

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Markt 9
04109 Leipzig
fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder
B.Eng. Nathalie Heby

Karlsruhe, 09. Dezember 2015

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	4
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
2.4 Landesplanerische Regelungen	9
2.5 Regionalplanerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Stand 2006)	11
2.6 Regionalplanerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Entwurfssfassung 23.07.2014)	13
3 Methodik	15
4 Markt- und Standortanalyse	19
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
4.2 Angebotsanalyse	21
4.3 Nachfrageanalyse	25
4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Mayen	28
4.5 Zeitreihenvergleich Bestandsdaten 2009/2015	29
4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Mayen	30
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	32
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	32
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	32
5.1.2 Methodik und Berechnung	33
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Mayen	39
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Mayen	42
6 Einzelhandelskonzept für Mayen	44
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Mayen	44
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Mayen	46

6.2.1	Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	46
6.2.2	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	52
6.2.3	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Mayen	56
6.3	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Polcher Straße	57
6.4	Das Nahversorgungskonzept	60
6.4.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Mayen	60
6.4.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Mayen	63
6.5	Konzept für den Ergänzungsstandort in Mayen	66
6.5.1	Übergeordnete Zielstellung für den Ergänzungsstandort	66
6.5.2	Ergänzungsstandort Koblenzer Straße	67
6.6	Sortimentsliste für die Stadt Mayen	70
6.6.1	Rechtliche Anforderungen	70
6.6.2	Methodische Herleitung	71
6.6.3	Sortimentsliste für die Stadt Mayen („Mayener Liste“)	73
6.7	Ansiedlungsleitsätze	77
6.7.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	77
6.7.2	Ansiedlungsleitsätze	78
7	Schlusswort	84
	Anhang	I
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	V

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage

Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Satz
s.	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Mayen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den sich stetig verändernden Standortanforderungen.

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

Die Stadt Mayen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Mayen und Nahversorgungszentrum Polcher Straße stabilisiert und ausgebaut werden. Überdies werden konkrete Entwicklungsziele für die Fortentwicklung der Nahversorgung und den Sonderstandort Koblenzer Straße in Mayen definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Mayen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, des Ergänzungsstandortes sowie die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Mayen 2010 der GMA wurden bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich berücksichtigt, hinsichtlich aktueller Rechtsprechung und gesetzlicher Grundlagen sowie der aktuellen, konkreten Bestandsstrukturen geprüft und auf dieser Basis aktualisiert.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Mayen für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potentiale der Einzelhandelsstruktur in Mayen:

- Die Stadt Mayen verfügt mit rd. 3,94 m² VKF/EW im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,4 m² VKF/EW) über quantitativ sehr gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Das Innenstadtzentrum von Mayen zeichnet sich durch einen hohen Anteil von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben aus – rd. 57 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Mayen ist sowohl im kurzfristigen, mittelfristigen wie auch langfristigen Bedarfsbereich als sehr gut zu bezeichnen.
- Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Mayen ist sowohl räumlich als auch quantitativ als sehr gut zu bewerten.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Mayen:

- Das Innenstadtzentrum zeichnet sich überwiegend durch eine kleingliedrige Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 7 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche mit einem hohen Anteil in klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren).

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Mayen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen empfohlen:

1. Stärkung des Zentrums
2. Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Mayen entwickelt. Gleichzeitig wird zudem die Mayener Liste innenstadtrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit, auch mit Mitgliedern des Wirtschaftsbeirates besetzten, begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Mayen Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus

den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mayen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

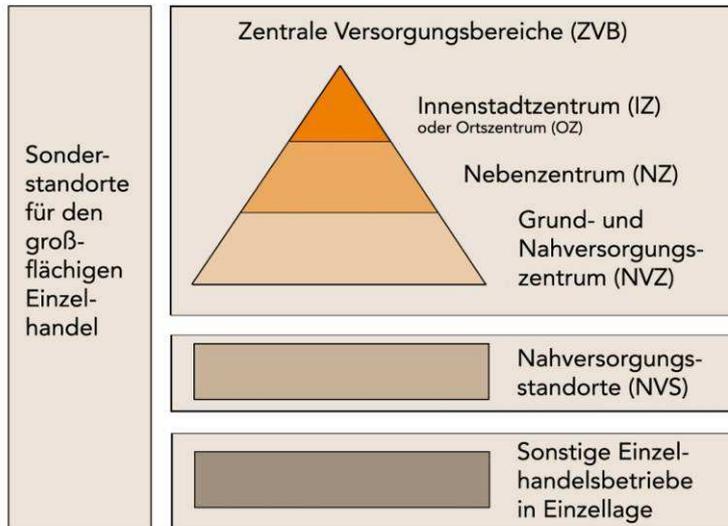
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann².

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

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

² Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen⁴.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁵.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

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

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

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

⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none">▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none">▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen

besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,

- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Mayen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

2.4 Landesplanerische Regelungen

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

„G 56

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

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („**zentrale Versorgungsbereiche**“ im

Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an **Ergänzungsstandorten** der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60

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

Z 61

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

G 62

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

G 63

Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.“⁷

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

⁷ Quelle: LEP IV Rheinland-Pfalz.

2.5 Regionalplanerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Stand 2006)

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

„2.2.5 Einzelhandel

G1

Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G2

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 verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G3

Regionale Einzelhandelskonzepte sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

Begründung/Erläuterung:

Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.

G4

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Z1

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot zu errichten).

Zn

Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

G5

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G6

Können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in den zentralen Orten ausnahmsweise städtebaulich nicht integriert werden, dürfen sie an einem anderen Standort des zentralen Ortes angesiedelt werden, wenn die räumliche Dimension des großflächigen Einzelhandelsbetriebs der vorhandenen Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum entspricht (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Sofern ein Funktionsraum ausgewiesen ist und die Gemeinden eine entsprechende Vereinbarung über eine intensive interkommunale Zusammenarbeit geschlossen haben, kommt hierfür auch ein entsprechender Standort im Funktionsraum des zentralen Ortes in Betracht.

G7

Solche Standorte sollen als Zusatzstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ausgewiesen werden.

G8

In gewerblichen Bauflächen sollen Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit ausgeschlossen werden, wenn in der Gemeinde Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen sind. Ausgenommen von diesem Ausschluss ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben in dem sonst üblichen Umfang, mit Kraftfahrzeugen und Zubehör sowie mit Massengütern.

Begründung/Erläuterung:

Die verbrauchernahe Versorgung muss insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich (Karte 3) der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage in Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen und einem problemlosen Transport der Waren aus. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen extensiven Flächenbedarf und sperrige Waren mit der Notwendigkeit eines Transports mit dem Kraftfahrzeug gekennzeichnet. Als Zusatzstandorte können geeignete verkehrsgünstig gelegene Stellen im Gebiet des zentralen Ortes vorgesehen werden oder im Ausnahmefall, d.h. wenn für den zentralen Ort selbst eine Ansiedlung absehbar nicht möglich und ein zentralörtlicher Funktionsraum ausgewiesen ist, auch an lagebegünstigter Stelle im Funktionsraum des zentralen Ortes. Solche Zusatzstandorte werden in der Regel in der Bauleitplanung als Sonderge-

bierte für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Sie sollen auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sein.“

Quelle: Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mayen berücksichtigen die aufgeführten landesplanerischen und regionalplanerischen Regelungen.

2.6 Regionalplanerische Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Entwurfsfassung 23.07.2014)

Aktuell wird der regionale Raumordnungsplan dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV angepasst. Der regionale Raumordnungsplan im Entwurf wird den regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 vermutlich ablösen, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert. Es folgt die nachrichtliche Übernahme der Entwurfsfassung vom 23.07.2014.

„1.3.4 Großflächiger Einzelhandel

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 verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39

Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von 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 werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42

In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

Begründung/Erläuterung zu G 37 bis G 42:

Im Bereich des Einzelhandels werden vorstehende Grundsätze ergänzend zu den Vorgaben des LEP IV getroffen. Insbesondere die Ziele Z 57 bis Z 61 des LEP IV gelten unmittelbar. Dies sind das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, die Bestimmungen zu Ergänzungsstandorten, das Nichtbeeinträchtigungsgebot und das Agglomerationsverbot mit den jeweiligen Vorgaben. Aus regionalplanerischer Sicht muss die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung erhalten bleiben, um die Abhängigkeit vom Individualverkehr besonders im ländlichen Raum nicht weiter zu erhöhen. Eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung auch mit Einzelhandelsdienstleistungen ist ein Aspekt der Gleichwertigkeit von Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die Einzelhandelsstruktur unterliegt nach wie vor einer dynamischen Veränderung mit einer ständigen Zunahme der Verkaufsflächen je Einwohner. Insofern soll sich die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am sektoralen bzw. branchenspezifischen Versorgungsbedarf im Versorgungsbereich (Karte 3) der jeweiligen Standortgemeinde orientieren. Schon bestehende oder gleichzeitig geplante andere großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bei der Beurteilung der Größenordnung und der möglichen Beeinträchtigung der Versorgungsfunktionen anderer Standortgemeinden und ihrer Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch, eine Nachfrage in Verbindung mit anderen Innenstadtnutzungen und einem problemlosen Transport der Waren aus. Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in der Regel durch einen extensiven Flächenbedarf und sperrige Waren mit der Notwendigkeit eines Transports mit dem Kraftfahrzeug gekennzeichnet.

Zur Vermeidung der Entstehung von Agglomerationen und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche soll kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten in gewerblichen Bauflächen grundsätzlich eingeschränkt werden; damit verbunden ist eine Reservierung von Flächen für das produzierende Gewerbe und Handwerk.

Die Ergebnisse von Einzelhandelskonzepten sind örtlich differenziert und spezifiziert und werden von einem regionalen Konsens getragen. Die mit beteiligten Behörden und Kommunen gefundenen Ergebnisse sollen bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben eine entscheidende Rolle spielen.“

Quelle: Entwurfsfassung Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.

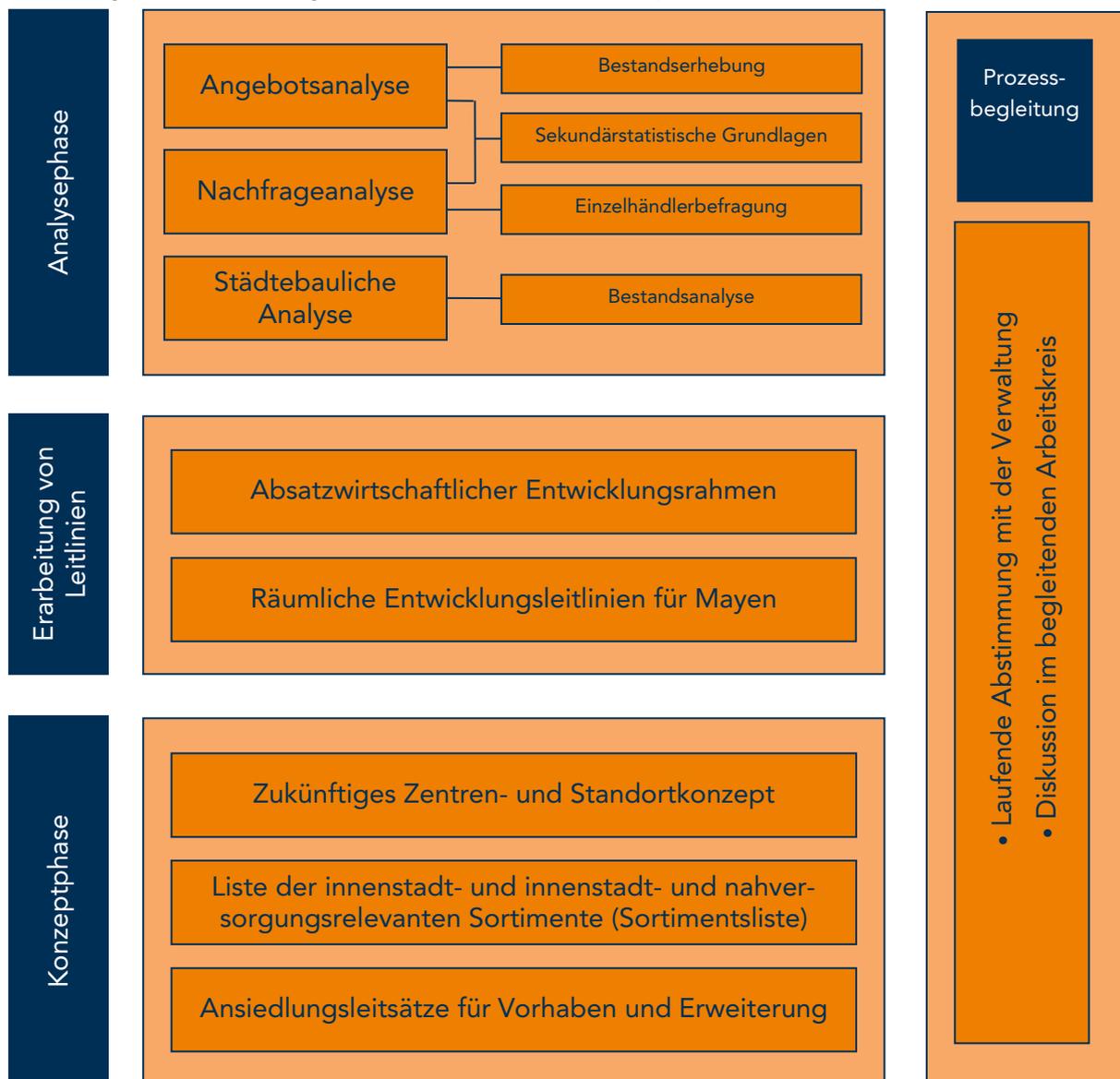
Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mayen berücksichtigen ebenfalls die aufgeführten landesplanerischen und regionalplanerischen Regelungen der Entwurfsfassung.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	Januar/ Februar 2015	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen
Einzelhändler- befragung	Befragung von ausgewählten Einzelhändlern	Januar/ Februar 2015	Persönliche Befragung n=22	Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Betriebliche Entwicklung

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Mayen flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung innenstadtrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts⁸ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen und

⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

entsprechend kenntlich gemacht worden, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Innenstadtzentrum erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte wurden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Mayener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Befragung ausgewählter Einzelhändler

Im Rahmen einer persönlichen Befragung im Auftrag der Stadt Mayen im Januar/Februar 2015 wurden in Mayen Einzelhändler befragt. Insgesamt 22 der 33 angefragten Einzelhändler beteiligten sich an der Befragung.

Anhand der Einzelhändlerbefragung konnte ein Meinungsbild zum Einzelhandelsstandort Mayen, dessen Entwicklung und dessen Stärken und Schwächen gewonnen werden.

Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Mayen eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Oberbürgermeister der Stadt Mayen
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Mayen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der MY-Gemeinschaft e.V.
- Vertreter des Wirtschaftsbeirats
- Vertreter der IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz
- Vertreter der unteren Landesplanung

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Mayen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Mayen liegt im Osten der Eifel und gehört dem Kreis Mayen-Koblenz an. Mayen ist umgeben von den Grundzentren Mendig, Polch, Ochting und Kaisersesch sowie den Mittelzentren Cochem, Adenau, Andernach und Neuwied. Der östlich von Mayen gelegenen Stadt Koblenz kommt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Oberzentrums zu. Die Stadt Mayen ist in einem in Bezug auf die Siedlungsdichte vergleichsweise gering verdichteten Umfeld gelegen.

