▪ Zentralität aperiodischer Bedarf	22

Quelle: cima (2016)

4.3 Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Wie bereits in Kap. 4.1 dargestellt wurde, kann anhand der ökonomischen Kenndaten auf Ebene der Verbandsgemeinde bei einem Indexwert von 0,32 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner von einer insgesamt unterdurchschnittlichen Versorgungssituation in der VG Flammersfeld ausgegangen werden. Insgesamt verfügt die VG Flammersfeld über eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel von 3.850 m².

Abb. 10: Verteilung der maßgeblichen Nahversorger



Quelle: cima (2016)

Bei einer qualitativen Bewertung des Angebotes und einer Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der relevanten Angebote sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wurde von der cima eine Handelszentralität von 85 ermittelt. Einem Einzelhandelsumsatz von 20,8 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 24,4 Mio. € gegenüber. Vor dem Hintergrund einer warengruppenspezifischen Einzelhandelszentralität von unter 100 ist eine gezielte Ergänzung des Nahversorgungsangebotes zu befürworten.
- Die Schwerpunkte der Angebote liegen in den Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen mit zusammen zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Vollsortimentern.

- Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter und Supermärkte weisen Verkaufsflächengrößen auf, die zumeist am unteren Rand der marktüblichen Größe derartiger Anbieter liegen.

Über einen kleinen Streubesatz verfügen die Ortsgemeinden Burglahr, Oberlahr, Güllesheim, Peterslahr, Schürdt und Willroth. Die Versorgung wird dort fast ausschließlich über Hofläden und Anbieter des Ladenhandwerks gewährleistet. (vgl. Abb. 12).

Insgesamt 17 Ortsgemeinden (Berzhausen, Bürdenbach, Eichen, Eulenberg, Giershausen, Kescheid, Krunkel, Niedersteinebach, Obernau, Orfen, Pleckhausen, Reiferscheid, Rott, Seelbach (Westerwald), Seifen, Walterschen, Ziegenhain) verfügen über keinerlei Einzelhandelsbetriebe; in Obersteinbach findet sich ein Anbieter von Pferdesportartikeln.

Abb. 11: Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Betriebstyp	Horhausen	Flammersfeld	Willroth	Schürdt	Oberlahr	Güllesheim	Burglahr	Peterslahr	übrige Ortsgemeinden	Gesamt
Einwohner	1.910	1.297	900	265	736	691	480	291	5.380	11.950
SB-Laden (bis 200 m ²)										
SB-Markt (200-400 m ²)										
Supermarkt (ab 400 m ²)	1	1								2
Lebensmitteldiscounter	1	1								2
Apotheke	1	1								2
Bäckerei, Metzgerei	3	5	1		1	1		1		12
Getränkemarkt	1									1
Drogeriemarkt	(1) ⁸									(1)
Sonstige Anbieter			1	2			1			4

Quelle: cima (2016)

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Gemeindegebiet verdeutlicht, dass in weiten Teilen des Gemeindegebietes keine flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können, während in den größeren Ortsgemeinden eine befriedigende Angebotssituation besteht. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials in den peripheren Gemeindeteilen sind die Chancen zur

⁸ Ein 670 m² umfassender Drogeriemarkt des Betreibers ROSSMANN ist zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchungen in der Umsetzung.

Etablierung eines Nahversorgungsangebotes in diesen Siedlungsbereichen als gering zu bewerten.

Abb. 12: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel nach Versorgungsbereichen

Versorgungsbereich	Einwohner	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m ²)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner (in m ²)
Horhausen	7.411	2.380	0,32
Flammersfeld	4.539	1.470	0,32
Verbandsgemeinde Flammersfeld	11.950	3.850	0,32

Quelle: cima (2016)

Vor dem Hintergrund des im Kap. 4.1 erläuterten bundesweiten Wertes von 0,35 - 0,45 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/ Einwohner als Indexwert für eine befriedigende Nahversorgungssituation ist für die in Abb. 4 detailliert räumlich abgegrenzten Versorgungsbereiche Flammersfeld und Horhausen ein leicht unterdurchschnittliches Versorgungsangebot festzustellen. Daher erscheint ein maßvoller Ausbau der Nahversorgung in beiden Versorgungsbereichen angezeigt.

5 Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

Um die nachfolgend formulierten Empfehlungen in den kommunalentwicklungspolitischen Kontext einzuordnen, bedarf es zunächst einer Herausstellung der Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Gemeindeentwicklung einer Kommune eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Ortszentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben im Gefüge der Gemeinde als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereich der Gemeinde gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Handel und der Verlagerung der Handelsstandorte an die Peripherie.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Verbandsgemeinde Flammersfeld und die Ortsgemeinden können nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd dürfen die Verbandsgemeinde und die Kommunen mit den ihnen zur Verfügung stehenden, planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und der kommunalentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Verbandsgemeinde Flammersfeld empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Flammersfeld an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Verbandsgemeindegebiet, insbesondere bei den innenstadtrelevanten Sortimenten,
- Entwicklung und Sicherung der Grundzentren Flammersfeld und Horhausen,
- Förderung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes in den übrigen Ortsgemeinden,
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen in nicht-integrierten Lagen,
- planungsrechtliche Steuerung der Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

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

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

5.2 Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Flammersfeld

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde Flammersfeld lässt sich ein räumliches Konzept der Einzelhandelsstandorte im Verbandsgemeindegebiet ableiten. Während es sich in größeren Gemeinden und Städten um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit handelt (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren), beinhaltet das räumliche Konzept im Fall der Verbandsgemeinde die planerische Zielvorstellung einer weitgehenden Konzentration der relevanten Potenziale auf die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen. Gerade in kleinen Gemeinden muss es das vorrangige Ziel sein, die vorhandenen und zukünftigen Nutzer räumlich zu bündeln und so die maximalen Synergieeffekte zwischen den Betrieben zu nutzen.

Dem Konzept liegen im Einzelnen die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

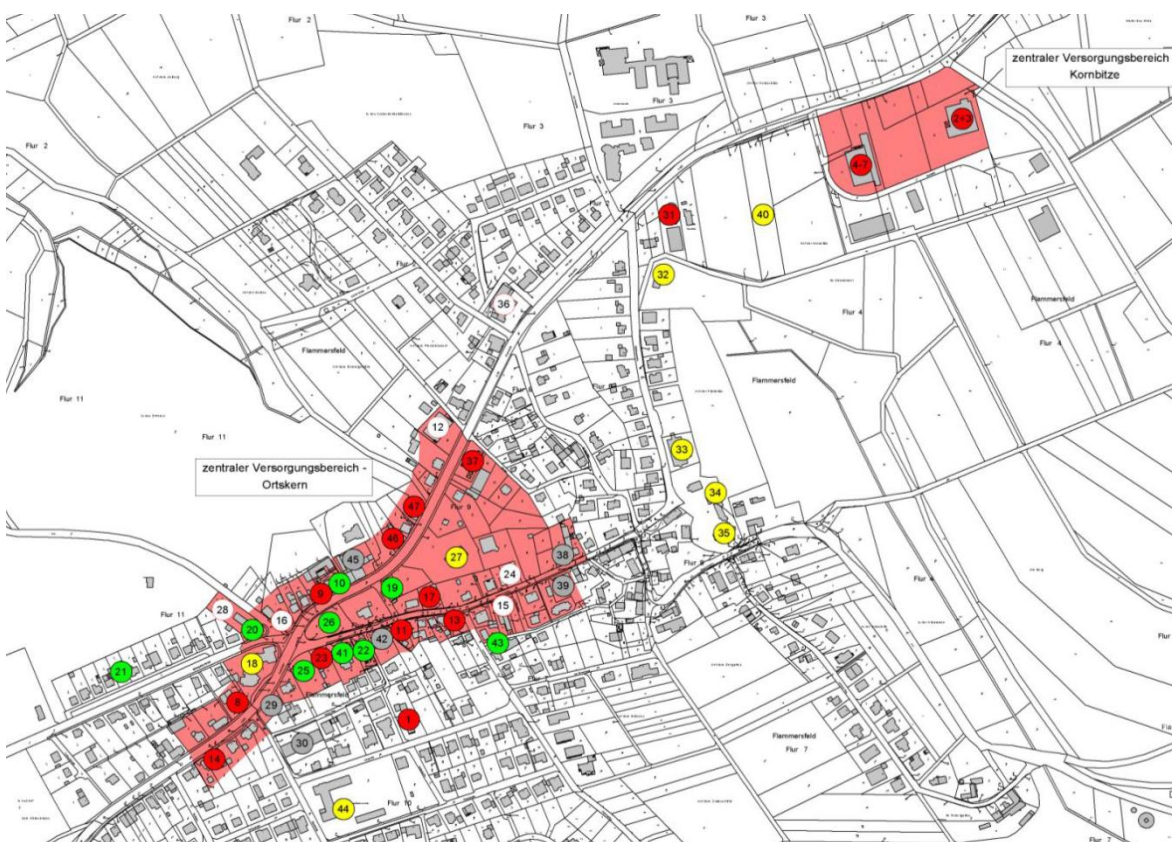
- Die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen übernehmen gemeinsam die **Versorgungsfunktion für das Verbandsgemeindegebiet**. Damit wird zum einen der raumordnerischen Einstufung beider Ortsgemeinden als Grundzentren im grundzentralen Verbund (Entwurf Regionaler Raumordnungsplan) entsprochen; zum anderen entspricht dies auch der heutigen Einzelhandelsstruktur und der Einkaufsgewohnheiten der örtlichen Bevölkerung. Eine Erweiterung der Angebote in beiden Ortsgemeinden wird im Sinne dieser Versorgungsaufgabe sowohl bei den Waren des täglichen als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs befürwortet.
- Die **Ortsmitte Horhausen bildet dabei schwerpunktmäßig das Versorgungszentrum für den südlichen Bereich der Verbandsgemeinde**. Sie übernimmt somit die Versorgungsfunktion für die rd. 7.400 Einwohner der Ortsgemeinden Bürdenbach, Burglahr, Eulenberg, Güllesheim, Horhausen, Krunkel, Niedersteinebach, Oberlahr, Obersteinebach, Peterslahr, Pleckhausen und Willroth. Für die Ortsmitte Horhausen ist daher ein Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen.
- Die **Ortsmitte Flammersfeld und der Standortbereich Flammersfeld-Kornbitze übernehmen gemeinsam eine Versorgungsfunktion für den nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde**. Die CIMA übernimmt damit dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinde Flammersfeld⁹ formulierten Ansatz (s. auch Abb. 13), der in den letzten

⁹ Planungsbüro ISU (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinde Flammersfeld. Bitburg.

