

# Fortschreibung Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

## für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

---

für die

Verbandsgemeinde Weißenthurm

**Ihre Ansprechpartner**

Wirtschaftsgeogr. Joachim Schulte, M. A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(Niederlassungsleitung)

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160  
Fax +49 221 789 41 169  
E-Mail [schulte@bbe.de](mailto:schulte@bbe.de)

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

**Wissen schafft Zukunft.**

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im Februar 2020

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung .....	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung.....	5
1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte .....	6
1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen .....	10
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	11
2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur .....	11
2.2 Erreichbarkeit und Verkehr.....	13
2.3 Bevölkerungsdaten und demografische Entwicklung.....	14
2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Weißenthurm .....	18
3 Einzelhandelssituation in der VG Weißenthurm .....	22
3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels .....	22
3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten .....	24
3.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen .....	28
3.4 Einzelhandelssituation in der VG Weißenthurm nach Städten und Ortsgemeinden.....	31
3.4.1 Stadt Mülheim-Kärlich .....	31
3.4.2 Stadt Weißenthurm .....	36
3.4.3 Ortsgemeinde Bassenheim .....	39
3.4.4 Ortsgemeinde Kaltenengers .....	41
3.4.5 Ortsgemeinde Kettig.....	42
3.4.6 Ortsgemeinde Sankt Sebastian .....	43
3.4.7 Ortsgemeinde Urmitz .....	45
3.5 Einzelhandelsentwicklung 2010 – 2018 .....	46
3.6 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Weißenthurm.....	48
4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse .....	53
5 Einzelhandels- und Standortkonzept für die VG Weißenthurm .....	55
5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Weißenthurm .....	56
5.2 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	59
5.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche .....	64
5.3.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ .....	64
5.3.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Mülheim-Kärlich.....	66
5.3.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Weißenthurm .....	68
5.4 Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung .....	70
5.5 Entwicklung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich.....	73
6 Abschließende Empfehlungen.....	75

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1:	Lage der VG Weißenthurm und zentralörtliche Gliederung .....	11
Abbildung 2:	Gliederung der VG Weißenthurm .....	12
Abbildung 3:	Verteilung der Einwohner der VG Weißenthurm .....	14
Abbildung 4:	Einwohnerentwicklung in der VG Weißenthurm und Vergleichsräumen 2005 - 2017 (2005 = 100 %).....	15
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung innerhalb der VG Weißenthurm 2005 - 2017 (in %) .....	16
Abbildung 6:	Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Weißenthurm in den Jahren 2017 und 2035 im Vergleich .....	17
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der VG Weißenthurm und der umliegenden Kommunen.....	18
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau innerhalb der VG Weißenthurm nach Kommunen.....	19
Abbildung 9:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in der VG Weißenthurm .....	20
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Weißenthurm p. a.....	21
Abbildung 11:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Kommunen .....	22
Abbildung 12:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Weißenthurm .....	23
Abbildung 13:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Sortimentsgruppen.....	24
Abbildung 14:	Lebensmittelangebot der VG Weißenthurm nach Betriebsformen.....	25
Abbildung 15:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Sortimenten .....	27
Abbildung 16:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Überblick.....	29
Abbildung 17:	Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten in der VG Weißenthurm .....	30
Abbildung 18:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Mülheim-Kärlich nach Sortimenten ....	32
Abbildung 19:	Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Mülheim-Kärlich.....	33
Abbildung 20:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich .....	35
Abbildung 21:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen im Stadtgebiet von Weißenthurm .....	36
Abbildung 22:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Weißenthurm nach Sortimenten .....	38
Abbildung 23:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Bassenheim .....	40
Abbildung 24:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Kaltenengers.....	41
Abbildung 25:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Kettig.....	43
Abbildung 26:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Sankt Sebastian.....	44
Abbildung 27:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Urmitz.....	45
Abbildung 28:	Verkaufsflächenentwicklung der VG Weißenthurm nach Städten/Ortsgemeinden im Zeitraum 2010 – 2018.....	46
Abbildung 29	Entwicklung der Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln 2010 – 2018 .....	49

Abbildung 30:	Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmittel in der VG Weißenthurm nach Kommunen.....	49
Abbildung 31:	Nahversorgung in der VG Weißenthurm .....	52
Abbildung 32:	Einzelhandels- und Standortkonzept für die VG Weißenthurm .....	58
Abbildung 33:	Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht- innenstadtrelevanten Sortimente der VG Weißenthurm .....	62
Abbildung 34:	Zu entwickelnder Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Mülheim-Kärlich .....	66
Abbildung 35:	Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weißenthurm.....	69
Abbildung 36:	Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung Urmitz (Entwicklung) .....	72
Abbildung 37	Sonderstandort Gewerbepark Mülheim-Kärlich.....	73

# 1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Rat der Verbandsgemeinde (VG) Weißenthurm hat im Jahr 2011 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen. Grundlage des Konzepts war ein Gutachten der BBE Handelsberatung, das im Februar 2011 vorgelegt wurde. Da sich seither wesentliche Rahmenbedingungen geändert haben, soll das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept nun fortgeschrieben werden.

Mit der Fortschreibung des Konzeptes sollen – aufbauend auf einer Aktualisierung der Datengrundlage zur Einzelhandelsituation – aktuelle Empfehlungen zur Entwicklung des Einzelhandels in den sieben Kommunen der VG Weißenthurm (Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Mülheim-Kärlich, St. Sebastian, Urmitz und Weißenthurm) erarbeitet werden.

Im besonderen Fokus stehen dabei die beiden Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm, die als kooperierende zentrale Orte auch für die übrigen Ortsgemeinden wichtige Versorgungsaufgaben übernehmen. Dabei ist auch die Versorgungsbedeutung des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich intensiv zu untersuchen. In diesem Zusammenhang sind die Entwicklungen der letzten Jahre genau nachzuzeichnen und zusätzlich die bereits angelaufenen Planvorhaben zur weiteren Einzelhandelsentwicklung zu betrachten.

Darüber hinaus soll die Situation der wohnungsnahen Versorgung beleuchtet werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass im Lebensmitteleinzelhandel der Verbandsgemeinde in den letzten Jahren umfangreiche Angebotsveränderungen stattgefunden haben. So wurde an der Bahnhofstraße in Mülheim-Kärlich ein Rewe-Supermarkt neu errichtet. Dagegen wurde in Weißenthurm am Stierweg ein Rewe-Markt geschlossen und durch einen Pflanzenfachmarkt nachgenutzt. Zudem wurde in Weißenthurm der hier ansässige Norma-Lebensmitteldiscountmarkt neu aufgestellt und erweitert. Eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung erbrachten auch die Eröffnungen von Netto-Märkten an der Rübenacher Straße in Kaltenengers und am Mittelweg in Kettig. Darüber hinaus wird in der Ortsgemeinde Urmitz derzeit die Errichtung eines Lebensmittelmarktes diskutiert.

Innerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich ist in diesem Zusammenhang ebenfalls die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ zu berücksichtigen. So plant die PORTA Service & Beratungs GmbH & Co. KG, den heute bereits auf dem Eckgrundstück Industriestraße/ Am Hohen Stein ansässigen Möbel Boss-Mitnahmemarkt abzureißen und auf einem Nachbargrundstück neu zu errichten. Zudem soll der Gebäudekomplex des neuen Boss-Marktes um einen Fliesenfachmarkt und einen Sanitärfachmarkt ergänzt werden. Auf dem frei werdenden Grundstück soll anschließend ein Supermarkt mit Getränkemarkt neu gebaut werden.

Diese dynamische Einzelhandelsentwicklung ist vom Gutachter aufzugreifen und in ein modifiziertes Standortkonzept zu überführen. Dabei sind die Empfehlungen zur Entwicklung der städtebaulich integrierten Bereiche in den zentralen Orten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm ebenso fortzuschreiben, wie das Standortkonzept für die wohnungsnahen Versorgung.

Und nicht zuletzt ist der für den Gewerbepark Mülheim-Kärlich durch die Bauleitplanung vorgegebene Entwicklungsrahmen neu zu bilanzieren und die im Vorgängerkonzept ausgesprochenen Empfehlungen zu aktualisieren.

Den wesentlichen Orientierungsrahmen für die Konzeptbearbeitung bildet das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das den landesplanerischen Steuerungsrahmen für den großflächigen Einzelhandel in Rheinland-Pfalz definiert.

Die BBE Handelsberatung GmbH ist mit der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beauftragt worden. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

## 1.2 Vorgaben der Landesplanung für kommunale Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die VG Weißenthurm verfolgt insbesondere das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraumes zielgerichtete Vorschläge für eine Ausgestaltung der landes- und regionalplanerischen Steuerungsansätze zu entwickeln.

Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz** (LEP IV), das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, die Grundlage, da es u. a. die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert. Das LEP IV greift aktuelle Praxiserfahrungen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf und präzisiert bzw. ergänzt mit weitgehenden Neuformulierungen die Vorgaben des früheren LEP III. Der Abschnitt III 3.2.3 zur Einzelhandelsentwicklung entspricht den in anderen Bundesländern verbreiteten „Einzelhandelserlassen“:

### ■ Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)

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

### ■ Zentralitätsgebot (Ziel 57)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht“.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald sind die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm als kooperierendes Grundzentrum vorgesehen und somit als Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, sofern diese über eine Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> verfügen.

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine Ausnahmeregel definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen. In der VG Weißenthurm verfügen von den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion nur die Ortsgemeinden Kettig und Urmitz über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial (vgl. Kapitel 2.3). Entsprechend kann diese Ausnahmeregelung in den Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers und Sankt Sebastian keine Anwendung finden, da diese Gemeinden über jeweils weniger als 3.000 Einwohner verfügen.

■ **Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)**

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadt-relevanter Sortimente festzulegen.“

■ **Ergänzungsstandorte (Ziel 59)**

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

■ **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)**

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

■ **Agglomerationsverbot (Ziel 61)**

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

■ **Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)**

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

■ **Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)**

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

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden im LEP IV ausführlich erläutert und begründet. Die folgenden (Teil-) Abschnitte zu den Zielen 57 - 60 sind von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept für die VG Weißenthurm:

- **zu Z 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.

Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln ein Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Z 58:** „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

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

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“



- **zu Z 59:** „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der 'grünen Wiese'. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“
- **zu Z 60:** „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

### 1.3 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

#### **Betriebsstättenerhebung in der VG Weißenthurm**

Im November 2018 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe<sup>1</sup> durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 33 Warengruppen differenziert erhoben.

Darüber hinaus wurden in den Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert.

Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurde die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe jeweils individuell eingeschätzt.