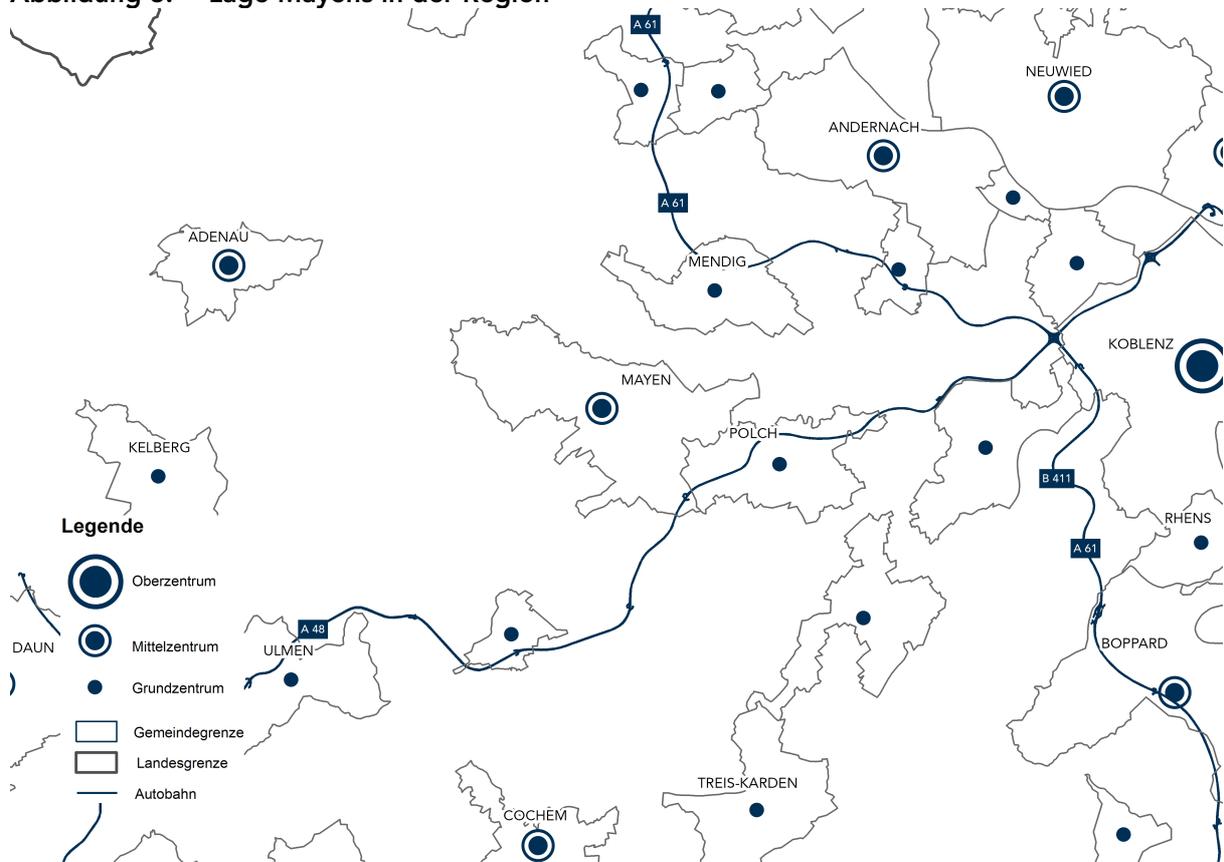
In Mayen leben 18.690 Einwohner (Stadt Mayen, Stand: 31.12.2014), welche sich zu rd. 77 % auf die Kernstadt Mayen und zu rd. 23 % auf die Ortsteile Alzheim, Hausen, Kürrenberg und Nitztal verteilen.

Verkehrsinfrastruktur

Der Autobahnanschluss an die BAB 48 sowie die Anbindung an die BAB 61 über die B 262 binden Mayen in das überregionale Fernverkehrsnetz ein. Die Stadt kann hierdurch gute Verbindung zum nächstgelegenen Oberzentrum Koblenz aufweisen. Auch an die nächstgelegenen Mittelzentren ist Mayen über Bundes- bzw. Landstraßen gut angebunden. Innerhalb des Stadtgebietes verlaufen die B 258 und 262.

Die regionale und überregionale Anbindung der Stadtbevölkerung an das Umland wird überdies durch das öffentliche Personenverkehrsnetz (Bahn- und Busliniennetz) gewährleistet.

Abbildung 3: Lage Mayens in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage BBSR (2008); Kartengrundlagen Kartengrundlage Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2013) und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL (2013).

4.2 Angebotsanalyse

In der Stadt Mayen sind insgesamt 226 Einzelhandelsbetriebe ansässig, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 73.700 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Mayen

	Bestandserhebung 2015 Stadt + Handel*
Anzahl der Betriebe	226
Gesamtverkaufsfläche	73.700
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 3,94 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; VKF-Angaben gerundet;

* ohne Ladenleerstand;

** Bundesdurchschnitt: rd. 1,4 m²/EW; Mittelzentren: meist > 2,0 m² VKF/Einwohner.

Die Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Mayens aktuell rd. 3,94 m² Verkaufsfläche entfallen. Die Stadt Mayen liegt damit sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt.⁹ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren meist über 2,0 m² je Einwohner. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Mayen demnach eine für Mittelzentren sehr überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Stadt Mayen nach städtebaulichen Lagebereichen untergliedert aufgeführt. Hier wird deutlich, dass in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum¹⁰ zwar mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe der Stadt Mayen verortet ist, diese jedoch nur ein Fünftel der Verkaufsfläche ausmachen. Dieses weist einerseits auf die kleingliedrige Verkaufsflächengrößenstruktur des Innenstadtzentrums hin, verdeutlicht jedoch auch das hohe Standortgewicht weiterer Einzelhandelsstandortbereiche in der Stadt Mayen. So weisen der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße und städtebaulich nicht integrierte Lagen lediglich einen Anteil von rd. 7 % bzw. rd. 25 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe auf, verfügen jedoch über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 31 % bzw. rd. 43 %.

⁹ Vgl. GfK 2014.

¹⁰ Gemäß Abgrenzungen in Kapitel 6.1. und 6.5.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche* ²		Städtebaulich integrierte Lage (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)	
	Innenstadtzentrum Mayen	NVZ Polcher Straße		Ergänzungsstandort Koblenzer Straße* ³	Sonstige nicht integr. Lagen* ⁴
Anzahl Einzelhandelsbetriebe* ¹	128	9	17	16	56
Anteil gesamtstädtisch	57 %	4 %	7 %	7 %	25 %
Verkaufsfläche (in m ²)	14.300	3.500	1.700	22.600	31.700
Anteil gesamtstädtisch	19 %	5 %	2 %	31 %	43 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; VKF-Angaben gerundet;

*¹ ohne Leerstand.

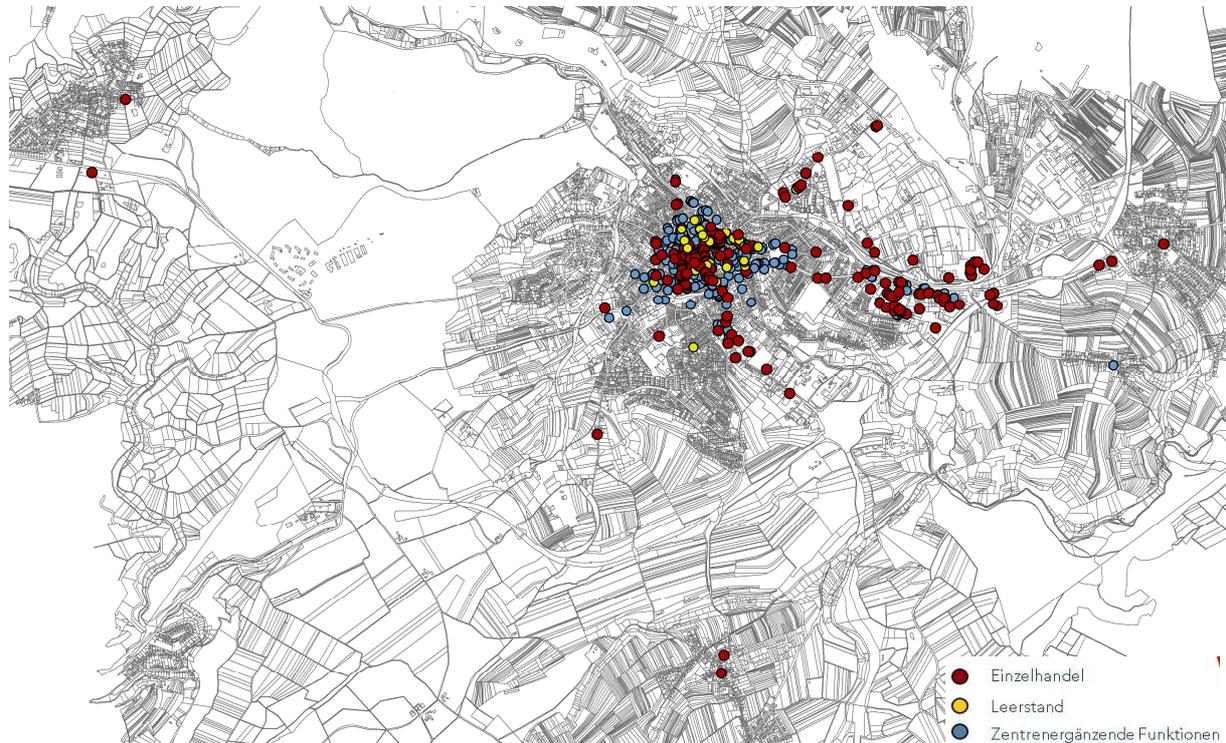
*² gemäß Abgrenzungen in Kapitel 6.1. und 6.3.

*³ gemäß Abgrenzung Kapitel 6.5

*⁴ inkl. Einzelhandelslagen in der Koblenzer Straße die nicht dem Ergänzungsstandort zugeordnet sind, siehe Kapitel 6.5.

Eine weitere Übersicht über die Einzelhandelsstruktur – insbesondere die Verortung der Einzelhandelsbetriebe – der Stadt Mayen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Mayen

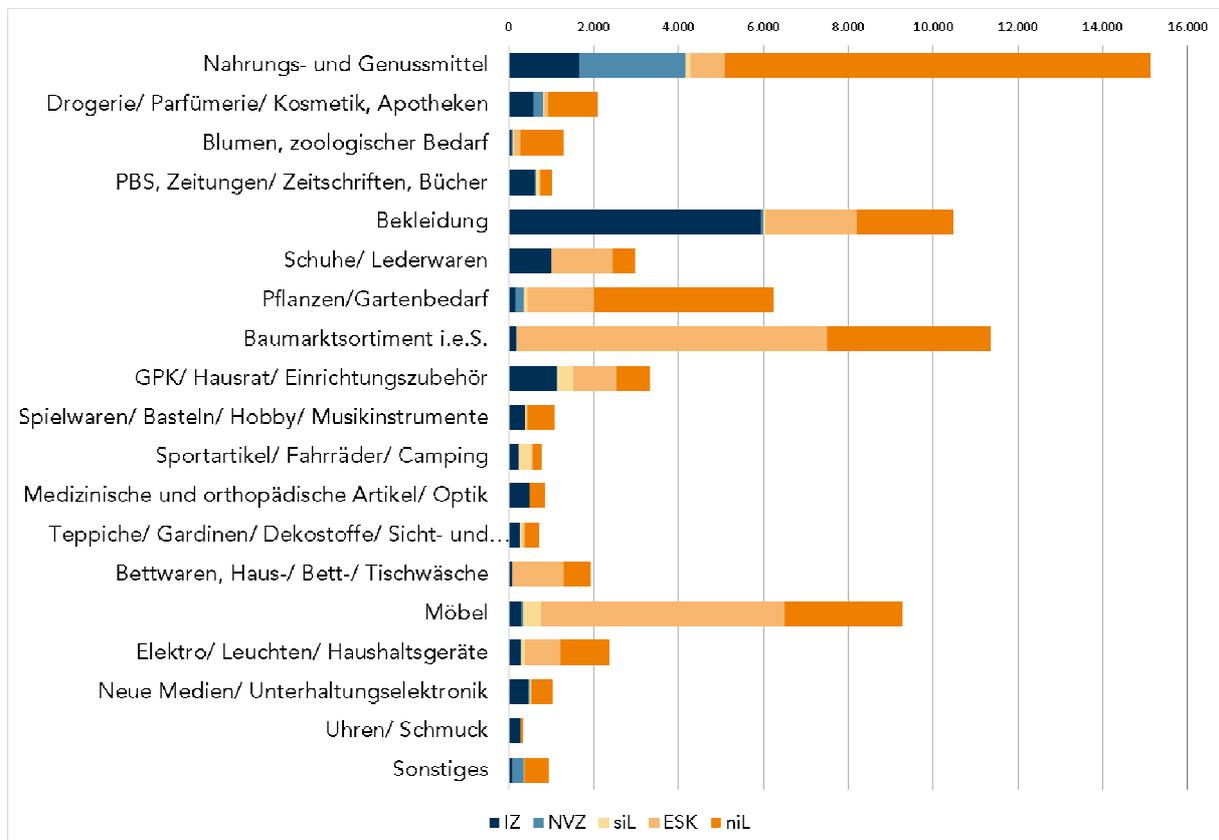


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015, Kartengrundlage: Stadt Mayen.

Bei der detaillierten Betrachtung des Verkaufsflächenbestands nach einzelnen Sortimentsgruppen ist eine starke Ausprägung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel Baumarktsortiment i. e. S. sowie Bekleidung, gefolgt von der Sortimentsgruppe Möbel, festzustellen. Dieses ist jedoch kein spezifisches Merkmal der Stadt Mayen, sondern ist mit der großflächigen Betriebstypik der Anbieter dieser Warengruppen zu begründen. So ist der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage vornehmlich auf einen Fachmarkt mit den Warensortimenten Baumarktsortiment i. e. S., der aufgrund seiner Großflächigkeit und Sortimentsausrichtung jedoch nicht sinnvoll in einem zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden kann.

Neben den städtebaulich nicht integrierten Lagen kommt den städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Einzelhandelsgefüges in Mayen nur im Sortimentsbereich Bekleidung ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil zu. Im Innenstadtzentrum von Mayen sind vor allem Angebote des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs vorzufinden, die um einige Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs ergänzt werden.

Abbildung 5: Einzelhandelsbestand (in m² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürowaren/Schreibwaren; * Sonstiges umfasst u. a. KFZ-Zubehör.

Auffällig ist, dass ein nennenswerter Verkaufsflächenanteil von üblicherweise innenstadtrelevanten bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße bzw. in nicht integrierter Lage und damit außerhalb des Innenstadtzentrums von Mayen angeboten wird. Hierbei handelt es sich um Angebote, die regelmäßig in Innenstädten angeboten werden (wie z.B. Bekleidung; Schuhe/ Lederwaren) bzw. Angebote, die der Nahversorgung dienen (wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel).

Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels in Mayen ist insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten, obwohl ein hoher Verkaufsflächenanteil außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet ist.

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf deutliche Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebiets zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – vor allem dem Innenstadtzentrum Mayen – und dem Ergänzungsstandort Koblenzer Straße bzw. den nicht integrierten Lagen hin.