Jahren auch Grundlage der Bauleitplanung und der Ortsentwicklung von Flammersfeld war.

Hierbei soll die Ortsmitte mit Priorität der Unterbringung kleinflächiger Betriebe aller Bedarfsstufen dienen, die mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der Ortsmitte in Einklang zu bringen sind. Dagegen sollte der Standort Kornbitze vorrangig der Unterbringung solcher Anbieter dienen, denen aufgrund ihres Verkaufsflächen- und Stellplatzbedarfs in der historischen Ortsmitte keine geeigneten Flächen angeboten werden können.

Abb. 13: Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Ortsgemeinde Flammersfeld nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinde Flammersfeld



Quelle: Planungsbüro ISO (2009)

Die Ortsmitte Flammersfeld und der Standort Kornbitze übernehmen somit die Versorgungsfunktion für die rd. 4.500 Einwohner der Ortsgemeinden Berzhausen, Eichen, Flammersfeld, Giershausen, Kescheid, Obernau, Orfgen, Rott, Reiferscheid, Schürdt, Seelbach, Seifen, Walterschen und Ziegenhain.

Eine Erweiterung der Angebote wird für beiden Standortbereiche im Sinne der zugewiesenen Versorgungsfunktion befürwortet.

- Bei Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsbetrieben mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet wird eine interkommunale Abstimmung zwischen den Ortsgemeinde Horhausen und Flammersfeld empfohlen. Hiermit wird sichergestellt, dass derartige Anbieter im Gebiet der Verbandsgemeinde Flammersfeld angesiedelt wer-

den können. Eine Festlegung von „Verkaufsflächenkontingenten“ o. ä. für die beiden Grundzentren wird nicht empfohlen.

Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevante Kernsortimente

Mit der Schließung des HAGEBAUMARKTES in Horhausen hat die Verbandsgemeinde im Segment der Baumärkte ihren wichtigsten Anbieter verloren. Um eine erneute Ansiedlung eines Baumarktes oder eines anderen Fachmarktes ohne innenstadtrelevante Kernsortimente zu ermöglichen, wird der Standort „ehem. HAGEBAUMARKT“ in Horhausen als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment entsprechend Ziel 59 LEP IV klassifiziert und räumlich abgegrenzt.

Für die Ausweisung weiterer Ergänzungsstandorte ergibt sich aus gutachterlicher Sicht aufgrund ausgebliebener Anfragen in der Vergangenheit keine unmittelbare Handlungsnotwendigkeit. Im Falle eines konkreten Ansiedlungsinteresses ist eine Einzelfallprüfung zu empfehlen; ggfs. sind die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

6 Standort- und vorhabenspezifische Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels

Wie auch in anderen Gemeinden stehen auch in der Verbandsgemeinde Flammersfeld Anfragen zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung bestehender Lebensmittelanbieter im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion.

Nachfolgend nimmt die cima zu einer Stellung zu den aktuellen Planungen zur Erweiterung vorhandener Discounter und Lebensmittelvollsortimenter in den Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen. Zum anderen werden die Entwicklungsperspektiven in den Ortszentren der beiden angeführten Ortsgemeinden genauso gutachterlich bewertet wie die Möglichkeiten zur Förderung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes in den übrigen Kommunen der Verbandsgemeinde.

6.1 Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitten von Flammersfeld und Horhausen

Die Einzelhandelsentwicklung der Innenstädte und Ortsmitten kleinerer Gemeinden steht erfahrungsgemäß im Mittelpunkt vieler öffentlicher Diskussionen. Zum einen bildet der Einzelhandel die zentrale Basis für die Lebendigkeit und die Attraktivität der Zentren, zum anderen ergibt sich durch leer stehende Ladenlokale in vielen Ortszentren ein besonderer Handlungsbedarf.

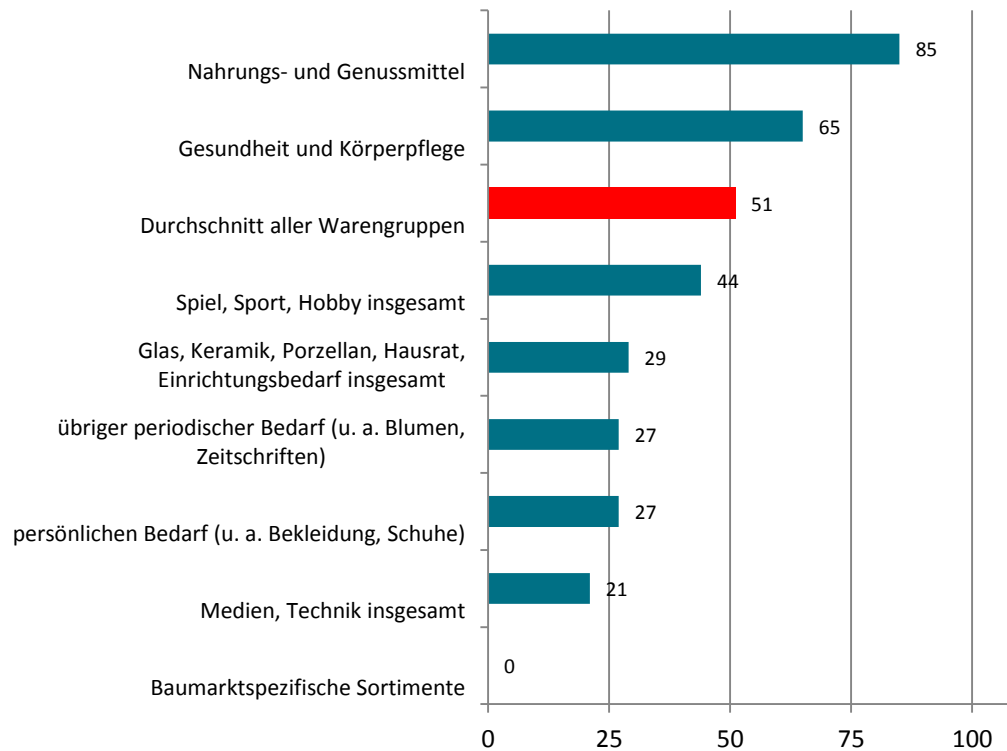
In dieser Hinsicht unterscheiden sich die Ortszentren von Flammersfeld und Horhausen nicht von anderen Gemeinden gleicher Größe. In beiden Ortsmitten finden sich mehrere, zum Teil bereits seit Jahren ungenutzte Ladenlokale; in beiden Fällen setzt sich der Einzelhandel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte zusammen. Ein geschlossener Einzelhandelsbesatz fehlt, strukturprägend ist vielmehr ein Wechsel zwischen Einzelhandelsgeschäften, ergänzenden Dienstleistern und Wohnnutzungen in den Erdgeschossen. Ein ausgeprägter Ortsmittelpunkt mit einem zentralen Marktplatz fehlt in beiden Fällen.

Während sich in Horhausen die leistungsfähigen Lebensmittelanbieter am nördlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereichs befinden, verfügt das Zentrum von Flammersfeld über keine derartigen Anbieter; als Standort für flächenbeanspruchende Lebensmittelbetriebe hat sich der Standort Kornbitze etabliert.

Abb. 14 verdeutlicht die derzeitigen Stärken und Schwächen des örtlichen Einzelhandels. Wie die nachfolgend im Detail analysierten Erweiterungsplanungen der vorhandenen Lebensmittelanbieter zeigen (Kap. 6.2 und 6.3), bestehen realistische Chancen zur Steigerung der Einzelhandelszentralität für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes ROSSMANN in Horhausen hat die Zentralität bei Gesundheits- und Körperpflege deutlich verbessert, so dass insgesamt für die Waren des täglichen Bedarfs eine gute und ausreichende Versorgungssituation festgestellt werden kann. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters oder eines zweiten Drogeriemarktes würde aus gutachterlicher Sicht zu einem sehr starken Wettbewerbsdruck innerhalb der Ver-

bandsgemeinde führen; mögliche negative Auswirkungen auf die Zentren innerhalb und außerhalb der Verbandsgemeinde sind ggfs. im Detail zu untersuchen.

Abb. 14: Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten Verbandsgemeinde Flammersfeld



Quelle: cima (2016)

Für alle übrigen Warengruppen sind unter der Gesamtzentralität von 51 liegende warengruppenspezifische Zentralitäten festzuhalten. Dies bedeutet, dass per Saldo in diesen Warengruppen mindestens die Hälfte der örtlichen Kaufkraft nach außerhalb abfließt. Die Ansiedlung von zumeist unterhalb der Großflächigkeit liegenden Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten (Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt) ist daher ebenso grundsätzlich zu befürworten wie die Schaffung eines Ersatzes für den 2015 geschlossenen HAGEBAUMARKT in Horhausen. Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten dabei ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Die Fläche des ehemaligen HAGEBAUMARKTES in Horhausen wird in Kap. 9 als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment klassifiziert. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur erneuten Ansiedlung eines Baumarktes oder in ihrem Sortiment vergleichbare Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente geschaffen.

