



München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

# Einzelhandelskonzept Verbandsgemeinde Puderbach

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

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung  
Dr. Wolfgang Haensch  
Matthias Hartmann

Köln, den 03. November 2017

(vom Hauptausschusses der Verbandsgemeinde Puderbach  
in seiner Sitzung am 16.11.2017 zu beschließende Fassung)

## Nutzungs- und Urheberrechte

Der Auftraggeber kann den vorliegenden Projektbericht innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

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

## HINWEIS ZUR FASSUNG VOM NOVEMBER 2017:

Die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes beruht auf dem im März 2017 von der cima vorgelegten Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Puderbach. Nach Vorlage des Konzeptentwurfs fanden eine Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Die cima hat eine kommentierte Synopse der eingegangenen Stellungnahmen vorgelegt, sie war Grundlage der abschließenden Beratungen des Einzelhandelskonzeptes in der Sitzung des Hauptausschusses der Verbandsgemeinde Puderbach am 16.11.2017.

Gegenüber der Entwurfsfassung wurden folgende Änderungen in dem Konzept vorgenommen:

- Neu in den Bericht aufgenommen wurde eine Darstellung der räumlichen Verteilung der größeren Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Verbandsgemeinde Puderbach (Abb. 8).
- Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Puderbach wurde geringfügig entsprechend der Planungen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe korrigiert (Abb. 16).
- Der fehlerhafte Wortlaut des Grundsatzes 42 aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald wurde korrigiert; zudem wurde der aktuelle Stand des Verfahrens zur Neuausstellung des Regionalen Raumordnungsplans neu formuliert (Seite 44ff).
- Bei der Ableitung der Puderbacher Sortimentsliste (Seite 46ff) wurde mit der Fußnote 12 ein klarstellender Hinweis auf die Zulässigkeit von Getränken in Kisten neu eingefügt.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1	Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Puderbach	10
3.2	Abgrenzung des Marktgebietes	12
3.3	Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Puderbach	13
<b>4</b>	<b>Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Puderbach</b>	<b>16</b>
4.1	Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde	16
4.2	Einzelhandelsstrukturen in der Ortsgemeinde Puderbach	19
4.3	Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Puderbach	19
4.4	Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Puderbach	22
<b>5</b>	<b>Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach</b>	<b>25</b>
5.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	25
5.2	Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Puderbach	26
<b>6</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Puderbach</b>	<b>28</b>
6.1	Methodik zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	28
6.2	Hauptzentrum Puderbach	30
<b>7</b>	<b>Standort- und vorhabensspezifische Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels</b>	<b>32</b>
7.1	Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte von Puderbach	32
7.2	Erweiterung vorhandener bzw. Ansiedlung weiterer Lebensmittelanbieter in der Ortsgemeinde Puderbach	33
7.3	Weiterer Entwicklungsspielraum für den Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach	38
7.3.1	Zusätzliche Entwicklungspotenziale bei Nahrungs- und Genussmitteln	38
7.3.2	Nutzungsoptionen für den zusätzlich geplanten Fachmarkt am Standort Urbacher Straße	38
7.3.3	Ergänzende Angebote in den übrigen Ortsgemeinden	39
<b>8</b>	<b>Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>41</b>

8.1	Vorbemerkungen	41
8.2	Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz zum Einzelhandel (LEP IV)	42
8.3	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Einzelhandel	44
<b>9</b>	<b>Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Puderbach</b>	<b>46</b>
9.1	Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen	46
9.2	Ableitung der Puderbacher Sortimentsliste	47
<b>10</b>	<b>Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung</b>	<b>53</b>
<b>11</b>	<b>Abschließende Empfehlungen</b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b>Anhang</b>	<b>56</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	Einwohner in der Verbandsgemeinde Puderbach	11
Abb. 2:	Gebiet der Verbandsgemeinde Puderbach	12
Abb. 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich (Bund = 100)	13
Abb. 4:	Nachfragepotenzial in der VG Puderbach	14
Abb. 5:	Einzelhandelsstrukturen in den Ortsgemeinden der VG Puderbach	16
Abb. 6:	cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner	17
Abb. 7:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der VG Puderbach	17
Abb. 8:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ab 400 m <sup>2</sup> VKF im Gebiet der VG Puderbach	18
Abb. 9:	Umsatz, Nachfragevolumen und Handelzentralitäten in der VG Puderbach	20
Abb. 10:	Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen	21
Abb. 11:	cima-Gemeindevergleich Einzelhandelszentralität (Auswahl)	21
Abb. 12:	Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der VG Puderbach	22
Abb. 13:	Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der VG Puderbach	23
Abb. 14:	Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel in der VG Puderbach	23
Abb. 15:	Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der VG Puderbach	24
Abb. 16:	Zentraler Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach	31
Abb. 17:	Vorliegende Einzelhandelsplanungen in der Ortsgemeinde Puderbach	34
Abb. 18:	Aktuelle und geplante Verkaufsflächen	35
Abb. 19:	Aktueller und erwarteter Umsatz	35
Abb. 20:	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	36
Abb. 21:	Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV	47
Abb. 22:	Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Puderbach (innenstadtrelevant)	52
Abb. 23:	cima-Sortimente	56
Abb. 24:	Zuordnung der cima-Sortimente zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	57

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde (VG) Puderbach umfasst 16 Ortsgemeinden mit insgesamt 14.602 Einwohnern<sup>1</sup> und liegt im Nordosten des rheinland-pfälzischen Landkreises Neuwied. Die einwohnerstärkste Ortsgemeinde ist mit 2.378 Einwohnern<sup>1</sup> die namensgebende Ortsgemeinde Puderbach, gleichzeitig Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Im Landkreis Neuwied gibt es neben der Stadt Neuwied insgesamt acht Verbandsgemeinden, von denen die VG Puderbach nach Einwohnern hinter den Verbandsgemeinden Asbach, Linz am Rhein und Rengsdorf den vierten Platz einnimmt.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) weist der Ortsgemeinde Puderbach die Funktion eines Grundzentrums im monozentralen Nahbereich zu. Somit hat sich für die Ortsgemeinde Puderbach die grundzentrale Funktion gegenüber dem noch gültigen RROP 2006 nicht verändert.

Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Altenkirchen (rd. 13 km) und Dierdorf (rd. 10 km). Die nächsten Oberzentren sind Koblenz und Bonn in rd. 40 bzw. 60 km Entfernung.

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

Vor diesem Hintergrund macht sich auch in der VG Puderbach der Strukturwandel im Einzelhandel bemerkbar: Ein zunehmender Rückzug des inhabergeführten Einzelhandels aus den Ortsmitten, der Vormarsch von Discountern und großflächigen Anbietern, die steigende Nachfrage nach verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Ortszentren sind nur einige Phänomene, die die Entwicklung prägen.

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

Der VG Puderbach liegt eine konkrete Ansiedlungsanfrage der Fa. RATISBONA Projektentwicklung KG für den Standortbereich an der Urbacher Straße im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Puderbach vor. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die Verlagerung und Erweiterung eines am Standort bereits bestehenden Discounters in Verbindung mit der Ansiedlung eines bislang nicht näher bestimmten weiteren Fachmarktes.

---

<sup>1</sup> Quelle: Verbandsgemeinde Puderbach, Stand: 30.06.2015.

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

Vor diesem Hintergrund beauftragte die VG Puderbach die cima mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, das insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen behandelt:

- Durch welche Strukturmerkmale ist der Einzelhandelsbesatz im Verbandsgemeindegebiet geprägt? Welche Defizite in der Angebotsstruktur sind auszumachen? Bestehen Potenziale zur Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes? In welchen Ortsgemeinden ist ein auch zukünftig als stabil zu bewertender Einzelhandel gegeben, so dass dieser Gemeinde eine über die Ortsgrenzen hinausreichende Funktion der Nahversorgung zukommt?
- Welche Versorgungsfunktion können die einzelnen Ortsgemeinden mit ihren Einzelhandelsstrukturen übernehmen? Auch mit dem Blick in die Zukunft gerichtet: Wie stellt sich ein Zentrenkonzept für die VG Puderbach dar? Welche Standorte bieten Potenziale für Neuansiedlungen oder Erweiterungen?
- Wie sind die vorliegenden Ansiedlungsplanungen für den Standort Urbacher Straße in Puderbach zu bewerten?
- Wie sind die Zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP IV in den Ortsgemeinden abzugrenzen?
- Wie setzt sich die Einzelhandelsstruktur zusammen und welche Sortimente sind daher als innenstadtrelevant und welche als nicht-innenstadtrelevant einzustufen?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen können für den Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsanfragen bzw. für die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen gegeben werden?

## 2 Methodisches Vorgehen

Zur detaillierten Analyse des Einzelhandelstandorts und um ein umfassendes Gesamtbild des Einzelhandels in der VG Puderbach geben zu können sowie die daraus resultierenden Empfehlungen benennen zu können, bedarf es der Bearbeitung nachfolgend genannter Arbeitsschritte:

- **Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der gesamten Verbandsgemeinde Puderbach:** Die Bestandsaufnahme erfolgt durch intensive Begehung des Verbandsgemeindegebietes bei der eine Vollerhebung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe vorgenommen wird. Erhoben werden dabei die Betriebsstandorte, die Vertriebsform sowie die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen. Die Erhebungen wurden im April/ Mai 2016 durchgeführt.
- **Analyse der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in den Zentren der größeren Ortsgemeinden.** Der Fokus liegt dabei auf den Fragestellungen nach verkehrlichen Erreichbarkeiten, städtebaulichen Strukturen und räumlichen Entwicklungspotenzialen.
- **Analyse der Bedeutung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren.**
- **Einbeziehung aktueller einzelhandelsrelevanter Planungen für den Standort Urbacher Straße.**
- **Ermittlung der warengruppenspezifischen Umsätze im Einzelhandel:** Der berechnete Einzelhandelsumsatz für die VG Puderbach ergibt sich aus veröffentlichten Flächenproduktivitäten bundesweit tätiger Unternehmen, der cima internen Unternehmensdatenbank, Fachveröffentlichungen sowie einer kritischen Vor-Ort-Prüfung der Unternehmen.
- **Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials:** Auf Basis aktueller Bevölkerungsdaten und des örtlichen Kaufkraftniveaus lässt sich das für die VG Puderbach anzusetzende Kaufkraftpotenzial bestimmen. Dabei wird bei der Berechnung der Verbrauchsausgaben eine Differenzierung nach Warengruppen vorgenommen, so dass die Angaben zum örtlichen Kaufkraftpotenzial für alle Warengruppen vorliegen.
- **Ermittlung der Einzelhandelszentralität der VG Puderbach:** Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzzahlen des örtlichen Einzelhandels, der örtlichen Kaufkraftberechnungen und des erwarteten Kundeneinzugsgebiets lassen sich die Kaufkraftzu- und abflüsse berechnen. Die nach Warengruppen differenzierten Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisse (Einzelhandelszentralitäten) sind ein Gradmesser für die sortimentspezifischen Stärken und Schwächen des örtlichen Einzelhandels. Aus diesem Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage lassen sich die Versorgungssituation der Bevölkerung und der zukünftige Bedarf ermitteln.
- **Zielformulierung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Puderbach:** Die formulierten Zielvorstellungen dienen als Orientierung für Politik und Verwaltung bei Fragen zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung in der VG Puderbach.
- **Erstellung eines Zentrenkonzeptes für die VG Puderbach:** Wesentliche Bestandteile dieses konzeptionellen Teils ist die Festlegung eines räumlichen Netzes von Einzelhandelsstandorten und die für eine stabile Nahversorgung notwendige Funktionszuweisung für die einzelnen Ortsgemeinden.



- **Ausarbeitung von planungsrechtlichen Instrumenten:** Die Zentralen Versorgungsbereiche in der VG Puderbach werden abgegrenzt und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste ortsspezifische Sortimentsliste begründet abgeleitet. Ebenso werden Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsvorhaben und einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen gegeben.
- **Formulierung von Handlungsempfehlungen:** Für ausgewählte Standorte werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels aufgezeigt.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Puderbach

Die VG Puderbach gehört mit ihren 16 Ortsgemeinden zum rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied. Sie ist im Zuge der Kommunalreform 1968 aus den seit 1937 bestehenden Ämtern Puderbach und Niederwambach hervorgegangen. In der direkten Nachbarschaft liegen im Westen und Norden die dem Landkreis Altenkirchen zugehörigen Verbandsgemeinden Flammersfeld und Altenkirchen (Westerwald). Im Nordosten grenzt die VG Puderbach an die dem Westerwaldkreis zugehörige Verbandsgemeinde Hachenburg, im Südosten an die ebenfalls dem Landkreis Neuwied zugehörige Verbandsgemeinde Dierdorf. Die Verbandsgemeinde ist in ihrer Struktur ländlich geprägt. Sie weist eine Bevölkerungsdichte von rd. 152 Einwohnern/ km<sup>2</sup> auf, ihre Ortsgemeinden haben im Durchschnitt rd. 913 Einwohner. Diese Durchschnittswerte repräsentiert aber nur bedingt die Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Die Unterschiede zwischen den Ortsgemeinden fallen z. T. sehr deutlich aus, wie der Vergleich zwischen Puderbach mit 2.378 Einwohnern und Ratzert mit 235 zeigt.<sup>2</sup> In Abb. 1 geben die Bevölkerungsstände der einzelnen Ortsgemeinden und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Puderbach genaueren Aufschluss über die Bevölkerungsstruktur.

Sowohl im Regionalen Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahre 2006 wie auch im derzeit als Entwurf vorliegenden neuen Regionalen Raumordnungsplan wird als einzige Gemeinde der Verbandsgemeinde die namensstiftende Ortsgemeinde Puderbach als Grundzentrum eingestuft. Damit nimmt die Ortsgemeinde Puderbach, die auch Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist, die Versorgungsfunktion mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen für die gesamte Verbandsgemeinde wahr. Sie leistet damit den entscheidenden Beitrag zur dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung.

Verkehrlich ist die VG Puderbach durch die L 265, L 267 und L 268 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Süden des Verbandsgemeindegebietes ist über die L 266 der Anschluss an die A 3 und damit an das Fernstraßennetz gegeben. Im öffentlichen Verkehr gewährleisten mehrere Buslinien des Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) die Erreichbarkeit der Ortsgemeinden. Über dieses Buslinienangebot besteht darüber hinaus Anschluss an die umliegenden Mittelzentren Altenkirchen und Dierdorf.