4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auch auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsdaten zurückgegriffen. Die Nachfrageanalyse wird ergänzt um qualitative Bewertungen des Einzelhandelsstandorts Mayen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Mayen verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 103,1 Mio. Euro pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Mayen weist laut IFH eine Kaufkraftkennziffer von 99,08 auf, diese stimmt nahezu mit dem Durchschnittswert des Bundes von 100 überein.

Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der örtlichen Kaufkraft, die in Mayen durch den örtlichen Einzelhandel abgeschöpft werden kann. Der Kaufkraftabfluss stellt umgekehrt den Kaufkraftanteil der Mayener Bevölkerung dar, der von anderen Einzelhandelsstandorten (z. B. Nachbarstädten) gebunden wird. Beide Größen lassen wichtige Aussagen zur Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Mayen zu.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹¹ im Mayener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Mayen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Mayen) eine Datenübersicht des Umsatzes im Mayener Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 202,9 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Nahezu die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die

¹¹ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rd. 30 % des Umsatzes entfallen auf mittelfristige, und rd. 20 % auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 197 %.¹² Dieser relativ hohe Wert verdeutlicht, dass Mayen seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht wird.

Das Einzugsgebiet erstreckt sich insbesondere auf den Mittelbereich Mayens. Mit zunehmender Entfernung zu Mayen sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstandorte in der Region nimmt die Kaufkraftbindung ab.

¹² Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mayen

Warengruppen	Verkaufsfläche (m²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	15.350	78,8	41,6	189
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2.150	12,2	6,4	191
Blumen, zoologischer Bedarf	1.300	2,7	2,0	136
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.100	5,0	3,5	143
kurzfristiger Bedarfsbereich	19.850	98,8	53,5	185
Bekleidung	10.500	24,6	9,1	271
Schuhe/Lederwaren	3.000	6,7	2,6	260
Pflanzen/Gartenbedarf	6.250	5,1	1,6	318
Baumarktsortiment i. e. S.	11.350	16,9	8,8	193
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3.600	3,7	1,2	312
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1.100	3,1	2,2	138
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800	2,3	1,9	121
mittelfristiger Bedarfsbereich	36.500	62,4	27,3	228
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	850	5,2	1,5	337
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	700	1,4	1,2	116
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1.950	3,2	1,1	294
Möbel	9.300	12,2	5,7	215
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2.400	8,6	2,9	296
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1.050	7,8	7,8	100
Uhren/Schmuck	350	2,3	1,3	169
Sonstiges*	750	1,0	0,7	152
langfristiger Bedarfsbereich	17.350	41,7	22,2	187
Gesamt	73.700	202,9	103,1	197

Quelle: Eigene Berechnung Stadt + Handel 2015 auf Basis ständiger Auswertung handelspezifischer Fachliteratur;
 Kaufkraftzahlen; IFH 2014; VKF-Angaben gerundet;
 * Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

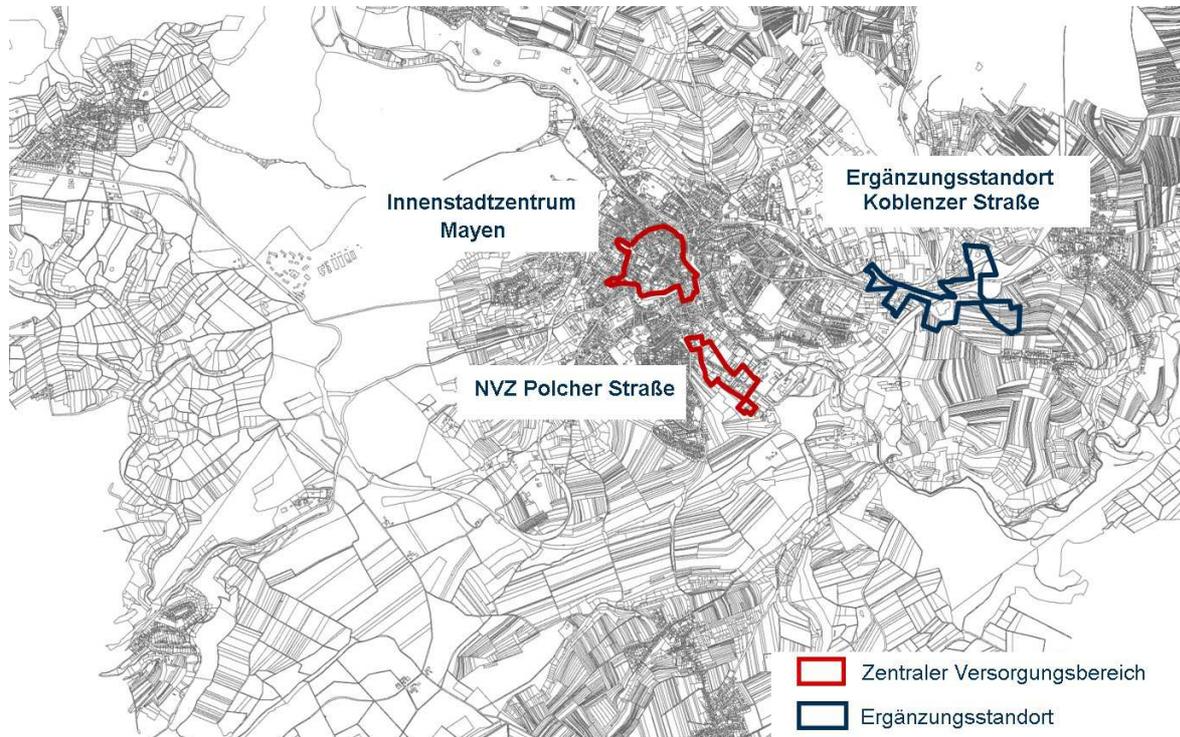
Mayen kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von rd. 185 % erreichen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich 228 % und im langfristigen Bedarfsbereich 187 %. Der ermit-

telte Zentralitätswert für die Stadt Mayen von rd. 197 % kann für ein Mittelzentrum als überdurchschnittlich bewertet werden und bestätigt sowohl ein überdurchschnittliches EH-Angebot als auch die zuvor aufgeführten Kaufkraftzuflüsse. Einzig im Sortimentsbereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik scheint das Mittelzentrum Mayen noch Potenzial aufgrund der Zentralitätskennziffer von 100% aufzuweisen. Die etablierte Position Mayens im regionalen Wettbewerb wird ebenfalls bestätigt. Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Übersicht über die Zentren- und Standortstruktur in Mayen

Die Stadt Mayen verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum, NVZ Polcher Straße) und einen Ergänzungsstandort geprägt ist. Nachstehende Abbildung zeigt die Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in der Stadt Mayen auf. Neben den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadtzentrum Mayen und Nahversorgungszentrum Polcher Straße bietet der Ergänzungsstandort insbesondere für den nicht-innenstadtrelevanten und nicht-innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Entwicklungspotentiale.

Abbildung 6: Die Zentren- und Standortstruktur in Mayen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015, Kartengrundlage: Stadt Mayen; * Abgrenzung gemäß Kapitel 6.1.

Eine ausführliche Beschreibung, Bewertung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbe-
reiche und des Ergänzungsstandortes in der Stadt Mayen erfolgt in Kapitel 6. In diesem
Kapitel werden die Standorte näher analysiert und bewertet sowie abschließend sowohl
Empfehlungen zur künftigen Versorgungsfunktion der einzelnen Standorte als auch Optio-
nen zur Weiterentwicklung der Standorte unter Berücksichtigung der übergeordneten
gesamtstädtischen Ziele und der gesamtstädtischen Ansiedlungspotentiale näher darge-
stellt.

4.5 Zeitreihenvergleich Bestandsdaten 2009/2015

Dem EHK Mayen 2010 (GMA) liegen Einzelhandelsbestandsdaten aus dem Jahr 2009 zu-
grunde. Im Vergleich mit der Bestandserhebung, durchgeführt von Stadt+Handel im Januar
und Februar 2015 ergeben sich folgende Veränderungen bezüglich der Verkaufsfläche und
der Betriebsanzahl in Mayen:

Tabelle 7: Vergleich Bestandsdaten

	GMA 2009	Stadt + Handel 2015*
Anzahl der Betriebe	246	226
Gesamtverkaufsfläche in m ²	80.400	73.700

Quelle: EHK Mayen 2010 (GMA); Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; VKF-Angaben gerundet;
* ohne Ladenleerstand.

Der Datenvergleich lässt auf einen Rückgang der Einzelhandelsbetriebe wie auch der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche in Mayen schließen. Diese Entwicklung dürfte sich zum einen durch Betriebsaufgaben ggfs. zum Teil aber auch durch verschiedene Definitionen von Einzelhandelsbetrieben und Flächen in den Erhebungsmethoden 2009 und 2015 ergeben. Dies trifft besonders auf die Sortimentsbereiche Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf zu.

4.6 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Mayen

Zu den für den Einzelhandel in Mayen wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Mayen entspricht mit rd. 99,08 nahezu dem Bundesdurchschnitt.
- Mayen nimmt eine Lage in einem vergleichsweise eher dünn besiedelten Umland ein und ist von mehreren Grundzentren umgeben.
- Mayen ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, welches durch einen Siedlungsschwerpunkt und vier weitere kleinere Siedlungsbereiche gebildet wird.
- Die lokale Einkaufsorientierung auf die Stadt Mayen ist in allen Bedarfsbereichen (Ausnahme Neue Medien/Unterhaltungselektronik) als sehr gut zu bewerten. In allen Bedarfgruppen bestehen Kaufkraftzuflüsse.
- Die Fachmarktglomeration in Mühlheim-Kärlich ist rd. 27 km von Mayen entfernt. Sie stellt einen wesentlichen Wettbewerbsstandort in der gesamten Region um Mayen dar.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 226 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 57 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, welches durch einen hohen Anteil an inhabergeführten und kleinflächigen Geschäften geprägt ist.

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erreicht Mayen eine Zentralität von rd. 189 %, welche zeigt, dass die Bevölkerung der Stadt Mayen in diesem Bereich ein breites Angebot vorfinden kann.
- Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Mayen konzentrieren sich auf den Siedlungsschwerpunkt und tragen hier zu einer guten Versorgung bei. Lediglich im Norden und Südwesten der Kernstadt sind räumlich unterversorgte Bereiche zu identifizieren (vgl. Kapitel 6.4).
- Die Relation der Kaufkraft des Mittelbereichs der Stadt Mayen (inkl. der Stadt Mayen) zu den Bestandsumsätzen des Mayener Einzelhandels verdeutlicht die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Mayen. Diese Umsatz-Kaufkraft-Relation belegt, dass die Stadt Mayen ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Wesentlichen gerecht wird.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße verfügt über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 7 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, mit einem hohen Anteil in klassisch innenstadtrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren).
- Üblicherweise innenstadtrelevante und innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente bilden den Verkaufsflächenschwerpunkt im Innenstadtzentrum. Diese Sortimente werden jedoch auch am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße sowie in nicht integrierter Lage angeboten, so dass eine Konkurrenz zum Innenstadtzentrum besteht.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Mayens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mayen zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mayen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Mayens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist¹³.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Mayen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 7: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

¹³ Im Sinne der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale würde sich eine entsprechende Verlagerung neutral verhalten. Jedoch können mit Betriebsverlagerungen durchaus städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Mayen verbunden sein.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Mayen werden Daten des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz sowie der Bertelsmann Stiftung zugrunde gelegt. Die drei Bevölkerungsprognosen erwarten eine Abnahme der Bevölkerungszahl in den nächsten zehn Jahren zwischen rd. 0,6 % und rd. 2,3 %. Die Bevölkerungsentwicklung in den umliegenden Kommunen zeigt ähnliche Tendenzen auf, wobei anzumerken ist, dass Grundzentren sowie Gemeinden ohne zentralörtlichen Status im Vergleich zu Mittelzentren von einer deutlicheren Abnahme betroffen sein werden.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung, auch wenn diese geringfügig positiver ausfallen könnte, sind daher insgesamt keine Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

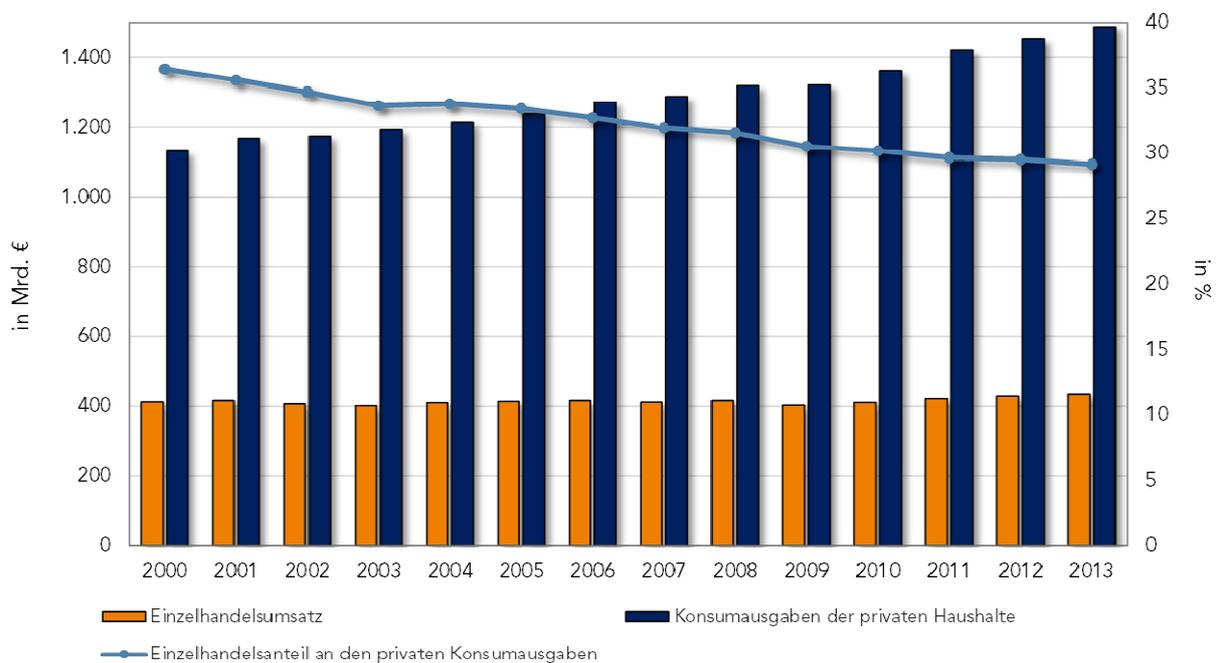
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁴ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist.