Aus gutachterlicher Sicht sollte sich die Entwicklung der Ortsmitten darüber hinaus an folgenden Grundsätzen orientieren:

- **Stärkung der Ortszentren als Standort für Handel, Dienstleistungen, soziale und andere öffentliche Einrichtungen und Wohnen.**

Der Einzelhandel wird zukünftig nicht mehr die dominierende Erdgeschossnutzung darstellen. Weiterhin ist aber der Handel die tragende Säule der Lebendigkeit eines Ortskern und unterstützt die Tragfähigkeit diverser öffentlicher und privater Dienstleistungen

(z. B. Ärzte, Sozialeinrichtungen). Nur in Ausnahmefällen wird die Ansiedlung des filialiserten Einzelhandels in den kleinstrukturierten Ladenlokalen der Ortskerne gelingen. Sowohl in Horhausen als auch in Flammersfeld stehen geeignete Entwicklungsflächen im Umfeld gut frequentierter Lebensmittelanbieter zur Verfügung. Über Anbieter des täglichen Bedarfs hinaus, bieten sich derartige Standorte auch für entsprechende Fachmärkte mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs an.

- **Städtebauliche Aufwertung der Ortsmitten.**

Sofern die Ortszentren weiterhin Orte der Begegnung und der Kommunikation sein sollen, bedarf es einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung. Auch beim Fehlen eines historisch begründeten Marktplatzes ist die Ausbildung eines zentralen Platzes als Ort der Begegnung mit der Möglichkeit zur Durchführung zentraler Veranstaltungen zu fördern.

- **Verdichtung und Entwicklung von ungenutzten bzw. mindergenutzten Grundstücken.**

Ungenutzte oder mindergenutzte Grundstücke in zentralen Ortslagen führen häufig zum Funktions- und Imageverlust der Zentren. Umso wichtiger sind die gemeinsamen Anstrengungen von privaten Immobilieneigentümern und der Gemeinde zur Revitalisierung derartiger Objekte.

- **Einsatz geeigneter städtebaulicher Instrumente.**

Der Bund und das Land Rheinland-Pfalz fördern gezielt die Entwicklung der Ortskerne. Auf der Grundlage der entsprechenden Förderprogramme (Sanierungsprogramm, Entwicklungsprogramm, Soziale Stadt, Stadtumbau sowie Strukturprogramm) werden konzeptionelle Grundlagen ebenso gefördert wie die Finanzierung einzelner Projekte. Aktuell werden für die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen entsprechende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet.

Zur Förderung der Einzelhandelsentwicklung in den Ortszentren sind zudem die folgenden Empfehlungen zu beachten:

- Bevorzugte Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen in den Ortszentren zur Nutzung möglicher Synergieeffekte.
- Aktive Förderung von gemischten Immobilien (z. B. Ärztehaus), die auch für Einzelhandel attraktive Standorte darstellen.
- Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

6.2 Erweiterung vorhandener Lebensmittelanbieter innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Flammersfeld-Kornbitze

Vorliegende Planungen und vorliegende gutachterliche Bewertungen

Für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter NORMA liegen Planungen zur Erweiterung des Marktes von derzeit rd. 700 m² VKF auf rd. 900 m² vor; ebenso bestehen Überlegungen den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA von 700 m² VKF auf von rd. 1.250 m² zu erweitern. Nach der im Jahr 2002 beschlossenen Änderung des Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Auf der Kornbitze“ sind in dem Gebiet Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig. Für die angeführten Erweiterungen ist daher eine Änderung

des Bebauungsplans erforderlich; da es sich um Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist in beiden Fällen der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen.

Beide Erweiterungen waren bereits Gegenstand des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Planungsbüro ISU (2009)), die Maßnahmen waren Bestandteil einer größeren Einzelhandelsentwicklung, neben den angeführten Erweiterungen waren folgende Veränderungen vorgesehen:

- In Verbindung mit der NORMA-Erweiterung sollten der angrenzende Bereich mit Getränkemarkt, Backshop und Metzgerei neu geordnet werden.
- Neben der Erweiterung des Discounters sollte der Backshop auf 80 m² VKF und der Getränkemarkt auf 560 m² VKF erweitert sowie ein Drogeriemarkt (ca. 300 m² VKF) und ein Textilmarkt (ca. 560 m² VKF) neu angesiedelt werden. Zusätzlich sahen die Planungen ein Spiel- und Freizeitcenter vor.

Das Planungsbüro ISU kam zu nachfolgenden Empfehlungen:

- „Der zentrale Versorgungsbereich-Kornbitze soll vorrangig der Nahversorgung dienen, um nicht zur Konkurrenz zum Ortskern zu werden. Deshalb ist zu empfehlen, die zulässigen Sortimente auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf die Nahversorgungssortimente Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflege sowie auf das Sortiment Bekleidung (hier wiederum Betriebsformbeschränkung auf nicht höherwertige Sortimente denkbar) zu beschränken um der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches gerecht zu werden.“ (Planungsbüro ISU (2009, S. 38)).
- „Auch weiterhin sollen die vorhandenen Betriebe zur Sicherung der Nahversorgung von Flammersfeld in diesem Bereich zugelassen werden. Ebenso sind die konkreten Erweiterungsgedanken der Lebensmittelmärkte sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und Bekleidungsgeschäftes zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes in Flammersfeld zu begrüßen, da durch die Ansiedlungen keine Konkurrenzsituationen geschaffen werden, sondern im Gegenteil der Standort Flammersfeld gestärkt werden kann. Weitere Ansiedlungspotenziale für großflächige Einzelhandelsbetriebe im kurzfristigen Bedarf lassen sich aufgrund der zuvor aufgelisteten Kaufkraftbindungsquoten nicht begründen, somit sollte dieser zentrale Versorgungsbereich eingeschränkt werden.“ (Planungsbüro ISU (2009, S. 36f)).

Für die Erweiterung des NORMA-Marktes hat das Büro FUTURA im Jahr 2015 einen gesonderten Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit vorgelegt.

cima-Bewertung einer Erweiterung der beiden Lebensmittelanbieter in Flammersfeld-Kornbitze

Nach der erfolgten Ansiedlung einer ROSSMANN-Filiale in Horhausen steht die Realisierung einer Drogeriemarkt-Filiale in Flammersfeld aktuell nicht mehr zur Diskussion. Die cima nimmt daher nachfolgend nur zur Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte Stellung. Gutachterlich geprüft wurde dabei insbesondere die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel; die übrigen Sortimente können aufgrund der geringen Veränderungen aus gutachterlicher Sicht unberücksichtigt bleiben.

Aus den geplanten Erweiterungen der Anbieter NORMA und EDEKA ergibt sich eine Zunahme der Verkaufsfläche im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ um rd. 550 m² bzw. ein Mehrumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von 2,8 Mio. €.

Abb. 15: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen der Erweiterungen Flammersfeld-Kornbitze

Warengruppe	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche geplant	Differenz
Gesamtverkaufsfläche NORMA	700 m ²	900 m ²	+ 200 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	550 m ²	630 m ²	+ 80 m ²
- davon übrige Sortimente	150 m ²	270 m ²	+ 120 m ²
Gesamtverkaufsfläche EDEKA	700 m ²	1.250 m ²	+ 550 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	590 m ²	1.060 m ²	+ 470 m ²
- davon übrige Sortimente	110 m ²	190 m ²	+ 80 m ²
Gesamtverkaufsfläche EDEKA + NORMA	1.400 m ²	2.150 m ²	+ 750 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.140 m ²	1.690 m ²	+ 550 m ²
- davon übrige Sortimente	260 m ²	460 m ²	+ 200 m ²

Quelle: cima (2016)

Abb. 16: Aktueller und erwarteter Umsatz der Erweiterungen Flammersfeld-Kornbitze

Warengruppe	Umsatz aktuell	Umsatz geplant	Differenz
Gesamtumsatz NORMA	2,5 Mio. €	3,2 Mio. €	0,7 Mio. €
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1,9 Mio. €	2,2 Mio. €	0,3 Mio. €
- davon übrige Sortimente	0,5 Mio. €	0,9 Mio. €	0,4 Mio. €
Gesamtumsatz EDEKA	3,1 Mio. €	6,0 Mio. €	2,9 Mio. €
- davon Nahrungs- und Genussmittel	2,6 Mio. €	5,1 Mio. €	2,5 Mio. €
- davon übrige Sortimente	0,5 Mio. €	0,9 Mio. €	0,4 Mio. €
Gesamtumsatz EDEKA + NORMA	5,5 Mio. €	9,2 Mio. €	3,6 Mio. €
- davon Nahrungs- und Genussmittel	4,5 Mio. €	7,3 Mio. €	2,8 Mio. €
- davon übrige Sortimente	1,0 Mio. €	1,9 Mio. €	0,8 Mio. €

Hinweis: Abweichungen in den Additionen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Quelle: cima (2016)

Auf der Grundlage des ökonomischen Modellansatzes nach HUFF, in dem das vorhandene Angebot ebenso berücksichtigt wird wie die zu überwindenden Distanzen für den Kunden, geht die cima von folgenden Umsatzverlagerungen innerhalb der erwarteten Marktgebiet beider Vorhaben aus:

- Der überwiegende Umsatz der beiden Vorhaben nach ihrer Erweiterung ergibt sich durch den bereits heute durch die Anbieter NORMA und EDEKA erwirtschafteten Umsatz.
- Die Umsatzverluste der vorhandenen Betriebe innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Flammersfeld liegen unterhalb des „10 % Schwellenwertes“, ab dem die Rechtsprechung eine vertiefende Prüfung der Auswirkungen verlangt. Aus gutachterlicher Sicht ist weder die Schließung vorhandener Anbieter in Flammersfeld noch in Horhausen zu erwarten.
- Etwa ein Fünftel des zukünftigen Umsatzes (rd. 1,6 Mio. €) resultiert durch Zuflüsse von außerhalb. Hierbei wird es sich weniger um vermehrte Einkäufe auswärtiger Kunden als vielmehr um die Rückgewinnung von bislang nach außerhalb fließender Kaufkraft der Bevölkerung aus dem Verbandsgemeindegebiet handeln.