Insgesamt arbeiten in der VG Puderbach 3.506 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte<sup>3</sup>. Damit liegt die VG Puderbach leicht über dem durchschnittlichen Wert (3.407 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort) der in ihrer Größe vergleichbaren Verbandsgemeinden. Insgesamt kann die VG Puderbach mit ihrer Wirtschaft keine über die Verbandsgemeindegrenzen hinauswirkende Kraft ausüben und verzeichnet, wie alle der zum Landkreis Neuwied zugehörigen Verbandsgemeinden, mit – 1.155 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ein negatives Pendlersaldo.

---

<sup>2</sup> Quelle: Verbandsgemeinde Puderbach, Stand: 30.06.2015

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 30.06.2015

Abb. 1: Einwohner in der Verbandsgemeinde Puderbach

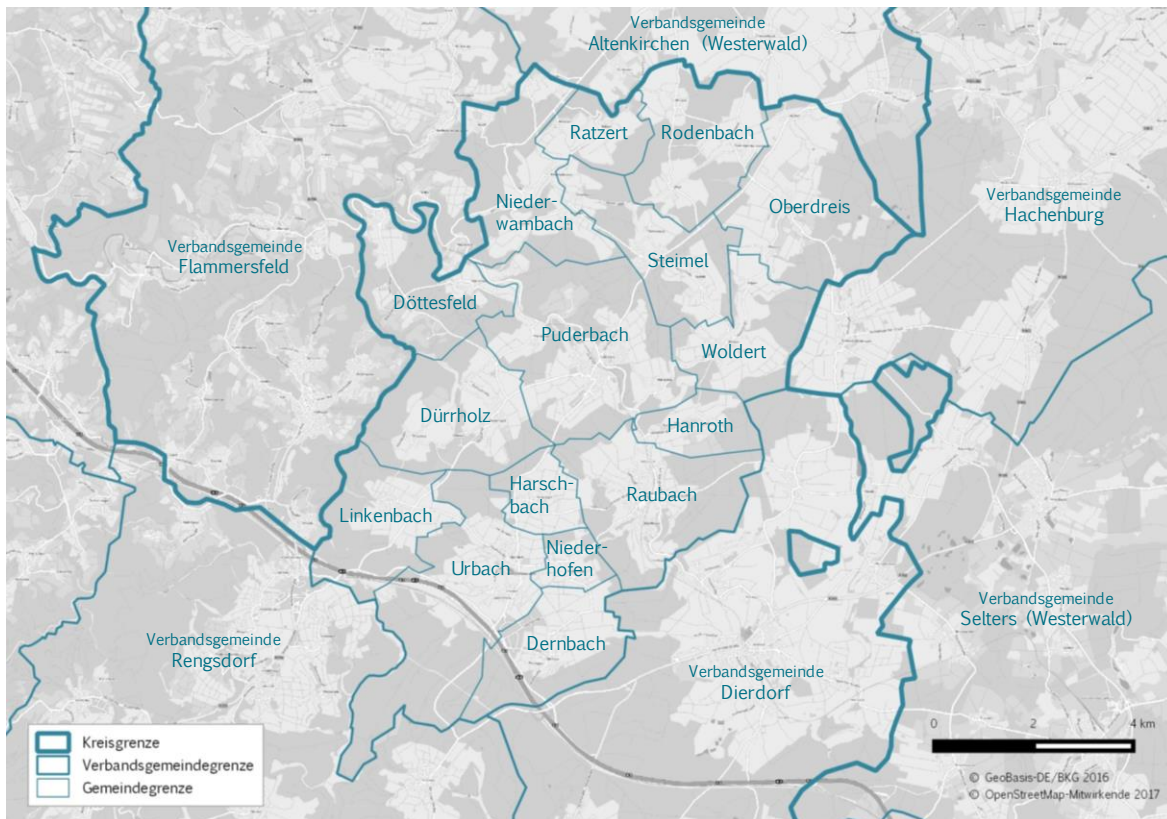
Ortsgemeinde	Einwohner (Anzahl)	Anteil Einwohner (in %)
Puderbach	2.378	16,3
Raubach	1.912	13,1
Urbach	1.485	10,2
Steimel	1.273	8,7
Dürrholz	1.225	8,4
Dernbach	1.032	7,1
Oberdreis	871	6,0
Rodenbach bei Puderbach	649	4,4
Hanroth	623	4,3
Döttesfeld	598	4,1
Woldert	581	4,0
Linkenbach	477	3,3
Niederwambach	424	2,9
Niederhofen	422	2,9
Harschbach	417	2,9
Ratzert	235	1,6
<b>VG Puderbach</b>	<b>14.602</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Verbandsgemeinde Puderbach, Stand: 30.06.2015

Im Vergleich mit den anderen dem Landkreis Neuwied zugehörigen Verbandsgemeinden liegt die VG Puderbach mit ihrem Anteil der landwirtschaftlichen Fläche an der Gesamtfläche im oberen Drittel, in der Siedlungs- und Verkehrsfläche im unteren Drittel. Die landwirtschaftliche Fläche nimmt in der VG Puderbach 35,2 % der insgesamt 9.568 ha ein. 48,9 % der Fläche werden durch Waldflächen genutzt und weitere 15 % sind Siedlungs- und Verkehrsflächen. Während die landwirtschaftliche Fläche mit rd. einem Drittel einen beachtlichen Teil der Gesamtfläche ausmacht, wirkt sich die Zahl der in Land- und Forstwirtschaft und Fischerei Beschäftigten kaum auf die Gesamtbeschäftigtenzahl aus; lediglich 0,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entfallen auf diesen Sektor. Vielmehr sind es das produzierende Gewerbe (54,3 % der Beschäftigten am Arbeitsort) und der Dienstleistungssektor (45,0 %)³, die die höchsten Beschäftigtenanteile in der VG Puderbach aufweisen. Als Mitglied der Raiffeisen-Region prägen in Puderbach auch die touristischen Betriebe den Dienstleistungssektor. Insgesamt zwölf Betriebe sind im Tourismus tätig, im Jahre 2015 verzeichnete die VG Puderbach 7.651 Gäste⁴, die im Durchschnitt rd. drei Tage in der Verbandsgemeinde verweilen. Dabei sind innerhalb der Verbandsgemeinde drei Gemeinden als Erholungsorte, drei weitere als Fremdenverkehrsorte ausgewiesen.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.07.2015

Abb. 2: Gebiet der Verbandsgemeinde Puderbach



Bearbeitung: cima 2017

### 3.2 Abgrenzung des Marktgebietes

Die Grenzen des Puderbacher Marktgebietes ergeben sich maßgeblich aus der Lage zu den umliegenden Grund- und Mittelzentren sowie der eigenen Funktion als Grundzentrum. Von der Ortsgemeinde Puderbach ausgehend liegt das Mittelzentrum Dierdorf am nächsten. Südlich der VG Puderbach gelegen und rd. neun Kilometer von der Ortsgemeinde Puderbach entfernt bildet dieses Mittelzentrum die Grenze des Marktgebietes im Osten und Süden. Verstärkt wird diese Grenze durch die ebenfalls im Süden gelegenen, zwar wesentlich weiter entfernten, aber in ihrer Strahlkraft starken Mittel- und Oberzentren Neuwied (rd. 25 km) und Koblenz (rd. 45 km). Im Westen begrenzen die Grundzentren Flammersfeld (rd. 13 km westlich) und Horhausen (rd. 12 km westlich) das Einzugsgebiet. Die nördliche Grenze des Einzugsgebiets wird maßgeblich durch das Mittelzentrum Altenkirchen (rd. 12 km Entfernung) beeinflusst. Ebenfalls im Osten begrenzt das Mittelzentrum Hachenburg das Einzugsgebiet.

Die beschriebenen Lagebeziehungen, die Wettbewerbskulisse durch die umliegenden Zentren, die grundzentrale Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Puderbach und der in der VG Puderbach gegebene Geschäftsbesatz beschränken das Marktgebiet daher im Wesentlichen auf das eigene Verbandsgemeindegebiet.

Einkaufsorientierungen der Einwohner der VG Puderbach bestehen insbesondere in Richtung der im Norden und Süden gelegenen Mittelzentren. Insbesondere für Waren, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, orientieren sich die Einwohner der nördlichen Ortsgemein-

den der VG Puderbach in Richtung Altenkirchen, die der südlichen Ortsgemeinden in Richtung Dierdorf. Die Oberzentren Koblenz und Bonn wirken sich in diesem Sortimentsbereich auf die Einkaufsorientierung der örtlichen Bevölkerung ebenso aus sowie zu erwartende Kopplungseffekte durch Einkäufe der zwischen Arbeits- und Wohnort pendelnden Bevölkerung.

### 3.3 Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Puderbach

Das Marktgebiet der VG Puderbach orientiert sich an den Grenzen der Verbandsgemeinde, die Grenzen des Kerneinzugsgebiets sind mit dieser identisch. Mittels der gemeindescharfen Einwohnerzahl (14.602 Einwohner) und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (92,2) lässt sich das für die VG Puderbach zu erwartende Nachfragepotenzial<sup>5</sup> ermitteln. Bei der Berechnung wird ein Ausgabesatz von 5.828 € pro Kopf im Einzelhandel für das Jahr 2016 zugrunde gelegt (Bund), der durch die Kaufkraftkennziffer an das Niveau der VG Puderbach angepasst wird.<sup>6</sup>

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

Stadt/ Verbandsgemeinde	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft
VG Puderbach	92,2
VG Unkel	109,5
VG Asbach	105,0
VG Rengsdorf	103,1
VG Linz am Rhein	102,1
Koblenz, Stadt	101,6
VG Waldbreitbach	97,8
VG Bad Honningen	94,6
Neuwied, Stadt	94,4
VG Dierdorf	94,1

Quelle: mb research 2015

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in der VG Puderbach mit einem Indexwert von 92,2<sup>7</sup> unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Mit Blick auf die zugehörigen Ortsgemeinden weisen dabei die Ortsgemeinden Linkenbach und Harschbach mit 98,9 bzw. 96,1 die höchsten Indexwerte auf, Woldert und Niederhofen mit 87,3 bzw. 88,9 die niedrigsten.<sup>7</sup> Somit ist zu bemerken, dass keine der Ortsgemeinden über einen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verfügt, die über dem Bundesdurchschnitt liegt.

<sup>5</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den durch die Bevölkerung der VG Puderbach getätigten Ausgaben (in €), die in den örtlichen Einzelhandel fließen (statistischer Wert).

<sup>6</sup> Quelle: cima 2017

<sup>7</sup> Quelle: mb research 2015

Im Vergleich zu anderen Verbandsgemeinden aus dem Landkreis Neuwied liegt die VG Puderbach hinsichtlich des Kaufkraftniveaus im unteren Bereich, während die Verbandsgemeinden Linz am Rhein, Asbach und Rengsdorf auch im bundesweiten Vergleich überdurchschnittliche Indexwerte erreichen.

Nach Berechnung der cima ist für die VG Puderbach von einem Ausgabesatz von 5.376 € im Einzelhandel pro Einwohner auszugehen.

Abb. 4: Nachfragepotenzial in der VG Puderbach

cima-Warengruppe	VG Puderbach (in Mio. €)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>42,3</b>
Lebensmittel, Reformwaren	28,8
Gesundheits-, Körperpflege	12,3
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften)	1,2
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>12,0</b>
Bekleidung, Wäsche	6,6
Schuhe, Lederwaren	2,2
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	3,2
<b>Medien, Technik insgesamt</b>	<b>7,7</b>
Bücher, Spielwaren	1,4
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	6,2
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>3,9</b>
Sportartikel	2,3
Spielwaren	0,8
Hobbybedarf (Fahrräder etc.)	0,8
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,1
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>5,3</b>
Möbel, Antiquitäten	0,9
Heimtextilien	4,4
Baumarktsortiment, Gartenbedarf	6,2
<b>Insgesamt</b>	<b>78,5</b>

Quelle: cima 2017

Das gesamte Nachfragepotenzial im Verbandsgemeindegebiet beläuft sich auf 78,5 Mio. €. Der periodische Bedarf nimmt dabei einen Anteil von 42,3 Mio. € ein. 36,2 Mio. € entfallen auf den aperiodischen Bedarf.

#### Auswirkungen des demographischen Wandels

Das dargestellte Nachfragepotenzial bildet den Ist-Zustand ab. Ein Einzelhandelskonzept soll aber auch den Blick auf zukünftige Ziele und Entwicklungen richten. Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren ist dabei der demographische Wandel.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich dieser Wandel auch zukünftig auf die (Einzelhandels-) Entwicklung in der VG Puderbach sehr deutlich auswirken wird. Für die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2005 und 2015 weist die VG die zweitstärkste negative Entwicklung auf. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerungszahl um - 3,9 % gesunken. Nur die VG Dierdorf verzeichnet mit - 4,8 % einen stärkeren Verlust; die VG Waldbreitbach liegt mit der VG Puderbach gleich auf.

Bei der zukünftig erwarteten Entwicklung erzielt die VG Puderbach bessere Ergebnisse. Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz berechnet auf Verbandsgemeindeebene Bevölkerungsvorausrechnungen für das Jahr 2035. Für die VG Puderbach wird ein Bevölkerungsrückgang von - 3,7 % ermittelt. Lediglich die VG Unkel kann mit - 2,0 % von einem geringeren Bevölkerungsrückgang ausgehen. Demgegenüber stehen andere Gemeinden des Landkreises Neuwied, denen wesentlich stärkere Rückgänge prognostiziert werden; beispielsweise die VG Waldbreitbach mit - 14,2 % bis 2035.

Es zeigt sich, dass kurz- und mittelfristig mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Verbandsgemeinde zu rechnen ist; da es sich aber nach der absoluten Anzahl der Einwohner um geringe Verluste handelt, hat er in Hinblick auf Tragfähigkeitsberechnungen von Einzelhandelsnutzungen etc. nur eine untergeordnete Bedeutung.

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



## 4 Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Puderbach

### 4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde

Die Basis der folgend dargestellten Einzelhandelsstrukturen der VG Puderbach bildet eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung im Verbandsgemeindegebiet im April/ Mai 2016.

Die zu Grunde gelegten Umsatzvolumina wurden aus der kritischen Prüfung des konkreten Warenangebotes, der Sortimentsstruktur und der Angebotsqualitäten des örtlichen Einzelhandels ermittelt. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden Firmen- und Verbandsveröffentlichungen, cima-interne Brancheninformationen sowie die relevante Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelsangebots im Gebiet der VG Puderbach wurden insgesamt **50 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt 12.770 m<sup>2</sup>** ermittelt. Der Einzelhandel in der VG Puderbach erwirtschaftet nach Berechnungen der cima einen **Gesamtumsatz von 43,5 Mio. €**.