Abbildung 8: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2014.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

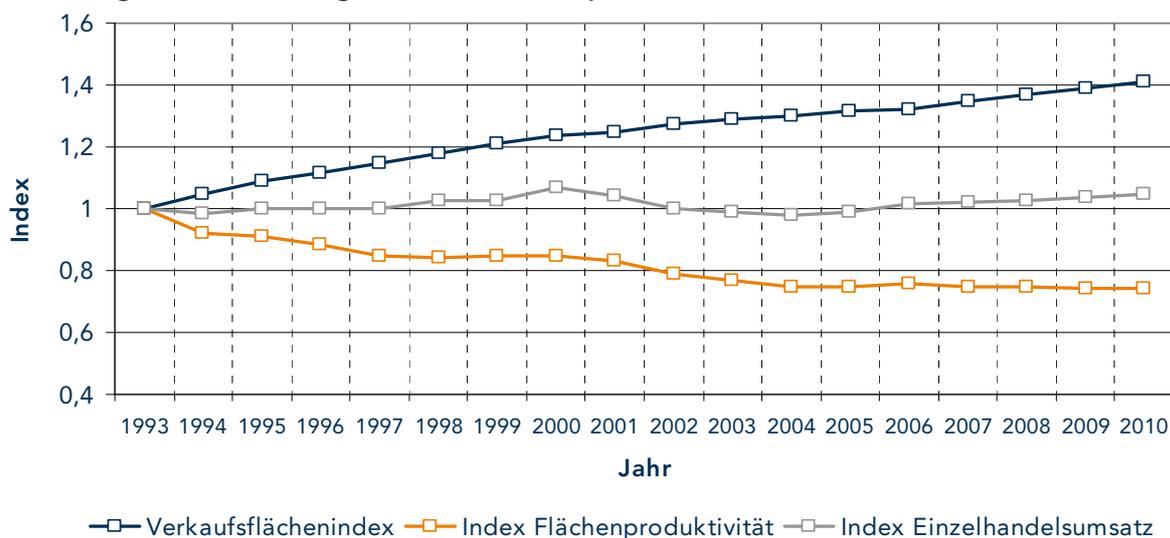
Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

¹⁴ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Für die Entwicklung der Flächenproduktivitäten in Mayen werden auf der erläuterten Ausgangsbasis mit einer Perspektive bis 2019 und 2024 zwei Varianten entwickelt, die die genannten Trends widerspiegeln.

Abbildung 9: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010

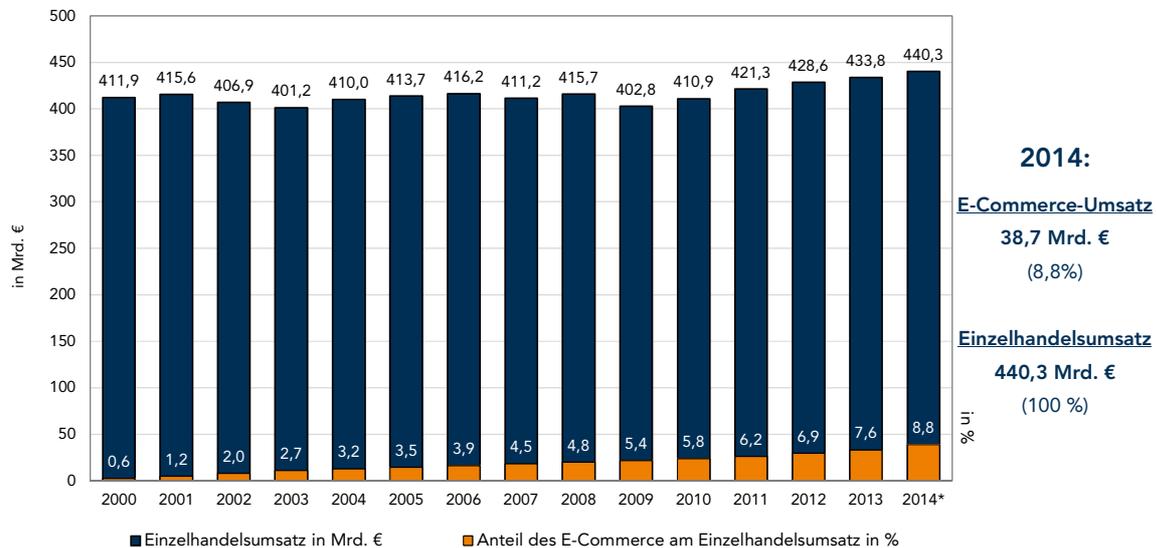


Quelle: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Abbildung 10: Anteil des B2C - E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2013 und Prognose für 2014



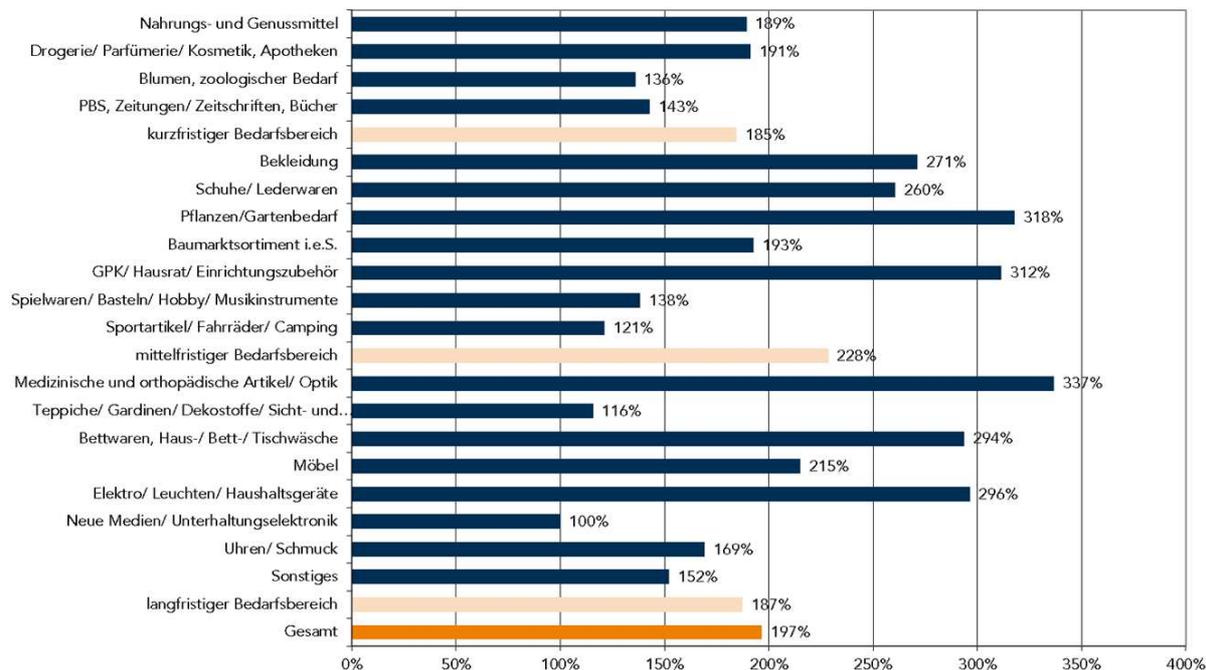
Quelle: Eigene Darstellung nach Statista 2014;*Prognosewerte für 2014.

Derzeit umfasst der E-Commerce insgesamt ein Volumen von rd. 38,7 Mrd. Euro (rd. 8,8 % des Gesamtumsatzes). Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. In die nachfolgenden absatzwirtschaftlichen Berechnungen wurden daher Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche einbezogen, die in Spannweiten die möglichen Entwicklungsszenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Mayen beträgt rd. 197 % (vgl. Kap. 4). Hieraus wird deutlich das Mayen seinem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum bereits heute in nahezu allen Sortimentsbereichen mehr als gerecht wird.

Abbildung 11: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte.

In den Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs erzielt die Stadt Mayen bereits heute eine Zentralität von rd. 185 %. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu rd. 190 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. In den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken erreicht die Stadt Mayen bereits heute eine Zentralität von rd. 190 %. Besonders hervorzuheben ist jedoch die mit 65 % vergleichsweise geringe Zentralität im Sortimentsbereich Blumen, zoologischer Bedarf.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs werden in Mayen eine untere Ziel-Zentralität von 160 % und eine obere Zielzentralität von 190 % aufgestellt. Gleichwohl resultieren aus dieser Ziel-Zentralität nur Entwicklungsbedarfe für einige wenige Warengruppen. So ist im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter ein Verbesserungspotential bei den Zentralitätswerten für die Sortimentsbereiche Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente festzuhalten. Im langfristigen Bedarfsbereich fallen die Sortimentsgruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ins Auge, deren Zentralitätswerte als ausbaufähig zu bewerten sind.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Mayen

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Mayen.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potential für die Perspektive bis 2019/2024: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² bis rd. 5.100 m² in einem Betrachtungszeitraum bis 2024. Ein Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter, dort insbesondere in der Branche Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Mayen in m² VKF bis 2024

Warengruppe	2019		2024	
	V	Δ	V	Δ
Nahrungs- und Genussmittel	-	600	-	800
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	100	-	100
Blumen, zoologischer Bedarf	-	600	-	600
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	-	400	-	400
Kurzfristiger Bedarfsbereich	-	1.700	-	1.900
Bekleidung	-	200	-	100
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	-
Pflanzen/Gartenbedarf	-	100	-	100
Baumarktsortiment i. e. S.	-	100	-	-
Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	100	-	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	100	400	100	400
Sportartikel/Fahrräder/Camping	300	500	200	500
Mittelfristiger Bedarfsbereich	400	1.400	300	1.200
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	300	500	200	500
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	100	-	100
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	-
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	800	1.000	-	1.000
Uhren/Schmuck	-	-	-	-
Sonstiges	-	200	-	200
Langfristiger Bedarfsbereich	1.100	2.000	900	1.900
Gesamt	1.500	5.100	1.200	5.100

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Werte gerundet; V untere Variante Δ obere Variante.

Für Mayen bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die Stadt Mayen der landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum insgesamt gerecht wird;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotential neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu);

- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Mayener Innenstadt einerseits oder die flächen-deckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert;
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren¹⁵ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Mayen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

In diesem Sortimentsbereich ist ein gewisser, wenn auch begrenzter absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. In der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf entspricht der obere Wert des Verkaufsflächenpotential der marktgängigen Verkaufsflächengröße eines kleinen Zoofachmarktes und könnte die derzeitige Angebotsstrukturen ergänzen. In den weiteren Sortimentsgruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs kann das Verkaufsflächenpotential zur Arrondierung der bestehenden Betriebe genutzt werden. Nähere Empfehlungen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur werden in Kapitel 6.4 vorgestellt.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotential im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Spielwaren/Basteln/

¹⁵ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

Hobby/Musikinstrumente. Hier ergibt sich jedoch in der Stadt Mayen kein nennenswertes Verkaufsflächenpotential welches für die Ansiedlung von Fachmärkten ausreichend ist. Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum in Form von Fachgeschäften zu nutzen.

Langfristiger Bedarfsbereich

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotential ergibt sich insbesondere für die Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik des langfristigen Bedarfsbereichs ein Ansiedlungsspielraum für beispielsweise ein innerstädtisches Fachmarktvorhaben.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Mayen

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Mayen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

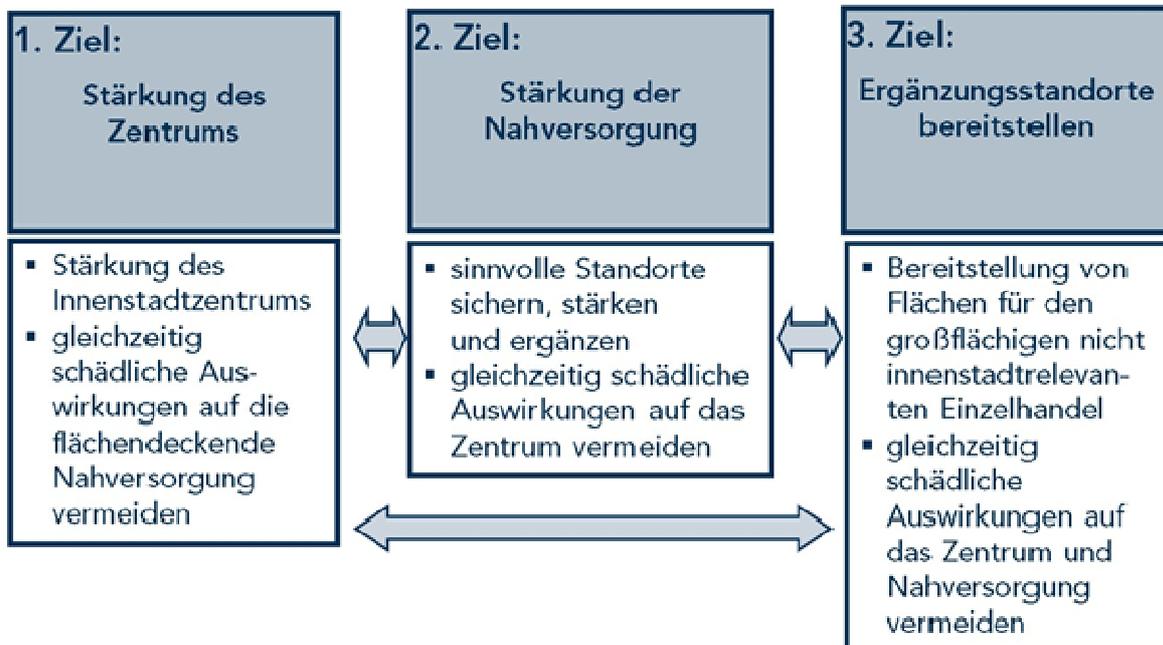
1. Stärkung des Zentrums: Stärkung des Innenstadtzentrums in seiner Versorgungsfunktion und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung vermeiden,
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf das Zentrum vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,
3. Bereitstellung von Ergänzungsstandorten: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (innenstadtrelevante, innenstadt- und nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der innenstadt- bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.6). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellung näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.7 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

Abbildung 12: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Mayen



Quelle: Eigene Darstellung.

6 Einzelhandelskonzept für Mayen

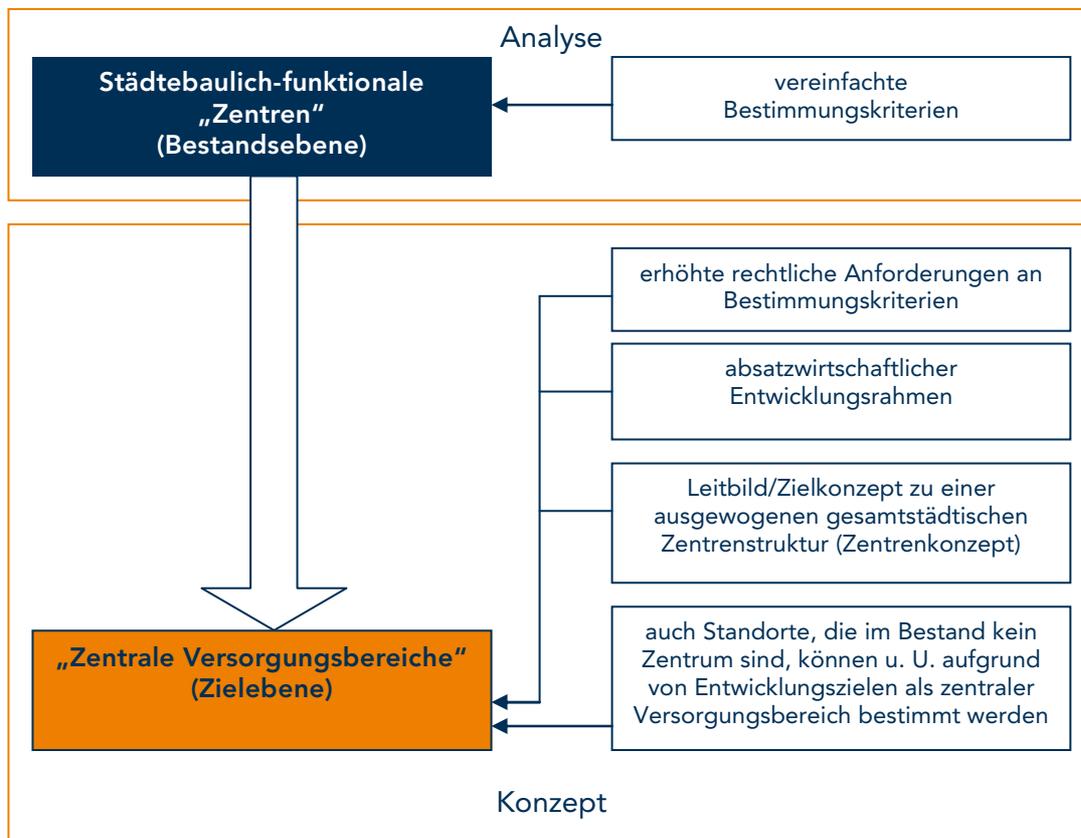
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, können im Folgenden darauf aufbauend konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Mayener Liste“, Kap. 6.6) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.7).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Mayen

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Mayen unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 13: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

In Mayen werden zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen:

- Innenstadtzentrum Mayen
- Nahversorgungszentrum Polcher Straße

Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum Mayen die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Polcher Straße. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der beiden zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt.