#### **Weitere Grundlagen**

Die Zahlen zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial basieren auf Daten des Instituts für Handelsforschung (IfH) zum Branchenumsatz (Brancheninformationssystem Datenstand: 2017), aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten 2018“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde darüber hinaus auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Schließlich wurde das Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept der VG Weißenthurm aus dem Jahr 2011 für einen Zeitvergleich ausgewertet.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

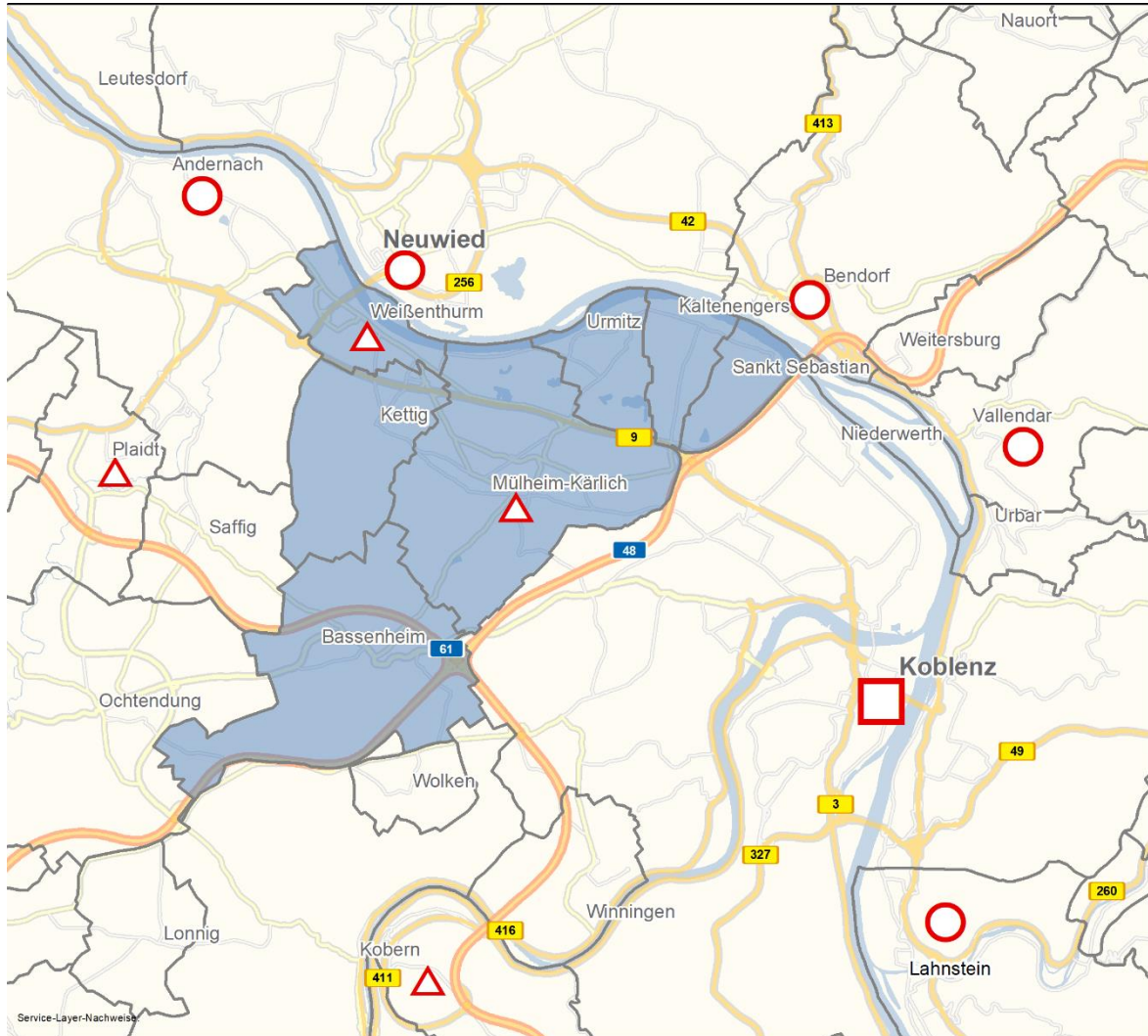
<sup>2</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung, 2011

## 2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

### 2.1 Lage im Raum und Siedlungsstruktur

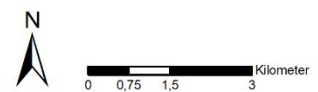
Die VG Weißenthurm liegt im Neuwieder Becken am Mittelrhein im Nordosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz im Landkreis Mayen-Koblenz.

**Abbildung 1: Lage der VG Weißenthurm und zentralörtliche Gliederung**



#### Zentralörtliche Gliederung

- Oberzentrum
- Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Mittelzentrum
- Grundzentrum



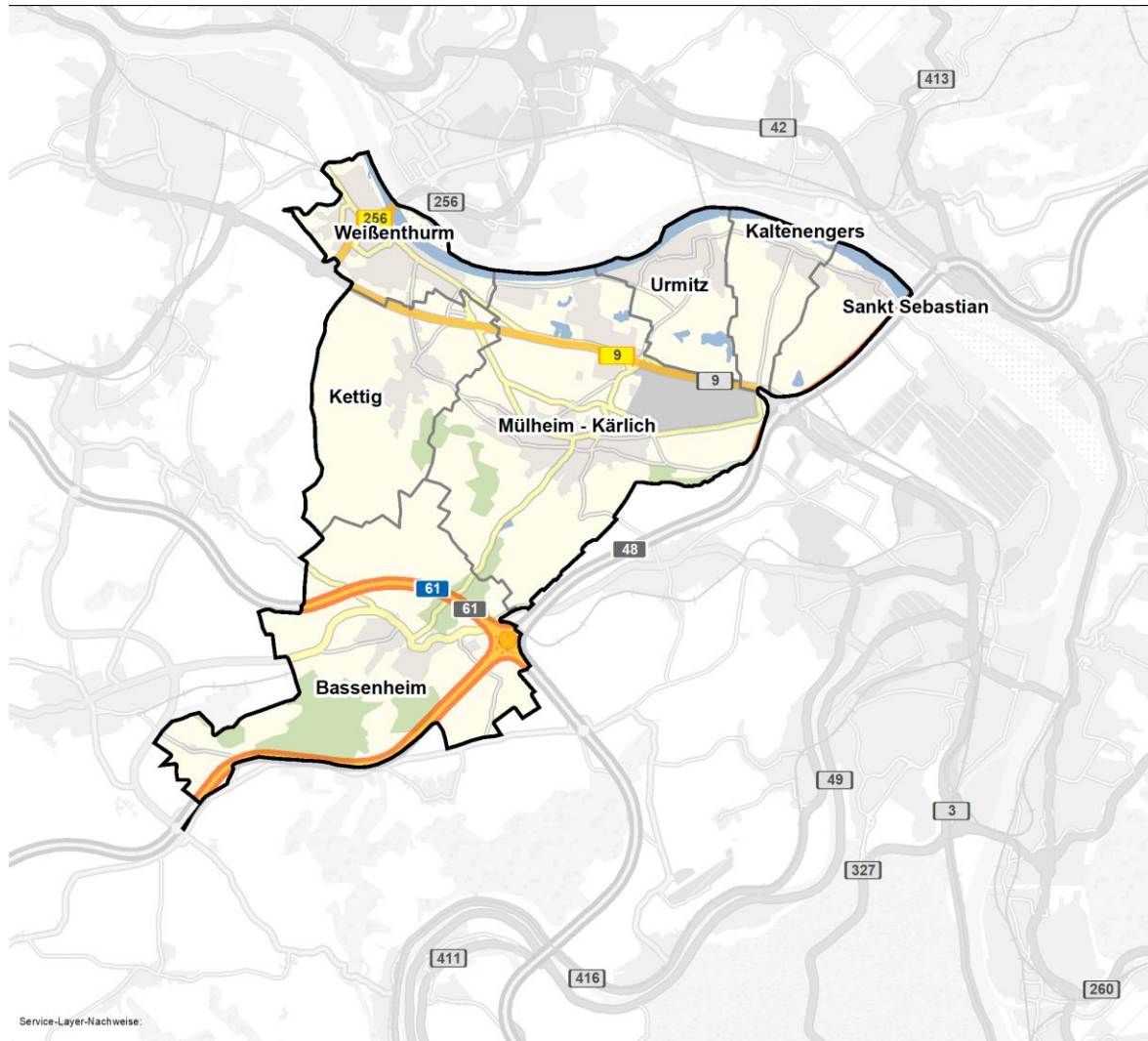
Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: Eigene Darstellung

Im Süden grenzt die VG Weißenthurm an die VG Untermosel, im Westen an die Stadt Andernach und im Osten an die Stadt Koblenz. Im Norden grenzt die VG Weißenthurm – durch den Rhein getrennt – an die Städte Neuwied und Bendorf.

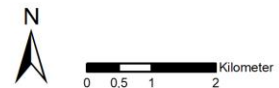
Die VG Weißenthurm besteht aus den beiden Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm sowie den fünf Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz. Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist die namensgebende Stadt Weißenthurm.

Abbildung 2: Gliederung der VG Weißenthurm



Verbandsgemeinde Weißenthurm

 Verbandsgemeinde



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: Eigene Darstellung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald bilden die Stadt Mülheim-Kärlich und die Stadt Weißenthurm kooperierende Grundzentren. Die im Osten angrenzende Stadt Koblenz ist das Oberzentrum der Region. Umliegende Mittelzentren sind im Norden die Stadt Neuwied, im Nordosten die Stadt Bendorf, im Osten die Stadt Vallendar, im Süden die Stadt Lahnstein und im Westen die Stadt Andernach. Die nächstgelegenen Grundzentren sind im Süden die Ortsgemeinde Kobern-Gondorf sowie im Westen die Ortsgemeinde Plaidt.

## 2.2 Erreichbarkeit und Verkehr

Prägend für die Raumstruktur ist die Lage der Verbandsgemeinde zu wichtigen Verkehrsachsen. Die verkehrliche Anbindung mit dem regionalen Umfeld der Verbandsgemeinde erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 9, die das Verbandsgemeindegebiet im Norden von Westen nach Osten durchläuft.

An das Autobahnnetz ist die Verbandsgemeinde mit zwei eigenen Anschlussstellen (Koblenz-Nord, Kreuz-Koblenz) an die A 48 und die A 61 angebunden. Die A 48 mündet im Norden in die A 3 und verbindet die VG Weißenthurm mit dem Rhein-Main-Gebiet sowie der Stadt Köln. Über die A 61 besteht eine Anbindung in Richtung Köln und Mainz. Die Stadt Neuwied ist über die Rheinbrücke (B 256) bei Weißenthurm in kurzer Zeit zu erreichen.

Die angesprochenen Verkehrswege gliedern das Verbandsgemeindegebiet in drei Teilbereiche. So bilden die Stadt Weißenthurm und die Ortsgemeinden Urmitz, Kaltenengers und Sankt Sebastian ein Siedlungsband zwischen dem Rhein und der B 9. Die Ortsgemeinde Kettig und die Stadt Mülheim-Kärlich liegen südlich der Bundesstraße in einer Mittellage, Bassenheim in Solitärlage südlich der A 61.

Über Haltepunkte in Weißenthurm, Urmitz-Bahnhof und Urmitz-Rheinbrücke ist die Verbandsgemeinde an folgende Regionalbahnstrecken angebunden:

- die Mittelrheinbahn RB 26 (Köln Messe/ Deutz – Bonn – Remagen – Andernach – Koblenz – Bingen (Rh) – Mainz)
- die Lahn-Eifel-Bahn RB 23 (Mayen Ost – Mendig – Andernach – Koblenz – Bad Ems – Diez – Limburg/ Lahn)
- die Linie RB 27 (Koblenz – Neuwied – Köln – Mönchengladbach).



## 2.3 Bevölkerungsdaten und demografische Entwicklung

In der VG Weißenthurm leben derzeit 34.665 Einwohner.<sup>3</sup> Mit rd. 32 % der Einwohner (11.164 EW) ist die Stadt Mülheim-Kärlich die bevölkerungsreichste Kommune der Verbandsgemeinde. Mit mehr als einem Viertel der Gesamtbevölkerung (9.055 EW) weist auch die Stadt Weißenthurm einen größeren Bevölkerungsanteil auf. Die restlichen Kommunen der Verbandsgemeinde haben jeweils weniger als 3.500 Einwohner.