Wie in der Region üblich stellt die VG Puderbach eine Flächengemeinde dar, die sich aus mehreren kleinen Ortsgemeinden zusammensetzt. In dieser Zusammensetzung entfallen 4.770 m<sup>2</sup> der insgesamt 4.800 m<sup>2</sup> im periodischen Bedarf auf die Ortsgemeinden mit mehr als 1.000 Einwohnern. Die hohe Verkaufsflächenzahl für die Ortsgemeinde Niederwambach gründet in dem großflächigen Möbelhaus MÖBEL HOFFMANN. Drei weitere Ortsgemeinden verfügen über einen kleinen Besitz an inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, die restlichen sechs Ortsgemeinden haben keinerlei Einzelhandelsflächen im Gemeindegebiet.

Abb. 5: Einzelhandelsstrukturen in den Ortsgemeinden der VG Puderbach

Ortsgemeinde	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	(absolut)	(in %)	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Puderbach	27	54	6.800	53	29,7	68
Raubach	8	16	840	7	3,8	9
Dernbach	6	12	1.870	15	5,3	12
Niederwambach	2	4	2.840	22	2,9	7
Urbach	2	4	40	0	0,7	1
Dürrholz	1	2	220	2	0,2	1
Woldert	1	2	70	1	0,2	0
Steimel	1	2	30	0	0,5	1
Rodenbach	1	2	30	0	0,1	0
Oberdreis	1	2	30	0	0,1	0
<b>VG Puderbach</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>12.770</b>	<b>100</b>	<b>43,5</b>	<b>100</b>

Quelle: cima 2017

Eine zentrale Kennzahl zur Beschreibung des Einzelhandelsstandortes VG Puderbach stellt die Verkaufsflächenausstattung dar. Dabei wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde mit den gegebenen Einzelhandelsflächen in Relation gesetzt; im Bundesdurchschnitt



ergibt sich dabei ein Indexwert von 1,40 - 1,45 m<sup>2</sup>/ Einwohner. Die VG Puderbach verfügt über einen Indexwert von 0,87 m<sup>2</sup>/ Einwohner und liegt somit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt; in der Region stellt dieser niedrige Wert keine Ausnahme dar. Die ebenfalls dem Landkreis Neuwied zugehörigen Verbandsgemeinden Waldbreitbach und Flammersfeld verzeichnen sogar niedrigere Werte.

Abb. 6: cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner

Verbandsgemeinde	Index Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> / Einwohner)
VG Wissen (14.710 Einwohner)	1,59
VG Cochem (19.850 Einwohner)	1,22
VG Brohltal (18.190 Einwohner)	1,11
VG Diez (24.810 Einwohner)	1,06
VG Maifeld (24.260 Einwohner)	0,93
VG Puderbach (14.600 Einwohner)	0,87
VG Flammersfeld (11.950 Einwohner)	0,63
VG Waldbreitbach (9.060 Einwohner)	0,48
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>1,40 - 1,45</b>

Quelle: cima 2017

Die Einzelhandelsstruktur der VG Puderbach wird maßgeblich durch den gegebenen Umsatzschwerpunkt im periodischen Bedarf, insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmitteln, gekennzeichnet. In Bezug auf die Verkaufsfläche dominieren ebenso die Nahrungs- und Genussmittel, aber auch der Einrichtungsbedarf hat vor allem durch den Anbieter MÖBEL HOFFMANN in Niederwambach einen erheblichen Anteil.

Abb. 7: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der VG Puderbach

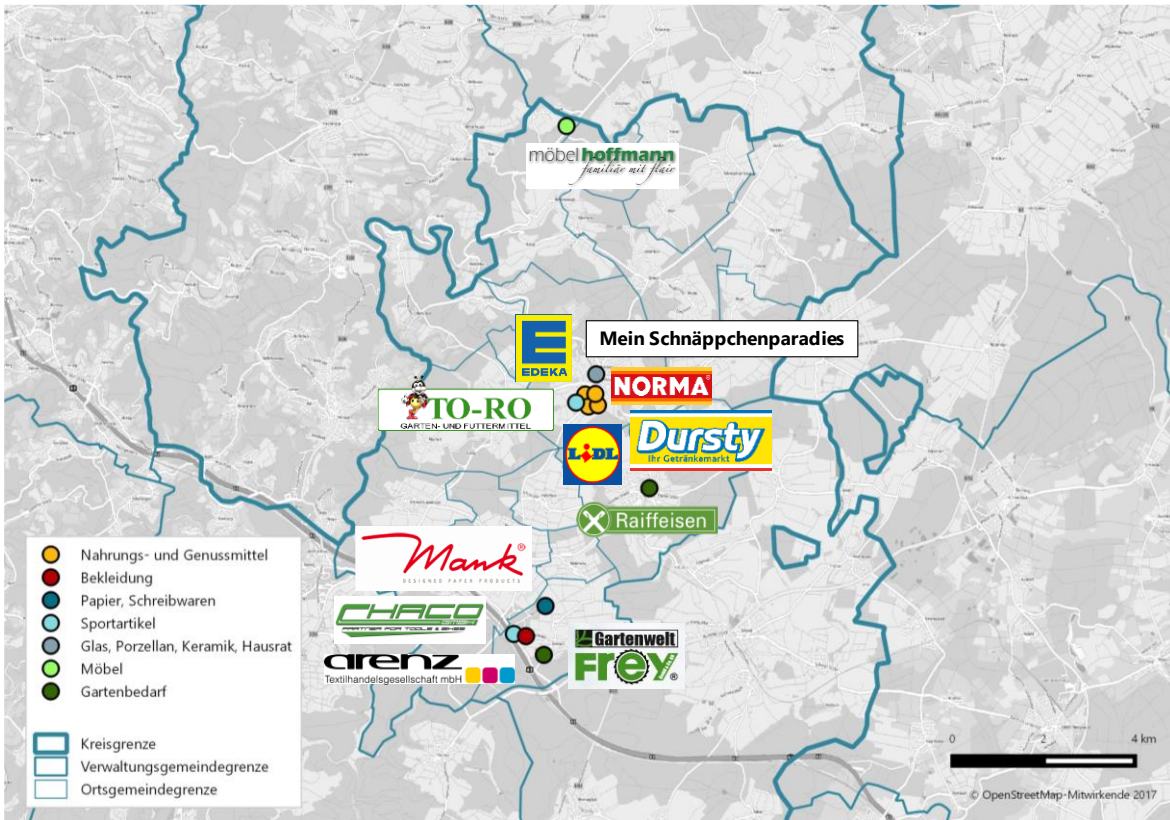
cima Warengruppe	Betriebe (Anzahl)	Verkaufsfläche		Umsatz	
		(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in €)	(in %)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>4.800</b>	<b>38</b>	<b>28,8</b>	<b>66</b>
Lebensmittel, Reformwaren	18	3.910	31	19,7	45
Gesundheits-, Körperpflege	4	690	5	8,5	20
Übriger periodischer Bedarf	4	200	2	0,6	1
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>490</b>	<b>4</b>	<b>1,9</b>	<b>4</b>
Medien, Technik insgesamt	4	820	6	3,2	7
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	1.590	13	3,4	8
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	5	510	4	0,9	2
Einrichtungsbedarf insgesamt	3	3.150	25	3,3	8
Baumarktspezifische Sortimente	3	1.410	11	2	5
<b>Insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>12.770</b>	<b>100</b>	<b>43,5</b>	<b>100</b>

Quelle: cima 2017

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

Ergänzend zu den angeführten Merkmalen der Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Puderbach zeigt Abb. 8 die räumliche Verteilung der größeren Einzelhandelsbetriebe im Verbandsgemeindegebiet (Unternehmen mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m<sup>2</sup> VKF).

Abb. 8: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ab 400 m<sup>2</sup> VKF im Gebiet der VG Puderbach



Quelle: cima (2017)

Die Karte verdeutlicht u. a. die räumliche Konzentration der Lebensmittelanbieter auf die Ortsgemeinde Puderbach, während sich die meisten größeren Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs in der Ortsgemeinde Dernbach im Industriegebiet Urbacher Wald bzw. in der Ortsmitte von Dernbach befinden.

## 4.2 Einzelhandelsstrukturen in der Ortsgemeinde Puderbach

Im gesamten Verbandsgemeindegebiet ist lediglich in der Ortsgemeinde Puderbach mit 27 Betrieben (54 % aller Betriebe) bzw. 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (53 % der Gesamtverkaufsfläche) eine Konzentration von Einzelhandelsanbietern gegeben.

Dabei verteilt sich das Einzelhandelsangebot auf zwei Schwerpunktbereiche: In der Ortsmitte befinden sich vornehmlich kleinflächige Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs. Ergänzt wird der Besatz um Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, wie z. B. Banken, Postagentur, Verbandsgemeindeverwaltung oder Restaurants. Auch einzelne Leerstände sind zu verzeichnen, allerdings nur in einem geringen Maße. Den räumlichen Schwerpunkt dieser Nutzungen bildet die Mittelstraße von der Kreuzung mit der Hauptstraße im Nordosten bis zu Einmündung der Urbacher Straße im Südwesten.

Über Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien) hinaus finden sich keine Nahversorgungsangebote in der Ortsmitte. Der früher an der Straße Im Bruch ansässige REWE Supermarkt hat mittlerweile geschlossen und wird derzeit von einem Schnäppchenmarkt genutzt, dem aber keine ausgeprägte strukturprägende Wirkung zugestanden werden kann.

Der Ansiedlungsschwerpunkt für flächenintensive Anbieter liegt nunmehr im Standortbereich an der Urbacher Straße. Er liegt rd. 500 m südwestlich des Ortskerns, entlang der L 264. Hier befinden sich vorrangig Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Namentlich bilden ein EDEKA Lebensmittelvollsortimenter sowie die beiden Lebensmitteldiscounter LIDL und NORMA den Schwerpunkt der Nahversorgung für die das gesamte Verbandsgemeindegebiet.

## 4.3 Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Puderbach

Mit der Einzelhandelszentralität einer Kommune lässt sich das Verhältnis des vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der vor Ort vorhandenen Nachfrage abbilden ( $\text{Umsatz (in Mio. €)} \cdot 100 / \text{Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)}$ ). Einzelhandelszentralitäten können für individuelle Raumeinheiten, also einzelne Gemeindeteile, ganze Gemeinden oder Verbandsgemeinden ermittelt werden. Handelszentralitäten über 100 signalisieren per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Werte unter 100 bedeuten dagegen Kaufkraftabflüsse. Je größer die Einzelhandelszentralität beispielweise einer Kommune ist, desto größer ist die Strahlkraft ihres Einzelhandels in ihr Umland. Die Einzelhandelszentralität wird z. B. durch die qualitative und quantitative Verkaufsflächenausstattung, den Branchenmix, die verkehrliche Anbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet bestimmt. Einzelhandelszentralitäten werden für den gesamten Einzelhandel in einer Raumeinheit angegeben, aber auch für einzelne Sortimente oder Warengruppen.

Die Verbandsgemeinde weist eine Einzelhandelszentralität von 55 auf; dem im Verbandsgemeindegebiet gegebenen Nachfragevolumen von 78,5 Mio. € steht ein erwirtschafteter Umsatz von 43,5 Mio. € gegenüber.

Abb. 9 listet die für die verschiedenen Warengruppen ermittelten Umsätze, Nachfragevolumina und Handelszentralitäten für den Einzelhandel in der VG Puderbach. Es zeigt sich, dass der Einzelhandel der VG Puderbach per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat.

Diese unterdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung der VG Puderbach entspricht aber der Situation in vielen anderen Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz (Abb. 11).

Die Aufschlüsselung der Einzelhandelszentralität nach Warengruppen beschreibt den Kaufkraftabfluss detaillierter (Abb. 10). Vergleichbar wenige Abflüsse verzeichnen die Sortimente der Warengruppe Spiel, Sport und Hobby. Hier steht einem Nachfragevolumen von 3,5 Mio. € ein getätigter Umsatz von 3,4 Mio. €. Maßgeblich beeinflusst werden die Angaben für diese Sortimentsgruppe durch den Anbieter ARENZ (Karnevalsbedarf) in der Ortsgemeinde Dernbach. In der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat sind vor allem Teile des Sortiments des Schnäppchenmarkts in der Ortsmitte von Puderbach zu nennen sowie weitere kleinere Anbieter in den Ortsgemeinden. Die Warengruppe Einrichtungsbedarf wird maßgeblich vom Anbieter MÖBEL HOFFMANN in Niederwambach bestimmt.

Abb. 9: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralitäten in der VG Puderbach

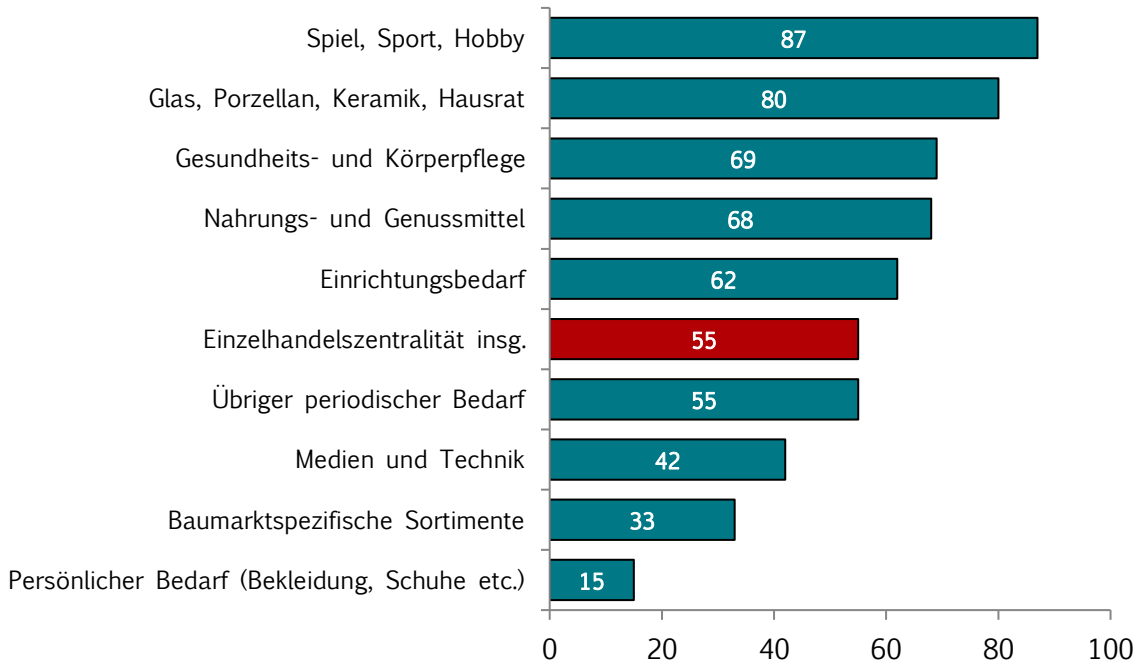
cima Warengruppe	Umsatz (in Mio. €)	Nachfragevolumen (in Mio. €)	Handelszentralität
Periodischer Bedarf insgesamt	28,8	42,3	68
Lebensmittel, Reformwaren	19,7	28,8	68
Gesundheits-, Körperpflege	8,5	12,3	69
Übriger periodischer Bedarf	0,7	1,2	55
Persönlicher Bedarf insgesamt	1,9	12,0	15
Medien, Technik insgesamt	3,2	7,7	42
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3,4	3,9	87
Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	0,9	1,1	80
Einrichtungsbedarf insgesamt	3,3	5,3	62
Baumarktspezifische Sortimente	2,0	6,2	33
Insgesamt	43,5	78,5	55

Quelle: cima 2017

Die nahversorgungsrelevanten Warengruppen des periodischen Bedarfs liegen mit Werten von 68 (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 69 (Gesundheits- und Körperpflege) zwar oberhalb des durchschnittlichen Zentralitätswerts für Puderbach, verzeichnet aber dennoch hohe Kaufkraftabflüsse. So steht in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel dem Nachfragepotenzial von 42,3 Mio. € ein Umsatz von 28,8 Mio. € gegenüber. Der Kaufkraftabfluss per Saldo beträgt somit 13,5 Mio. €. Der Besitz an Lebensmittelmärkten und -discountern in der Ortsgemeinde Puderbach führt nicht zu ausgeglichenen Nachfrage- und Angebotsstrukturen; eine maßvolle Erweiterung der Einzelhandelsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist daher grundsätzlich zu befürworten.