Obschon mehrere weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte durchaus

gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa die Funktion als ergänzende Standorte für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße (vgl. hierzu Kap.6.5).

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Mayen

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Mayen übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mayen. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es auch künftig Angebotsschwerpunkt für kurzfristig, mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegt zentral in der Kernstadt Mayen.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur sowie nicht zuletzt durch öffentliche Einrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt Mayen fördern.

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Die nachfolgenden Auswertungen und Darstellungen beziehen sich bereits auf die in Kapitel 6.2.3 hergeleitete und begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum.

Für den motorisierten Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das Innenstadtzentrum. Durch den Autobahnanschluss an die BAB 48 und BAB 61 besteht eine Einbindung in das überregionale Fernverkehrsnetz. Innerhalb des Stadtgebietes besteht durch die B 262 und B 258 sowie die L 98, L 82 und L 83 Verbindungen zwischen der Kernstadt Mayen und den Stadtteilen und dem Umland. Innerhalb des Zentrums sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie die Gestaltung eines überwiegenden Teils des Innenstadtzentrums als Fußgängerzone als gut zu bewerten.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Innenstadtzentrum durch mehrere Haltestellen des Linienbusnetzes angeschlossen. Im Wesentlichen kann das Innenstadtzentrum aus dem gesamten Stadtgebiet per Linienbus erreicht werden. Die Kernstadt Mayen verfügt über einen Bahnhof, den Bahnhof Mayen Ost, sowie über eine Bahnhaltestelle (Mayen West). Die Bahnanbindung gewährleistet eine regionale und überregionale Anbindung der Stadtbevölkerung an den öffentlichen Verkehr.

Das Innenstadtzentrum liegt im Zentrum der Stadt Mayen. Es erstreckt sich überwiegend zwischen Habsburgring und Boemundring sowie dem Wasserpförtchen im Osten.

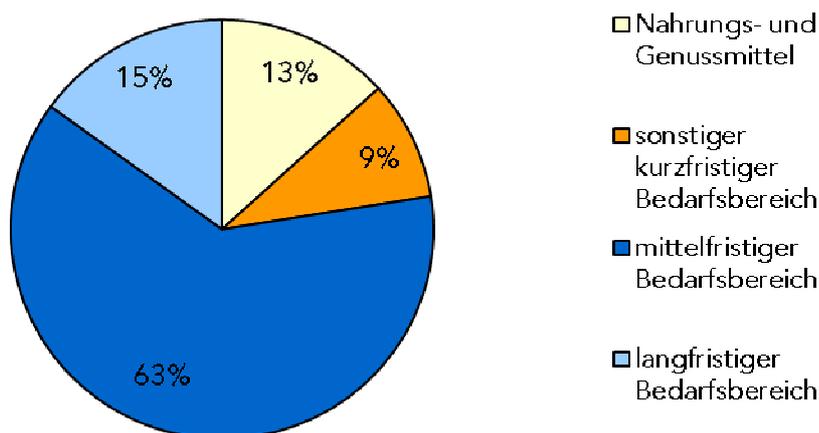
Mit einem Anteil von rd. 57 % aller Einzelhandelsbetriebe und rd. 19 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verfügt das Innenstadtzentrum zwar über den größten Anteil an Einzelhandelsbetrieben, jedoch nur über eine untergeordnete Verkaufsflächenzahl. Das Zentrum verfügt, bedingt durch die historische Baustruktur, vor allem über kleinflächige Betriebe.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 128 Einzelhandelsbetriebe mit rd. 14.300 m² Verkaufsfläche verortet. Die drei größten Betriebe sind das Modehaus Küster, der Rewe Lebensmittelmarkt und der Herrenausstatter Hiebel-Weingart. Diese Betriebe stellen daher wichtige Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Mayen dar.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum generiert sich in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen (rd. 63 %) Bedarfsbereichs. Einen großen Verkaufsflächenanteil verzeichnet im mittelfristigen Bedarfsbereich das Sortiment Bekleidung. Der kurzfristige Bedarfsbereich macht insgesamt nahezu ein Viertel der Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum aus. Auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum angeboten, jedoch ist dieses Angebot insgesamt als gering zu bewerten.

Abbildung 14: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum



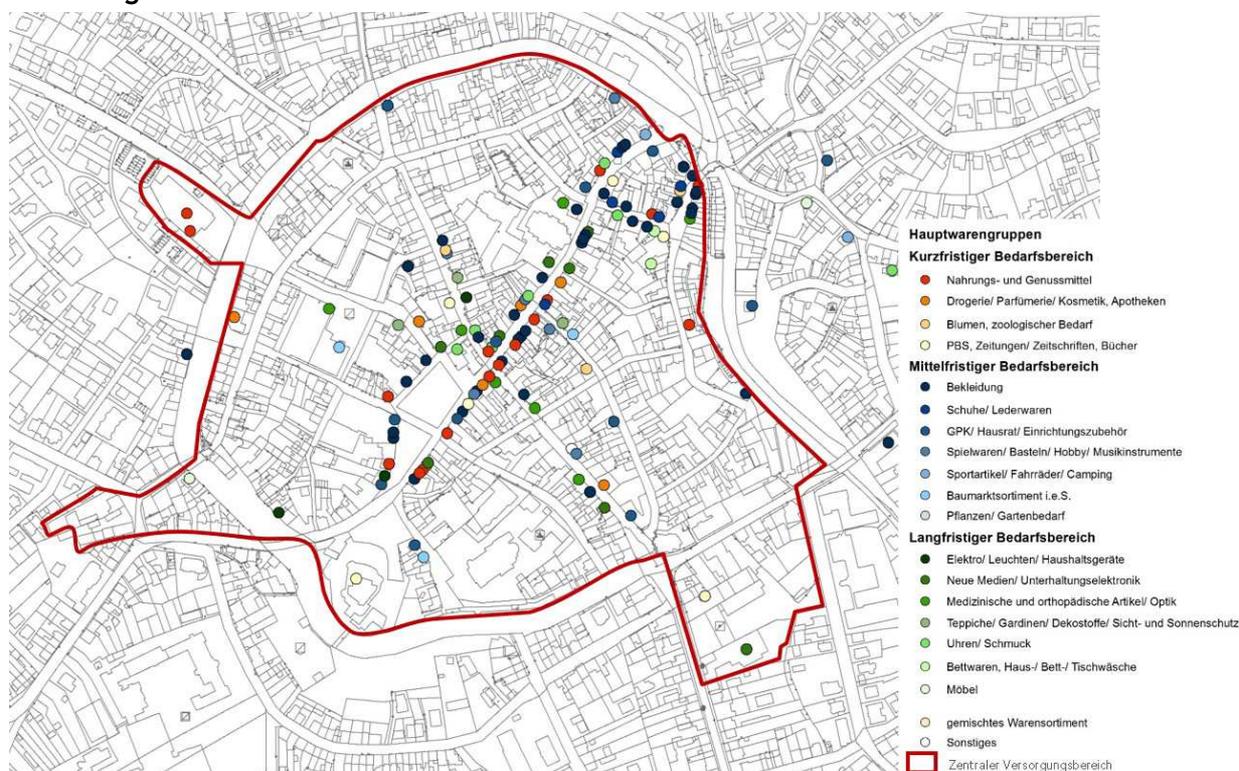
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015.

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten.

Branchenstruktur

Bezüglich der räumlichen Verteilung der angebotenen Branchen im Innenstadtzentrum lässt sich eine gewisse räumliche Konzentration erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). So befindet sich verdichteter Einzelhandelsbesatz insbesondere an der zentralen Achse der historischen Altstadt zwischen Genovevaburg, Brücken- und Neutor. Im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums befinden sich vermehrt Bekleidungsgeschäfte. Entlang der Marktstraße hingegen ist die Branchenstruktur sehr durchmischt. Insbesondere Rewe und Dm im Nordwesten des ZVB und mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel sorgen für ein Nahversorgungsangebot.

Abbildung 15: Branchenstruktur im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 70 % verfügt die Mehrheit der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe über Ladengrößen von unter 100 m² Verkaufsfläche. Der zentrale Versorgungsbereich wird somit größtenteils durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt, lediglich 39 Betriebe weisen eine Verkaufsfläche größer als 100 m² auf.

Abbildung 16: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

Die kleinteilige Einzelhandelsstruktur ist insbesondere im nordwestlichen Bereich des Innenstadtzentrums vorherrschend. Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen,¹⁶

¹⁶ Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur¹⁷ angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum partiell insbesondere im nordöstlichen Bereich, gegenüber, so dass für dessen Weiterentwicklung entsprechend großflächigere Strukturen bereitgestellt werden sollten (Vertiefendes hierzu siehe nachfolgendes Kapitel).

Tabelle 9: Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadtzentrum

	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
kurzfristiger Bedarf	33	26	3.000	21
mittelfristiger Bedarf	63	49	9.000	63
langfristiger Bedarf	32	25	2.300	16
Einzelhandel gesamt	128	100	14.300	100

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.¹⁸

In Mayen wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch 134 zentrenergänzende Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen (hier insbesondere das Rathaus in der Rosengasse 2), Sehenswürdigkeiten, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über das Innenstadtzentrum verteilt.

Ladenleerstand

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (01/2015 und 02/2015) insgesamt 18 Ladenlokale leer. Bei den Leerständen handelt es sich zum größten

¹⁷ Eine breite Sortimentsstruktur bezeichnet ein Angebot von mehreren Sortimentsgruppen, wohingegen eine tiefe Sortimentsstruktur durch ein vielfältiges Angebot innerhalb einer Sortimentsgruppe geprägt wird.

¹⁸ Vgl. Einzelhandelserlass NRW.

Teil um kleinere Ladenlokale. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich insgesamt eine Leerstandsquote von rd. 14 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dies stellt einen durchschnittlichen Wert für ein Innenstadtzentrum eines Mittelzentrums dar. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über das gesamte Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen. Sie konzentrieren sich insbesondere auf die Nebenlagen des Innenstadtzentrums.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Zur inneren Differenzierung der Mayener Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet (vgl. Abbildung 17). Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur.

Innerhalb des Innenstadtzentrums in Mayen bildet sich vom Marktplatz entlang der Marktstraße und im Bereich am Brückentor sowie am Mühlentor die Hauptlage aus. Die Hauptlage ist als Fußgängerzone ausgewiesen und bietet eine überwiegend ansprechende Gestaltung und eine entsprechende Aufenthaltsqualität.

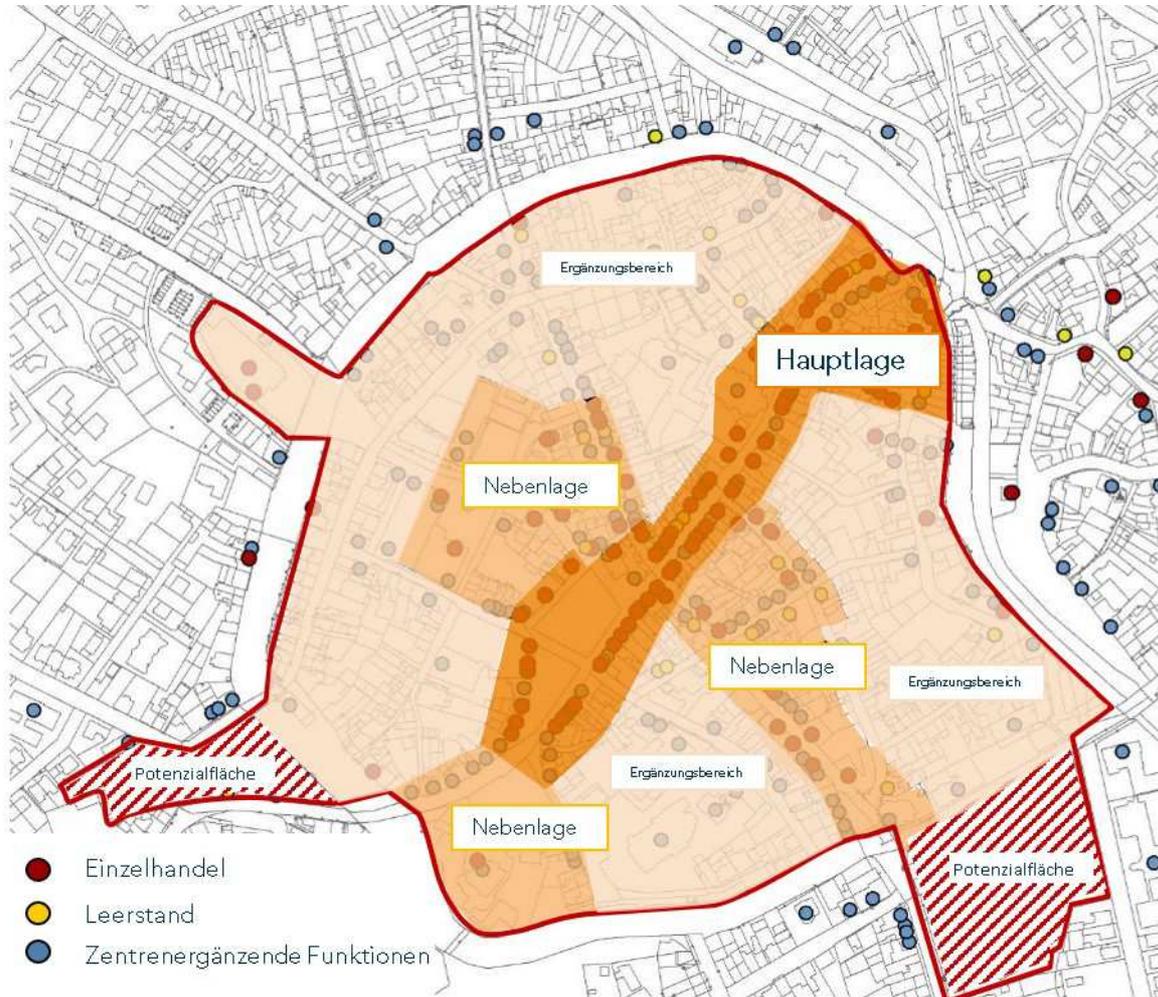
Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen. Die Nebenlagen werden stärker als die Hauptlage sowohl durch weitere Zentrenfunktionen, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie, als auch die Wohnnutzung geprägt.