Abb. 17: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“ für die geplanten Erweiterung Flammersfeld-Kornbitze

Standortbereich	Aktueller Umsatz	Umsatzverteilung	
	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Flammersfeld-Kornbitze (ZV, nur EDEKA + NORMA)	4,5	4,5	100,0 %
Flammersfeld-Kornbitze (ZV, ohne EDEKA – NORMA)	0,9	< 0,1	< 10 %
Ortsmitte Flammersfeld (ZV)	0,7	< 0,1	< 10 %
Ortsmitte Horhausen (ZV)	12,4	1,1	8,9 %
Übrige Verbandsgemeinde Flammersfeld	2,3	0,2	8,7 %
Zuflüsse von außerhalb		1,5	
Gesamt	20,8	7,3	

Quelle: cima (2016)

Somit ergibt sich für die Verbandsgemeinde Flammersfeld eine Zunahme der Verkaufsfläche im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ um rd. 550 m² auf dann rd. 4.300 m². Ebenso steigt der Umsatz im gesamten Lebensmitteleinzelhandel von derzeit rd. 20,8 Mio. € auf dann 22,3 Mio. €.

Die Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Veränderungen belegen zusätzlich die nachfolgenden Indexwerte:

- Die Verkaufsflächenausstattung der Verbandsgemeinde Flammersfeld bei Nahrungs- und Genussmitteln erreicht mit den beiden Erweiterung einen Wert von 0,37 m² pro Einwohner und liegt dann im Bundesdurchschnitt (0,35 - 0,45 m² pro Einwohner)
- Die NuG-Zentralität der VG Flammersfeld steigt von derzeit 85 auf 91. Per Saldo kommt es damit weiterhin zu Kaufkraftabflüssen bei Nahrungs- und Genussmitteln, der Abfluss wird aber deutlich reduziert.

Erstprüfung der Genehmigungsfähigkeit

Eine vertiefende Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit beider Erweiterungen ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Flammersfeld. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die von FUTURA (2015) vorgelegte Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des NORMA-Marktes.

Aus Sicht der cima stimmen beide Erweiterungen jedoch mit den formulierten Zielen des Einzelhandelskonzeptes überein (s. Kap. 5.1); hierzu gehört insbesondere die Versorgungsfunktion des Standortbereichs Flammersfeld-Kornbitze für den nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde. Auch befinden sich beide Planvorhaben innerhalb des nachfolgend in Kap. 8.4 abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich Flammersfeld-Kornbitze.

Auch stehen beide Erweiterungen im Einklang mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesentwicklungsprogramms IV:

- Das Zentralitätsgebot (Z 57) wird erfüllt, da die Gemeinde Flammersfeld von der Raumordnung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen hat.
- Aufgrund der Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs wird das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) erfüllt.
- Die von der cima durchgeführte Auswirkungsanalyse (s. Abb. 17) kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Zentren innerhalb und außerhalb der Verbandsgemeinde durch die beiden Erweiterungen in ihrer Versorgungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Z 60).
- Aufgrund ihrer räumlichen Lage bilden beide Vorhaben keine Agglomeration; Ziel 61 ist daher auf die beiden Erweiterungen nicht anzuwenden.

Für eine abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ist u. a. auch eine Übereinstimmung der beiden Vorhaben mit dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zu prüfen.

6.3 Erweiterung des vorhandenen LIDL-Discounters in Horhausen

Vorliegende Planungen und vorliegende gutachterliche Bewertungen

Für den innerhalb des vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Horhausen gelegenen LIDL-Lebensmitteldiscounter (derzeit rd. 1.000 m² VKF) bestehen Planungen zur Erweiterung auf rd. 1.400 m²; die NuG-Verkaufsfläche wird sich um 320 m² erhöhen.

Erstprüfung der Genehmigungsfähigkeit

Die Erstbewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit baut auf der in Kap. 6.2 betrachteten Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte in Horhausen auf; d.h., die in Abb. 19 aufgeführten aktuellen Umsätze berücksichtigen bereits die Umsatzverlagerungen zu Lasten des LIDL-Marktes durch die beiden Erweiterungen.

Nach Erweiterung des LIDL-Marktes wird der Markt nach Einschätzung der cima eine Flächenleistung erreichen, die dem veröffentlichten Durchschnittswert der Firma LIDL entspricht (7.000 €/ m²).¹⁰ Der NuG-Umsatz wird sich von 4,7 Mio. € auf 7,8 Mio. € erhöhen.

Abb. 18: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen LIDL-Markt Horhausen

Warengruppe	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche geplant	Differenz
Gesamtverkaufsfläche LIDL	1.000 m ²	1.400 m ²	+ 400 m ²
- davon Nahrungs- und Genussmittel	800 m ²	1.120 m ²	+ 320 m ²
- davon übrige Sortimente	200 m ²	280 m ²	+ 80 m ²

Quelle: cima (2016)

¹⁰ Hahn Gruppe (2015): retail real estate report germany 2015/2016. Bergisch-Gladbach.

Abb. 19: Aktueller und erwarteter Umsatz LIDL-Markt Horhausen

Warengruppe	Umsatz aktuell	Umsatz geplant	Differenz
Gesamtumsatz LIDL	5,9 Mio. €	9,8 Mio. €	3,9 Mio. €
- davon Nahrungs- und Genussmittel	4,7 Mio. €	7,8 Mio. €	3,1 Mio. €
- davon übrige Sortimente	1,2 Mio. €	2,0 Mio. €	0,8 Mio. €

Quelle: cima (2016)

Abb. 20: Wirkungsanalyse „Nahrungs- und Genussmittel“ für die geplanten Erweiterung LIDL-Markt Horhausen

Standortbereich	Aktueller Umsatz	Umsatzverteilung	
	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Ortsmitte Horhausen (ZV, nur LIDL)	4,7	4,7	100,0 %
Ortsmitte Horhausen (ZV, ohne LIDL)	6,6	0,8	12,2 %
Ortsmitte Flammersfeld (ZV)	0,7	< 0,1	< 10 %
Flammersfeld-Kornbitze (ZV)	8,2	0,7	8,5 %
übrige Verbandsgemeinde Flammersfeld	2,1	0,2	9,5 %
Zuflüsse von außerhalb		1,4	
Gesamt	22,3	7,8	

Quelle: cima (2016)

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen im erwarteten Einzugsgebiet des LIDL-Marktes sind Abb. 20 zu entnehmen. Die Verlagerungsquoten zu Lasten der Zentralen Versorgungsbereiche liegen für den Zentralen Versorgungsbereich Flammersfeld-Kornbitze mit 8,5 % unterhalb des „10 %-Schwellenwertes“ der Abwägungsrelevanz, die Umsatzverlagerungen innerhalb von Horhausen werden leicht über dem 10 %-Wert liegen. In beiden Fällen geht die cima zwar von einer verschärften Wettbewerbssituation aus; sowohl für die dann neu aufgestellten Märkte NORMA und EDEKA in Flammersfeld als auch den EDEKA-Markt in Horhausen wird aber keine Betriebsaufgabe befürchtet. Die vier Anbieter stellen vielmehr aus gutachterlicher Sicht nach Abschluss der vorgestellten Erweiterungen ein langfristig stabiles und ausgewogenes Versorgungsangebot innerhalb der Verbandsgemeinde dar. Die Einschätzung wird bestätigt durch die folgenden Kennwerte, die nach Realisierung der Erweiterungen in Flammersfeld (NORMA und EDEKA) und Horhausen (LIDL) einstellen werden:

- Die Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel wird innerhalb der VG Flammersfeld auf 4.720 m² VKF steigen; es wird ein NuG-Umsatz von 23,7 Mio. € erwartet.
- Durch die drei Erweiterungen steigt die Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln innerhalb der VG Flammersfeld auf 0,39 m² pro Einwohner und liegt dann im Bundesdurchschnitt (0,35 - 0,45 m² pro Einwohner).
- Bei einem NuG-Kaufkraftpotenzial von 24,4 Mio. € innerhalb der VG Flammerfeld ergibt sich aus dem erwarteten NuG-Umsatz von 23,7 Mio. € eine NuG-Zentralität VG Flammersfeld von 97; d.h. der Umsatz und die lokale Kaufkraft sind nahezu ausgegli-

chen bzw. per Saldo kommt es nur noch zu geringen NuG-Kaufkraftabflüssen aus dem Gebiet der Verbandsgemeinde.

Wie auch bei der Erweiterung der beiden Märkte in Flammersfeld ist zur abschließenden Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit eine entsprechende ergänzende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erforderlich. Nach der Erstprüfung geht die cima von einer Genehmigungsfähigkeit aus; die Ziele des LEP IV werden aus gutachterlicher Sicht erfüllt (Z 57 – Zentralitätsgebot: Die Ortsgemeinde Horhausen hat die Funktion eines Grundzentrums; Z 58 - städtebauliches Integrationsgebot: Der Standort liegt innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs; Z 60 Beeinträchtigungsverbot: wesentliche Auswirkungen auf vorhandene Zentren sind nicht zu erwarten; Z 61 – Agglomerationsverbot: Ziel 61 ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden).

6.4 Entwicklungsspielraum für die zukünftige Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in der VG Flammersfeld

Die in Kap. 6.2 und Kap. 6.3 beschriebenen Erweiterungen der Märkte in Horhausen und Flammersfeld zeigen einen bereits kurzfristig realisierbaren Weg zur Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet der Verbandsgemeinde auf. Für drei der vier vorhandenen Märkte liegen konkrete Erweiterungsplanungen vor.

Für den bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarkt in Horhausen bestehen derzeit keine entsprechenden Überlegungen. Mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² hat der Markt eine marktübliche Größe; gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass Neubauvorhaben von Vollsortimentern zwischenzeitlich Marktgrößen von 1.400 – 1.800 m² und mehr verfolgen.

Wie die vorherige Erstprüfung der vorliegenden Erweiterungsplanungen für die übrigen Anbieter in Horhausen und Flammersfeld gezeigt haben, wird sich bereits bei Umsetzung aller bekannten Planungen das Versorgungsangebot innerhalb der Verbandsgemeinde Flammersfeld deutlich verbessern: nach den cima-Berechnungen steigt die warengruppenspezifische Zentralität auf 97 (aktuell: 85), der Index Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner von derzeit auf 0,32 auf 0,39 m²/ Ew. (Bundesdurchschnitt: 0,35 – 0,45 m²/ Ew.).