Sortimente des persönlichen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck) verzeichnen mit einer Handelszentralität von 15 sehr hohe Kaufkraftabflüsse. Ein schwacher Besitz in dieser Warengruppe ist für eine Verbandsgemeinde wie Puderbach, die lediglich eine Ortsgemeinde mit Grundzentrumsfunktion im Verbandsgemeindegebiet zu verzeichnen hat, üblich. Dafür ist die Mobilität der Bevölkerung sowie die Attraktivität des Angebotes in den umliegenden Mittelzentren Altenkirchen und Dierdorf und Oberzentren Bonn und Koblenz zu hoch.

Abb. 10: Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen



Quelle: cima 2017

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass in annähernd allen von der cima untersuchten Warengruppen in der VG Puderbach niedrige Zentralitätswerte gegeben sind. Nur gut die Hälfte der Warengruppen verzeichnet Zentralitätswerte von über 60.

Abb. 11: cima-Gemeindevergleich Einzelhandelszentralität (Auswahl)

Kommune	Handelszentralität
VG Cochem (19.850 Einwohner)	91
VG Maifeld (24.260 Einwohner)	63
<b>VG Puderbach (14.600 Einwohner)</b>	<b>55</b>
VG Brohltal (18.190 Einwohner)	51
VG Flammersfeld (11.950 Einwohner)	51
VG Waldbreitbach (9.060 Einwohner)	38
VG Wissen (14.710 Einwohner)	30
VG Diez (24.810 Einwohner)	24

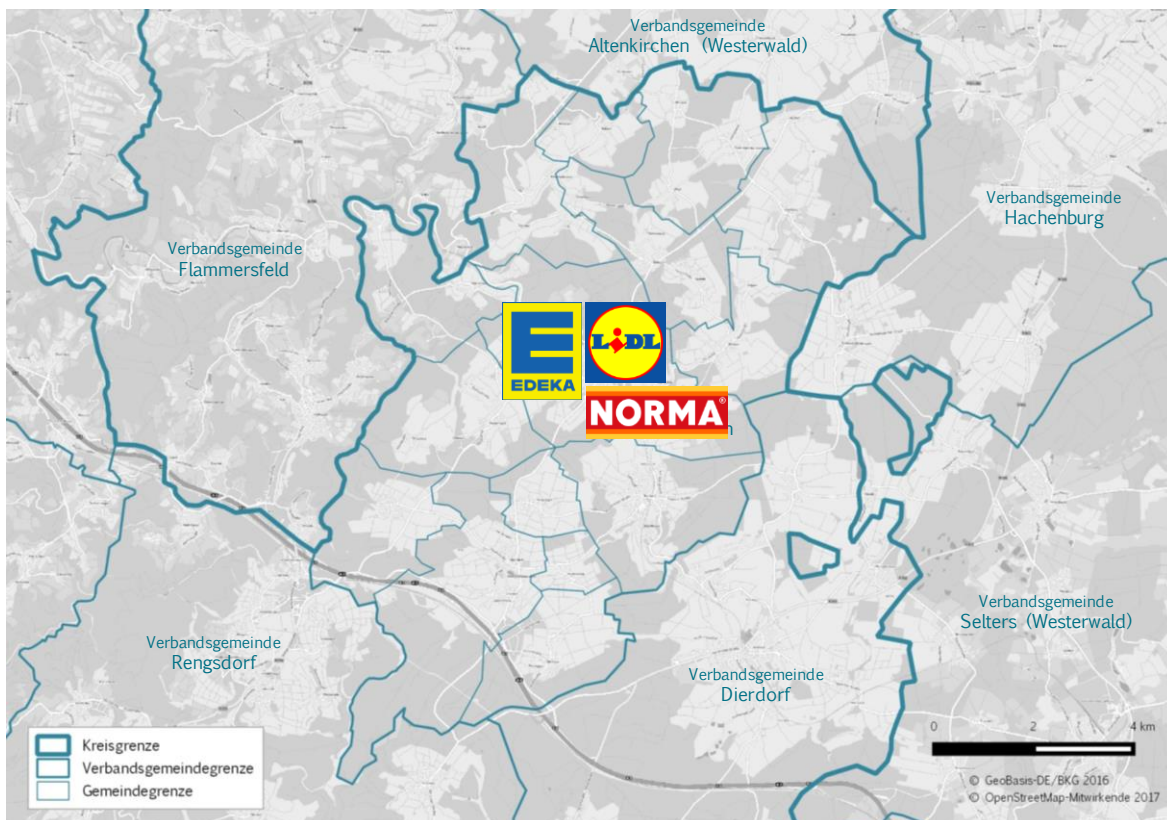
Quelle: cima 2017



## 4.4 Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Puderbach

Ergänzend zu dem in Kapitel 4.1 wurde bereits angeführten Indexwert Gesamtverkaufsfläche je Einwohner kann die Nahversorgungssituation anhand der Verkaufsflächenausstattung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner bewertet werden. Der Bundesdurchschnitt der Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt zwischen 0,35 - 0,45 m<sup>2</sup> je Einwohner. Die VG Puderbach verfügt im Verbandsgemeindegebiet über insgesamt 3.910 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel; dort wird ein Umsatz von 19,7 Mio. € erwirtschaftet. Es ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,27 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Die VG Puderbach liegt mit diesem Wert deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,35 - 0,45 m<sup>2</sup> pro Einwohner und verfügt somit über kein ausreichendes Nahversorgungsangebot.

Abb. 12: Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der VG Puderbach



Quelle: cima 2017

Die quantitative und qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebotes in der VG Puderbach zeigt zudem weitere Defizite auf:

- Für das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel ist von einer Zentralität von 68 auszugehen; einem Umsatz von 19,7 Mio. € steht ein Kaufkraftpotenzial von 28,8 Mio. € gegenüber. Die Zentralität weist auf erhebliche Kaufkraftabflüsse aus dem Verbandsgemeindegebiet hin. Eine gezielte Ergänzung des Nahrungsmittelangebotes ist grundsätzlich zu befürworten.

- Die VG Puderbach ist stark monozentral strukturiert. In der Ortsgemeinde Puderbach findet sich mit einem EDEKA Supermarkt sowie den Lebensmitteldiscountern LIDL und NORMA der Schwerpunkt des Besatzes an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.
- Die Ortsgemeinden Dernbach, Raubach und Steimel verfügen neben der Ortsgemeinde Puderbach ebenfalls über Nahversorgungsanbieter. Dabei sind aber lediglich in der Gemeinde Raubach mehrere Anbieter des periodischen Bedarfs angesiedelt; vier von acht ortsansässigen Einzelhandelsbetrieben decken im Hauptsortiment den periodischen Bedarf ab. In Dernbach bedienen lediglich zwei von sechs Betrieben die Sortimente des periodischen Bedarfs, wovon einer die BAB-Tankstelle Urbacher Wald ist; in Steimel handelt es sich um einen Betrieb. Das Angebot beschränkt sich in den genannten Fällen vornehmlich auf Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien)
- Die weiteren Ortsgemeinden verfügen über kein Nahversorgungsangebot.

Abb. 13: Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der VG Puderbach

Betriebstyp	Puderbach	Raubach	Dernbach	Urbach	Steimel	übrige Ortsgemeinden
Einwohner	2.378	1.912	1.032	1.485	1.273	6.522
Frischemarkt (< 400 m²)						
Supermarkt (> 400 m²)	1					
Lebensmitteldiscounter	2					
Apotheke	2	1				
Bäckerei, Metzgerei	4	2	1	2	1	
Getränkemarkt	1					
Drogeriemarkt	1					
Sonstige Anbieter	3		1			

Quelle: cima 2017

Die Gesamtschau der Nahversorgungssituation zeigt insbesondere im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Nahversorger im Verbandsgemeindegebiet, dass in weiten Teilen keine flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen gegeben sind. Auch in der Ortsgemeinde Puderbach ist die Angebotssituation unbefriedigend. Gleichzeitig stellt das geringe Bevölkerungspotenzial in den peripheren und unzureichend versorgten Gemeinden ein Hindernis für eine etwaige Etablierung eines Nahversorgungsangebotes dar.

Abb. 14: Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel in der VG Puderbach

	Einwohner	Verkaufsfläche Nahrungs-/Genussmittel (in m²)	Verkaufsfläche/ Einwohner (in m²/ Einwohner)
VG Puderbach	14.602	3.910	0,27

Quelle: cima 2017

Nachfolgend werden in Abb. 15 noch einmal die wesentlichen Einzelhandelskennndaten der VG Puderbach zusammengefasst.

Abb. 15: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der VG Puderbach

Verbandsgemeinde Puderbach	
Einwohner (Hauptwohnsitz; Stand: 30.06.2015)	14.602
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2015)	92,2
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	78,5
Einzelhandelbetriebe (Anzahl)	50
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	12.770
Verkaufsfläche pro Einwohner (in m <sup>2</sup> / Einwohner)	0,87
▪ in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,27
▪ im aperiodischen Bedarf	0,61
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)	43,5
Flächenproduktivität (in €/ m <sup>2</sup> )	3.406
Umsatz pro Einwohner (in €/ Einwohner)	5.376
Zentralität insgesamt	55
▪ Zentralität Periodischer Bedarf	68
▪ Zentralität Aperiodischer Bedarf	40

Quellen: Verbandsgemeinde Puderbach, 2016; cima 2017; mb research 2015



## 5 Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach

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

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

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

### 5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und kommunalentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der Situationsanalyse wird der Verbandsgemeinde Puderbach empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels an den folgend dargestellten Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Verbandsgemeindegebiet, insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Entwicklung und Sicherung des Grundzentrums Puderbach in seiner Funktion für die Verbandsgemeinde,
- Förderung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots in den weiteren Ortsgemeinden,
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen,
- planungsrechtliche Steuerung der Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

Basierend auf diesen Zielvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, stadtplanerisch, städtebaulich und damit auch wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Verbandsgemeinde Puderbach leisten.

Vorrangig zu benennen wären dabei:

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

## 5.2 Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Puderbach

Basierend auf den Zielvorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels wird ein räumliches Konzept der Einzelhandelsstandorte im Verbandsgemeindegebiet abgeleitet. Üblicherweise konzentriert sich der Einzelhandelsschwerpunkt bei einer Verbandsgemeinde von der Lage und Struktur der VG Puderbach in einem Hauptzentrum. Von einer weiteren Ausdifferenzierung, wie sie in einwohnerstärkeren, zumeist städtischen Einheiten vorgenommen wird, kann im vorliegenden Fall abgesehen werden. Das räumliche Konzept beinhaltet darüber hinaus die planerische Zielvorstellung einer weitestgehenden Konzentration der relevanten Potenziale auf die Ortsgemeinde Puderbach in ihrer Funktion als Grundzentrum. In dispersen Flächengemeinden wie der VG Puderbach muss es das planerische Ziel sein, die vorhandenen und künftigen Angebote räumlich zu bündeln und so Synergieeffekte zwischen den einzelnen Anbietern zu nutzen. Dem Zentrenkonzept liegen dabei folgende Zielvorstellungen zugrunde:

- Die Ortsgemeinde Puderbach übernimmt als Grundzentrum die Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet mit rd. 14.600 Einwohnern. Damit wird zum einem der landesplanerischen Funktion der Ortsgemeinde Puderbach entsprochen, zum anderen werden auch die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde aufgenommen. Eine Erweiterung des Angebots ist im Sinne der langfristigen Sicherung der Versorgungsaufgabe des Grundzentrums sowohl beim periodischen als auch beim aperiodischen Bedarf zu befürworten.
- Innerhalb der Ortsgemeinde Puderbach übernehmen die Ortsmitte und der Standortbereich an der Urbacher Straße gemeinsam die Versorgungsfunktion. Die Ortsmitte ist im Rahmen dieser Arbeitsteilung mit Priorität als Ansiedlungsstandort für kleinflächige Anbieter aller Bedarfsstufen vorzusehen, solange sie mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Einklang stehen. Der Standortbereich an der Urbacher Straße dient dagegen vorrangig zur Unterbringung von Anbietern, die aufgrund ihres Verkaufsflächen- und Stellplatzbedarfs nicht in der Ortsmitte angesiedelt werden können.
- Eine Erweiterung des bestehenden Angebots wird für beide Standortbereiche befürwortet.

Der Landesentwicklungsplan sieht die für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels ohne innenstadtrelevante Kernsortimente (z. B. Baumärkte) die räumliche Abgrenzung von Ergänzungsstandorten vor.