**Abbildung 3: Verteilung der Einwohner der VG Weißenthurm**

Stadt/ Ortsgemeinde	Einwohner	
	absolut	in %
Bassenheim	2.942	8,5
Kaltenengers	2.137	6,2
Kettig	3.320	9,6
Mülheim-Kärlich	11.164	32,2
Sankt Sebastian	2.610	7,5
Urmitz	3.437	9,9
Weißenthurm	9.055	26,1
<b>VG Weißenthurm gesamt</b>	<b>34.665</b>	<b>100</b>

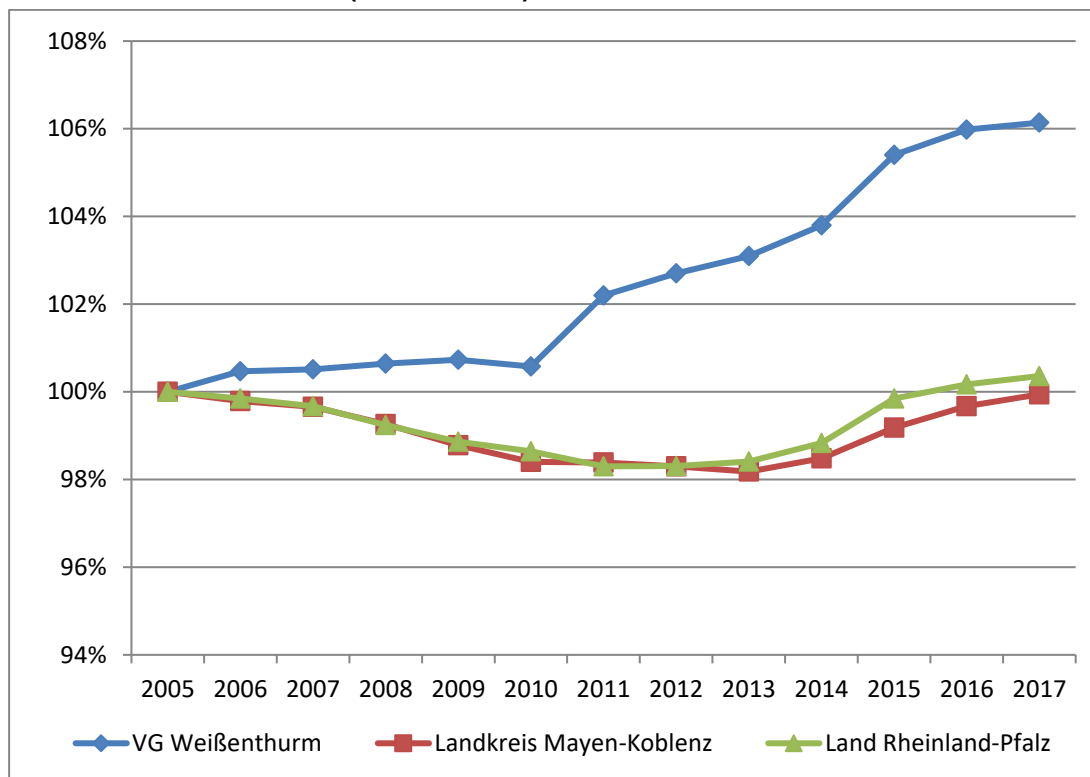
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2017 (nur Hauptwohnsitze)

Die Bevölkerungszahl in der VG Weißenthurm blieb im Zeitraum von 2005 bis 2010 nahezu unverändert. Von 2010 bis 2017 verzeichnet die Verbandsgemeinde dann ein Bevölkerungswachstum um rd. 6 Prozentpunkte, sodass das Bevölkerungspotenzial im Vergleich zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die VG Weißenthurm aus dem Jahr 2011 von rd. 33.050 Einwohnern im Jahr 2010 um rd. 1.615 Personen auf 34.665 Einwohnern angestiegen ist (+ rd. 5 %).

Für den Landkreis Mayen-Koblenz und im Bundesland Rheinland-Pfalz ist im selben Zeitraum eine geringere Bewegung in den Bevölkerungszahlen sichtbar. Von 2005 bis 2013 ist die Bevölkerung leicht gesunken. Seit 2013 steigen die Zahlen minimal an und befinden sich 2017 ungefähr auf dem Niveau des Ausgangsjahres (vgl. Abb. 4).

<sup>3</sup> Quelle: Verbandsgemeinde Weißenthurm, Stand: 31.10.2018 (nur Hauptwohnsitze)

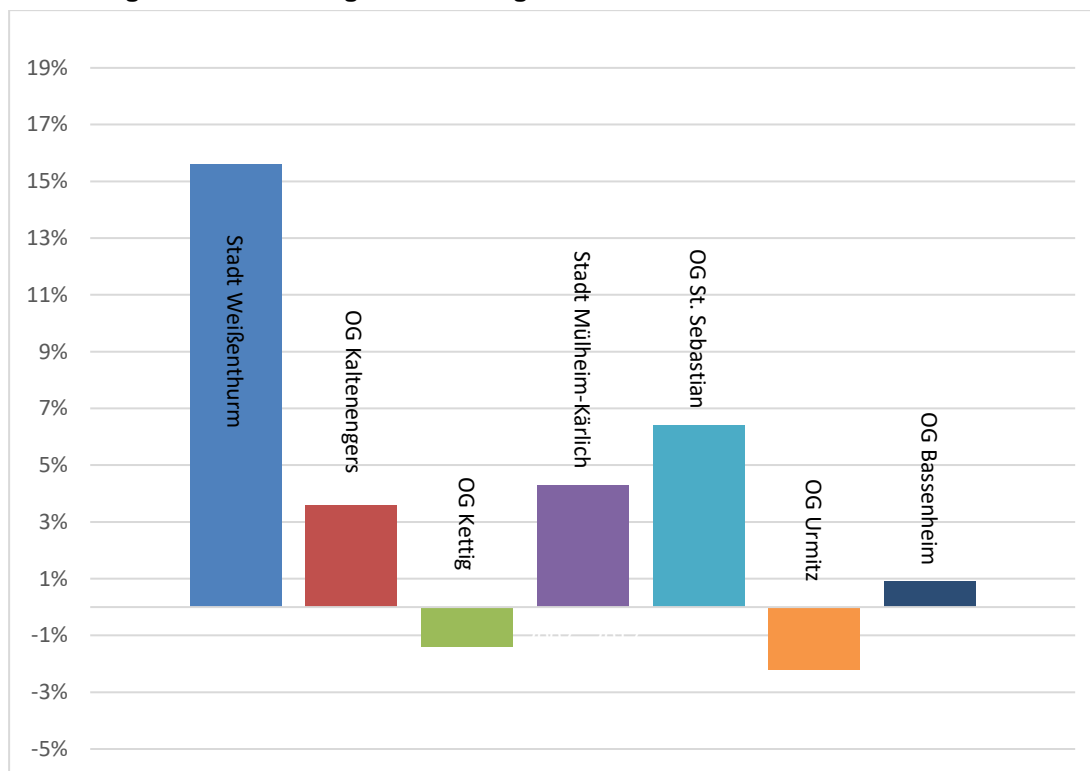
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung in der VG Weißenthurm und Vergleichsräumen 2005 - 2017 (2005 = 100 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung in den Städten bzw. Ortsgemeinden der VG Weißenthurm im Zeitraum von 2005 bis 2017. Der Abbildung ist zu entnehmen, dass sich die Bevölkerung in den einzelnen Kommunen der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Verlauf von 2005 bis 2017 unterschiedlich entwickelt hat. So verzeichnet die Stadt Weißenthurm ein Bevölkerungswachstum von rd. 15 Prozentpunkten. Auch in der Stadt Mülheim-Kärlich und in den Ortsgemeinden Kaltenengers und Sankt Sebastian sind die Bevölkerungszahlen zwischen 3 und 6 Prozentpunkte gestiegen. Ein minimales Wachstum von rd. 1 Prozent gab es noch in der Ortsgemeinde Bassenheim. Dem gegenüber stehen die Ortsgemeinden Kettig und Urmitz, die im gleichen Zeitraum Bevölkerungsrückgänge von 1 bis 3 Prozentpunkten aufweisen.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung innerhalb der VG Weißenthurm 2005 - 2017 (in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

Im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der VG Weißenthurm ist darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz einen landesweiten Rückgang der Bevölkerung erwarten lässt: Das Land Rheinland-Pfalz rechnet von 2017 bis 2035 mit einem Bevölkerungsrückgang von rd. 4 % (2017: 4.073.679 Einwohner, 2030: 3.916.834 Einwohner).

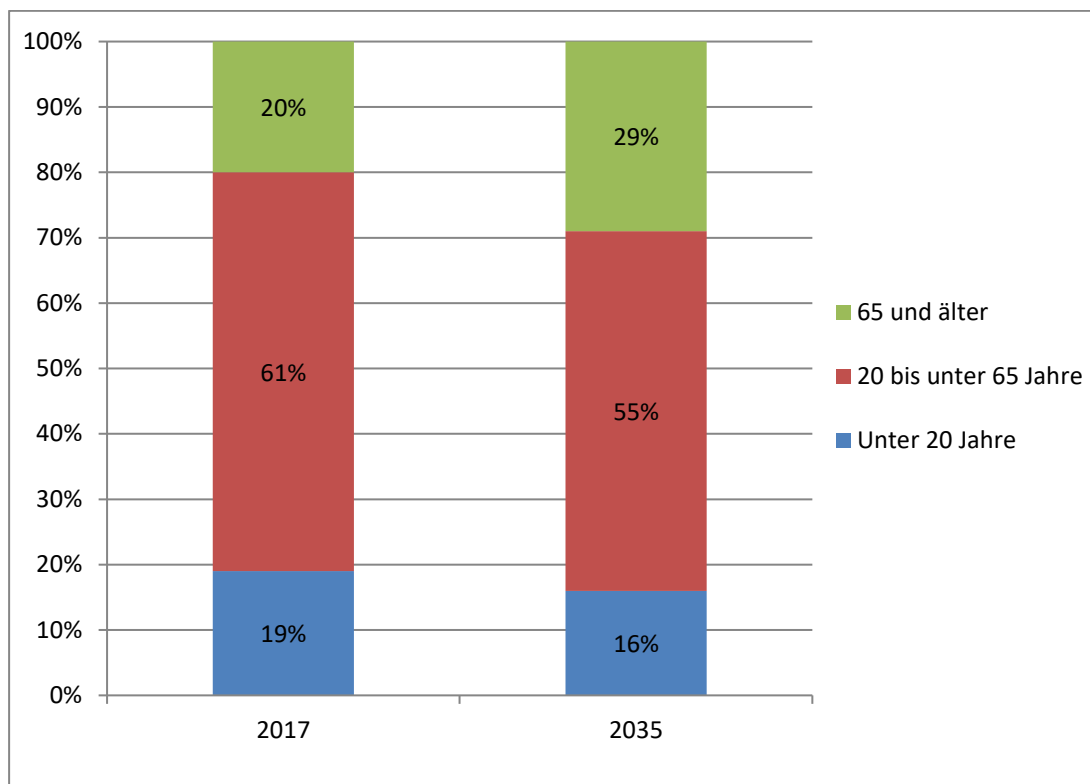
Für den Landkreis Mayen-Koblenz wird in der mittleren Variante der statistischen Bevölkerungsvorausbe-rechnung ein Rückgang der Bevölkerungszahl von rd. 213.554 im Basisjahr auf rd. 198.656 Einwohner im Jahr 2035 erwartet. Mit einer Abnahme um rd. 7 Prozentpunkte wird die Einwohnerzahl des Landkreises Mayen-Koblenz demnach im Vergleich zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landes Rhein-land-Pfalz überdurchschnittlich sinken.

Für die VG Weißenthurm wird im Prognosezeitraum ein kaum merklicher Bevölkerungsanstieg von 34.665 im Jahr 2017 auf 34.683 im Jahr 2035 prognostiziert. Da sich neue Baugebiete in der Umsetzung befinden, geht die VG Weißenthurm auch zukünftig von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus.

Die Folgen des demografischen Wandels sind in der VG Weißenthurm wie auch in anderen Städten und Gemeinden in Deutschland in der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ablesbar. Bei einer nahezu konstanten Bevölkerungsentwicklung kommt es zu einer erkennbaren Verschiebung im Altersstrukturaufbau der Bevölkerung. So wird der Anteil der unter 20-Jährigen um rd. 3 Prozentpunkte abnehmen und der Anteil der über 65-Jährigen von 20 % auf rd. 29 % ansteigen. Im Zusammenhang mit diesem Alterungsprozess wird es auch in der VG Weißenthurm zu Veränderungen in der Nachfragestruktur kommen, die insbesondere die Anforderungen an eine wohnungsnahe Grundversorgung betreffen.



**Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Weißenthurm in den Jahren 2017 und 2035 im Vergleich**



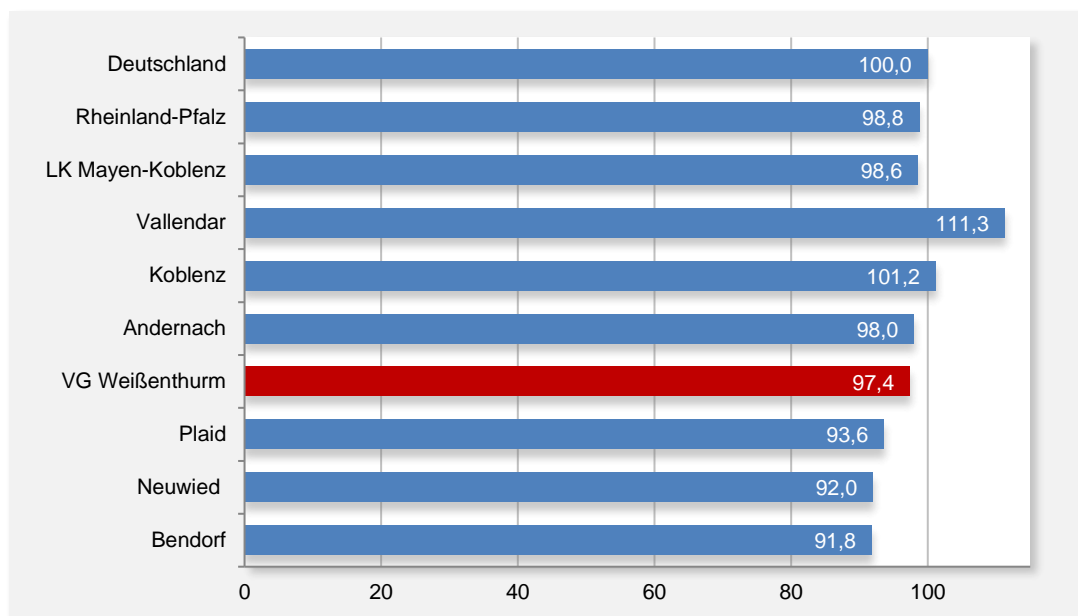
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Berechnung und Darstellung

## 2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Weißenthurm

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.340 € einzelhandelsrelevant.<sup>4</sup>

Um die Marktgebiet-spezifischen Ausgabebeträge zu ermitteln, wird der Durchschnittswert mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (MB-Research) gewichtet. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

**Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der VG Weißenthurm und der umliegenden Kommunen**



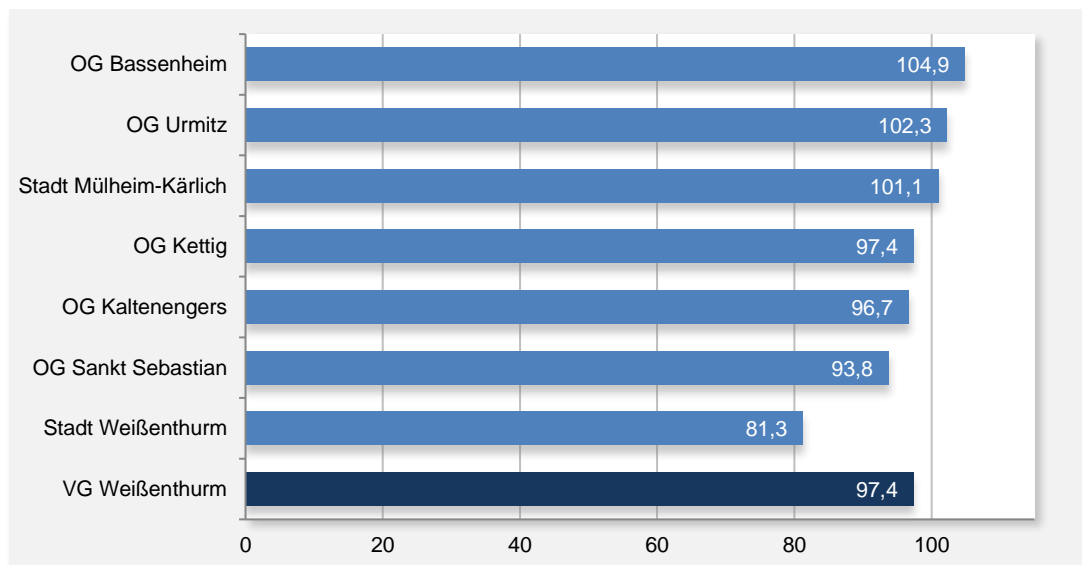
Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2018 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der VG Weißenthurm liegt mit insgesamt rd. 97,4 % unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Wie der vorstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Kaufkraftniveau der VG Weißenthurm rd. 1 Prozentpunkt niedriger als im Landkreis Mayen-Koblenz und im Land Rheinland-Pfalz. Mit Ausnahme der Städte Vallendar (rd. 111,3 %) und Koblenz (rd. 101,5 %) weisen alle Vergleichskommunen der Region ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf.

<sup>4</sup> Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem 2017, Ergänzungen und Berechnungen der BBE; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Innerhalb der VG Weißenthurm weisen die Ortsgemeinden Bassenheim (rd. 104,9 %) und Urmitz (rd. 102,3 %) sowie die Stadt Mülheim-Kärlich (rd. 101,0 %) überdurchschnittliche Kaufkraftniveaus auf, während sich die Kaufkraftniveaus in den Ortsgemeinden Kettig (rd. 97,4 %), Kaltenengers (rd. 96,7 %) und St. Sebastian (rd. 93,8 %) sowie in der Stadt Weißenthurm (rd. 81,3 %) unterhalb des Durchschnittswertes von 100 % bewegen (vgl. folgende Abbildung).

**Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau innerhalb der VG Weißenthurm nach Kommunen**



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern 2018 (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

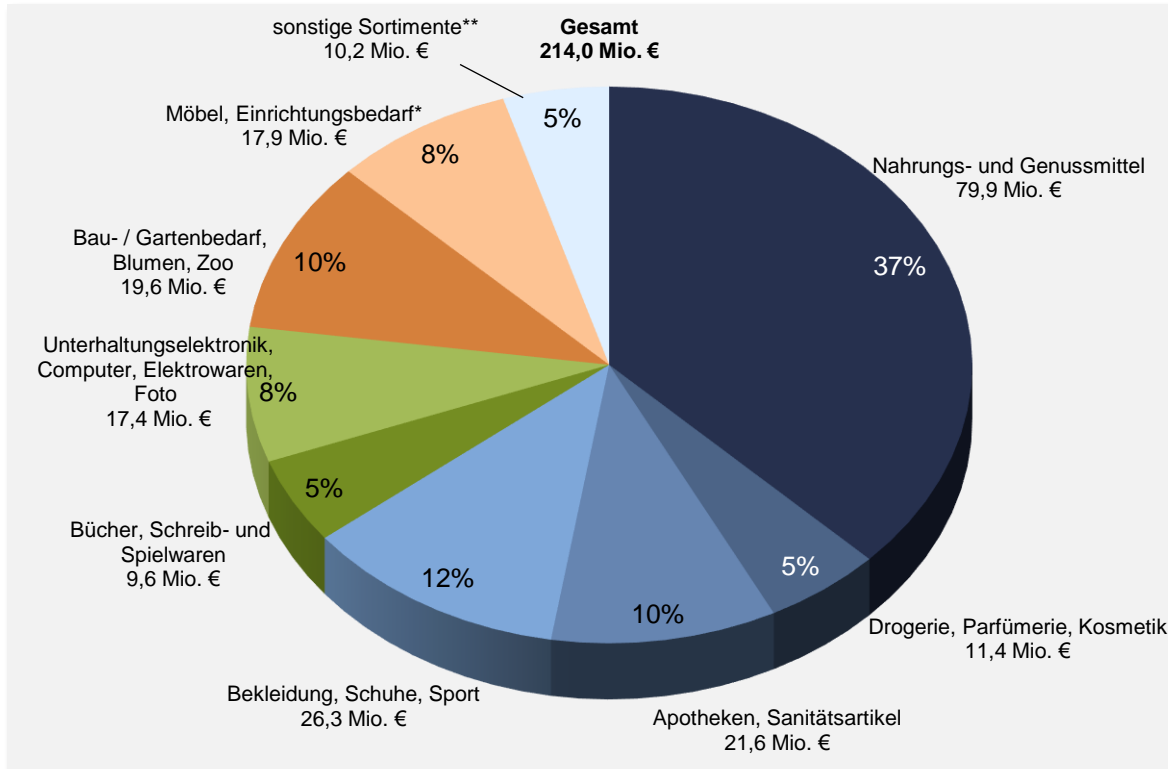
Für die VG Weißenthurm ergeben sich unter Beachtung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von rd. 6.174 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl (34.665 EW) lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Weißenthurm in Höhe von aktuell rd. 214,0 Mio. € errechnen.

Mit rd. 37 % (rd. 79,9 Mio. €) entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 52 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials (rd. 112,9 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport, Bücher/ Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren stehen im Verbandsgemeindegebiet insgesamt ca. 53,3 Mio. € (ca. 25 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 37,5 Mio. € (ca. 18 %), die sonstigen Warengruppen umfassen ca. 10,2 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 5 % des Gesamtvolumens.

Im Vergleich zum Jahr 2010 ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der VG Weißenthurm von rd. 176,5 Mio. € um rd. ein Fünftel auf rd. 214,0 Mio. € gestiegen. Zu begründen ist diese Steigerung damit, dass im Vergleichszeitraum das Bevölkerungspotenzial der Verbandsgemeinde um rd. 5 % und die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben um rd. 14 % gestiegen sind.

Abbildung 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten in der VG Weißenthurm



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Weißenthurm p. a.

Sortiment	Deutschland	VG Weißenthurm	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftpotenzial
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.389	2.305	79,9
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	348	329	11,4
Apothekenwaren	573	531	18,4
Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	100	93	3,2
Blumen	64	65	2,3
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	56	55	1,9
Bekleidung, Wäsche	538	530	18,4
Schuhe, Lederwaren	121	121	4,2
Sport-, Campingartikel	107	110	3,8
Bücher, Zeitschriften	99	95	3,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	89	85	3,0
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	95	3,3
Möbel, Küchen	358	368	12,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	59	62	2,1
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	24	23	0,8
Heimtextilien, Gardinen	24	23	0,8
Bettwaren	42	41	1,4
Lampen und Leuchten	34	33	1,2
Elektrogroßgeräte	53	53	1,8
Elektrokleingeräte	56	55	1,9
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger	142	136	4,7
Computer, Telekommunikation	195	186	6,5
Foto	40	39	1,4
Optik	55	52	1,8
Uhren, Schmuck	73	73	2,5
Bau- und Heimwerkerbedarf	224	228	7,9
Farben, Bodenbeläge, Teppiche	81	82	2,8
Pflanzen, Gartenbedarf	133	135	4,7
Fahrräder, Fahrradzubehör	59	58	2,0
Autozubehör	49	55	1,9
Sonstiger Einzelhandel**	59	58	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.340</b>	<b>6.174</b>	<b>214,0</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
\*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen  
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IfH-Daten und unter Verwendung der sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2018)

### 3 Einzelhandelsituation in der VG Weißenthurm

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung und Standortstrukturen des Einzelhandels

Im Rahmen der Betriebsstättenenerhebung wurden die Verkaufsflächen aller in der VG Weißenthurm ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe<sup>5</sup> einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops<sup>6</sup> differenziert nach Warengruppen erfasst. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

In der VG Weißenthurm waren zum Erhebungszeitpunkt **252 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe** ansässig, die insgesamt über eine **Verkaufsfläche** von **ca. 162.050 m<sup>2</sup>** verfügen und nach eigener Prognose einen **Jahresumsatz** in Höhe von **ca. 422,4 Mio. €** erwirtschaften.