Beide Werte signalisieren noch einen gewissen Spielraum für die Erweiterung bestehender Betriebe.¹¹ Legt man den Index Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner zugrunde, würde mit einer zusätzlichen NuG-Verkaufsfläche von rd. 700 m² der Index für die VG Flammersfeld auf 0,45 m²/ Ew. und damit bis auf den oberen Wert für eine ausgewogene Versorgung ansteigen. Gleichwohl ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass jede weitere Verkaufsflächenerweiterung auch zu einem stärkeren Wettbewerb zwischen den Anbieter innerhalb der Verbandsgemeinde führen wird.

¹¹ Nach Vorlage des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes (Juli 2016) wurde der Verwaltung eine konkrete Erweiterungsabsicht des EDEKA-Marktes um ca. 650 m² vorgelegt. Wie aus der Erstbewertung im obigen Absatz ersichtlich, ist dies noch verträglich; der Index würde bis auf den oberen Wert des Bundesdurchschnitts ansteigen.

6.5 Ergänzende Angebot in den übrigen Ortsgemeinden

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz und die Einwohnergröße der weiteren Ortsgemeinden bieten keine Ansätze zur räumlichen Abgrenzung weiterer Zentraler Versorgungsbereiche bzw. die Etablierung von Nahversorgungszentren. Ein derartiges Zentrum erfordert ein Einzugsgebiet von ca. 4.000 – 5.000 Einwohnern und sollte im Kern einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Discounter von mindestens 700 – 800 m² VKF sowie einen ergänzenden Einzelhandelsbesatz mit Anbietern des täglichen Bedarfs umfassen (z. B. Bäckerei, Apotheke, Zeitungen/ Lotto, Blumengeschäft, Drogeriemarkt).

Zur **mittelfristigen Stabilisierung der lokalen Versorgung** in den übrigen Ortsteilen können die folgenden strategischen Ansätze einen Beitrag leisten:

- **Nischenpolitik ansässiger Unternehmen:** Erfahrungsgemäß können insbesondere bereits ansässige Unternehmen einen positiven Beitrag leisten. Durch die Besetzung von Nischen, hohem Qualitätsstandard und/ oder besonderer Serviceleistungen, wie etwa Hofverkaufsstellen, Metzgereien mit Cateringservice oder Supermärkte mit Bringservice, können auch in Ortsgemeinden mit niedriger Einwohnerzahl betriebswirtschaftlich befriedigende Ergebnisse erzielt werden und einen Beitrag zur Versorgung geleistet werden. Als vorteilhafte Rahmenbedingungen für diese Unternehmen sind beispielsweise der Entfall von Mietausgaben durch den Besitz des Ladenlokals oder die Mitarbeit von Familienmitgliedern zu benennen.

Als ein gelungenes Beispiel ist der in der Ortsgemeinde Schürdt gelegene BIOHOF SCHÜRDT zu bewerten. Hier ist auf Basis privater Einzelinitiative ein hochwertiges Nahversorgungsangebot gegeben, welches das Nahversorgungsnetz im nordöstlichen Bereich der Verbandsgemeinde ergänzt.

- **Alternative Konzepte der Nahversorgung:** in der Vergangenheit wurden bundesweit Modellprojekte zur Förderung alternativer Formen der Nahversorgung erprobt. Beispiele dafür finden sich in den schleswig-holsteinischen MarktTreffs oder dem Franchise-System „Um's Eck“, welches bereits in mehr als 150 süddeutschen Gemeinden besteht. Unerlässlich für die Betriebe eines solchen alternativen Konzeptes ist die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten seitens der Gemeinde, das ehrenamtliche Engagement einzelner Bürger sowie die Bündelung verschiedener Angebote in einem Ladenlokal (Handel, Dienstleistungen (Post, Reinigung etc.), Café, Verwaltung).
- **Mobiler Einzelhandel:** für den ländlichen Raum bildet der mobile Einzelhandel traditionell eine gute Möglichkeit ein Mindestgrundangebot für die wohnungsnahе Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten.

7 Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

7.1 Vorbemerkungen

Für den Einzelhandel einer Kommune besteht vor allem aufgrund des seit Jahren anhaltenden Ansiedlungsdrucks großflächiger Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Aufgabe des vorliegenden Konzeptes ist u. a. die planungsrechtlichen Instrumente und Grundlagen für den Erhalt und die dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen Zentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung zu schaffen.

Betriebe können sich vor allem dann negativ auf die Einzelhandelsentwicklung auswirken, wenn diese überwiegend innenstadtrelevante Sortimente anbieten und sich außerhalb der in einem Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentren ansiedeln.

Diese innenstadtrelevanten Sortimente sind prägend für das Einzelhandelsangebot und die Besucherattraktivität der betroffenen Versorgungsbereiche. Als Bestandteile dieses Sortiments sei exemplarisch auf die Warengruppen Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spielwaren und Bücher verwiesen. Somit handelt es sich um Warengruppen, die typischerweise viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben und somit auch von kleinteiligen Fachgeschäften gewinnbringend angeboten werden, häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadt- und Gemeindegebiet hat der Gesetzgeber den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten zur Steuerung eingeräumt. Um entsprechende bau- und planungsrechtliche Instrumente für die Einzelhandelsentwicklung zu nutzen, bedarf es seitens der Kommune eine Erarbeitung und den Beschluss entsprechender Grundlagen. Dies beinhaltet:

- die räumliche Abgrenzung der drei im Zentrenkonzept aufgeführten **Zentralen Versorgungsbereiche** und
- die aus den Örtlichkeiten abgeleitete und begründete **Liste der innenstadtrelevanten Sortimente für die Verbandsgemeinde Flammersfeld**.

Beide Instrumente sind die Voraussetzung für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in den Bebauungsplänen; das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) enthält entsprechende Empfehlungen an die Kommunen.

7.2 Einzelhandelsrelevante Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

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

Nachfolgend werden die wichtigsten Ziele und Grundsätze des LEP IV zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Generell ist zu berücksichtigen, dass **Ziele der Raumordnung** von der Kommune im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Es sind also Festlegungen gegeben, an die die Kommunen strikt gebunden sind und die auch nicht durch Abwägung zu überwinden sind. Die formulierten **Grundsätze der Raumordnung** sind dagegen zu im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen; d.h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. Etwaige Abweichungen des Grundsatzes bedürfen jedoch immer einer vertiefenden Auseinandersetzung mit dem konkreten Vorhaben sowie einer sorgfältigen Begründung.

Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Ziel 57 - Zentralitätsgebot**). Weist ein Betrieb mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche aus, so ist dieser nur in Mittel- oder Oberzentren anzusiedeln. Eine Ausnahme dieser Regelung besteht nur dann, wenn eine Gemeinde mehr als 3.000 Einwohner, aber keine zentralörtliche Funktion aufweist und das Einzelhandelsvorhaben (bei einer Obergrenze von max. 1.600 m² VKF) zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung notwendig ist.

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 (**Ziel 58 - städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („Zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind für die zentralen Orte in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Für die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind auch Ergänzungsstandorte der zentralen Orte zulässig (**Ziel 59 - Ergänzungsstandorte**). Auch diese Standorte müssen von der Gemeinde festgelegt, mit der Regionalplanung abgestimmt und begründet werden. Dabei sind innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

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 (**Ziel 60 - Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Ziel 61 - 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.

Die im LEP IV enthaltenen **Grundsätze 62 und 63** beziehen sich auf die ÖPNV-Erreichbarkeit von Ergänzungsstandorten sowie die Förderung von Modellvorhaben zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung.

Liste der innenstadttypischen Sortimente

In den Erläuterungen des LEP IV zu den Zielen und Grundsätzen ist auch eine Liste der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten. Wie auch bei vergleichbaren Programmen in anderen Bundesländern wird den Kommunen jedoch das Recht eingeräumt, im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung der Liste vorzunehmen.

Die von den Kommunen beschlossenen Sortimentslisten sollen der Präzisierung von zulässigen bzw. nicht zulässigen Waren innerhalb von Sondergebieten bzw. dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in bestimmten Baugebieten dienen.

7.3 Einzelhandelsrelevante Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald

Die VG Flammersfeld ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald werden die für die Planungsgemeinschaft geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert. Im Jahr 2011 wurde der seit 2006 gültige Raumordnungsplan durch einen neuen, bislang noch nicht verabschiedeten Entwurf abgelöst.

In diesem Entwurf werden die Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen als Grundzentren im grundzentralen Verbund definiert.

In dem Plan werden u. a. die folgenden einzelhandelsrelevanten Ziele (Z) für Grundzentren formuliert:

- Z 24 Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.
- Z 26 Grundzentren im grundzentralen Verbund nehmen die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahr und berücksichtigen die langfristige Sicherung der vorhandenen grundzentralen Einrichtungen in den benachbarten Grundzentren innerhalb des Nahbereichs und der Mittelzentren. Die grundzentralen Orte innerhalb des Nahbereichs sind zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet (**Kooperationsgebot**).

Darüber hinaus enthält der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald folgende einzelhandelsrelevante Grundsätze (G):

- G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich veränderte

Kaufverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

- G 39 Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (**Kongruenzgebot**).
- G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
- G 42 In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen sollen in gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon ist der mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbundene Einzelhandel als untergeordnete Nebeneinrichtung.

8 Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Flammersfeld

8.1 Methodik zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches ist als Planungskategorie erstmals 2004 mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Wie bereits dargestellt wurde, hat der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs zwischenzeitlich Eingang gefunden in verschiedene rechtliche Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, u.a. auch in das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsiniciativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs Zentraler Versorgungsbereich in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlässen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.06 den Begriff Zentraler Versorgungsbereich wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Gemeinde mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Kommunen mit eigenständigen Gemeindeteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche

Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung dann jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. Im Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Gemeinde.