Auf eine Ausweisung derartiger Entwicklungsflächen wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die VG Puderbach verzichtet, da aktuell keine Ansiedlungsanfragen oder -planungen vorliegen und eine prophylaktische Ausweisung von Ergänzungsstandorten weder fachlich geboten noch erforderlich ist. Sollte zukünftig eine derartige Festlegung erforderlich sein, empfiehlt die cima eine entsprechende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

## 6 Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Puderbach

### 6.1 Methodik zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs hat bereits 1977 mit der BauNVO (1977) Eingang in das Planungsrecht gefunden. Dementsprechend sind für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Vorhabens als auch für ggf. betroffene Zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen. Mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird klar gestellt, dass Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche ein Grund für die Zuweisung größerer Einzelhandelsbetriebe zu MK- und SO-Gebieten sind.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im nicht beplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den Vordergrund. Nach § 34, Abs. 3 BauGB ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

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

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.06 den Begriff Zentraler Versorgungsbereich wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vor-

handene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

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

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>8</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine in der Regel an den Grundstückspartellen orientierte Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>9</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.

---

<sup>8</sup> Vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>9</sup> Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

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

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

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

## 6.2 Hauptzentrum Puderbach

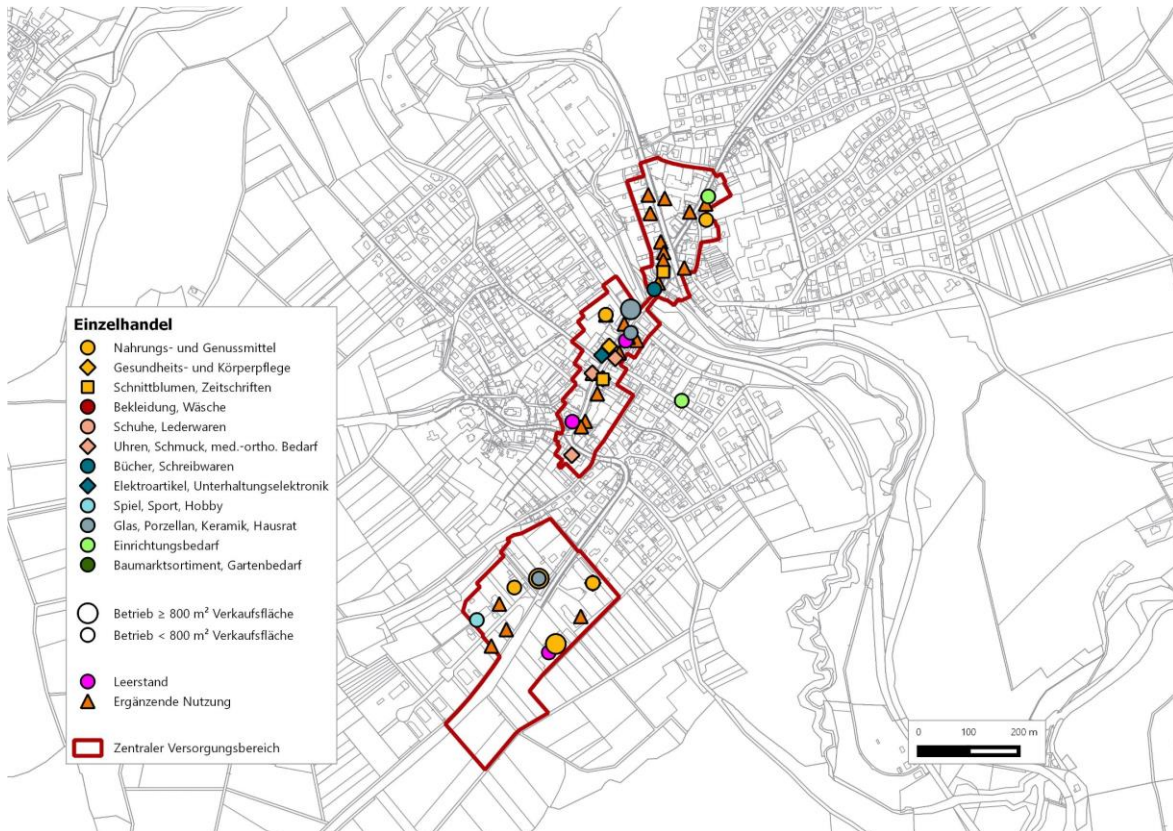
Entsprechend den in Kap. 6.1 genannten Kriterien wird für die Ortsmitte der Ortsgemeinde Puderbach der in der Abb. 16 dargestellte Zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt.

Der Zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach verfügt über eine bipolare Struktur, d. h. er besteht aus zwei Standortbereichen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich der Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Puderbach klar in zwei Teilräume gliedern lässt, die aber beide gemeinsam die Funktionen und Strukturen eines Zentralen Versorgungsbereichs übernehmen. Eine Zusammenführung der beiden Bereiche erscheint nicht angezeigt, da der dazwischenliegende Abschnitt der Urbacher Straße ausschließlich von Wohnnutzungen dominiert wird und durch die Topographie eine deutliche Teilung entsteht.

Der nördliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der L 265 Mittelstraße/ Steimeler Straße von der Kreuzung mit der L 264 Urbacher Straße im Süden bis zur Einmündung der Straße Berggarten im Norden sowie entlang der L 267 Hauptstraße von der Kreuzung mit der L 265 Mittelstraße/ Steimeler Straße im Südosten bis zur Verbandsgemeindeverwaltung im Nordwesten. Der Einzelhandelsbesatz, der sich hauptsächlich in der Mittelstraße konzentriert, kann als vorrangig kleinflächig strukturiert und mit einer Ausrichtung auf den persönlichen Bedarf charakterisiert werden. Er wird durch ergänzende Nutzungen komplementiert, so z. B. die Verbandsgemeindeverwaltung, eine Postagentur sowie Gastronomie.



Abb. 16: Zentraler Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach



Quelle: cima 2017

Der südliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der L 264 Urbacher Straße vom Standortbereich des NORMA Lebensmitteldiscounters bzw. des EDEKA Lebensmittelvollsortimenters im Nordosten bis zum Standortbereich des LIDL Lebensmitteldiscounters im Südwesten. Ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Einzelhandelsbesatz in der Straße Auf der Held bis zur Hausnummer 6. Im südlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereiches dominieren die Angebote des täglichen Bedarfs. Die ansässigen Anbieter EDEKA, LIDL, NORMA und IHR PLATZ übernehmen über das Gebiet der Ortsgemeinde hinaus eine Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet.

Dabei schließt der Standortbereich unmittelbar an die Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Puderbach an. Die fußläufige Erreichbarkeit ist somit gegeben, wird allerdings durch die Topographie erschwert. Zudem ist die Anbindung über die Haltestelle „Puderbach Einkaufszentrum“ gegeben. Über die Linie 294 des VRM sind zahlreiche Ortsgemeinden an den Standortbereich angebunden. Im südwestlichen Bereich befindet sich zudem der Entwicklungsbereich für die geplante Erweiterung durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Non-Food-Fachmarktes sowie die Verlagerung und Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters.

## 7 Standort- und vorhabensspezifische Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels

### 7.1 Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte von Puderbach

Aus gutachterlicher Sicht sollte sich die Entwicklung der Ortsmitte an folgenden Grundsätzen orientieren:

- **Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums Puderbach als zentralem Versorgungs- und Dienstleistungsstandort der Verbandsgemeinde Puderbach**

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat deutlich gemacht, dass der Einzelhandel nicht mehr die vorherrschende Erdgeschossnutzung im Ortszentrum sein wird. Ansiedlungen von filialisierten Einzelhandelsanbietern werden die Ausnahme bleiben. Der Einzelhandel wird aber auch weiterhin eine wichtige Funktion für die Funktionsfähigkeit der Ortszentren behalten und damit auch ihre Multifunktionalität mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen unterstützen. Das Ortszentrum von Puderbach verfügt über eingeschränkte Potenziale zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion; zu nennen ist hierbei der Standortbereich an der Straße Im Bruch mit der dortigen Einzelhandelsimmobilie, die vormals als Lebensmittelmarkt und mittlerweile als Standort eines Schnäppchenmarkts genutzt wird. Hier bestehen erste Überlegungen durch einen privaten Investor, den Standortbereich umzustrukturieren und kleinflächige Ladeneinheiten, vorrangig für Anbieter des persönlichen Bedarfs, zu schaffen. Darüber hinaus bestehen im Ortszentrum keine weiteren Potenzialflächen. Geeignete Entwicklungsflächen bestehen südlich der bestehenden Betriebe an der Urbacher Straße. Über Anbieter des periodischen Bedarfs hinaus bietet sich dieser Standort auch für Fachmärkte mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs an (z. B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt).

- **Erhalt und städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums**

Das Ortszentrum von Puderbach verfügt über eine in den vergangenen Jahren entwickelte Ortsmitte, die über angrenzende Angebote (z. B. Außengastronomie) sowie ihre städtebauliche Gestaltung (z. B. Brunnen) eine ansprechende Charakteristik aufweist und damit einen Ort der Begegnung und Kommunikation darstellt. Es gilt ihn in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken und ihn z. B. durch Veranstaltungen noch mehr seiner Bestimmung zu zuführen.

- **Entwicklung von zentral gelegenen Brach-/ Potenzialflächen**

Ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke im Ortszentrum führen häufig zum Funktions- und damit Imageverlust der Ortszentren. Durch gemeinschaftliche Anstrengungen von öffentlicher Hand und privaten Eigentümern kann eine Revitalisierung derartiger Grundstücke und damit eine Stärkung und langfristige Entwicklung der Ortszentren gelingen.



- **Nutzung geeigneter städtebaulicher Förderungen und Instrumente**

Der Bund und das Land Rheinland-Pfalz fördern durch unterschiedliche Maßnahmen die Entwicklung und Stärkung der Ortszentren. Auf der Grundlage dieser Förderprogramme (Entwicklungs- und Sanierungsprogramme, Soziale Stadt, Stadtumbau sowie Strukturprogramme) wird neben konzeptionellen Grundlagen auch die konkrete Finanzierung einzelner Maßnahmen unterstützt.

Um die Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum Puderbach zu stärken, sind zudem folgende Empfehlungen auszusprechen:

- Bevorzugte Ansiedlung von bzw. Erhalt der bestehenden öffentlichen Einrichtungen im Ortszentrum zur Nutzung der möglichen Synergieeffekte zwischen den ansässigen Nutzungstypen.
- Aktive Förderung von gemischten Immobilien (z. B. Ärztehaus), die auch für den Einzelhandel attraktive Standorte darstellen.
- Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs.

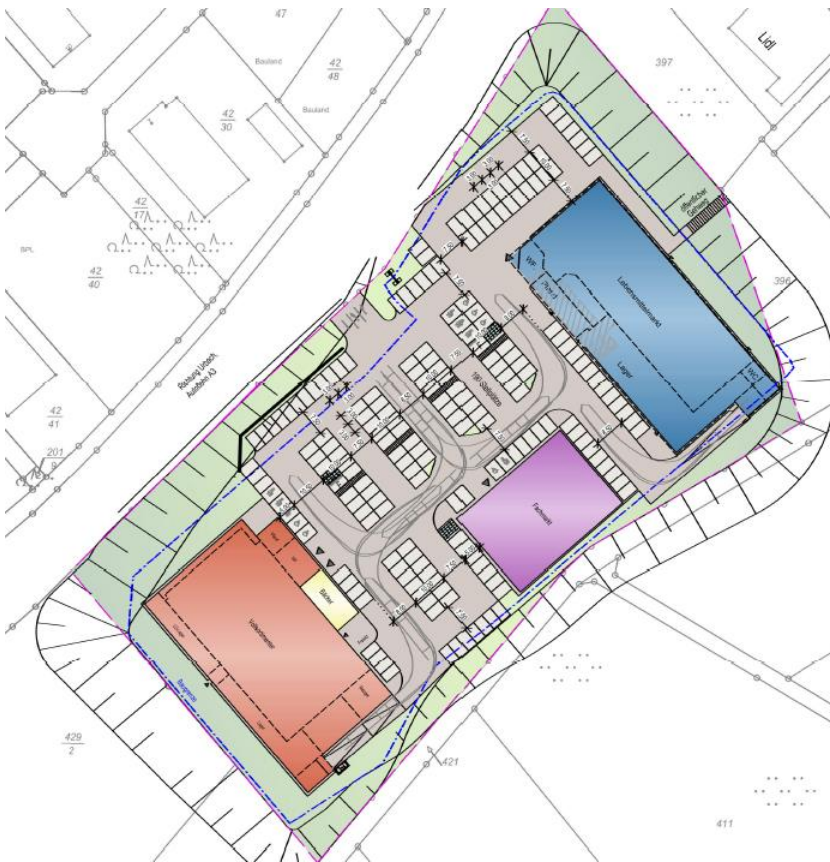
## 7.2 Erweiterung vorhandener bzw. Ansiedlung weiterer Lebensmittelanbieter in der Ortsgemeinde Puderbach

### Vorliegende Planungen

Nach den aktuellen Planungen soll der bestehende LIDL Lebensmitteldiscounter von seinem derzeitigen Standort im südlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereichs unmittelbar an den bestehenden Einkaufsbereich angrenzend verlagert werden. Im Zuge dieser Verlagerung bzw. des Neubaus soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 m<sup>2</sup> auf rd. 1.480 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Altimmoblie soll durch einen Non-Food-Discounter (CENTERSHOP) nachgenutzt werden.

In Standortgemeinschaft mit dem neuen LIDL Lebensmitteldiscounter ist zudem die Ansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters geplant, der über eine Verkaufsfläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> verfügt und damit weitestgehend der Größe des bestehenden EDEKA Lebensmittelvollsortimenters entspricht.

Abb. 17: Vorliegende Einzelhandelsplanungen in der Ortsgemeinde Puderbach



Quelle: RATISBONA Projektentwicklung KG 2016

Ebenfalls Teil der derzeitigen Planungen ist ein Fachmarkt mit rd. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für den nach aktuellem Stand allerdings noch kein konkreter Betreiber bekannt ist. Somit können hier noch keine Aussagen zur Sortimentsstruktur getroffen werden.

Auch für den derzeit leer stehenden Getränkemarkt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden LIDL Lebensmitteldiscounters gibt es derzeit noch keine abschließenden Nutzungsüberlegungen.

#### cima-Bewertung der vorliegenden Planungen

Mit der nachfolgenden Darstellung nimmt die cima zu der geplanten Erweiterung/ Verlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters sowie der Ansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters Stellung. Gutachterlich geprüft wird hierbei insbesondere die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; die übrigen Sortimente der beiden Anbieter können aufgrund des geringen Verkaufsflächenanteils bzw. der niedrigen absoluten Verkaufsfläche unberücksichtigt bleiben.