Die zentrenergänzenden Funktionen tragen wesentlich zur Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums bei, da sie neben dem Einzelhandel als wichtige Frequenzerzeuger fungieren.

Die als Nebenlagen zu klassifizierenden Bereiche im Innenstadtzentrum von Mayen schließen sich im Süden, Südosten und Nordwesten an die Hauptlage an. Der ZVB wird sowohl durch weitere Ergänzungsbereiche innerhalb des historischen Stadtkerns als auch zwei Potenzialflächen außerhalb dessen, komplettiert.

Der Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs muss dieser funktionale Ergänzungsbereich berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Er beinhaltet neben den Einzelhandelsnutzungen die historisch begründete Abgrenzung des Zentrums, welche von großer Bedeutung für die Identität Mayens ist. Betriebe die zukünftig auf den Potenzialflächen entstehen könnten, könnten wesentlich zur Funktionalität des Stadtkerns beitragen, indem diese als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und zu einer zusätzlichen Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

Abbildung 17: Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

6.2.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Stadt Mayen ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

Tabelle 10: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Mayen

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als Ganzes ▪ Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben ▪ Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren ▪ Gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe, z. B. durch Ausbau vorhandener Betriebe, ergänzend Ansiedlung von neuen (u. a. filialisierten) Frequenzbringern. ▪ Ausbau des Warenangebots, weitere (spezialisierte/bisher fehlende) Angebote schaffen ▪ Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z.B. von Filialisten) ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Quelle: Eigene Darstellung.

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum resultieren können.¹⁹
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstrukturen dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entsprechen), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer Nähe.
3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. hierzu Kap. 6.7.2).

¹⁹ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

4. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die rechnerischen Ansiedlungspotenziale nur begrenzt bzw. nicht vorhanden sind.
5. Auch die Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* innenstadt- und *nicht* innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment ist im Innenstadtzentrum grundsätzlich wünschenswert.

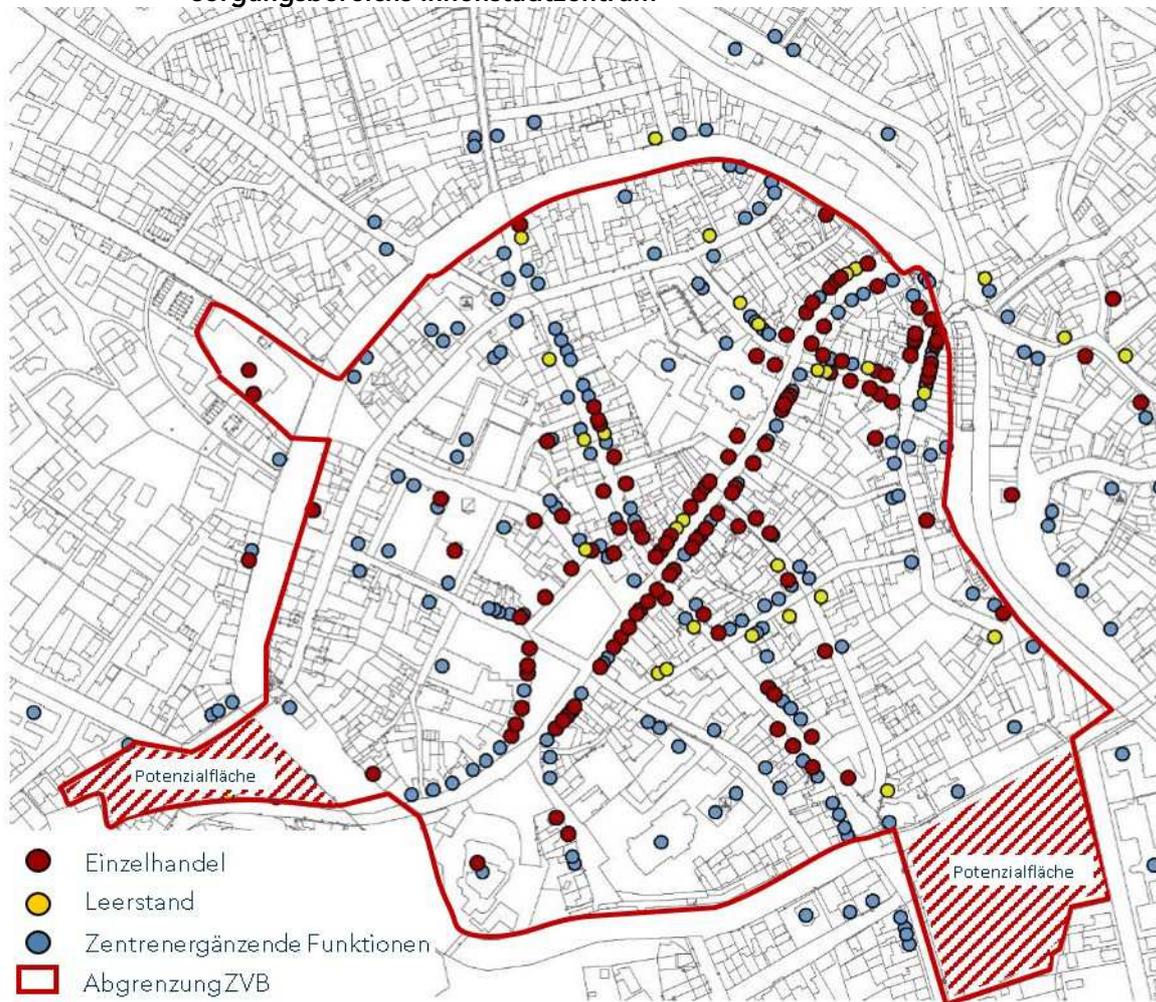
Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Innerhalb der Innenstadt von Mayen befinden sich zwei potentielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Ergänzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Innenstadt grundsätzlich entwickelt werden könnten (vgl. nachfolgende Abbildung).²⁰

Grundsätzlich eignen sich die Potenzialflächen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsstrukturen. Eine gute Anbindung dieser an die Haupt- und Nebenlagen, ist im Falle einer solchen Entwicklung unerlässlich. Eine gute Anbindung gewährleistet, dass sowohl Haupt- wie auch Nebenlagen von entstehenden Frequenzen profitieren können und keine solitären Einzelhandelsstandorte entwickelt werden.

²⁰ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.

Abbildung 18: Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

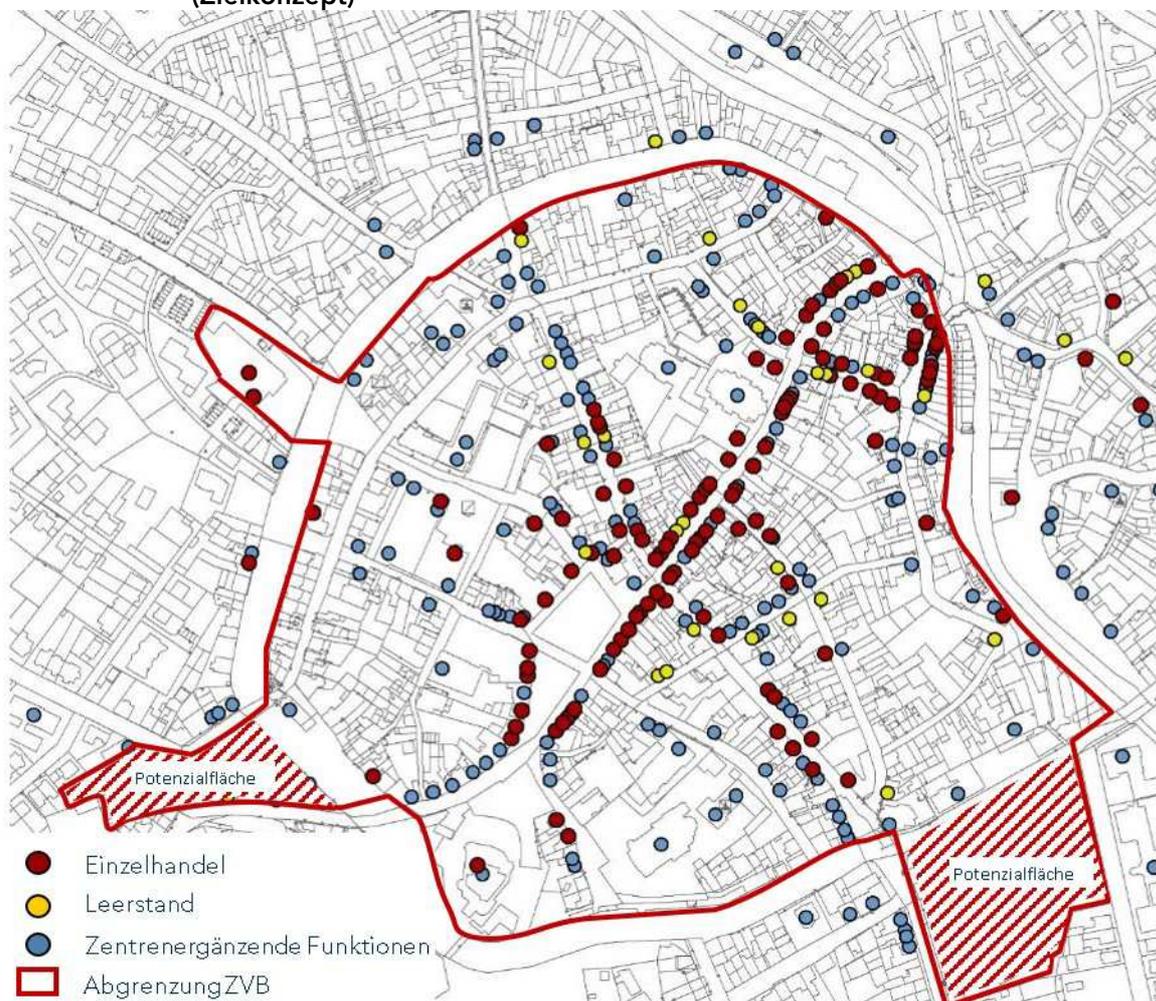
Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren. In einer solchen Detailbewertung können Empfehlungen u. a. zu folgenden Aspekten erarbeitet werden:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um jeweils größtmögliche Synergieeffekte mit den verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potentialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist als noch verträglich für die verschiedenen Teillagen der Innenstadt zu bewerten?

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Mayen

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 19: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebenlagen sowie funktionalen Ergänzungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Haupteinkaufsla-

gen mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Wesentlichen erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich über den historischen, räumlich abgegrenzten Bereich des Stadtkerns zwischen dem Habsburgring, dem Boemunding, der St.Veit-Straße und dem Wasserpförtchen.
- Im Nordwesten wird der zentrale Versorgungsbereich um den Bereich des Rewe-Lebensmittelmarktes funktional ergänzt, da dieser eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Innenstadtbereich sowie die gesamte nordöstliche Kernstadt übernimmt. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Hauptlage und Rewe stellen insbesondere zentrenergänzende Funktionen her. Hierzu zählen unter anderem das Rathaus, Polizeirevier und das Finanzamt.
- Im Südwesten orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an dem Bereich an dem die L 98 (Kehlberger Str.) und L 82 (Habsburgring, Am Obertor) zusammentreffen. Hier wird eine Potenzialfläche miteinbezogen.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst im Südosten das Postareal als Potenzialfläche, begrenzt durch Gerberstraße und Polcher Straße. Die südliche Begrenzung geht mit dem Abschluss der Liegenschaft Post/ehemals Telekom einher. Somit beinhaltet die Abgrenzung auch hier eine Fläche, welche die zukünftige Ansiedlung von eher fachmarktorientierten Magnetbetrieben ermöglicht, welche zur Funktionsfähigkeit und Attraktivierung des Innenstadtzentrum als Ganzes beitragen kann.

6.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Polcher Straße

Das Nahversorgungszentrum Polcher Straße ist im Südosten der Mayener Kernstadt gelegen. Das Nahversorgungszentrum stellt sich demnach sowohl für den MIV als auch für Fußgänger als gut erreichbar dar, zudem ist die Anbindung an das Linienbusnetz durch zwei Haltestellen gewährleistet. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der in Südost-Nordwest-Ausrichtung verlaufenden Polcher Straße.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Polcher Straße wird überwiegend durch freistehende Wohn- und Geschäftshäuser mit vorgelagerten Parkflächen geprägt. Die städtebauliche Gestaltung ist als gewachsen und praktikabel zu bezeichnen. Da die Polcher Straße Teil der Landesstraße 82 ist, ist die Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum als eher mäßig zu beurteilen.

Im Nahversorgungszentrum Polcher Straße sind insgesamt 9 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, welches einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Mayen von rd. 4 % entspricht. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.500 m² machen sie etwa 5 % der Gesamtverkaufsfläche Mayens aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch 5 zentrenergänzende Funktionen. Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden keine Leerstände im Nahversorgungszentrum Polcher Straße ermittelt.

Die größten Betriebe sind der Lebensmittelsupermarkt Rewe (Altstandort) und die Lebensmitteldiscounter Lidl und Aldi. Diese Anbieter stellen wichtige Magnetbetriebe und Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum dar. Die drei genannten Magnetbetriebe, die der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind, dominieren zudem die Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums.

Um seine Versorgungsfunktion erfüllen zu können, sollte ein Nahversorgungszentrum ein bestimmtes Spektrum an Einzelhandelsbetrieben vorweisen können. Insbesondere in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Pharmazeutische Artikel sollten ausreichende Angebote vorhanden sein. Dies wird im Wesentlichen durch die drei Lebensmittelmärkte gewährleistet.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Polcher Straße

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Polcher Straße empfohlen.

Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Polcher Straße

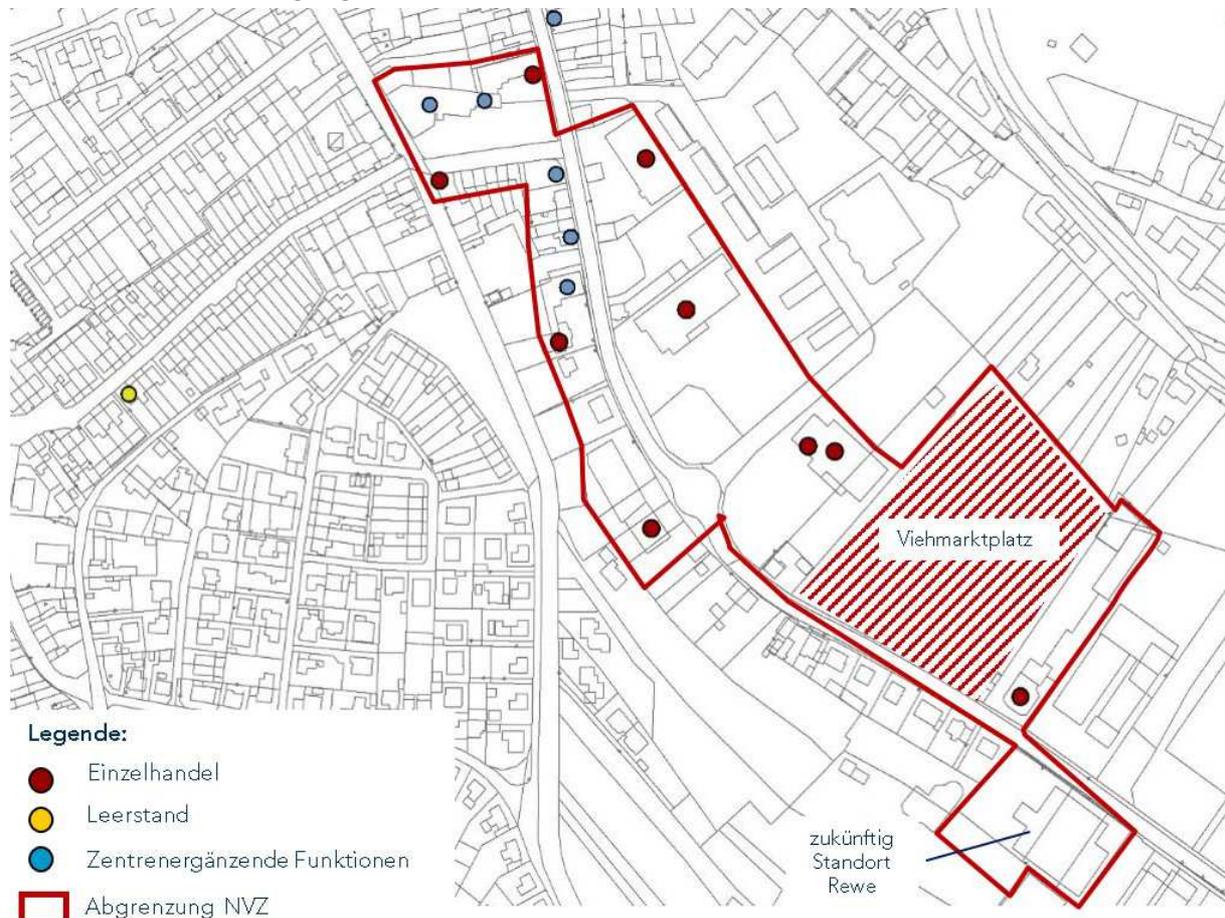
Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Südostbereich der Mayener Kernstadt▪ funktionale Verbesserung des Nahversorgungsangebots▪ Orientierung am Kaufkraftpotential in Mayen▪ Bereitstellung der wohnortnahen Grundversorgung dienenden Angebote im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente (< 800 m² VKF)▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Polcher Straße als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde; ein wesentliches Kriterium ist dabei der zusammenhängende Einzelhandelsbesatz. Die empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 20: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Polcher Straße als zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015, Kartengrundlage: Stadt Mayen.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der in Südost-Nordwest-Ausrichtung verlaufenden Polcher Straße. Am Nordende, im Bereich der Eltzer Straße umfasst es Grundstücksflächen bis an die Kehriger Straße. Überdies beinhaltet das NVZ Polcher Straße den Viehmarktplatz als Potenzialfläche. Neben den Einzelhandelsbetrieben schließt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums auch die wesentlichen zentrenergänzenden Funktionen und Parkflächen mit ein, da diese zur Attraktivitätssteigerung und zur Funktionalität des Nahversorgungszentrums beitragen.

Tabelle 12: Einzelhandelsbestand im NVZ Polcher Straße

	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
kurzfristiger Bedarf	7	78	2.800	80
mittelfristiger Bedarf	1	11	300	9
langfristiger Bedarf	1	11	400	11
Einzelhandel gesamt	9	100	3.500	100

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015.

6.4 Das Nahversorgungskonzept

In diesem Kapitel wird zunächst die Nahversorgungsstruktur der Stadt Mayen analysiert, worauf aufbauend gesamtstädtische Entwicklungsziele erarbeitet werden.

6.4.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Mayen

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Mayen vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

Im Folgenden wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten.

Die Stadt Mayen verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt sie z. B. bei der Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln bei rd. 0,82 m² Verkaufsfläche je Einwohner und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,39 m² (vgl. folgende Tabelle). Die hohe lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass sich die Mayener Bürger nahezu ausschließlich innerhalb von Mayen mit Lebensmitteln versorgen. Dies zeigt sich auch in der Zentralität von rd. 189 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Hier wird auch deutlich, dass die Stadt Mayen große Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und den benachbarten Grundzentren erzielen kann.

Tabelle 13: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Mayen

Einwohner	18.690
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,82 m ² VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,39 m²)</small>
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x Verbrauchermarkt (rd. 1.500 - 3.000 m² VKF) ▪ 2 x Supermarkt (rd. 400 - 1.500 m² VKF) ▪ 5 x Lebensmitteldiscounter ▪ 4 x Getränkemarkt ▪ ergänzt um 34 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer	rd. 189 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Berechnungen Stadt + Handel; Einwohnerzahlen: Stadt Mayen: Stand: 12/2014, nur Hauptwohnsitz.

Es besteht ein sehr gutes quantitatives und qualitatives Ausstattungsniveau im Bereich der Nahversorgung in Mayen. Dennoch gibt es in Mayen räumlich unterversorgte Bereiche- insbesondere Stadtteile- in denen es zu prüfen gilt wie die Nahversorgung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten verbessert werden kann.

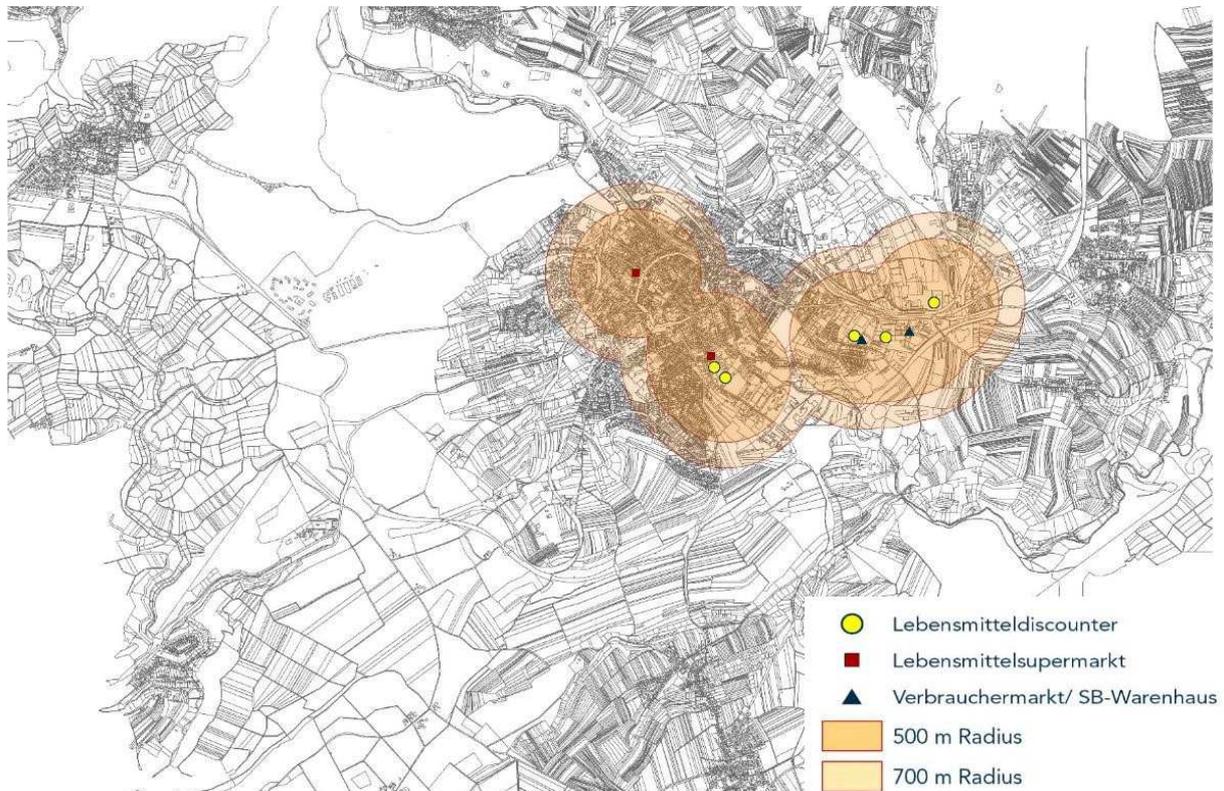
Nahversorgungsstruktur in Mayen

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²¹ In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Mayen.

²¹ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht.

Abbildung 21: Die Nahversorgungsstruktur in Mayen im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen; Berücksichtigt werden Nahversorgungsbetriebe ab 400m² VKF; Rewe Polcher Str. wird verlagern.

Die derzeitige Mantelbevölkerung in den abgesetzten Ortsteilen ist zu gering für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes, sodass sich aufgrund der räumlichen Unterversorgung zwar eine theoretische Handlungsnotwendigkeit besteht, diese jedoch realistisch nicht umsetzbar ist. Die Etablierung alternativer, kleinflächiger oder mobiler Versorgungskonzepte ist in diesen Siedlungsbereichen sinnvoll.

Zusammenfassend kann die Nahversorgungsstruktur der Stadt Mayen wie folgt bewertet werden:

- Quantitativ und qualitativ sehr gute Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Insgesamt gute lokale Einkaufsorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel;
- Guter Betriebstypenmix;
- Überdurchschnittliche Zentralität (Kaufkraftzuflüsse);
- Gute räumliche Ausstattung in der Kernstadt Mayen, wo lediglich Randbereiche und Stadtteile räumlich schlechter versorgt sind.

6.4.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Mayen

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur in Mayen wurde im vorhergehenden Kapitel analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung in Mayen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kap. 5.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kap. 5.2),
- dem instrumentellen Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3) sowie
- den Ansiedlungsleitsätzen (Kap. 6.7).

Empfehlungen für die gesamtstädtische Nahversorgungsentwicklung in Mayen

Da das Ansiedlungspotential für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Mayen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 14: Empfehlungen zur Nahversorgung

Mayen
<p>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch Erweiterungen/Neuansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten ▪ Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten, auch über das ermittelte VKF-Potential hinaus <p>2. Priorität: Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Standorte in städtebaulich integrierten Lagen ▪ Erweiterung/Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen nur zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur (sofern es das Prüfschema zulässt, siehe folgende Ausführungen)

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungs-

spielräume im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, ist zu empfehlen, Einzelhandelsvorhaben mit einem innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst anzusiedeln. Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten in erster Linie die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz. Die Verkaufsflächendimensionierung der jeweiligen Vorhaben hat sich daran zu orientieren.

2. Priorität: Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtebaulich integrierte Lagen) kann ein Nahversorgungsangebot zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungsstruktur in Mayen empfohlen werden.²² Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungsziele) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Aufgrund der bestehenden guten räumlichen Ausgangslage ist hierbei primär auf die Sicherung der bestehenden Angebotsstandorte der Nahversorgung auch in den städtebaulich integrierten Lagen abzielen. Weitere Erweiterungen oder Ansiedlungen in städtebaulich integrierten Lagen sind nur zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgungsstruktur zu empfehlen.

Für derartige Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage sind im Rahmen einer Prüfung der städtebaulich gewinnbringenden Entwicklung folgende Bewertungskriterien anzuwenden:

- Das Vorhaben muss ein innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) liegen.
- Der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung i. d. R. 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich (i.d.R. 700 Meter, je nach Standortlage aber durchaus

²² Im Rahmen der Erarbeitung wurden mehrere Potenzialflächen auf Ihre Eignung als Nahversorgungsstandort geprüft und im Arbeitskreis diskutiert. Das Diskussionsergebnis der Arbeitskreissitzung deckt sich mit der Gutachter-Empfehlung, dass diese konkreten Flächen sich aktuell nicht als Nahversorgungsstandorte eignen. Gleichwohl ergeben sich zukünftig ggf. Standorte, die sodann hinsichtlich ihrer Eignung als Nahversorgungsstandort in Zusammenschau mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts geprüft werden können.

variierend: rd. 500 bis max. 1.000 Meter) nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jedoch jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über die aufgeführten Werte hinausgehen kann.

- Kommt die Prüfung der Nahversorgungsfunktion zu dem Schluss dass die projektierte Verkaufsflächendimensionierung über die Nahversorgungsfunktion hinaus wirkt, ist ergänzend zu prüfen, ob dem Vorhabenstandort eine Mitversorgungsfunktion für fußläufig unterversorgte Bereiche zukommt, die eine angemessen größere Dimensionierung der Verkaufsfläche rechtfertigt. Zudem sind hierbei die aktuellen Marktanforderungen der Handelsseite zu berücksichtigen.
- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Einzugsbereich des Vorhabens (hier i. d. R. 700 m-Radius) möglichst wenig mit denen der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.
- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Einzugsbereich (hier i. d. R. 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Einzugsbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Weiterhin ist eine Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen zu empfehlen.

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gelten zudem die Vermutungsregeln des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die aktuellen landesplanerischen Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz für alle Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche detailliert betrachtet werden sollen.

Empfehlungen für die abgesetzten Ortsteile von Mayen

In den kleineren abgesetzten Ortsteilen der Stadt Mayen sind aktuell keine oder stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote vorhanden. Grundsätzlich sind kleinflächige Nahversorgungsflächen empfehlenswert, jedoch sind solche Nahversorgungsflächen wirtschaftlich meist kaum tragfähig. Für dezentral gelegene Siedlungsbereiche stellen daher

alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung dar und sollten weiter geprüft werden:

- Liefer- und Bestellservice,
- Hofläden mit Schwerpunkt innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort → Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“).

Des Weiteren übernimmt die Kernstadt von Mayen für die weiteren Ortsteile der Stadt eine wichtige Mitversorgungsfunktion wahr.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.7.2); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Innenstadt als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

6.5 Konzept für den Ergänzungsstandort in Mayen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen besteht in Mayen eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für den Ergänzungsstandort²³ grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend wird der Ergänzungsstandort detailliert analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung des Standortes gegeben.

6.5.1 Übergeordnete Zielstellung für den Ergänzungsstandort

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Mayen (vgl. Kap. 5.1) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes verbunden.

Der Ergänzungsstandort ist in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Er dient der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem er Einzelhandelsbetriebe aufnehmen kann,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

²³ Gemäß LEPIV Rheinland-Pfalz.

Primär sollen an Ergänzungsstandorten die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Ergänzungsstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann;
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen;
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden;
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige ergänzende Standortbereiche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotential im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Mayen wird mit dem Ergänzungsstandort Koblenzer Straße ein Standortbereich empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Hierbei soll der Sonderstandort Koblenzer Straße als primärer Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem sowie nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden. Der empfohlenen Sonderstandort sollte im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (s. dazu Kap. 6.7) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

6.5.2 Ergänzungsstandort Koblenzer Straße

Aktuelle Nutzungsstruktur/Standortrahmenbedingungen

Der Ergänzungsstandort Koblenzer Straße liegt östlich des Stadtkerns Mayens, teilweise an der K 26 in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraßenauffahrt der B262 und ist demnach für den MIV sehr gut erreichbar. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum von Mayen beträgt etwa 1,5 Kilometer.

Am Ergänzungsstandort Koblenzer Straße befindet sich eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben. Darunter ein Obi Baumarkt, ein Möbelhaus, und weitere Betriebe aus allen Bedarfsbereichen. Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße (22.600 m²) ist der Ergänzungsstandort ein wichtiger Einzelhandelsstandort im städtischen Gefüge. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer und den Branchenmix der ansässigen Betriebe.