**Abbildung 11: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Kommunen**

Stadt/ Ortsgemeinde	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Einwohner	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %	abs.	in %
Mülheim-Kärlich gesamt, davon	184	72,9	143.650	88,7	360,3	85,3	11.164	32,2
<i>Gewerbepark</i>	148	58,6	131.960	81,5	335,8	79,5	-	-
<i>sonst. Stadtgebiet</i>	36	14,3	11.690	7,2	24,5	5,8	-	-
Weißenthurm	27	10,7	11.510	7,1	32,9	7,8	9.055	26,1
Bassenheim	4	1,6	320	0,2	1,1	0,3	2.942	8,5
Kaltenengers	4	1,6	870	0,5	4,6	1,1	2.137	6,2
Kettig	11	4,4	3.360	2,1	9,0	2,1	3.320	9,6
Sankt Sebastian	9	3,6	1.180	0,7	8,6	2,0	2.610	7,5
Urmitz	13	5,2	1.160	0,7	5,9	1,4	3.437	9,9
<b>VG Weißenthurm</b>	<b>252</b>	<b>100,0</b>	<b>162.050</b>	<b>100,0</b>	<b>422,4</b>	<b>100,0</b>	<b>34.665</b>	<b>100,0</b>

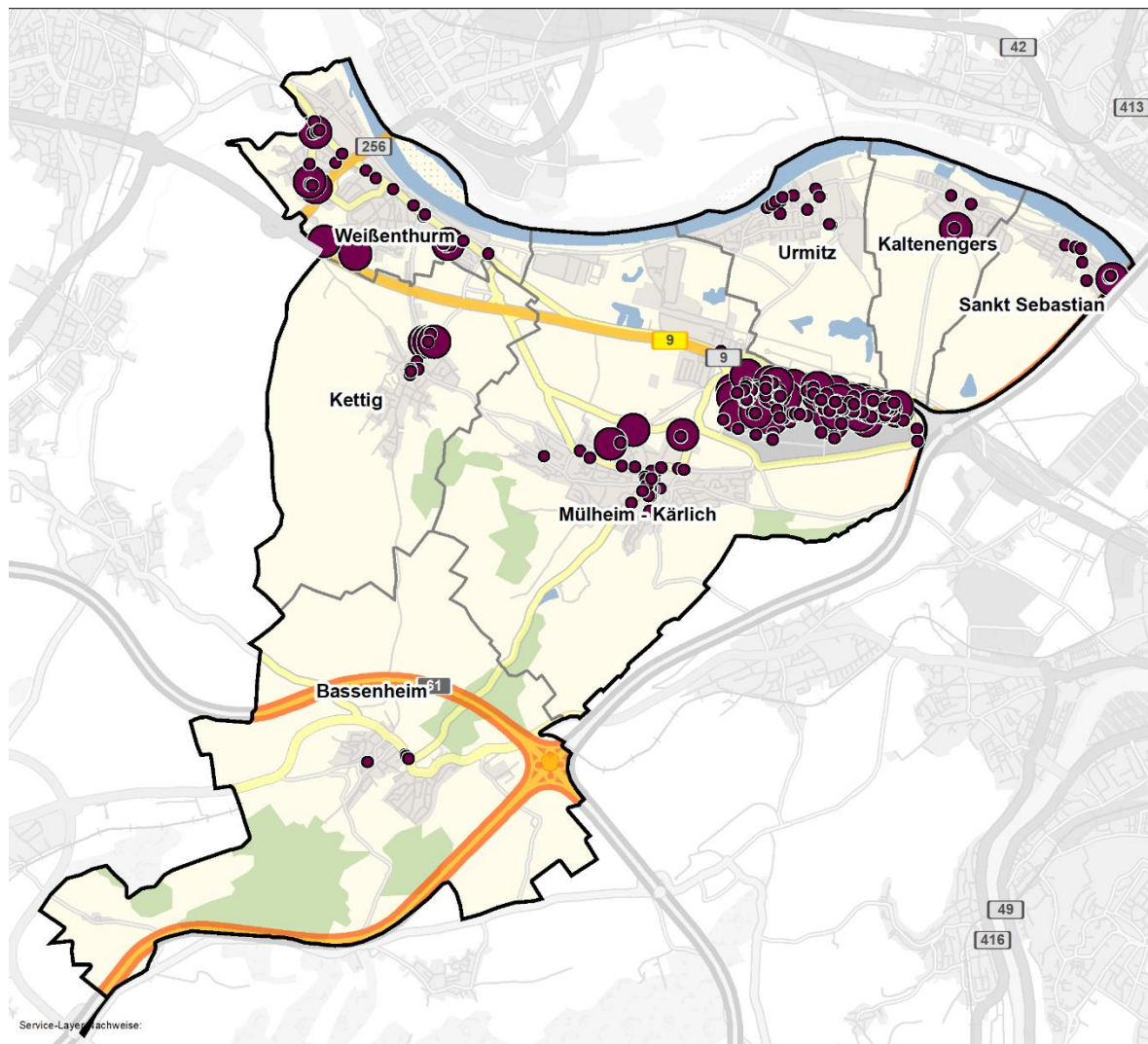
Quelle: BBE-Erhebungen November 2018

<sup>5</sup> Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

<sup>6</sup> Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

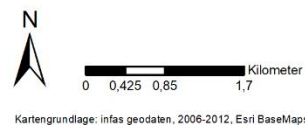
Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der VG Weißenthurm ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von ca. 4,6 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung deutlich über dem deutschen Durchschnittswert von ca. 1,6 m<sup>2</sup> je Einwohner. Somit verfügt die Verbandsgemeinde über eine sehr gute Einzelhandelsausstattung und entfaltet hiermit eine ausgeprägte Ausstrahlungskraft auch über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinaus.

Abbildung 12: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Weißenthurm



**Verbandsgemeinde Weißenthurm**

- Betriebsgrößen**
- unter 800 m<sup>2</sup>
  - 800 m<sup>2</sup> und mehr



Quelle: BBE-Erhebungen November 2018 und -Darstellung 2019

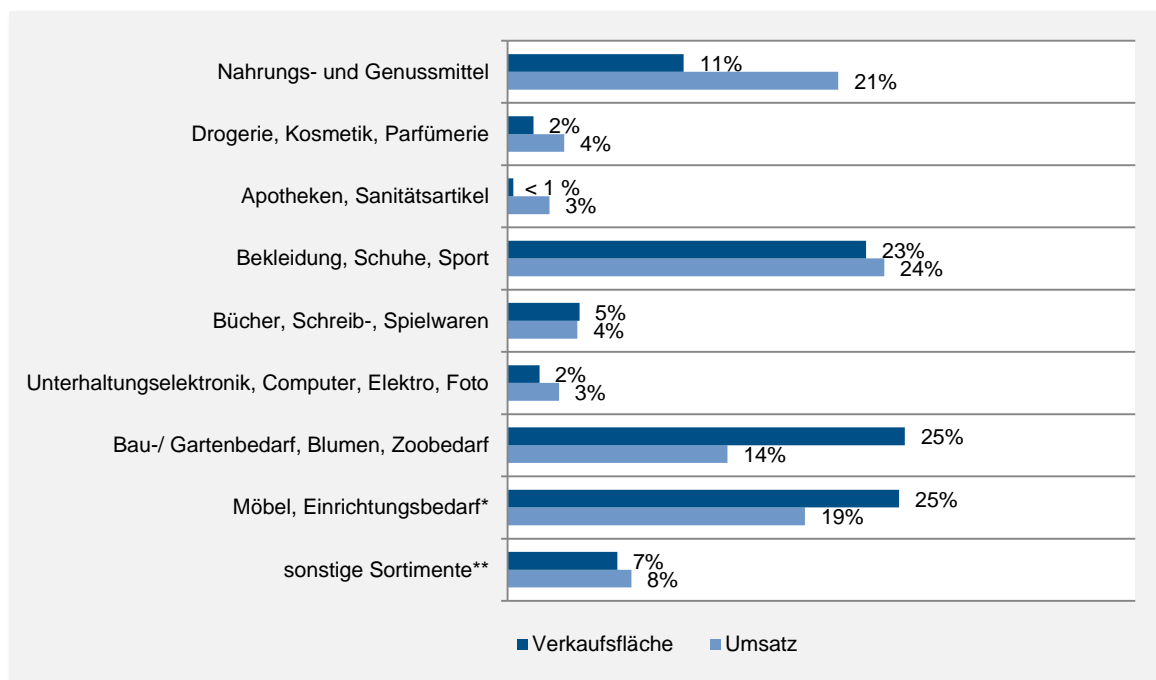
Im Hinblick auf die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich festhalten, dass es innerhalb des Verbandsgemeindegebietes mit dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich, auf den rd. 59 % der Betriebe und rd. 82 % der Verkaufsfläche entfallen, einen eindeutigen räumlichen Schwerpunkt gibt. Darüber hinaus entfällt auf das sonstige Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich (rd. 14 % der Betriebe und rd. 7 % der Verkaufsfläche) und auf die Stadt Weißenthurm (rd. 11 % der Betriebe und rd. 7 % der Verkaufsfläche) noch ein größerer Anteil des Einzelhandelsbesatzes. Demgegenüber verfügen die fünf Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Sankt Sebastian und Urmitz zusammen über lediglich 16 % der Betriebe und rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche.

Eine Detailanalyse der Einzelhandelssituation in der VG Weißenthurm nach Städten und Ortsgemeinden erfolgt in Kapitel 3.4.

### 3.2 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Die Einzelhandelsausstattung der VG Weißenthurm weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/ Schuhe/ Sport sowie Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Pflanzen, Blumen, Zooartikel) und Möbel/ Einrichtungsbedarf auf.

Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Sortimentsgruppen



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen  
 \*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)



Mit einem Anteil von über 20 % wird in der VG Weißenthurm ein Großteil des Umsatzes mit **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend ist insbesondere das Real-SB-Warenhaus im Gewerbepark Mülheim-Kärlich, das mit rd. 6.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den größten Lebensmittelmarkt im Verbandsgemeindegebiet darstellt. Darüber hinaus wird das Lebensmittelangebot in der Verbandsgemeinde durch einen Rewe- und zwei Nahkauf-Supermärkte sowie acht Lebensmitteldiscounter von Aldi Süd, Lidl, Netto und Norma dominiert.

Eine kleinteilige Grundversorgung, vor allem durch das Lebensmittelhandwerk sowie den spezialisierten Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Getränkehandel, Kioske, Obst & Gemüse-Anbieter, Outlets von Süßwarenherstellern), ergänzt die Nahversorgung.

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittelmärkten liegt in der VG Weißenthurm mit rd. 0,49 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner über dem deutschen Durchschnittsniveau (ca. 0,40 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner; vgl. Abbildung 14).<sup>7</sup> Betriebstypenbezogen verzeichnen die Lebensmitteldiscounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Supermarkt-Verkaufsflächen unterdurchschnittlich ist. Die Großformen des Lebensmitteleinzelhandels werden durch ein SB-Warenhaus abgedeckt, während der Betriebstyp des „großen“ Supermarktes/ Verbrauchermarktes in der Verbandsgemeinde nicht vertreten ist.

**Abbildung 14: Lebensmittelangebot der VG Weißenthurm nach Betriebsformen**

Vertriebstypen	VG Weißenthurm (34.665 EW)		Bundesdurchschnitt (82.175.700 EW)	
	Verkaufsfläche <sup>1</sup>	Arealität	Verkaufsfläche <sup>1</sup>	Arealität
	in m <sup>2</sup>	in VKF m <sup>2</sup> /EW	in Mio. m <sup>2</sup>	in VKF m <sup>2</sup> /EW
SB-Warenhäuser (> 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	6.700	0,19	6,1	0,07
Große Supermärkte (2.500 – 5.000 m <sup>2</sup> VKF)	-	-	3,7	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m <sup>2</sup> VKF)	2.750	0,08	10,6	0,13
Lebensmitteldiscounter	7.735	0,22	12,5	0,15
<b>Summe</b>	<b>17.185</b>	<b>0,49</b>	<b>32,9</b>	<b>0,40</b>

<sup>1</sup> inkl. Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente und Konzessionäre  
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2018, eigene Berechnungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

Darüber hinaus ist ein differenzierter Besatz mit kleinteiligen Nahrungs- und Genussmittelangeboten (u. a. Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäften/ Hofläden, Getränkehandel/ Kioske, Outlets von Süßwarenherstellern) gegeben; insgesamt sind 65 Betriebe mit rd. 5.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verbandsgemeindegebiet ansässig.

<sup>7</sup> Ohne Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik** sowie **Pharmazie/ Sanitätswaren**. Die Ausstattung im Drogerie- und Parfümeriebereich wird durch Drogeriemärkte (dm in Mülheim-Kärlich und Rossmann in Mülheim-Kärlich und Weißenthurm) sowie durch die Drogeriewarenabteilungen der Lebensmittelmärkte bestimmt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Die wohnungsnah Drogeriewarenversorgung erfolgt dagegen durch die Lebensmittelmärkte.

Die Apothekenausstattung ist mit zehn Betrieben im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittlich.<sup>8</sup> Mit Ausnahme von Kettig und Bassenheim verfügen alle Kommunen der Verbandsgemeinde über mindestens eine Apotheke. Das Sanitätsangebot konzentriert sich mit einem Sanitätshaus im Gewerbe- park sowie einem Hörakustiker im Ortskern (Hörgeräte Ballies) und einem Hörakustiker im Gewerbe- park (Hörgeräte Kramer) dagegen rein auf die Stadt Mülheim-Kärlich.