Abb. 18: Aktuelle und geplante Verkaufsflächen

Warengruppe	Verkaufsfläche aktuell (in m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche geplant (in m <sup>2</sup> )	Differenz (in m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtverkaufsfläche LIDL</b>	<b>1.000</b>	<b>1.480</b>	<b>+ 480</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	800	1.200	+ 400
- davon übrige Sortimente	200	280	+ 80
<b>Gesamtverkaufsfläche REWE</b>	<b>-</b>	<b>1.600</b>	<b>+ 1.600</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	-	1.350	+ 1.350
- davon übrige Sortimente	-	250	+ 250
<b>Gesamtverkaufsfläche LIDL u. REWE</b>	<b>1.000</b>	<b>3.080</b>	<b>+ 2.080</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	800	2.550	+ 1.750
- davon übrige Sortimente	200	530	+ 230

Quelle: cima 2017

Abb. 19: Aktueller und erwarteter Umsatz

Warengruppe	Umsatz aktuell (in Mio. €)	Umsatz erwartet (in Mio. €)	Differenz (in Mio. €)
<b>Gesamtumsatz LIDL</b>	<b>7,5</b>	<b>9,8</b>	<b>+ 2,3</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	6,0	7,9	+ 1,9
- davon übrige Sortimente	1,5	1,9	+ 0,4
<b>Gesamtumsatz REWE</b>	<b>-</b>	<b>6,1</b>	<b>+ 6,1</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	-	5,1	+ 5,1
- davon übrige Sortimente	-	1,0	+ 1,0
<b>Gesamtumsatz LIDL u. REWE</b>	<b>7,5</b>	<b>15,9</b>	<b>+ 8,4</b>
- davon Nahrungs- und Genussmittel	6,0	13,0	+ 7,0
- davon übrige Sortimente	1,5	2,9	+ 1,4

Quelle: cima 2017

Aus der geplanten Erweiterung/ Verlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters sowie des REWE Lebensmittelvollsortimenters ergibt sich eine Zunahme der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel um rd. 1.750 m<sup>2</sup> bzw. ein Zunahme des Umsatzes im relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 5,1 Mio. €.

Auf der Grundlage des ökonometrischen Modellansatzes nach HUFF, in dem das vorhandene Angebot ebenso berücksichtigt wird wie die zu überwindenden Distanzen für den Kunden geht die cima von folgenden Umsatzverlagerungen innerhalb des erwarteten Marktgebietes beider Vorhaben aus (Abb. 20).

Abb. 20: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Aktueller Umsatz	Umsatzverteilung	
	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
Puderbach (ZV, nur LIDL)	6,0	6,0	100,0
Puderbach (ZV, ohne LIDL)	11,9	1,5	12,6
übrige VG Puderbach	2,3	0,4	17,2
Zuflüsse von außerhalb		5,2	
<b>SUMME</b>	<b>20,2</b>	<b>13,1</b>	

Quelle: cima 2017

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen durch die Verlagerung und Erweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die Neuansiedlung eines REWE Lebensmittelvollsortimenters sind der Abb. 20 zu entnehmen. Dabei wird die Verlagerungsquote zu Lasten der Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Puderbach leicht über dem 10 %-Orientierungswert liegen, ab dem die Rechtsprechung eine vertiefende Prüfung der Auswirkungen verlangt. Aus gutachterlicher Sicht ist zwar eine verschärfte Wettbewerbssituation zu erwarten; es ist aber für keinen der betroffenen Anbieter eine Betriebsaufgabe zu befürchten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Standortbereich durch die Neuansiedlung bzw. Verlagerung weiter an Attraktivität gewinnen wird. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Nahversorgungssituation, die auf Grundlage der ermittelten Indexwerte als deutlich unterdurchschnittlich bezeichnet werden kann, sind die geplanten Entwicklung positiv in Hinblick auf eine langfristige Absicherung der Nahversorgung in der VG Puderbach zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund ist auch der hohe Anteil der Zuflüsse von außen zu bewerten. Bei einer Zentralität von 68 für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist derzeit von einem Abfluss von rd. einem Drittel der vor Ort verfügbaren Kaufkraft zu Standorten außerhalb des Verbandsgemeindegebiets auszugehen. Hierbei sind vorrangig die entsprechenden Standorte in den Mittelzentren Altenkirchen (Westerwald) und Dierdorf zu benennen. Aufgrund der Vielfältigkeit des dortigen Angebots ist aber auch hier nicht davon auszugehen, dass die entsprechenden Anbieter durch das Vorhaben in ihrer Funktion gefährdet bzw. Betriebsaufgaben zu befürchten sind.

Die Einschätzung in Hinblick auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation in der VG Puderbach wird beim Blick auf die Indexwerte, wie sie sich nach der Umsetzung der Planvorhaben darstellen, bestätigt:

- Die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird innerhalb der VG Puderbach auf 5.660 m<sup>2</sup> ansteigen; der Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird auf 25,4 Mio. € zunehmen.
- Somit steigt die Verkaufsflächenausstattung innerhalb der VG Puderbach auf **0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner** und erreicht damit einen Wert, der im Bundesdurchschnitt (0,35 - 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner) liegt und damit eine gute Nahversorgungssituation signalisiert.

- Stellt man dem ermittelten Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 28,8 Mio. € den nach der Umsetzung des Planvorhabens zu erwarteten Umsatz von 25,4 Mio. € gegenüber, so ergibt sich eine **Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 88**. Damit erreicht die VG Puderbach auch hier einen Wert, der eine gute Nahversorgung erwarten lässt, d. h. es kommt nur noch zu geringen Kaufkraftabflüssen nach außen.

Zu abschließenden Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit ist eine entsprechende ergänzende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit erforderlich. Im Sinne einer Erstprüfung geht die CIMA grundsätzlich von einer Genehmigungsfähigkeit aus; das Planvorhaben steht im Einklang mit den Zielen des LEP IV:

- Das Zentralitätsgebot (Z 57) wird erfüllt, da die Ortsgemeinde Puderbach von der Raumordnung und Landesplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen bekommen hat.
- Aufgrund der Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches wird auch das städtebauliche Integrationsgebot (Z 58) erfüllt.
- Die in Abb. 20 dargestellte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Zentren innerhalb und außerhalb der VG Puderbach durch das Planvorhaben in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Somit wird das Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60) vorbehaltlich der Ergebnisse eines dezidierten Verträglichkeitsgutachtens erfüllt.
- Aufgrund der Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs unterliegt das Planvorhaben nicht dem Agglomerationsverbot (Z 61).

Für eine abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ist u. a. auch eine Übereinstimmung des Planvorhabens mit dem RRÖP zu prüfen.

## 7.3 Weiterer Entwicklungsspielraum für den Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach

### 7.3.1 Zusätzliche Entwicklungspotenziale bei Nahrungs- und Genussmitteln

Die in Kap. 7.2 dargestellte Erweiterung bzw. der Neubau eines Lebensmitteldiscounters sowie die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters werden bereits kurz- und mittelfristig eine Verbesserung der Nahversorgung im gesamten Verbandsgemeindegebiet zur Folge haben.

Für die ebenfalls im Zentralen Versorgungsbereich bestehenden Anbieter EDEKA und NORMA bestehen derzeit keine Erweiterungsplanungen; der EDEKA Lebensmittelvollsortimenter hat sich vor Kürzerem neu aufgestellt. Ihm kann aus gutachterlicher Sicht ein marktüblicher Auftritt bzw. eine entsprechende Konkurrenzfähigkeit bescheinigt werden.

Durch die Umsetzung der derzeit vorliegenden Planungen wird sich die Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Puderbach erheblich verbessern. Ablesbar ist diese Verbesserung an den gängigen Indexwerten zur Bewertung der Nahversorgung. So steigt die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf 88 (derzeit 68), der Indexwert Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner steigt von derzeit 0,27 m<sup>2</sup>/ Einwohner auf 0,40 m<sup>2</sup>/ Einwohner (Bundesdurchschnitt: 0,35 – 0,45 m<sup>2</sup>/ Einwohner).

Beide Werte signalisieren, dass noch einen gewissen Spielraum für die Erweiterung der bestehenden Anbieter. Auf Basis des Indexwertes Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner würde bei einer zusätzlichen Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> der Indexwert auf 0,45 m<sup>2</sup>/ Einwohner ansteigen und damit die obere Grenze einer ausgewogenen Nahversorgung erreichen. Es ist aber zu bedenken, dass es durch einen weiteren Ausbau der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auch zu einem stärkeren Wettbewerb zwischen den Anbietern in der Verbandsgemeinde kommen wird.

### 7.3.2 Nutzungsoptionen für den zusätzlich geplanten Fachmarkt am Standort Urbacher Straße

Die Planungen für die Entwicklungsflächen an der Urbacher Straße umfassen über die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Discounters zusätzlich die Option zur Ansiedlung eines Fachmarktes mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ein konkreter Nutzer ist derzeit noch nicht benannt worden. In die Diskussion einzubeziehen ist die Nachnutzung der durch die Verlagerung frei werdende Fläche des LIDL Marktes (1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Zu den marktübliche und häufig an vergleichbaren Standorten anzutreffenden Fachmärkten mit 750 – 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gehören neben Lebensmitteldiscountern Textilfachmärkte, Schuhfachmärkte, Drogeriefachmärkte, Haushaltswarenfachmärkte sowie Non-Food-Fachmärkte mit gemischten Sortimenten.

Hinsichtlich der möglichen Nutzungsoptionen auszuschließen ist die erneute Nutzung des bisherigen LIDL Marktes durch einen Lebensmitteldiscounters. Als Eigentümerin der Immobilie wird die Betreiberin nach den allgemeinen Erfahrungen der cima auf einen Konkur-

renzausschluss bestehen und einer planungsrechtliche Absicherung des Ausschlusses zustimmen.

Von den übrigen angeführten Nutzern ist mit Ausnahme des Drogeriemarktes festzustellen, dass eine Erweiterung des Angebotes uneingeschränkt zu befürworten ist. Direkte Mitbewerber sind innerhalb der Verbandsgemeinde nicht vorhanden, so dass es sich in allen Fällen um eine Steigerung der Einkaufsangebote handelt. Städtebaulich unerwünschte Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und strukturprägende Betriebe sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Abweichend davon stellt sich die Wettbewerbssituation bei der Ansiedlung eines Drogeriemarktes dar. Mit einem Flächenpotenzial von bis zu 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lässt sich am Standort Urbacher Straße ein leistungsfähiger Drogeriemarkt ansiedeln. Aufgrund der deutlich geringeren Verkaufsfläche ist eine Betriebsaufgabe des bestehenden und nahe gelegenen Drogeriemarktes in diesem Fall aber zu befürchten.

Gleichzeitig ist in die Abwägung einzubeziehen, dass mit einem Drogeriemarkt in der skizzierten Größe das sortimentsspezifische Einzelhandelsangebot in der Verbandsgemeinde deutlich verbessert wird und mit einem leistungsfähigen Anbieter dauerhaft gesichert wird. Da es sich um einen Wettbewerb zwischen Anbietern innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs handelt und im Falle einer Betriebsaufgabe des vorhandenen Marktes kein strukturprägender Leerstand entstehen wird, ist aus gutachterlicher Sicht auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes grundsätzlich zu befürworten.

In der Gesamtschau bietet der Standort Urbacher Straße mit der vorliegenden Planung für die Verbandsgemeinde Puderbach einen Entwicklungsspielraum, der aus gutachterlicher Sicht die kurz- und mittelfristig zu erwartende Flächennachfrage in Form von Fachmärkten abdeckt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Planungen für die Erweiterung des Standortes Urbacher Straße ist auf jeden Fall im weiteren Verfahren eine differenzierte Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich, da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt. Auf der Grundlage eines konkreten Nutzungskonzeptes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb der Verbandsgemeinde Puderbach und die übrige wohnungsnahe Versorgung zu untersuchen.

Dagegen bietet die gewachsene Ortsmitte das erforderliche Flächenangebot für kleinteiligere Nutzungen.

### 7.3.3 Ergänzende Angebote in den übrigen Ortsgemeinden

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz und die Einwohnergröße der weiteren Ortsgemeinden bieten keine Ansätze zur räumlichen Abgrenzung weiterer Zentraler Versorgungsbereiche bzw. die Etablierung von Nahversorgungszentren. Ein derartiges Zentrum erfordert ein Einzugsgebiet von ca. 4.000 – 5.000 Einwohnern und sollte im Kern einen Lebensmittelsupermarkt bzw. einen Discounter von mindestens 800 m<sup>2</sup> VKF sowie einen ergänzenden Einzelhandelsbesatz mit Anbietern des periodischen Bedarfs umfassen (z. B. Bäckerei, Apotheke, Zeitschriften/ Zeitungen, Lotto, Blumengeschäft, ggfls. Drogeriemarkt).

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



- **Nischenpolitik ansässiger Unternehmen:** Erfahrungsgemäß können insbesondere bereits ansässige Unternehmen einen positiven Beitrag leisten. Durch die Besetzung von Nischen, hohem Qualitätsstandard und/ oder besonderer Serviceleistungen, wie etwa Hofverkaufsstellen, Metzgereien mit Cateringservice oder Supermärkte mit Bringservice, können auch in Ortsgemeinden mit niedriger Einwohnerzahl betriebswirtschaftlich befriedigende Ergebnisse erzielt werden und einen Beitrag zur Versorgung geleistet werden. Als vorteilhafte Rahmenbedingungen für diese Unternehmen sind beispielsweise der Entfall von Mietausgaben durch den Besitz des Ladenlokals oder die Mitarbeit von Familienmitgliedern zu benennen.
- **Alternative Konzepte der Nahversorgung:** in der Vergangenheit wurden bundesweit Modellprojekte zur Förderung alternativer Formen der Nahversorgung erprobt. Beispiele dafür finden sich in den schleswig-holsteinischen MarktTreffs oder dem Franchise-System „Um’s Eck“, welches bereits in mehr als 150 süddeutschen Gemeinden besteht. Unerlässlich für die Betriebe eines solchen alternativen Konzeptes ist die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten seitens der Gemeinde, das ehrenamtliche Engagement einzelner Bürger sowie die Bündelung verschiedener Angebote in einem Ladenlokal (Einzelhandel, Dienstleistungen (Post, Textilreinigung etc.), Café, Verwaltung).
- **Mobiler Einzelhandel:** für den ländlichen Raum bildet der mobile Einzelhandel traditionell eine gute Möglichkeit ein Mindestgrundangebot für die wohnungsnah Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs zu gewährleisten.