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

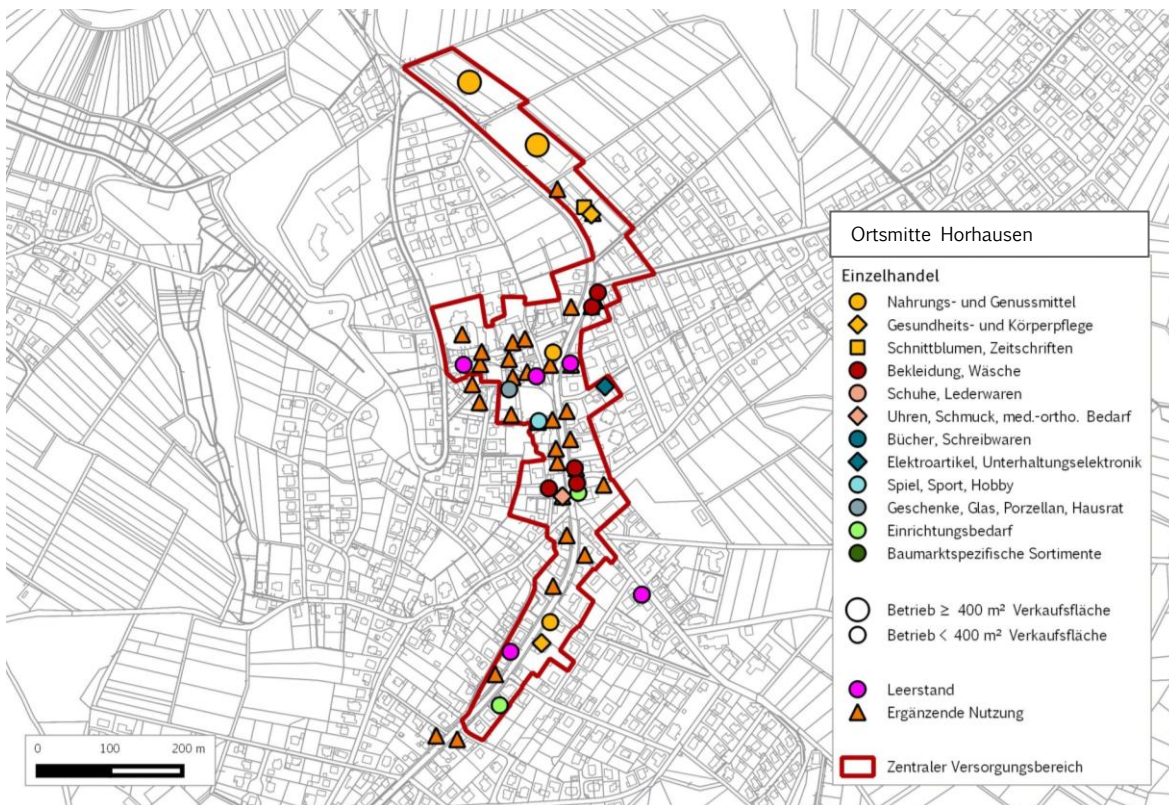
8.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Horhausen

Für die Ortsmitte Horhausen wird der Zentrale Versorgungsbereich anhand der in Kap. 7.1 genannten Kriterien wie in Abb. 21 dargestellt räumlich abgegrenzt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Horhausen wird durch den durchgehenden Einzelhandelsbesatz entlang der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse Rheinstraße (B 256) charakterisiert. Er beginnt nördlich bei der Einmündung Neue Schulstraße und schließt im Süden auf Höhe Wiesenweg. Ergänzt wird der Bereich um den Besatz entlang der westlich der Rheinstraße gelegenen Grundstraße bis Höhe der Einmündung Am Born. In diesem Bereich wird der Einzelhandel durch komplementäre Nutzungen, wie Banken, Friseursalon, gastronomische Angebote etc. ergänzt.

Durch diesen Besatz übernimmt der Zentrale Versorgungsbereich Horhausen eine Versorgungsfunktion für den südlichen Bereich des Verbandsgemeindegebiets.

Abb. 21: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Horhausen

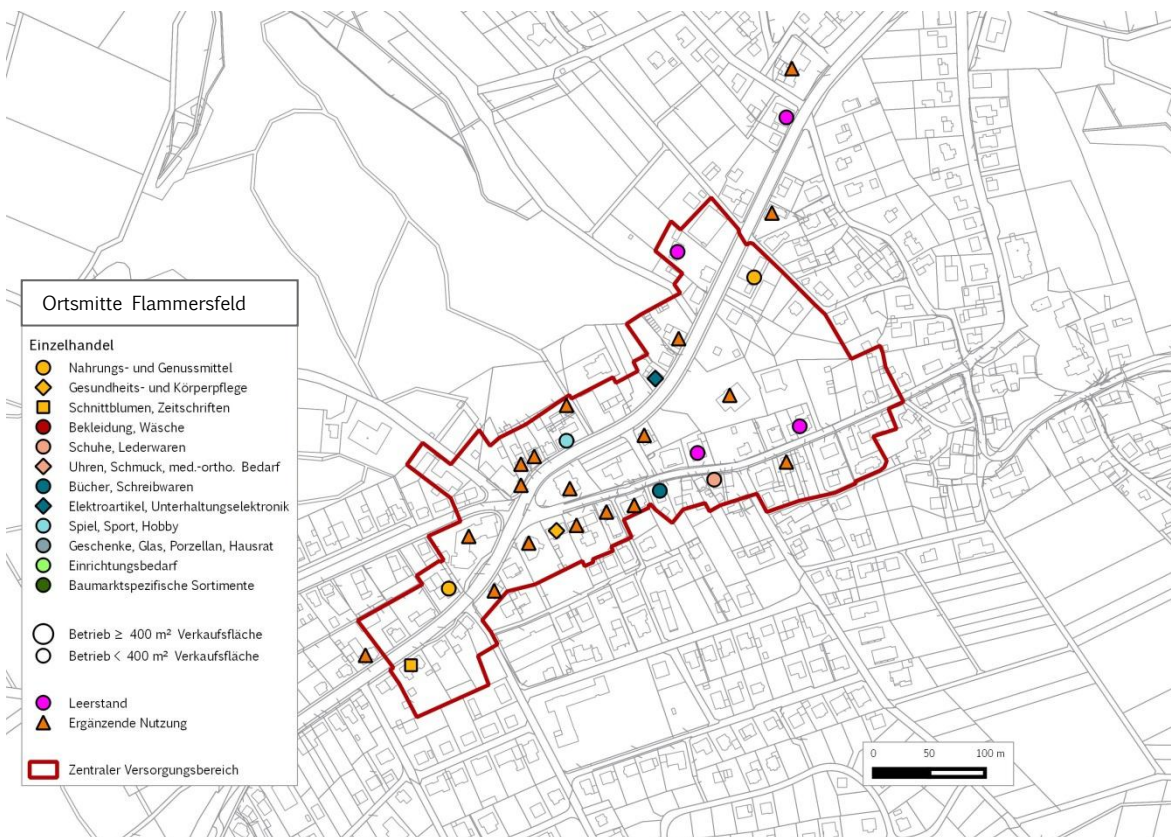


Quelle: cima (2016)

8.3 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld

Für den Ortskern Flammersfeld wird ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, der sich entlang der Rheinstraße (B 256) von der im Nord-Osten gelegenen Einmündung des Gäuweg bis zur im Süd-Osten gelegenen Einmündung der Talstraße erstreckt. Der Besatz der Rheinstraße wird durch die Geschäfte entlang der einmündenden Raiffeisenstraße bis zur Höhe Burgplatz ergänzt (Abb. 22). Es handelt sich ausschließlich um kleinflächige Anbieter in Form von inhabergeführten Fachgeschäften. Der bestehende Einzelhandelsbesatz im Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld wird durch mehrere komplementäre Nutzungen komplettiert, so befindet sich beispielsweise die Verbandsgemeindeverwaltung an der Rheinstraße.

Abb. 22: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld

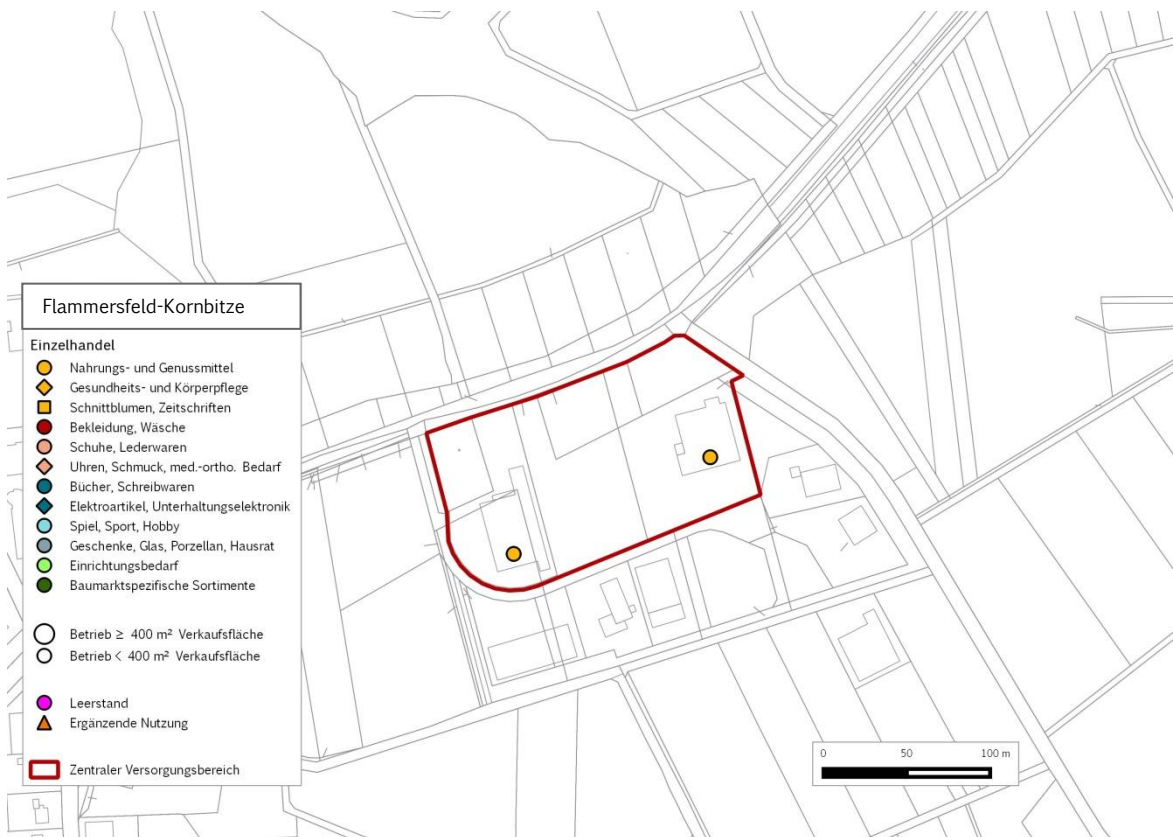


Quelle: cima (2016)

8.4 Zentraler Versorgungsbereich Standort Flammersfeld-Kornbitze

Mit Bezug und in Übereinstimmung mit dem vom Planungsbüro ISO (2009) erstellten kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Flammersfeld wird für den Standortbereich Kornbitze am östlichen Ortsrand ein weiterer Zentraler Versorgungsbereich innerhalb der Ortsgemeinde Flammersfeld räumlich abgegrenzt. Die Abgrenzung orientiert sich an der durch das Planungsbüro ISO vorgenommenen Abgrenzung und schließt insbesondere die beiden vorhandenen Anbieter NORMA und EDEKA ein. Wie auch der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Flammersfeld übernimmt der Zentrale Versorgungsbereich Flammersfeld-Kornbitze eine Versorgungsfunktion für das nördliche Verbandsgemeindegebiet.