Die Sortimente **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren** und **Sport** machen zusammen rund ein Viertel der Verkaufsfläche im Verbandsgemeindegebiet aus. Bei diesen Sortimenten liegt der Angebotsschwerpunkt der Verbandsgemeinde in der Stadt Mülheim-Kärlich und hier auf dem Gewerbe- park. Dabei weist der Gewerbe- park Mülheim-Kärlich – abgesehen von wenigen Ausnahmen – überwiegend größere Ladeneinheiten von mindestens 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Außerhalb der Stadt Mülheim-Kärlich ist in der OG Kettig der Anbieter Krämer Pferdesport (rd. 1.300 m<sup>2</sup> VKF) hervorzuheben. Darüber hinaus verfügt die Stadt Weißenthurm insbesondere mit einem Kik-Textildiscounter und die OG Urmitz mit dem Brautmoden-Spezialisten Recaplaza Couture über ein Bekleidungsangebot.

Der Angebotsbereich **Bücher, Schreib- und Spielwaren** ist durch Fachgeschäfte/ Fachmärkte geprägt. Im Segment Bücher sind mit der City Buchhandlung Flöck in der Stadt Mülheim-Kärlich und der Buchhandlung Sabinas Bücherwurm in Urmitz zwei Unternehmen ansässig. Schreibwaren und Büroartikel werden im Wesentlichen durch die beiden Anbieter Staples Büromarkt und KARGL Bürofachzentrum im Gewerbe- park Mülheim-Kärlich vorgehalten. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch auf die entsprechenden Randsortimente u. a. von Lebensmittelmärkten, Hardwarendiscountern/ Sonderpostenanbietern hinzuweisen. Das Segment Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente wird insbesondere von den im Gewerbe- park Mülheim-Kärlich ansässigen Anbieter idee.Creativmarkt, Deiters Karnevalausstattung, Rofu Kinderland, Baby One und Piirro's Karnevaldiscounter abgedeckt.

Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt mit rd. 25 % auf die Warengruppe **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (inkl. Blumen, Pflanzen und Tierbedarf). Gleichzeitig werden in diesem Angebotssegment etwa 14 % des Einzelhandelsumsatzes der Verbandsgemeinde generiert. Aus diesen Zahlen ist die flächenintensive Warenpräsentation der Anbieter von Bau- und Gartenbedarf ablesbar. Der Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt im Gewerbe- park Mülheim-Kärlich stellt mit mehr als 14.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche den größten Anbieter in diesem Segment dar. Weitere Anbieter mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind innerhalb der Verbandsgemeinde die Baumschule Fischer, der Fliesenfachhandel Weißenthurm, Tedox, Blumen Risse, MEG - Malerbedarf und Raumausstattung, Fressnapf, Baustoffe Kircher, Die grüne Halle und die

---

<sup>8</sup> In der VG Weißenthurm liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke je 3.470 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 4.060 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2015). Die Apothekendichte hängt jedoch auch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab, sodass die medizinische Versorgung der Gemeinde durch Angebote in Nachbarstädten ergänzt wird.

Gärtnerei Fink. Das Angebot wird durch kleinteilige Fachgeschäfte, Hardwarendiscounter/ Sonderposten-anbieter und durch die Randsortimente der ansässigen Supermärkte ergänzt.

**Abbildung 15: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Weißenthurm nach Sortimenten**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	18.200	11,2	89,0	21,1
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	2.670	1,6	15,3	3,6
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	620	0,4	11,3	2,7
Bekleidung, Wäsche	18.830	11,6	47,8	11,3
Schuhe, Lederwaren	8.750	5,4	26,2	6,2
Sport-, Campingartikel	9.450	5,8	27,3	6,5
Bücher, Zeitschriften	470	0,3	1,7	0,4
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	2.990	1,8	7,8	1,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	3.970	2,5	9,2	2,2
Möbel, Küchen	27.910	17,2	52,4	12,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	6.400	4,0	13,6	3,2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	820	0,5	1,8	0,4
Heimtextilien, Gardinen	1.710	1,1	3,7	0,9
Bettwaren	2.430	1,5	5,3	1,3
Lampen und Leuchten	1.160	0,7	3,2	0,8
Elektrohaushaltsgeräte	1.230	0,8	4,4	1,0
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	2.070	1,3	9,5	2,2
Optik, Uhren, Schmuck	440	0,3	2,4	0,6
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	25.030	15,4	42,3	10,0
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	14.420	8,9	13,6	3,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1.590	1,0	3,3	0,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	7.570	4,7	20,6	4,9
Autozubehör	390	0,2	1,2	0,3
Sonstiger Einzelhandel***	2.930	1,8	9,1	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>162.050</b>	<b>100,0</b>	<b>422,4</b>	<b>100,0</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
 \*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen  
 (\*) marginal  
 Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** stellen die Anbieter Roller, Polster Trösser, Möbel Billi, Möbel Boss, Küchen Aktuell, Björn Möbel, Mega Polster, Dänisches Bettenlager, Küche Plus und MEDA Küchenfachmarkt mit jeweils mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die größten Verkaufsstellen für Möbel dar. Insgesamt wird diese **Warengruppe** von 36 Anbietern als Hauptsortiment vorgehalten, wobei mit 30 Anbietern der Großteil im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ansässig ist. Neben den Möbelanbietern ist eine Vielzahl spezialisierter Fachhändler in den Bereichen Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel, Lampen/ Leuchten, Wohnaccessoires sowie Raumausstattung aufzuführen, die ein zielgruppenspezifisches Angebot aufweisen. Darüber hinaus werden diese Sortimente wiederum von Hardwarediscountern/ Sonderpostenanbietern und als Randsortimente der Lebensmittelmärkte angeboten.

Das Angebot mit **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computern, Kommunikation und Foto** ist insbesondere mit einem großflächigen Elektrofachmarkt Euronics XXL im Gewerbepark Mülheim-Kärlich umfangreich. Inhabergeführte Elektronik-Fachgeschäfte sind zudem in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich (Elektro Iser), in Kettig (Elektro Baumgarten, Elektro Hillesheim) und Urmitz (Hifi Living) ansässig. Darüber hinaus wird das Angebot in dieser Warengruppe durch Mobilfunk- und Computer-Shops und einen Foto-Fachbetrieb (Photo Porst) abgerundet.

**Sonstige Sortimente** beinhalten vor allem Fachgeschäfte für Optik und Uhren/ Schmuck, Kunst sowie Fachmärkte in den Bereichen Fahrräder und Autozubehör, die eine gute Versorgung der Bevölkerung der Verbandsgemeinde sicherstellen können. Darüber hinaus werden in dieser Gruppe die Anbieter Frankonia Jagdcenter und Orion zusammengefasst. Insbesondere das Sortiment Fahrräder übernimmt mit den Anbietern Fahrrad XXL Franz und Zweirad-Center Stadler im Gewerbepark Mülheim-Kärlich und Fahrrad Esper in Weißenthurm eine über die Verbandsgemeindegrenze hinausreichende Versorgungsfunktion.

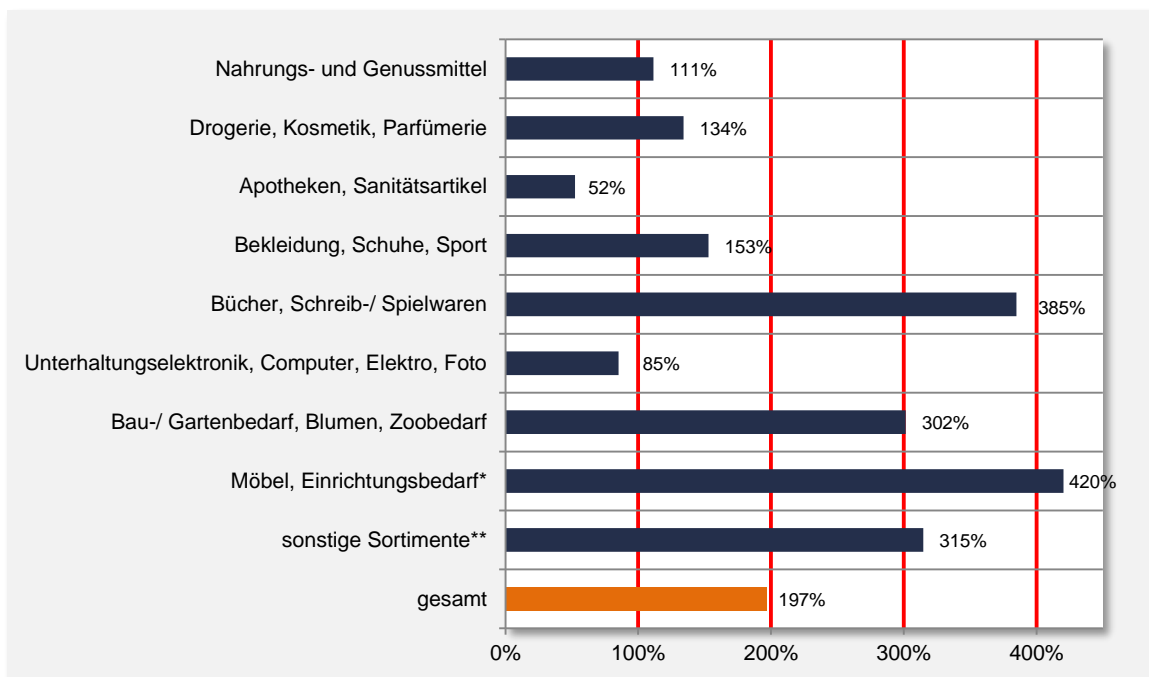
### 3.3 Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbewegungen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels der VG Weißenthurm mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Einzelhandels in der VG Weißenthurm und dem Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung der Verbandsgemeinde dar.

Stellt man die Kaufkraftgröße den Umsätzen des ortsansässigen Einzelhandels gegenüber, ergibt sich ein Messwert für die Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen von dem Basiswert auf Kaufkraftzuflüsse bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Bei einem jährlichen Umsatz von rd. 422,4 Mio. € und einem Kaufkraftpotenzial von rd. 214,0 Mio. € weist die VG Weißenthurm eine **Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 197 %** auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 97 % über dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo hohe Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 208,4 Mio. € festzustellen sind. Eine Einzelhandelszentralität von rd. 197 % ist ein hoher Wert, womit die Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Einzelhandels der Verbandsgemeinde als sehr hoch zu bewerten ist.

Abbildung 16: Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Überblick



\* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

\*\* Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/ Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen

Betrachtet man die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten, so lassen sich Rückschlüsse auf Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der VG Weißenthurm ziehen.

Sortimentsbezogen ist festzustellen, dass mit Ausnahme von „Apothekenwaren, Sanitätsartikel“, „Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren“, „Bücher, Zeitschriften“ und „Optik, Uhren, Schmuck“ in allen Warengruppen das Kaufkraftpotenzial der VG Weißenthurm (teilweise deutlich) überschritten wird. Sortimentsbezogen betrachtet lassen sich die quantitativ höchsten Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen „Möbel, Einrichtungsbedarf“ (rd. 61,0 Mio. €), „Bekleidung/ Schuhe/ Sport“ (rd. 75,0 Mio. €) und „Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf“ (rd. 39,6 Mio. €) identifizieren.

Die hohe Einzelhandelszentralität der VG Weißenthurm beruht insbesondere auf dem umfassenden Einzelhandelsbesatz im Gewerbepark Mülheim-Kärlich, der über ein überregionales Einzugsgebiet verfügt.

Abbildung 17: Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten in der VG Weißenthurm

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	79,9	89,0	111	+ 9,1
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	11,4	15,3	134	+ 3,9
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	21,6	11,3	52	- 10,3
Bekleidung, Wäsche	18,4	47,8	261	+ 29,5
Schuhe, Lederwaren	4,2	26,2	625	+ 22,0
Sport-, Campingartikel	3,8	27,3	723	+ 23,5
Bücher, Zeitschriften	3,3	1,7	53	- 1,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	3,0	7,8	265	+ 4,9
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	3,3	9,2	280	+ 5,9
Möbel, Küchen	12,7	52,4	411	+ 39,7
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	2,1	13,6	644	+ 11,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,8	1,8	224	+ 1,0
Heimtextilien, Gardinen	0,8	3,7	457	+ 2,9
Bettwaren	1,4	5,3	374	+ 3,9
Lampen und Leuchten	1,2	3,2	280	+ 2,0
Elektrohaushaltsgeräte	3,7	4,4	119	+ 0,7
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	12,6	9,5	76	- 3,0
Optik, Uhren, Schmuck	4,3	2,4	57	- 1,9
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche, Autozubehör	12,6	43,5	393	+ 31,5
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	7,0	13,6	194	+ 6,6
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	1,9	3,3	173	+ 1,4
Sonstiger Einzelhandel**	4,0	29,7	740	+ 25,7
<b>Gesamt</b>	<b>214,0</b>	<b>422,4</b>	<b>197</b>	<b>+ 208,4</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
\*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen, Fahrräder, Fahrradzubehör  
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

### 3.4 Einzelhandelssituation in der VG Weißenthurm nach Städten und Ortsgemeinden

Die Ergebnisse der Detailanalyse der Städte und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde werden im Folgenden dargelegt.