## 8 Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung

### 8.1 Vorbemerkungen

Der anhaltende Wandel im Einzelhandel bedeutet für die Kommunen zunehmende planungsrechtliche Handlungsbedarfe. Bei der Sicherung der Nahversorgung sehen sich die Kommunen insbesondere durch den seit Jahren anhaltenden Ansiedlungsdruck von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich nicht integrierten Standorten vor Herausforderungen gestellt. Um den Aufgaben und den Herausforderungen gerecht zu werden, gibt das vorliegende Konzept der VG Puderbach planungsrechtliche Instrumente an die Hand. Mit Hilfe dieser Steuerungsmöglichkeiten können Erhalt und dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen Zentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung gewährleistet werden.

Das größte Potenzial für eine nicht zielgerichtete Entwicklung geht dabei von Einzelhandelsbetrieben aus, die innenstadtrelevante Sortimente führen, aber außerhalb eines in einem Zentrenkonzept ausgewiesenen Zentrums angesiedelt sind. Innenstadtrelevant ist ein Sortiment dann, wenn es prägend für das Einzelhandelsangebot der ausgewiesenen Zentren und deren Besucherattraktivität ist. Typische innenstadtrelevante Sortimente sind beispielsweise die Warengruppen Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck sowie Bücher und Spielwaren. Diese Warengruppen zeichnen sich dadurch aus, dass sie vor allem für Innenstadtbesucher attraktiv sind. Durch ihren geringen Flächenanspruch lassen sie sich auch in kleinflächigen Fachgeschäften lukrativ vermarkten. Zudem werden sie häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt und können überwiegend ohne PKW abtransportiert werden.

Durch den Gesetzgeber werden den Kommunen umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten für die Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt oder Gemeinde zur Verfügung gestellt. Für den Einsatz solcher bau- und planungsrechtlichen Instrumente bedarf es der Berücksichtigung einiger nachfolgend genannter Grundlagen:

- Die Ausweisung **Zentraler Versorgungsbereiche** als die Bereiche, in denen auch perspektivisch das Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (bspw. Einzelhandel, Verwaltung, Bildung, Gesundheit) konzentriert werden soll. Charakteristisch für diese Bereiche ist eine städtebaulich integrierte Lage, eine Verkehrsinfrastruktur, die eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr wie auch dem öffentlichen Verkehr gewährleistet sowie eine verknüpfte Wohnfunktion. Abhängig von der Größe und Siedlungsstruktur können Kommunen einen oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher hierarchischer Stufen (z. B. Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum) ausweisen.

Die Abgrenzung hat dabei parzellenshaft zu erfolgen. Laut Gesetzgeber ist eine vage oder nur schematisch dargestellte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereich unzulässig.

Der Entwurf zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentrum Puderbach wird in Kapitel 6 dargestellt.

- Die Benennung der innenstadtrelevanten Sortimente als Faktor bei der Entscheidung über die Zu- und Unzulässigkeit von Planvorhaben. Aus den gegebenen örtlichen Einzelhandelsstrukturen wird die Liste abgeleitet und dient dann als Grundlage für die Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel oder die Begrenzung bzw. den Ausschluss von zulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) benennt die Landesplanung eine Liste mit Sortimenten, die landesweit als innenstadtrelevant einzustufen sind, räumt den Kommunen aber auch das Recht ein, in Einzelfällen von der Liste abzuweichen.

In Kapitel 8 wird die aus den gegebenen Strukturen in der VG Puderbach abgeleitete Puderbacher Liste aufgestellt und erläutert.

## 8.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz zum Einzelhandel (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind bei kommunalen Planungsprozessen zu beachten bzw. zumindest zu berücksichtigen. Für die räumliche Entwicklung der VG Puderbach bildet das durch das Land Rheinland-Pfalz im Oktober 2008 in Kraft gesetzte Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den koordinierenden und fachübergreifenden Ordnungsrahmen. Daher ist der im LEP IV gelistete Kriterienkatalog bei Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der VG Puderbach zugrunde zu legen.

Zentrale Vorgaben der Landesplanung sind das Zentralitätsgebot, das Agglomerationsverbot, das städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgebot. Sie regeln die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung unter Verfolgung des durch die Landesplanung festgelegten Systems der Zentralen Orte sowie der Vorgabe einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die wichtigsten Ziele und Grundsätze, die das LEP IV bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgibt, sollen nachfolgend skizziert werden. Ziele und Grundsätze der Raumordnung unterscheiden sich in ihrer Bindungskraft für die Kommunen. Während Ziele der Raumordnung bei der kommunalen Bauleitplanung strikt zu beachten sind, sind Grundsätze bei der kommunalen Bauleitplanung abzuwägen, d. h.; Grundsätze der Raumordnung sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in den Abwägungsprozess aufzunehmen und können je nach Relevanz der kommunalen Belange überwunden werden.

### Großflächiger Einzelhandel und seine Zulässigkeit

Im Ziel 57 (Zentralitätsgebot) wird die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels ( $\geq 800 \text{ m}^2$ ) auf die zentralen Orte beschränkt. Betriebe mit mehr als  $2.000 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche sind lediglich in Ober- und Mittelzentren vorgesehen. Ausnahmen können auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion vorgenommen werden, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sind. Die Verkaufsflächen sind dabei auf ein Maximum von  $1.600 \text{ m}^2$  beschränkt, zudem müssen die Gemeinden mehr als 3.000 Einwohner aufweisen.

Das **Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)** regelt die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit diesen Hauptsortimenten (z. B. Bekleidung, Schmuck, Schuhe), sind ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen, also in Innenstädten und Orts- oder Stadtteilzentren zulässig. Bereiche die diesem städtebaulichen Integrationsgebot gerecht werden, müssen von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet werden. Sie entsprechen den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB. Die Definition der Zentralen Versorgungsbereiche muss um die Aufstellung einer Liste mit den aus den örtlichen Strukturen abgeleiteten innenstadtrelevanten Sortimenten ergänzt werden.

Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist eine Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch das **Ziel 59 (Ergänzungsstandorte)** möglich. Dabei werden neben den Zentralen Orten auch Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet. An diesen Standorten sind innenstadtrelevante Sortimente lediglich als Randsortimente zu führen und auf eine zentrenverträgliche Größenordnung zu beschränken.

Das **Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)** gibt vor, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortkommune noch die Zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen im Nah- und Mittelbereich beeinträchtigt werden dürfen.

Das **Ziel 61 (Agglomerationsverbot)** begrenzt die Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche mittels im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Verkaufsflächenbegrenzungen. Sind bereits Agglomerationen in bestimmten Bereichen angesiedelt, gilt es diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Die im LEP IV benannten Grundsätze 62 und 63 geben die Einbindung der in Ziel 59 thematisierten Ergänzungsstandorte in das örtliche ÖPNV-Netz vor bzw. die Förderung von Modellvorhaben zur mobilen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung.

#### Liste der innenstadtrelevanten Sortimente

Wie in Kapitel 6.1 und sowie zum Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) bereits ausgeführt, ist in den Erläuterungen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP IV eine Liste von innenstadtrelevanten Sortimenten enthalten. Dabei obliegt es den Kommunen, im begründeten Einzelfällen die Liste zu erweitern oder zu reduzieren.

Die Sortimentsliste wird von der jeweiligen Kommune förmlich beschlossen und dient als Grundlage für die einzelhandelsrelevanten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Dies kann z. B. den planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten als auch sortimentspezifischen Festsetzungen in Sondergebieten beinhalten.

## 8.3 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Einzelhandel

Als Mitglied der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat die VG Puderbach bei Fragen der Einzelhandelsentwicklung auch die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) zu berücksichtigen. Der aktuell verbindliche Raumordnungsplan wurde im Juli 2006 rechtskräftig.

Im Regionalen Raumordnungsplan wird die Ortsgemeinde Puderbach als Grundzentrum im Grundnetz geführt.

Aktuell wird der regionale Raumordnungsplan dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV (2008) und dessen Teilfortschreibung Erneuerbare Energien (2013) angepasst. Nach Beschluss der Regionalvertretung vom 16.06.2016 liegt der Raumordnungsplan in der Entwurfsfassung zum dritten, eingeschränkten Anhörungs- und Beteiligungsverfahren vor. Für die Einzelhandelsentwicklung der VG Puderbach sind zunächst die dort enthaltenen Ziele 24 und 26 zu beachten:

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

Ebenso gibt der Regionalplan Mittelrhein-Westerwald die Grundsätze 37 bis 42 als relevant vor:

- G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich veränderte Kaufverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
- G 39 Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (**Kongruenzgebot**).

- G 41            Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
  
- G 42            In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

## 9 Sortimentenliste der Verbandsgemeinde Puderbach

### 9.1 Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen

Entsprechend der gängigen Rechtsprechung (u. a. Urteil des OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplans ausschließen.<sup>10</sup>

Ortsspezifische Sortimentenlisten sind auch vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen von hoher Relevanz, so urteilte der VGH Mannheim am 30. Januar 2006: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26. März 2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann.

Zu den in GE-/ GI-Gebieten auszuschließenden Sortimenten zählen die Sortimente, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass die Ausschlüsse insbesondere hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung gerechtfertigt werden müssen. Ebenso stellt die Rechtsprechung hohe Maßstäbe an die aktive Einzelhandelssteuerung der Kommunen. Ohne ein aktuelles Einzelhandelskonzept oder ein vergleichbares Fachgutachten sind beispielsweise die erläuterten städtebaulichen Begründungen nicht rechtssicher. Daher ist es im Rahmen eines solchen Konzeptes auch notwendig eine spezifische und auf die gegebenen Strukturen angepasste Sortimentenliste zu erarbeiten.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 Bau NVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel und innenstadtrelevanten Sortimenten auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeit Gebrauch macht.“

<sup>11</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99 NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten.

Abb. 21: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV

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

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

Um die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mittels textlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen regeln zu können, genügt es nicht pauschal auf die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente aus dem LEP IV zu verweisen oder die Listen anderer Kommunen zu kopieren. Vielmehr ist es erforderlich, die Sortimentslisten aus den tatsächlichen örtlichen Strukturen abzuleiten. Die Sortimentslisten richten sich im Wesentlichen auf die Steuerung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, also ab einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder mehr. Somit kann ein als innenstadtrelevant eingestuftes Sortiment auch in Mischgebieten außerhalb der Innenstadt angeboten werden und bspw. ein Blumenladen oder kleinflächiges Textilfachgeschäft außerhalb des Zentrums angesiedelt werden; die Ansiedlung eines Textil- oder Schuhfachmarktes in einem Gewerbegebiet kann dagegen mit einer Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden

## 9.2 Ableitung der Puderbacher Sortimentsliste

Nachfolgend werden die für die Ortsgemeinden der VG Puderbach innenstadtrelevanten Sortimente gelistet. Aus den örtlichen Strukturen abgeleitet stellt sie die wichtigste Entscheidungsgrundlage zur Puderbach Einzelhandelssteuerung dar und erfüllt die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

Zur Aufstellung der Puderbacher Sortimentsliste legt die cima nachfolgende Grundsätze bei der Beurteilung der einzelnen Sortimente zugrunde. Als innenstadtrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die:

- essentiell für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort sind (z. B. das Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- für die Kunden unproblematisch im Transport auch bei Lage im Ortszentrum sind,
- durch die Synergieeffekte und Passantenfrequenzen im Zentrum profitieren.

Die Verfolgung dieser Grundsätze bedeutet, dass es sich dabei einerseits um Sortimente handeln kann, die bereits gegenwärtig in nennenswertem Umfang im Zentralen Versorgungsbereich der VG Puderbach angeboten werden. Aber auch Warengruppen, die zwar bislang eine untergeordnete Rolle im Versorgungsangebot des Zentralen Versorgungsbe-



reichs gespielt haben, aber aus planerischer Sicht nennenswerter Bestandteil des Angebotes sein sollten, sind zu berücksichtigen.

Als nicht-innenstadtrelevant werden die Sortimente eingestuft,

- die einen hohen Flächenbedarf aufweisen und daher auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur bedingt in den Zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden können,
- deren Waren aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig abtransportiert werden können.

### Ableitung der innenstadtrelevanten Sortimente

Auf Basis des heutigen Einzelhandelsbesatzes im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach sowie mit Rückgriff auf die im LEP IV definierten innenstadtrelevanten Sortimente werden folgende Sortiment als innenstadtrelevant benannt, da das Hauptzentrum bereits heute über einen relevanten Besatz in diesen Sortimenten verfügt:

- Nahrungsmittel,<sup>12</sup>
- Drogeriewaren/ Kosmetikartikel,
- Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan,
- Bücher, Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel,
- Foto, Optik,
- Uhren/ Schmuck,
- Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Blumen,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Die dargestellten Sortimente erfüllen die Kriterien der Innenstadtrelevanz: erwartete Synergieeffekte mit anderen Betrieben, mit den typischen räumlichen Strukturen der Ortszentren zu vereinbarenden Flächenbedarf, Vereinbarkeit des Geschäftsbetriebs mit den sonstigen innerörtlichen Rahmenbedingungen, Art der Waren im Hinblick auf den Abtransport durch den Kunden etc. Zudem ist für die genannten Sortimente ein entsprechender Besatz an strukturprägenden Betrieben zu konstatieren; hierbei ist exemplarisch auf folgende Betriebe zu verweisen: Lebensmittelanbieter EDEKA, LIDL und NORMA sowie Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), OPTIK BECKER, ZERRES (Bücher, Drogeriewaren, Foto,

---

<sup>12</sup> Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass Getränke ein Teilsortiment der Warengruppe Nahrungsmittel darstellen und daher auch Getränke innenstadtrelevant sind.

Kosmetikartikel, Schreibwaren), SP: HENNIG (Elektroartikel, Unterhaltungselektronik), GALERIA NOLL (Glas, Porzellan, Keramik, Uhren, Schmuck), SCHÖNEBERG (Blumen), IHR PLATZ (Drogeriewaren, Kosmetikartikel), HEINEN RAUMAUSSTATTUNG, TO-RO (Zooartikel) und SCHNÄPPCHENPARADIES.

Bei den folgend dargestellten Sortimenten ist derzeit eine Innenstadtrelevanz aufgrund fehlender oder nur geringfügig ausgeprägter Angebote nur eingeschränkt nachzuweisen:

- Baby-/ Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör/ Mofas,
- Kunst/ Antiquitäten,
- Musikalienhandel,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Teppiche.