Abb. 23: Zentraler Versorgungsbereich Flammersfeld-Kornbitze



Quelle: cima (2016)

9 Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment entsprechend Ziel 59 LEP IV wird der ehemalige HAGEBAUMARKT in Horhausen wie in Abb. 24 dargestellt räumlich abgegrenzt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.200 m² bietet das Objekt ein Flächenpotenzial für diverse Fachmärkte (Baumarkt, Fliesenfachmarkt, Möbelanbieter etc.); auch eine Aufteilung in mehrere Flächeneinheiten ist möglich.

Abb. 24: Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment in Horhausen



Quelle: cima (2016)

10 Flammersfelder Sortimentsliste

10.1 Vorbemerkung und rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß der Rechtsprechung in der Vergangenheit (u. a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹²

Auch das VGH Mannheim unterstreicht in dem Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05) noch einmal die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne ein aktuelles Einzelhandelskonzept oder ein entsprechendes Fachgutachten eine städtebauliche Begründung nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.¹³

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03.06.2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Auch der VGH Baden-Württemberg folgt dieser Sichtweise in einem Urteil vom 02.05.2005 (8 S 1848/04). „Sollen in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.“

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) enthält eine Vorschlagsliste von innenstadtrelevanten Sortimenten (Abb. 25).

¹² Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimenten auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹³ Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

Abb. 25: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV

Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungsmittel ▪ Drogeriewaren/ Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan ▪ Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel ▪ Kunst/ Antiquitäten ▪ Baby-/ Kinderartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel ▪ Foto/ Optik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe ▪ Musikalienhandel ▪ Uhren/ Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel ▪ Blumen ▪ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas ▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

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

Das OVG Münster hat 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 Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.¹⁴

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente des LEP IV Rheinland Pfalz (Abb. 25) oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z.B. sogenannte „Kölner Liste“) für die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den Bebauungsplänen reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Unbedingt zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb der Ortsmitte in Form eines kleinflächigen Fachgeschäftes angeboten werden. Ein Blumenladen oder ein kleinflächiges Textilgeschäft sind daher auch weiterhin außerhalb der Ortsmitte zulässig. Dagegen kann die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

¹⁴ 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.

10.2 Zur Ableitung der Flammersfelder Sortimentsliste

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

Bei der Ableitung der Flammersfelder Sortimentsliste hat die cima die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

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

Es kann sich dabei sowohl um Sortimente handeln, die bereits heute im nennenswerten Umfang in den zentralen Bereichen angeboten werden, als auch um solche Warengruppen, die bislang nur untergeordnete Bedeutung in diesen haben, aber aus planerischer Sicht Bestandteil des entsprechenden Angebotes sein sollten.

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in den zentralen Standortbereichen angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig abtransportiert werden können.

Ableitung der innenstadtrelevanten Sortimente

Von den im LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente klassifizierten Sortimenten werden mit Blick auf den heutigen Einzelhandelsbesatz in den Zentralen Versorgungsbereichen der Ortsgemeinden Horhausen und Flammersfeld folgende Sortimente als **innenstadtrelevant** eingestuft, da diese Zentren bereits heute über einen relevanten Geschäftsbesatz mit diesen Warengruppen verfügen:

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren/ Kosmetikartikel
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan
- Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Bekleidung, Lederwaren
- Schuhe
- Bücher
- Spielwaren
- Optik
- Uhren/ Schmuck
- Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel
- Musikalienhandel

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Blumen

Maßstab für die Bewertung ist zum einen der vorhandene Besatz an strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben, wir verweisen an dieser Stelle u. a. auf folgende Betriebe: Lebensmitteldiscounter NORMA und EDEKA Supermarkt am Standort Flammersfeld-Kornbitze, die Betriebe EDEKA, LIDL, TEDI, HILAR SCHMIDT (Optik, Uhren/ Schmuck), TREIBSTOFF, PURE (beide Bekleidung), FASSBENDER (Spielwaren, Schreibwaren, Bücher) und TRENDFLORISTIK in der Ortsmitte Horhausen sowie die Unternehmen SCHARENBERG (Musikalien), LÖWENZAHN (Blumen), SCHREIBWAREN SCHMIDT (auch Bücher), SCHUHHAUS SCHMIDT in der Ortsmitte Flammersfeld. Zum anderen erfüllen die angeführten Sortimente die einleitend aufgeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz: erwartete Synergieeffekte mit anderen Innenstadtbetrieben, mit den typischen räumlichen Strukturen der Ortsmitten zu vereinbarenden Flächenbedarf der Betriebe, Vereinbarkeit des Geschäftsbetriebes mit den sonstigen innerörtlichen Rahmenbedingungen, Art der Waren in Hinblick auf den Abtransport durch den Kunden etc.

Von den innenstadtrelevanten Sortimenten nach dem LEP IV verbleiben die nachfolgend aufgeführten Warengruppen, bei denen aufgrund des heutigen Geschäftsbesatzes in den drei angeführten Zentren derzeit eine Innenstadtrelevanz nicht oder nur sehr eingeschränkt nachzuweisen ist:

- Baby-/ Kinderartikel
- Foto
- Teppiche
- Campingartikel
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
- Fahrräder und Zubehör/ Mofas
- Sportartikel

Bei diesen Warengruppen schlägt die cima folgende begründete Klassifizierung vor:

- **Fotoartikel** werden derzeit in den drei Zentralen Versorgungsbereichen nicht angeboten. Da dieses Sortiment aber zu den Innenstadt-Leitsortimenten des LEP IV gehören, in der Regel über Fachgeschäfte angeboten werden, die sich problemlos in die Ortszentren eingliedern lassen, und häufig auch im Zusammenhang mit anderen Innenseiteinkäufen gekauft werden, schlägt die cima die Einstufung als innenstadtrelevantes Sortiment vor.
- **Baby-/ Kinderartikel** werden in der cima-Erhebung nicht separat ausgewiesen; es handelt sich aber in der Regel um Artikel der Warengruppen Bekleidung bzw. Spielwaren, die zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen. Baby-/ Kinderartikel werden daher als innenstadtrelevantes Sortiment klassifiziert.
- **Campingartikel** werden derzeit in der Verbandsgemeinde nicht angeboten. Generell ist eine starke Verlagerung dieses Sortiments auf spezialisierte Anbieter zu beobachten, die häufig ihren Standort außerhalb der Zentren haben. Um zukünftig überhaupt ein derartiges Angebot im Gebiet der Verbandsgemeinde zu ermöglichen, sollten keine besonderen Standorteinschränkungen vorgenommen werden. Campingartikel werden daher als nicht-innenstadtrelevant klassifiziert.
- Die Sortimentsgruppe **Teppiche** wird im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde aktuell nicht angeboten. Um den Aufbau eines qualifizierten Angebotes zu ermöglichen, wird die Einstufung dieser Sortimente als nicht-innenstadtrelevant empfohlen. Dies geschieht

auch mit dem Hinweis auf das Einkaufsverhalten der Kunden. Die cima geht von geringen Kopplungseffekten mit klassischen Innenstadteinkäufen (Bekleidung, Schuhe etc.) aus.

- **Zooartikel, Tiernahrung und Tiere** werden mit Ausnahme der im Umfang sehr begrenzten Tiernahrungsangebote der Lebensmittelmärkte in der Verbandsgemeinde Flammersfeld nicht angeboten. Um überhaupt ein breiteres Angebot in der Verbandsgemeinde, z.B. in Form eines kleineren Tierfutterfachmarktes, zu ermöglichen, wird die Einstufung als nicht-innenstadtrelevantes Sortiment vorgeschlagen.

Feindifferenzierung der LEP IV-Sortimentsliste

Die cima schlägt vor, bei einzelnen Sortimenten aus der LEP IV-Liste eine Feindifferenzierung vorzunehmen, um den Besonderheiten der Warenangebote in diesen Sortimentsgruppen gerecht zu werden:

- Bei der **Warengruppe Blumen** wird eine Differenzierung zwischen **Schnittblumen** und **gartenmarktspezifischen Sortimenten** vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über innerörtliche Fachgeschäfte verkauft werden, sind diese als innenstadtrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfs (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte verkauft, die u. a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.
- **Sportartikel** werden derzeit durch einen kleinen Besatz an Pferdesportartikeln durch einen Kunsthandwerkerhof in Obersteinebach angeboten. Dieses Angebot befindet sich weder in integrierter Lage noch ist es dem typischen standortprägenden innerstädtischen Facheinzelhandel zuzuordnen. Das LEP IV stuft Sportartikel als innerstädtisches Leitsortiment ein. Die cima empfiehlt ebenso Sportartikel als innenstadtrelevantes Sortiment aufzuführen, wobei dies auch für **Sportbekleidung und -schuhe** gilt. Abweichend hiervon sollten **Sportgroßgeräte** (z.B. Boote, Fitnessgeräte, Surfbretter) auch außerhalb der Zentren zulässig sein, da diese Angebote vorwiegend in Form von Fachmärkten vertrieben wird und nicht in direkter Konkurrenz zu innerörtlichen Fachgeschäften stehen.
- Bei **Elektroartikel** ist zu unterscheiden zwischen **Elektrogroß- und -kleingeräten**. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und der Besonderheiten des Transportes der Waren werden Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) als nicht-innenstadtrelevant eingestuft, während Elektrokleingeräte (Kaffeemaschine, Staubsauger, Fön etc.) als innenstadtrelevant klassifiziert werden.