#### 3.4.1 Stadt Mülheim-Kärlich

Das Grundzentrum Mülheim-Kärlich ist mit 11.164 Einwohnern die einwohnerstärkste Kommune der VG Weißenthurm. Die Stadt befindet sich südlich des Rheins gegenüber der Stadt Neuwied. Im Westen grenzt Mülheim-Kärlich an die Stadt Weißenthurm und die Ortsgemeinde Kettig, im Südwesten an die Ortsgemeinde Bassenheim und im Norden an die Ortsgemeinden Urmitz und Kaltenengers. Das Oberzentrum Koblenz liegt südöstlich der Stadt Mülheim-Kärlich.

In der Stadt Mülheim-Kärlich sind 184 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 143.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig, auf denen ein prognostizierter Umsatz von rd. 360,3 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet wird. Mit rd. 73 % der Betriebe, rd. 89 % der Verkaufsfläche und rd. 85 % des Umsatzes verfügt die Stadt Mülheim-Kärlich über die mit Abstand umfangreichste Einzelhandelsausstattung im Verbandsgemeindegebiet.

Der Einzelhandelsbesatz der Stadt Mülheim-Kärlich umfasst 47 großflächige Betriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit insgesamt rd. 110.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von rd. 77 % an der städtischen Gesamtverkaufsfläche. 44 der großflächigen Betriebe sind dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich zugeordnet, während nur 3 großflächige Betriebe (Baumschule Fischer, Rewe, Norma) im sonstigen Stadtgebiet verortet sind.

Stellt man den im Stadtgebiet Mülheim-Kärlich erwirtschafteten Umsatz (rd. 360,3 Mio. €) dem im Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial (rd. 71,5 Mio. €) gegenüber, lässt sich über alle Sortimente hinweg eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 504 % errechnen. Der sehr hohe Zentralitätswert ist Indikator für die Leistungsfähigkeit des Einzelhandels in Mülheim-Kärlich. Im Detail bedeutet das, dass die im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe einen Umsatz generieren, der um ein Vielfaches über dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt. Per Saldo wird ein Zufluss von insgesamt ca. 288,8 Mio. € generiert.

Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Mülheim-Kärlich weist verkaufsflächenbezogene Angebotsschwerpunkte in den Warengruppen Bekleidung/ Schuhe/ Sport (rd. 34.550 m<sup>2</sup> VKF), Möbel/ Küchen (rd. 27.830 m<sup>2</sup> VKF) und Bau- und Heimwerkerbedarf/ Bodenbeläge/ Teppiche (rd. 20.240 m<sup>2</sup> VKF) auf.

In der Warengruppe Bekleidung/ Schuhe/ Sport sind insbesondere die Anbieter Ley´s Markenmode Megastore, Intersport Krumholz, Berger Camping, Schuhmarke, H & M, TK Maxx, Sporthaus Krumholz –Outdoor, Schuh + Sportpalast, Schuh-Germann, C & A, Shoe 4 You, S.Oliver Outlet und Siemes-Schuhcenter prägend.

Das Angebot im Bereich Möbel/ Küchen wird in erster Linie von den großflächigen Anbietern Roller, Polster Trösser, Möbel Billi, Möbel Boss, Küchen Aktuell, Björn Möbel, Mega Polster, Das Dänisches Bettenlager, Küche Plus und MEDA Küchenfachmarkt bestimmt.

Abbildung 18: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Mülheim-Kärlich nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	12.140	8,5	58,4	16,2
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	2.070	1,4	11,7	3,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	460	0,3	6,4	1,8
Bekleidung, Wäsche	17.710	12,3	45,0	12,5
Schuhe, Lederwaren	8.720	6,1	26,1	7,2
Sport-, Campingartikel	8.120	5,7	24,9	6,9
Bücher, Zeitschriften	310	0,2	1,0	0,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	2.940	2,0	7,7	2,1
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	3.680	2,6	6,5	1,8
Möbel, Küchen	27.830	19,3	52,1	14,5
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	5.900	4,1	12,5	3,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	790	0,5	1,7	0,5
Heimtextilien, Gardinen	1.630	1,1	3,5	1,0
Bettwaren	2.400	1,7	5,1	1,4
Lampen und Leuchten	1.150	0,8	3,1	0,9
Elektrohaushaltsgeräte	1.130	0,8	4,0	1,1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	1.810	1,3	8,2	2,3
Optik, Uhren, Schmuck	350	0,2	1,9	0,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	20.240	14,1	36,1	10,0
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	12.460	8,7	11,5	3,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1.520	1,1	3,0	0,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	6.990	4,9	19,7	5,5
Autozubehör	370	0,3	1,1	0,3
Sonstiger Einzelhandel***	2.930	2,0	9,1	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>143.650</b>	<b>100,0</b>	<b>360,3</b>	<b>100,0</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
\*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen  
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

In der ebenfalls stark vertretenen Warengruppe Bau- und Heimwerkerbedarf/ Bodenbeläge/ Teppiche entfällt der Großteil der Verkaufsfläche auf den Bau- und Gartenmarkt Bauhaus.

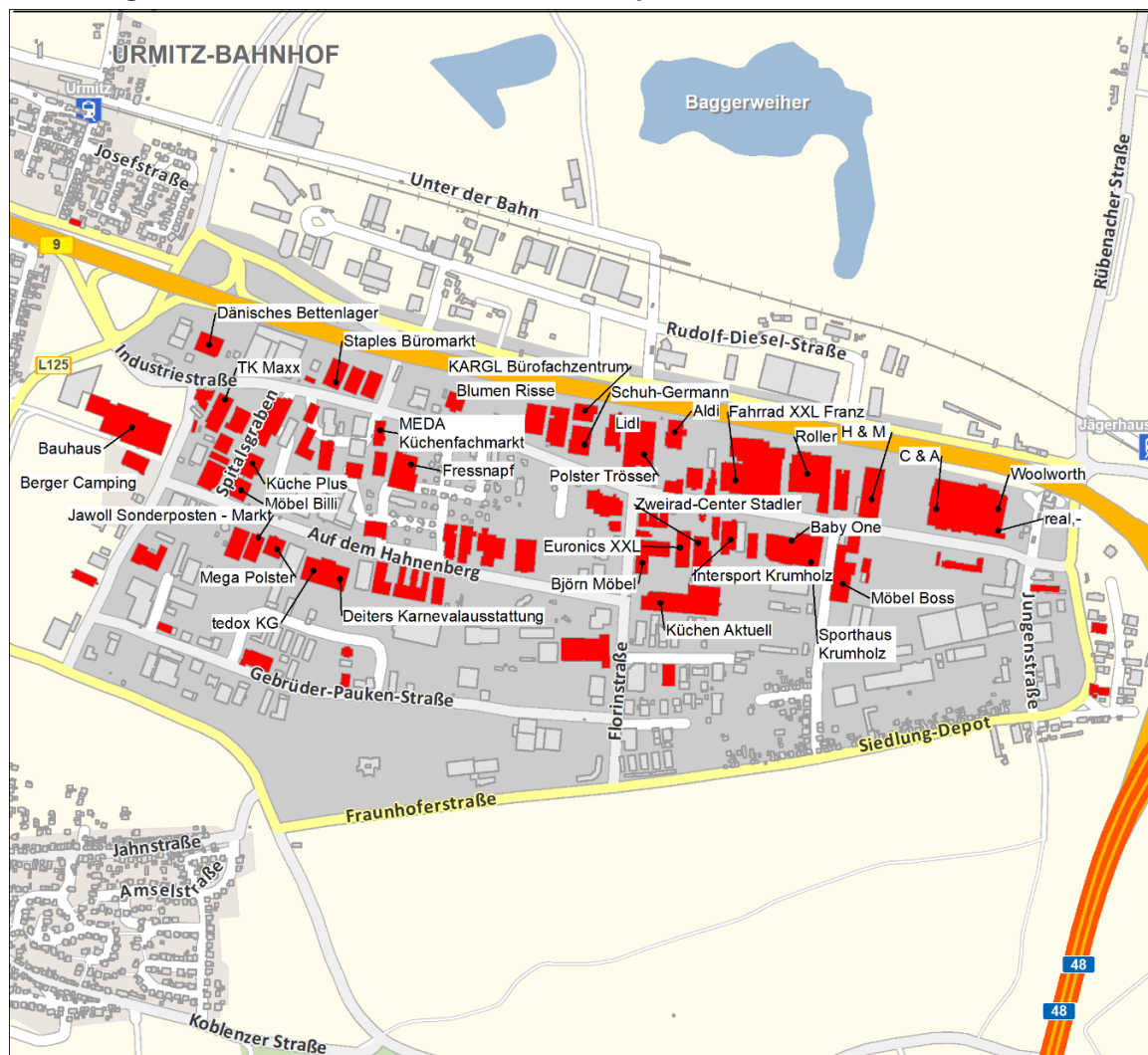


Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als wichtigstes nahversorgungsrelevantes Sortiment verfügt in der Stadt Mülheim-Kärlich über eine sortimentsbezogene Verkaufsfläche von rd. 12.140 m<sup>2</sup>. Der Großteil der Flächen entfällt auf das SB-Warenhaus real sowie die Lebensmittelmärkte Rewe, Aldi Süd, Lidl und Norma.


### Gewerbepark Mülheim-Kärlich

Der Gewerbepark Mülheim-Kärlich befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich. Die nördliche Grenze des Gewerbeparks stellt die Bundesstraße B 9 dar; im Osten wird der Standortbereich von der Anschlussstelle Koblenz-Nord (10), im Westen von dem Straßenzug „In der Pützgewann“ und im Süden von der Fraunhofer Straße begrenzt.

Abbildung 19: Einzelhandelsbetriebe im Gewerbepark Mülheim-Kärlich



### Gewerbepark Mülheim-Kärlich

 Einzelhandel



0 0,05 0,1 0,2 Kilometer

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Mit rd. 80 % der Betriebe (148 Betriebe), rd. 92 % der Verkaufsfläche (rd. 131.960 m<sup>2</sup>) und rd. 93 % des Umsatzes (rd. 335,8 Mio. €) wird der Einzelhandel in der Stadt Mülheim-Kärlich im Wesentlichen durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich bestimmt.

### **Sonstiges Stadtgebiet Mülheim-Kärlich**

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbepark und des starken Wettbewerbsdrucks durch den Gewerbe- park findet sich im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich nur noch ein geringer Einzelhandelsbe- satz.

In der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich sind neben öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben lediglich wenige kleinflächige inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Diese konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Kapellenstraße, Kurfürstenstraße und Ringstraße.