Tabelle 15: Einzelhandelsbestand Ergänzungsstandort Koblenzer Straße

	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m ²	in %
kurzfristiger Bedarf	3	19	1.100	5
mittelfristiger Bedarf	10	62	13.600	60
langfristiger Bedarf	3	19	7.900	35
Einzelhandel gesamt	16	100	22.600	100

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die Standorteigenschaften (gute verkehrliche Erreichbarkeit, Vorprägung durch großflächigen Einzelhandelsbetrieb) des Ergänzungsstandortes Koblenzer Straße sollten als positive Entwicklungsvoraussetzung für die Weiterentwicklung genutzt werden. Zielstellung dieser Weiterentwicklung soll es sein, die Versorgungsfunktion des Standorts – insbesondere im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf – zu sichern. Es werden folglich nur solche Weiterentwicklungen empfohlen, die zur Standortsicherung erforderlich sind.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Neue Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung auch in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kapitel 6.7).

Da durch Randsortimente von Betrieben bereits gegenwärtig teilweise deutliche Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen besteht, empfiehlt sich zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Mayen ein restriktiver Umgang mit Randsortimenten. Demnach ist eine sortimentspezifische Begrenzung innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente, auch hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten notwendig. Diese sortimentspezifische Begrenzung von innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte sich an den Verkaufsflächenstrukturen der jeweiligen Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen orientieren.

Somit verbleiben für den Ergänzungsstandort Koblenzer Straße folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen:

Er soll dauerhaft ergänzender Standort (mit dem Fokus auf die derzeitige Versorgungsfunktion) sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Zudem werden für die Weiterentwicklung des Ergänzungsstandort Koblenzer Straße folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Restriktiver Umgang mit der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Restriktiver Umgang mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten. Die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb jedoch max. 800 m² VKF²⁴ zu begrenzen (vgl. Ansiedlungsleitsatz III, Kapitel 6.7.2).

Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

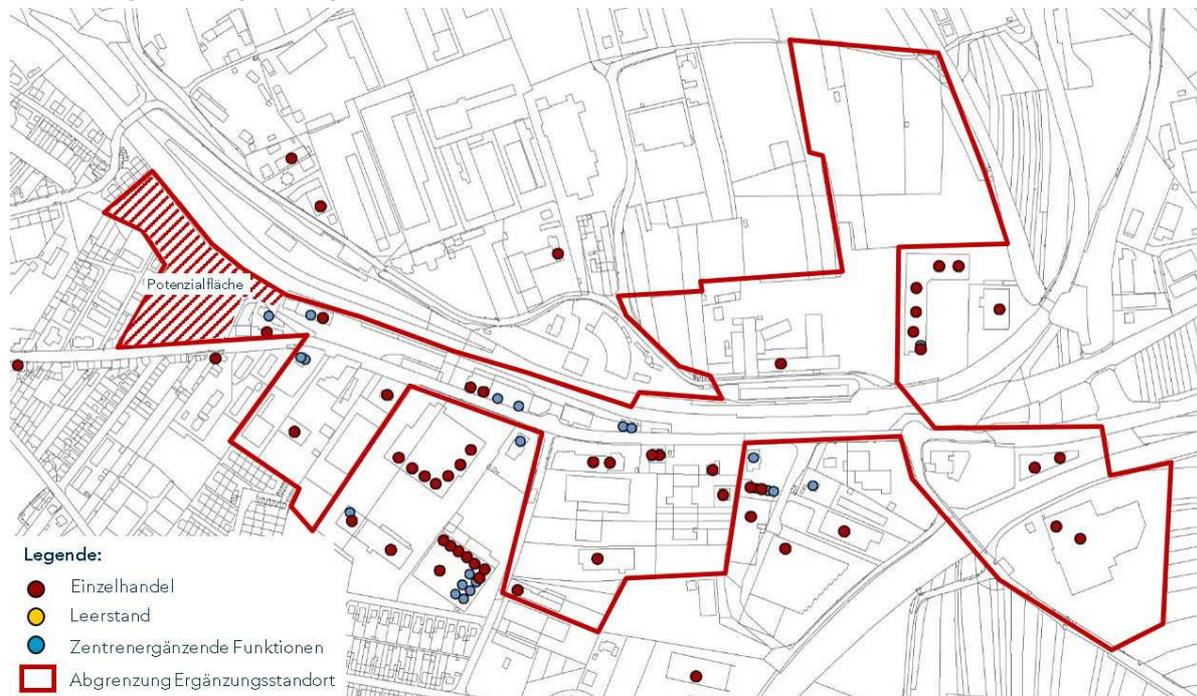
Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Ergänzungsstandorts im Detail, insbesondere bauleitplanerisch, vorgenommen werden. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die durch die Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne bereits gefolgt wird.

In den Bereichen die in den Ergänzungsbereich nicht eingeschlossen sind, ist Einzelhandelsbesatz mit innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten angesiedelt. Die Sortimentsstruktur in diesen Bereichen ist über entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen gesteuert und steht damit im Widerspruch zum Sinn und Zweck des Ergänzungsstandortes, weshalb diese Bereiche nicht in den Ergänzungsbereich mit einbezogen wurden. Grundsätzlich können diese Bereiche bzw. entsprechende Entwicklungen zukünftig über die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.7) gesteuert werden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es bei entsprechenden Bebauungsplanänderungen ggfs. zu Entschädigungsansprüchen der entsprechenden Grundstücks- bzw. Immobilienei-

²⁴ Gemäß LEPIV Rheinland-Pfalz.

gentümer kommen kann. Bestandsbetriebe genießen in ihrer aktuellen Ausprägung innerhalb und außerhalb des Ergänzungsstandortes selbstverständlich Bestandsschutz.

Abbildung 22: Ergänzungsstandort Koblenzer Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015; Kartengrundlage: Stadt Mayen.

6.6 Sortimentsliste für die Stadt Mayen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Mayen als innenstadtrelevant sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

6.6.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.²⁵

6.6.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Innenstadtrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als innenstadtrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²⁶ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Innenstadtrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Innenstadtrelevanz von Sortimenten zusammen.

²⁵ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

²⁶ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Tabelle 16: Beurteilungskriterien für die Innenstadtrelevanz von Sortimenten

Innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Innenstadt- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

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

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Mayen als sog. „Mayener Liste“.

6.6.3 Sortimentsliste für die Stadt Mayen („Mayener Liste“)

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Mayen („Mayener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁷	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

²⁷ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe, Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderahmen/Kunstgegenstände	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadt- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Parfümerieartikel/Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Pharmazeutische Artikel (nur nicht rezept- und apothekenpflichtig)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Mayen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ²⁸
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Reitsportartikeln
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel ohne Campingmöbel, Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2015 und 02/2015.

Musikinstrumente und Musikalien wurde als nicht innenstadtrelevantes Sortiment eingestuft. In Mayen besteht ein langjährig etablierter Einzelhandelsbetrieb, der dieses Sortiment führt, jedoch nicht innerhalb des ZVB angesiedelt ist. Die Umsiedlung dieses Betriebes in die Mayener Innenstadt – welcher zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Erweiterungspläne am aktuellen Standort hatte – erscheint aus fachgutachterlicher Sicht ebenso unwahrscheinlich wie die innerstädtische Ansiedlung eines weiteren Betriebes dieses Sortiments-

²⁸ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008.

bereiches, wenngleich die Definition als nicht innenstadtrelevantes Sortiment dies nicht ausschließt.

Im Sortimentsbereich Fahrräder und Zubehör erfolgen Betriebsansiedlung inzwischen erfahrungsgemäß meist in nicht integrierter Lage und großflächiger Ausprägung (Fachmarktkonzept, z. T. mit Teststrecken). Die Definition des Sortimentsbereichs Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant schließt die Ansiedlung von Fachgeschäften innerhalb des Innenstadtzentrums nicht aus.

Sportgroßgeräte und Campingartikel werden in keinem der Mayener Einzelhandelsbetriebe aktuell im Hauptsortiment angeboten. Überdies handelt es sich in diesem Sortimentsbereich um Waren des langfristigen Bedarfsbereichs die aufgrund ihrer Dimension in der Regel mit dem PKW gekauft werden.

Der Sortimentsbereich zoologischer Bedarf wird in Mayen aktuell durch zwei Fachmärkte abgedeckt. Diese befinden sich beide nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.²⁹ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.7 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Mayen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.7.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen, das künftige Zentren-, Nahversorgungskonzept und das Konzept für ergänzende Standorte sowie nicht zuletzt die Spezifizierung innenstadtrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

²⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Mayener Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen, tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Mayener Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in der Stadt Mayen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁰

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- innenstadtrelevanten, innenstadt- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

6.7.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Mayen empfohlen:

Leitsatz I:

Innenstadtrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste...

- **soll nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden.**
- **im ZVB Innenstadt Mayen unbegrenzt im Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion**

³⁰ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potentiale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Mayen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- **im Nahversorgungszentrum bis zur Schwelle der Großflächigkeit (800m²) zur Sicherung der Nahversorgung, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des zugeordneten Bereichs bezogen ist.**

Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevantem (aber nicht nahversorgungsrelevanten) Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das **Innenstadtzentrum Mayen** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten (aber nicht nahversorgungsrelevantem) Hauptsortiment soll zukünftig begrenzt im Rahmen der Versorgungsfunktion in dem **Nahversorgungszentrum Polcher Straße** angesiedelt und ausgebaut werden, i.d.R. dürfte die Grenze der Großflächigkeit dabei nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Polcher Straße begründet sich aus dem Schutz des Innenstadtzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nahversorgungszentrum. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein angemessener Entwicklungsrahmen für dieses erhalten, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.

Leitsatz II:

Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste...

... soll im ZVB Innenstadt unbegrenzt angesiedelt werden

- **sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungszentrums Polcher Straße zu erwarten sind**

... soll im Nahversorgungszentrum zur Sicherung der Versorgung des zugeordneten Bereichs angesiedelt werden

- **sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums zu erwarten sind**

... soll zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden,

- sofern keine negativen Auswirkungen auf wohnortnahe Nahversorgung sowie Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf den begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung auch an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt bzw. ausgebaut werden, wenn die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Mayen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Gemäß Ausführungen in Kapitel 6.4 kann das bestehende Nahversorgungsangebot nachrangig in städtebaulich integrierten Lagen weiterentwickelt werden, wenn hierdurch die flächendeckende Nahversorgung gesichert bzw. optimiert wird (vgl. Kap. 6.4). Grundsätzlich sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment anhand der differenzierten Bewertungskriterien, wie in Kapitel 6.4 dargestellt, hinsichtlich ihrer Kongruenz zu den Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts geprüft werden.

Bestehende Standorte in nicht integrierten Lagen erfahren eine geringe Entwicklungspriorität. Neue Betriebsansiedlungen in nicht integrierter Lage sollen restriktiv gehandhabt werden und für Bestandsbetriebe ist allenfalls ein dynamischer Bestandsschutz unter Berücksichtigung des Nachweises der Verträglichkeit zu empfehlen³¹.

Leitsatz III:

Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel³² mit nicht innenstadtrelevantem sowie nicht innenstadt- und nahversorgungs-relevantem Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste ...

³¹ Im Rahmen dieses dynamischen Bestandsschutzes können geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche genehmigt werden, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und von Nahversorgungsstrukturen erfolgt.

³² i.S.d. §11 Abs.3 BauNVO.

... soll vorrangig am ausgewiesenen Ergänzungsstandort Koblenzer Straße oder nachgeordnet in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt werden.

Nicht großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem sowie nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...

... kann prinzipiell auch an geeigneten Standorten angesiedelt werden,

- **sofern planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig**
- **sofern Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können**

Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet in integrierter Lage angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen. Aus städtebaulich-funktionalen Gründen sollen sie aber primär am innerhalb dieses Konzepts ausgewiesenen Ergänzungsstandort angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken. Durch diese Fokussierung auf den Ergänzungsstandort wird zudem gewährleistet, dass innerhalb des Stadtgebietes von Mayen auch für ‚klassische‘ Gewerbebetriebe Flächen bereitgehalten werden können.

Leitsatz IV:

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen.

Innenstadtrevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste als Randsortiment ...

... soll außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der GVKF, insgesamt höchstens 800 m² VKF, bezogen auf die Gesamtheit der innenstadtrelevanten Randsortimente angesiedelt werden.

- **Die Obergrenzen für die jeweiligen innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollten sich an der Struktur des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt orientieren.**

- Ggf. weitere Begrenzung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente und Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen.
- Deutliche Zuordnung der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente zum Hauptsortiment.

Die gesamte Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb, insgesamt höchstens 800 m², zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der innenstadtrelevanten- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht innenstadtrelevanten- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment zugelassen, sollten die innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³³ vorgenommen werden. Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller innenstadt- sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht innenstadt- und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als geeigneter Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007).

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Innenstadtrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *in den zentralen Versorgungsbereichen* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden.

³³ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der innenstadtrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können im Grundsatz an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wo dies nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist und städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung zur Standortbündelung primär an den empfohlenen Sonderstandorten nahezu legen ist.

Leitsatz V:

Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“)

- **wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,**
- **wenn eine Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,**
- **wenn eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und**
- **wenn die Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschritten wird.**

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

7 Schlusswort

Die Stadt Mayen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis, die insbesondere bezogen auf das Innenstadtzentrum einer Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion bedarf. Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 23: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Standortpolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das

Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

GMA (2010): Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Mayen (08.12.2010)

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach.

IFH (2014): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2014. Köln.

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Stadt Mayen: Einwohnerdaten Stadt Mayen (Stand der Daten: 31.12.2014)

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

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Berlin.

Sonstige Quellen

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz: www.mwkel.rlp.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	15
Abbildung 3:	Lage Mayens in der Region	20
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Mayen	23
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand (in m ² VKF) nach Warengruppen und Lagebereichen	24
Abbildung 6:	Die Zentren- und Standortstruktur in Mayen	29
Abbildung 7:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	33
Abbildung 8:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	35
Abbildung 9:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	36
Abbildung 10:	Anteil des B2C - E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2013 und Prognose für 2014	37
Abbildung 11:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen	38
Abbildung 12:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Mayen	43
Abbildung 13:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	45
Abbildung 14:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum	47
Abbildung 15:	Branchenstruktur im Innenstadtzentrum	48
Abbildung 16:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum	49
Abbildung 17:	Innere Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	52
Abbildung 18:	Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	55
Abbildung 19:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)	56
Abbildung 20:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Polcher Straße als zentraler Versorgungsbereich	59
Abbildung 21:	Die Nahversorgungsstruktur in Mayen im Überblick	62
Abbildung 22:	Ergänzungsstandort Koblenzer Straße	70

Abbildung 23: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

84

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Mayen _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	22
Tabelle 6:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Mayen _____	27
Tabelle 7:	Vergleich Bestandsdaten _____	30
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Mayen in m ² VKF bis 2024 _____	40
Tabelle 9:	Einzelhandelsbestand im ZVB Innenstadtzentrum _____	50
Tabelle 10:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Mayen _____	53
Tabelle 11:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Polcher Straße _____	58
Tabelle 12:	Einzelhandelsbestand im NVZ Polcher Straße _____	59
Tabelle 13:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Mayen	61
Tabelle 14:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	63
Tabelle 15:	Einzelhandelsbestand Ergänzungsstandort Koblenzer Straße _____	68
Tabelle 16:	Beurteilungskriterien für die Innenstadtrelevanz von Sortimenten _____	72
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Mayen („Mayener Liste“) _____	73

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotential in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion

und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenener

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.

Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Ortsteilzentrum (STZ)/Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Ortsteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besitz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Ortsteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standorts innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.