Für diese Sortimente schlägt die cima die folgend ausgeführte Klassifizierung vor:

- Bei **Baby-/ Kinderartikel** handelt es sich üblicherweise um Bekleidung bzw. Spielwaren, die wiederum zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zu zählen sind. Daher werden auch Baby-/ Kinderartikel als innenstadtrelevante Sortimente klassifiziert.
- **Bekleidung, Lederwaren und Schuhe** zählen zu den Kernsortimenten des innerstädtischen Einzelhandels und sind somit als innenstadtrelevante Sortimente zu klassifizieren. Damit wird die Konzentration eventueller Ansiedlungen auf das Ortszentrum Puderbach unterstützt.
- **Campingartikel, Fahrräder und Zubehör/ Mofas** werden im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach derzeit als Randsortiment des Anbieters SCHNÄPPCHENPARADIES angeboten; darüber hinaus gibt es einen kleinflächigen Anbieter in Gewerbegebietslage, der dieses Sortiment als Hauptsortiment anbietet. Generell ist bei Anbietern dieser Sortimente eine Konzentration auf Standorten außerhalb der Zentren zu beobachten. Um künftig eventuelle Entwicklungen in diesen Sortimenten zu ermöglichen und vor dem Hintergrund, dass das derzeitige Angebot im Ortszentrum nicht strukturprägend ist, sollte keine besondere Standorteinschränkung vorgenommen werden. Campingartikel, Fahrräder und Zubehör/ Mofas werden daher abweichend vom LEP als nicht innenstadtrelevant klassifiziert.
- **Kunst/ Antiquitäten** und **Musikalienhandel** werden in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nicht angeboten. Aufgrund der Tatsache, dass die Sortimente üblicherweise von kleinflächigen Spezialanbietern vorgehalten werden und in einem nicht unerheblichen Maße auch von Synergieeffekten mit weiteren Einzelhandelsangeboten profitiert, sind die Sortimente als innenstadtrelevant zu klassifizieren.
- **Spielwaren, Sportartikel** werden in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nur sehr eingeschränkt angeboten. Da es sich hierbei allerdings um ein klassisches Innenstadt-

sortiment handelt, dass zudem von den entsprechenden Synergieeffekten mit anderen Innenstadtsortimenten profitiert, wird das Sortiment als innenstadtrelevant klassifiziert.

- **Teppiche** werden in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nicht angeboten. Da aus Sicht der cima nicht von ausgeprägten Synergieeffekten mit typischen Innenstadtsortimenten auszugehen ist und um den Aufbau eines qualifizierten Angebots zu ermöglichen, wird das Sortiment als nicht innenstadtrelevant klassifiziert.

#### Feindifferenzierung der Sortimentsliste des LEP IV

Einige der Sortimente, die im LEP IV als innenstadtrelevant eingestuft werden, bedürfen aus Sicht der cima einer differenzierteren Betrachtung.

- **Blumen:** Hier ist zwischen den von kleinflächigen Anbietern verkauften Schnittblumen und den gartenmarktspezifischen Angeboten großflächiger Anbieter zu unterscheiden. Da Schnittblumen üblicherweise über innerörtliche Fachgeschäfte verkauft werden, ist dieses Sortiment als innenstadtrelevant einzustufen. Das gartenmarktspezifische Sortiment ist u. a. aufgrund seiner Anforderungen an den Abtransport der Waren und die Flächenintensität der Nutzung ungeeignet für einen Standort im Zentralen Versorgungsbereich. Daher ist dieses Sortiment als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- **Sportartikel:** Das LEP IV stuft Sportartikel als innenstadtrelevant ein. Auch für dieses Sortiment empfiehlt die cima eine Feinunterscheidung vorzunehmen. Sportbekleidung und -schuhe werden üblicherweise über Anbieter in den Ortszentren angeboten. Das Sortiment der Sportartikel sowie der Sportbekleidung und -schuhe ist daher als innenstadtrelevant zu klassifizieren. Kommunen sollten sich hinsichtlich des Sortimentsbereichs der Sportgroßgeräte (z. B. Boote, Fitnessgeräte) Handlungsspielraum bei der Zulässigkeit von entsprechenden Ansiedlungen vorbehalten und Sportgroßgeräte von der Innenstadtrelevanz der Sportartikel ausnehmen, so dass spezialisierte Fachmärkte auch an den dafür besser geeigneten Standorten außerhalb der Zentren angesiedelt werden können.
- **Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel:** Für das Sortiment empfiehlt es sich ebenso die Innenstadtrelevanz ausdifferenzieren. Während Elektrokleingeräte (Kaffeemaschinen, Staubsauger, Toaster etc.) als innenstadtrelevant einzustufen sind, empfiehlt die cima die sogenannte „weiße Ware“ davon auszuschließen. Als „weiße Ware“ gelten Elektrogroßgeräte, wie Waschmaschinen und Kühlschränke, deren Transport und flächenintensiver Ausstellungs- und Verkaufsräume nicht mit der Charakteristik des Einkaufs im Zentralen Versorgungsbereich zu vereinen ist. Die cima stuft diese Sortimente daher als nicht innenstadtrelevant ein.

### Definition der nicht innenstadtrelevanten Sortimente

Zur detaillierteren Betrachtung der Einzelhandelssteuerungsmöglichkeiten definiert die cima neben der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ebenso die Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Die in dieser Liste geführten Sortimente sind weder gegenwärtig prägend für den Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach, noch eignen sie sich zukünftig als Angebotsbestandteil des Zentrums.

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

### Zuordnungen weiterer Sortimente

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

- Reformwaren werden wie Nahrungsmittel als innenstadtrelevant eingestuft.
- Bei pharmazeutischen Artikeln, Arzneimitteln sowie medizinischen und orthopädischen Artikeln bzw. akustischen Artikeln orientiert sich die cima an der Einstufung von optischen Artikeln im LEP IV und stuft diese somit ebenfalls als innenstadtrelevant ein.
- Handarbeitsbedarf sowie Haustextilien werden analog zur Einstufung von Heimtextilien im LEP IV als innenstadtrelevant klassifiziert.
- Für weitere Hobbyartikel, wie Waffen, Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken etc., empfiehlt sich eine Orientierung an der Klassifizierung von Musikalien; Hobbyartikel werden daher ebenfalls als innenstadtrelevant eingestuft.
- Lampen und Leuchten werden dagegen in Anlehnung an das baumarktspezifische Sortiment als nicht innenstadtrelevant eingeordnet.

Als Konsequenz der vorangegangenen Einstufungen leitet sich die in Abb. 22 dargestellte Puderbacher Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ab. Neben der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente wird zudem die nicht abschließende Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente angeführt.

Zur Vereinfachung der Genehmigungspraxis und Klärung von Fragen der Einordnung spezieller Sortimente geht die Puderbacher Sortimentsliste in ihrer Begrifflichkeiten über die Warengruppenbezeichnungen des LEP hinaus.

Abb. 22: Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Puderbach (innenstadtrelevant)

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

Quelle: cima 2017

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

Diese Listen sollten für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen genutzt werden. Falls im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der als zulässig geltenden Sortimente notwendig ist, empfiehlt die cima sich an den Klassifikationen der Wirtschaftszweige zu orientieren. Eine entsprechende Zuordnung der Warengruppen findet sich im Anhang.

## 10 Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung

Um die Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in die Bauleitplanung und die Baugenehmigungsverfahren erfolgreich zu überführen, gilt es nachfolgende Grundsätze zu beachten:

- **Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist ausschließlich im Hauptzentrum Puderbach anzusiedeln.**

Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Sortimente als Kernsortimente anbieten, sollten grundsätzlich nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Puderbach zulässig sein.

So würde z. B. die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit innenstadtrelevantem Kernsortiment (z. B. Lebensmittelmarkt, Textil- oder Schuhfachmarkts) außerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs eine Schwächung der verfolgten Versorgungsfunktion und ein Hemmnis für die Entwicklungschancen des Zentrums darstellen.

- **In Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.**

Ausgewiesene GE-/ GI-Gebieten sind dem produzierenden Gewerbe vorbehalten und finden sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen außerhalb von Wohn- und Kerngebieten in vor allem für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichenden Lagen. Diese Standortcharakteristik ist nicht vereinbar mit den Zielen der wohnungsnahen Versorgung und Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist daher in GE-/ GI-Gebieten auszuschließen.

Innenstadtrelevante Sortimente sollten in GE-/ GI-Gebieten lediglich als Nebensortimente angeboten werden. Diese müssen einem nicht innenstadtrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sein; so wie etwa das Angebot an Glas und Keramik in Möbelhäusern.

In Ausnahmefällen, wie etwa im Rahmen der Bestandspflege eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes in GE-/ GI-Lagen, sollten angemessene Erweiterungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen zulässig sein. In Einzelfällen kann dabei eine Fremdkörperfestsetzung sinnvoll sein.

Ebenfalls zugelassen werden sollten Einzelhandelsnutzungen bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher. Auf den Verkaufsflächen der Betriebe können innenstadtrelevante Sortimente auch als Kernsortiment geführt werden, wenn sich der Verkauf an Endverbraucher richtet, das angebotene Sortiment aus der eigenen Herstellung stammt und die Verkaufsfläche in Relation zu Grundfläche und Baumasse des eigentlichen Betriebes untergeordnet ist.

- Vorhaben des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind in ihrem Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und im Einzelfall zu prüfen.

Das LEP IV gibt eine Begrenzung des innenstadtrelevanten Einzelhandels in Sondergebieten von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor und empfiehlt die absolute Größenordnung der Verkaufsfläche im Rahmen der raumordnerischen Prüfung zu klären.

- Vorgaben in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regeln die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten; Abweichungen sind in Einzelfällen zu prüfen.

In Wohn- und Mischgebieten sollten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Vorgaben der BauNVO zulässig bzw. nicht zulässig sein. Innerhalb von Wohngebieten (WA) sind nach § 4 BauNVO lediglich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. In Mischgebieten sind nach § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, vorausgesetzt sie sind nicht großflächig, grundsätzlich zulässig.

Im Einzelfall kann es geboten sein die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten mittels textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan gänzlich auszuschließen oder einzuschränken. So lässt sich bspw. die Ausbildung einer Einzelhandelsagglomeration im direkten Umfeld von Sondergebieten vermeiden.

- Für eine unstrittige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächengröße empfiehlt es sich in den Bebauungsplänen ausschließlich auf den allgemein anerkannten Richtwert der 800 m<sup>2</sup> Verkaufsgrenze zurückzugreifen.



## 11 Abschließende Empfehlungen

Abschließend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept eines förmlichen Beschlusses bedarf, um als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen zu können. Folgende Schritte sind dabei notwendig:

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der relevanten Träger öffentlicher Belange, relevante Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit.
- Das Einzelhandelskonzept muss im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Verbandsgemeinde Puderbach förmlich beschlossen werden. Das Einzelhandelskonzept ist damit ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Verkehrsentwicklungsplan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und bei Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen.
- Das Einzelhandelskonzept, die Funktionszuweisung eines Zentralen Versorgungsbereichs für das Zentrum Puderbach sowie die Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Puderbach muss von der planerisch betroffenen Ortsgemeinde Puderbach als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

## 12 Anhang

Die Bestandserhebung erfolgte auf Basis der 32 cima-Sortimente.

Abb. 23: cima-Sortimente

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

Quelle: cima 2017

Abb. 24: Zuordnung der cima-Sortimente zu den Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>Reformwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Drogeriewaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)</li> <li>Sonstige Artikel (WZ 47.78) (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apotheken (WZ 47.73)</li> <li>Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Medizinische und orthopädische Artikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (ohne pharmazeutische Artikel, akustische Artikel und Arzneimittel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schnittblumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitungen und Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Textilien (WZ 47.51) (außer Haus- und Heimtextilien, Handarbeitsbedarf und Baby-/Kleinkinderartikel)</li> <li>Bekleidung (WZ 47.71) (außer Sportbekleidung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baby-/ Kinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Textilien (WZ 47.51) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)</li> <li>Bekleidung (WZ 47.71) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)</li> <li>Spielwaren (WZ 47.65) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schuhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schuhe (WZ 47.72.1) (außer Sportschuhe)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lederwaren, Koffer und Taschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uhren, Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uhren und Schmuck (WZ 47.77)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bücher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bücher (WZ 47.61)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>optische und akustische Artikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augenoptiker (WZ 47.78.1)</li> <li>Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) (hier nur optische Erzeugnisse)</li> <li>Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74) (hier nur akustische Artikel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fotoartikel, Video</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2) (hier nur Fotoerzeugnisse)</li> <li>Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (hier nur Video)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keramische Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)</li> <li>Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (außer Hobbyartikel a. n. g.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Freizeitartikel, Sportbekleidung und -schuhe (außer Campingartikel, Fahrräder und Großgeräte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (außer Campingartikel und Großgeräte)</li> <li>Bekleidung (WZ 47.71) (hier nur Sportbekleidung)</li> <li>Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Spielwaren und Bastelartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spielwaren (WZ 47.65) (außer Baby-/ Kleinkinderartikel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör</li> <li>Unterhaltungselektronik, Computer HiFi (einschl. Tonträger, Zubehör)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik (WZ 47.4)</li> <li>Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63) (außer Video)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Briefmarken und Münzen)</li> <li>Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)</li> <li>Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Hobbyartikel a. n. g.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektroartikel (nur Kleingeräte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrokleingeräte)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Handarbeitsbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Textilien (WZ 47.51) (hier nur Handarbeitsbedarf)</li> </ul>

Innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Vorhänge)</li> <li>▪ Textilien (WZ 47.51) (hier nur Haus- und Heimtextilien)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)</li> </ul>

Nicht innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware"))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrische Haushaltsgeräte (WZ 47.54) (hier nur Elektrogroßgeräte)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sport- und Freizeitartikel, Sportbekleidung und -schuhe (nur Großgeräte sowie Campingartikel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (nur Großgeräte und Campingbedarf)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, Fahrräder und Mofas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)</li> <li>▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (WZ 47.64.2) (hier nur Fahrzeuge)</li> <li>▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel (einschl. Küchen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnmöbel (WZ 47.59.1)</li> <li>▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstiger Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Büromöbel)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen)</li> <li>▪ Sonstige Artikel a. n. g. (hier nur gartenmarktspezifische Kernsortimente wie Gartenhäuser etc.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (ohne Farben und Lacke)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Farben und Lacke, Tapeten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (hier nur Tapeten)</li> <li>▪ Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52) (hier nur Farben und Lacke)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lampen und Leuchten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel, Einrichtungsgegenstände und sonstige Hausrat (WZ 47.59) (hier nur Lampen und Leuchten)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teppiche und Bodenbeläge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53) (ohne Vorhänge und Tapeten)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Brennstoffe und Mineralölzeugnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ohne WZ-Zuordnung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ 47.76.2)</li> </ul>

Quelle: cima 2017