Definition der nicht innenstadtrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente werden als nicht innenstadtrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächen bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Verbandsgemeinde Flammersfeld nachgewiesen werden kann.

- Sport-/ Freizeitgroßgeräte
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen),
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben/ Lacke, Tapeten, Teppiche/ Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße),
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Klarstellung der Zuordnung von weiteren Sortimenten

Die LEP IV-Sortimentsliste ist nicht abschließend. Zur Klarstellung der Zuordnung weiterer Sortimente werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Reformwaren werden ebenso wie Nahrungs- und Genussmittel als innenstadtrelevant eingestuft.
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel sowie medizinische und orthopädische Artikel bzw. akustische Artikel werden in Analogie zur Einstufung optischer Artikel als innenstadtrelevant klassifiziert.
- Handarbeitsbedarf sowie Haustextilien werden in Analogie zur Einstufung von Heimtextilien als innenstadtrelevant klassifiziert.
- Mit Musikalien vergleichbare Hobbyartikel (Waffen, Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken etc.) werden ebenfalls als innenstadtrelevant angesehen.
- Lampen und Leuchten werden in Analogie zu den baumarktspezifischen Sortimenten und in Übereinstimmung mit den Leitsortimenten des LEP IV als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.

Auf der Grundlage dieser Zuordnungen ergibt sich die in Abb. 26 aufgeführte Flammersfelder Sortimentsliste der innenstadtrelevanten Sortimente. Zur Klarstellung wird der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente eine nicht abschließende Liste der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente gegenübergestellt. „Nicht abschließend“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Sortimente, die in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente nicht aufgeführt sind, automatisch als nicht-innenstadtrelevant anzusehen sind.

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige; eine entsprechende Zuordnung der Warengruppen findet sich im Anhang.

Abb. 26: Flammersfelder Sortimentsliste

innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> ▪ Reformwaren ▪ <u>Drogeriewaren</u> ▪ Parfümerie- und <u>Kosmetikartikel</u> ▪ Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel) ▪ Medizinische und orthopädische Artikel ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitungen und Zeitschriften</u> ▪ <u>Bekleidung</u>, Wäsche und sonstige Textilien ▪ <u>Baby-/ Kinderartikel</u> (ohne Kinderwagen) ▪ <u>Schuhe</u> ▪ <u>Lederwaren</u>, Koffer und Taschen ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Bücher</u> ▪ <u>optische</u> und <u>akustische Artikel</u> ▪ <u>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel</u> ▪ <u>Fotoartikel</u>, Video ▪ <u>Glaswaren, Porzellan</u> und Keramik, <u>Hausrat</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sport- und Freizeitartikel</u>, Sportbekleidung und -schuhe (außer Campingartikel, Fahrräder und Großgeräte) ▪ <u>Spielwaren und Bastelartikel</u> ▪ Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör ▪ <u>Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi</u> (einschl. Tonträger, Zubehör) ▪ <u>Musikalien</u>, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel ▪ <u>Elektroartikel</u> (nur Kleingeräte) ▪ Handarbeitsbedarf ▪ Haus- und <u>Heimtextilien</u> (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) ▪ <u>Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</u> ▪ <u>Antiquitäten</u>
Nicht-innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")) ▪ Sport- und Freizeitartikel , Sportbekleidung und -schuhe (nur Großgeräte sowie <u>Campingartikel</u>) ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, <u>Fahrräder</u> und <u>Mofas</u>) ▪ Möbel (einschl. Küchen) ▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Lampen und Leuchten ▪ <u>Teppiche</u> und Bodenbeläge ▪ Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse ▪ <u>Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</u>

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

Quelle: cima (2016)

11 Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

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

Innenstadtrelevante Sortimente sollten als Kernsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der ausgewiesenen Zentren zulässig sein.

So würde z. B. die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes oder eines größeren Fachmarktes mit innenstadttypischen Sortimenten (z.B. Lebensmitteldiscounter, Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt) außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche eine eindeutige Schwächung der heutigen Versorgungsfunktion und der Entwicklungschancen der Zentren darstellen.

Nach dem LEP IV wird in Rheinland-Pfalz nicht differenziert zwischen nahversorgungsrelevanten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Zeitungen etc.) und innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe). Beide Gruppen werden als innenstadtrelevante Sortimente bezeichnet und sollen - sofern es sich um großflächige Betriebe handelt - nur in den ausgewiesenen Zentren zugelassen werden.

In strittigen Fällen sollte der Nachweis erbracht werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die übrigen Zentren zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.

- **Einzelhandel 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-Gebieten gegenüber Wohn- und Kerngebieten steht im Gegensatz zu den verfolgten Strategien der wohnungsnahen Versorgung und der Mischung von Einzelhandel mit Dienstleistungen, Wohnen etc. Einzelhandel ist daher in GE- bzw. GI-Gebieten auszuschließen.

Im Sinne der Bestandspflege sollten angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben in GE-/ GI-Gebieten ausnahmsweise zulässig sein, sofern ein entsprechender gutachterlicher Einzelnachweis im Hinblick auf die sonstigen einzelhandelsrelevanten Ziele und Grundsätze schlüssig erbracht werden kann. Ebenfalls zugelassen werden sollten Einzelhandelsnutzungen 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.

Diese Regelungen gelten nicht für den als Zentralen Versorgungsbereich definierten Standort Flammersfeld-Kornbitze.

- **Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente bei Vorhaben des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und Einzelfallprüfung.**

In SO-Gebieten sollten sich gemäß LEP IV die innenstadtrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsvorhaben auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränken. Das 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).

- **Strittige maximale Verkaufsflächenfestsetzungen sind in den Bebauungsplänen zu vermeiden. Nur die 800 m² Verkaufsgrenze ist hier allgemein anerkannt.**

12 Abschließende Empfehlungen

Erforderliches Beteiligungsverfahren und förmliche Beschlüsse

Abschließend sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept förmlich beschlossen werden muss, damit es als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen kann. Im Einzelnen sind folgende Schritte zu empfehlen:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der relevanten Träger öffentlicher Belange, relevanter Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit
- Förmlicher Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch die Verbandsgemeinde Flammersfeld; das Einzelhandelskonzept ist damit ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Verkehrsentwicklungsplan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und bei Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen.
- Förmlicher Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, der vorgeschlagenen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches und der Sortimentsliste durch die planerisch betroffenen Kommunen (Ortsgemeinden Flammersfeld und Horhausen).

13 Anhang

Die Bestandserhebung erfolgte auf Basis von 32 Warengruppen (Abb. 27).

Abb. 27: cima-Warengruppen

Täglicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Arzneimittel (Apotheken) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitschriften, Zeitungen
Persönlicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberbekleidung ▪ Wäsche, sonstige Bekleidung ▪ Schuhe ▪ Optik, Hörgeräteakustik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhren, Schmuck ▪ Lederwaren ▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf
Medien, Technik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher ▪ Schreibwaren ▪ Elektrogeräte, Leuchten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto ▪ Computer, Büro-/ Telekommunikation
Spiel, Sport, Hobby	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportartikel ▪ Spielwaren ▪ Fahrräder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen ▪ Zooartikel
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪
Einrichtungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heimtextilien ▪ Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktspezifisches Sortiment	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflanzen, Gartenbedarf ▪ Eisenwaren, Baumarktartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche ▪ Kfz-Zubehör

Quelle: cima (2016)

Abb. 28: Zuordnung der CIMA-Warengruppen zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriewaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel) ▪ Sonstige Artikel (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheken (WZ 47.73) ▪ Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische und orthopädische Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, akustische Artikel und Arzneimittel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schnittblumen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitungen und Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf und Baby-/ Kleinkinderartikel) ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (außer Sportbekleidung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baby-/ Kinderartikel (ohne Kinderwagen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Textilien (WZ 47.51) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) ▪ Spielwaren (WZ 47.65) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lederwaren, Koffer und Taschen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher (WZ 47.61)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ optische und akustische Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse) ▪ Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fotoartikel, Video 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse) ▪ Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (hier nur Video)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keramische Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (außer Hobbyartikel a. n. g.)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Freizeitartikel, Sportbekleidung und -schuhe (außer Campingartikel, Fahrräder und Großgeräte) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte) ▪ Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielwaren und Bastelartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spielwaren (WZ 47.65) (außer Baby-/ Kleinkinderartikel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4) ▪ Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (außer Video)

innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhaltungselektronik, Computer HiFi (einschl. Tonträger, Zubehör) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Briefmarken und Münzen) ▪ Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3) ▪ Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Hobbyartikel a. n. g.)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektroartikel (nur Kleingeräte) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Handarbeitsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Textilien (WZ 47.51) (hier nur Handarbeitsbedarf)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge) ▪ Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Freizeitartikel , Sportbekleidung und -schuhe (nur Großgeräte sowie Campingartikel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (nur Großgeräte und Campingbedarf)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, Fahrräder und Mofas) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1) ▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (hier nur Fahrzeuge) ▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel (einschl. Küchen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnmöbel (WZ 47.59.1) ▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Büromöbel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen) ▪ Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke)

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Farben und Lacke, Tapeten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Tapeten) ▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (hier nur Farben und Lacke)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lampen und Leuchten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teppiche und Bodenbeläge 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (ohne Vorhänge und Tapeten)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brennstoffe und Mineralöl- erzeugnisse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ohne WZ-Zuordnung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiernahrung, Tiere und zoo- logische Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)

Quelle: cima (2016)