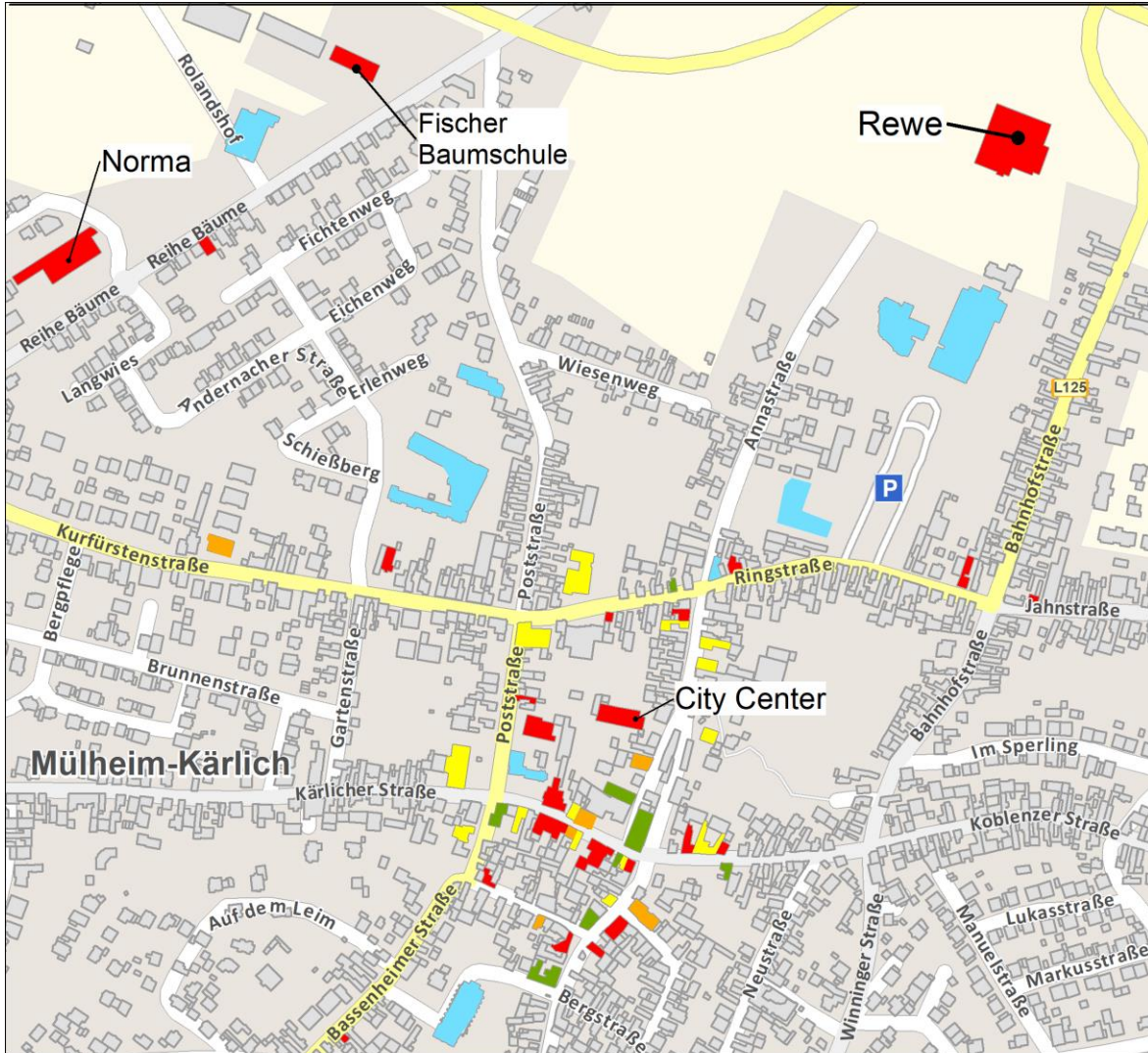
Mit zunehmender Entfernung von der Ortsmitte nimmt die Besatzdichte deutlich ab. Allerdings sind im Nor- den der Ortsmitte mit den Lebensmittelmärkte Rewe und Norma sowie der Baumschule Fischer drei groß- flächige Einzelhandelsbetriebe ansässig.

Der Rewe-Supermarkt wurde seit der letzten Untersuchung aus dem Jahr 2011 von der Kurfürstenstraße an die Bahnhofstraße verlagert. In diesem Rahmen wurde der Lebensmittelmarkt von rd. 725 m<sup>2</sup> auf rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert.<sup>9</sup>

---

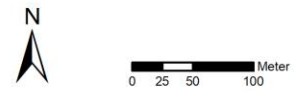
<sup>9</sup> Das Areal an der Bahnhofstraße neben der zentralen Ortsmitte wurde im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die VG Weißenthurm (2011) unter Würdigung der Ergebnisse der städtebaulichen Potenzial- analyse als Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel in das Zentren- konzept aufgenommen („funktionaler zentraler Versorgungsbereich“).

Abbildung 20: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich



**Sonstiges Stadtgebiet Mülheim-Kärlich**

- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Öff. Einrichtung



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

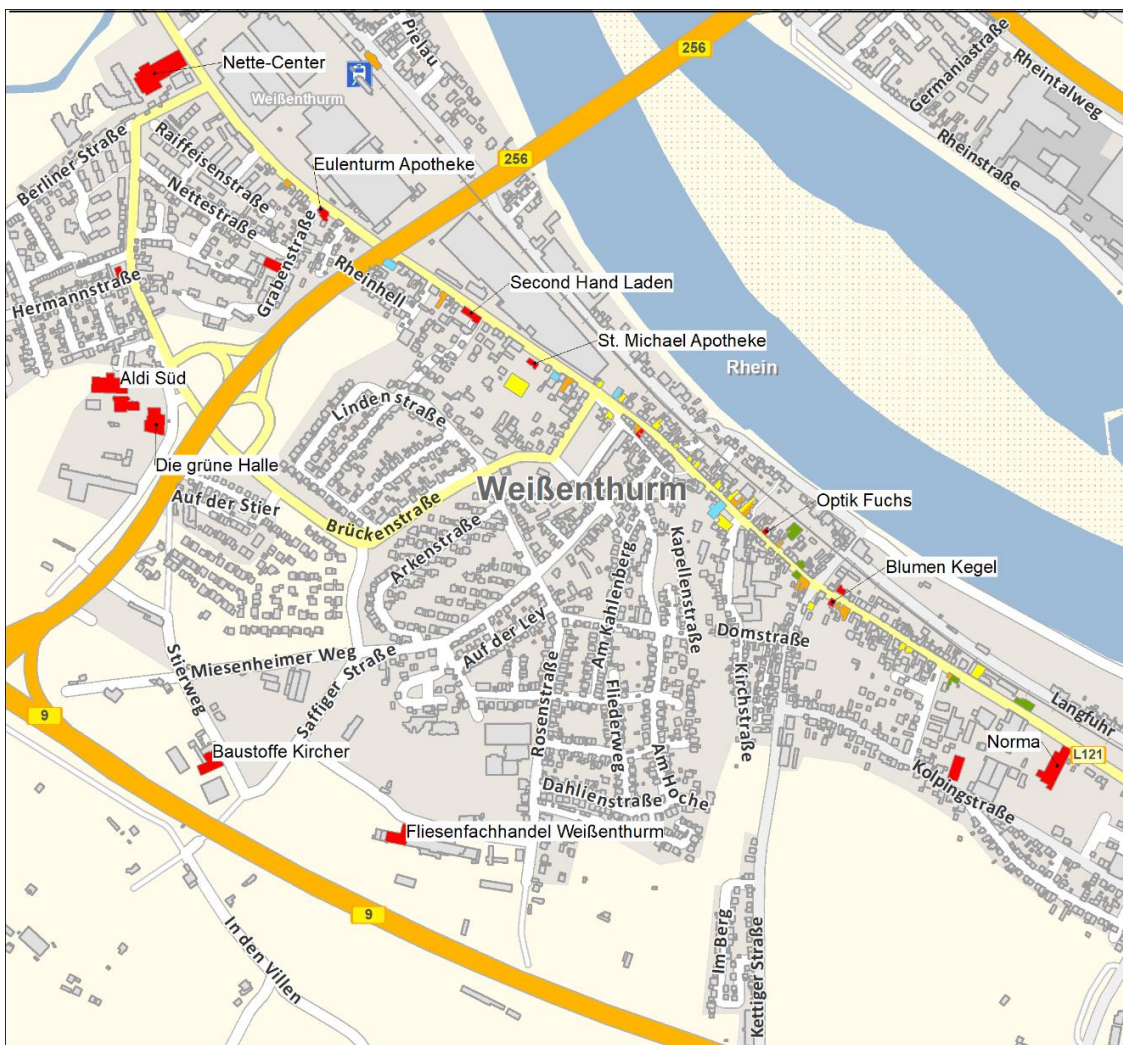
Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung



### 3.4.2 Stadt Weißenthurm

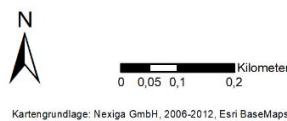
Die Stadt Weißenthurm ist mit 9.055 Einwohnern (rd. 26 % der Gesamtbevölkerung der VG Weißenthurm) die Kommune der Verbandsgemeinde mit den zweitmeisten Einwohnern. Im Süden grenzt das Grundzentrum an die Gemeinde Kettig, im Westen an die Stadt Andernach und im Osten an die Stadt Mülheim-Kärlich. Auf der anderen Rheinseite liegt die Stadt Neuwied, mit der Weißenthurm über die Raiffeisenbrücke direkt verbunden ist.

**Abbildung 21: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen im Stadtgebiet von Weißenthurm**



**Stadt Weißenthurm**

- Einzelhandel
- Leerstand
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Öff. Einrichtung



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

Die insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Weißenthurm vereinen mit rd. 11.510 m<sup>2</sup> rd. 7 % der Gesamtverkaufsfläche der VG Weißenthurm auf sich. Die Gesamtumsatzleistung dieser Einzelhandelsbetriebe beläuft sich nach eigener Prognose auf insgesamt rd. 32,9 Mio. € pro Jahr.

Innerhalb der Stadt Weißenthurm sind drei Funktionsbereiche zu unterscheiden:

- Der Bereich des **historischen Ortskerns** weist eine lineare Struktur auf und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße von der Gartenstraße im Westen bis zur Wilhelm-Schultheis-Straße im Osten.

Einzelhandelsnutzungen sind im historischen Ortskern nur lückenhaft und punktuell anzutreffen. Ein Norma-Lebensmitteldiscountmarkt an der Hauptstraße im Osten des Ortskerns ist mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der größte Einzelhandelsbetrieb in diesem Funktionsbereich, in dem der Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb fungiert. Da die baulichen Strukturen des Ortskerns nur wenige Flächenoptionen für weitere größere bzw. großflächige Einheiten zulassen, sind im Ortskern von Weißenthurm neben dem Norma-Markt derzeit keine weiteren frequenzstarken Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Demzufolge finden sich im Ortskern im Erdgeschoss neben Wohnnutzungen fast ausschließlich kleine Laden- und Gewerbeflächen von unter 100 m<sup>2</sup>. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang u. a. die Anbieter Optik Fuchs, Blumen Kegel, St. Michael Apotheke sowie Bäckerei Schäfer.

Auf dem sog. „Schultheis-Areal“, das sich südlich der Hauptstraße im Südosten der Ortsmitte in unmittelbarer Nachbarschaft des Norma-Marktes befindet, ist die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Kindergartens geplant.

Der historische Ortskern erstreckt sich bandartig in Ost-West-Ausrichtung auf rd. 1.500 Metern und ist aufgrund der großen Längenausdehnung und eines lückenhaften Besatzes nur eingeschränkt im fußläufigen Einkaufsverkehr erlebbar.

- Im „**Nette Center**“ konzentrieren sich die Einzelhandelsnutzungen auf den in westlicher Ortsrandlage befindenden Verbundstandort (v. a. Netto, Rossmann und Kik). Die Angebotsschwerpunkte der hier ansässigen Betriebe liegen im Wesentlichen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie im innenstadtrelevanten Sortiment Bekleidung. Darüber hinaus gibt es an diesem Standort ergänzende Nutzungen wie beispielweise einen Optiker und eine Bäckerei.

Erschlossen wird der Angebotsstandort durch die östlich verlaufende Hauptstraße (L 121).

Nicht-motorisierte Kunden können den Verbundstandort über die unmittelbar benachbarte Bushaltestelle „Nette-Brauerei“ erreichen.

- **Standortverbund „Stierweg“**. Die Einzelhandelsbetriebe Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarkt sowie der Getränkemarkt Getränkequelle und der Gartenfachmarkt „Die Grüne Halle“ bilden einen dezentral gelegenen Standortverbund. Bei den drei Betrieben handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, die unter betrieblichen Gesichtspunkten den Marktanforderungen entsprechen. Der Gartenfachmarkt „Die Grüne Halle“ ist der Nachfolger eines Rewe-Supermarktes, der bis zum Jahr 2015 in diesem Standortbereich ansässig war.

Der Jahresumsatz des Einzelhandels in der Stadt Weißenthurm liegt mit rd. 32,9 Mio. € unter dem verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet von rd. 47,6 Mio. €, was einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 69 % bzw. einem Kaufkraftabfluss von per Saldo rd. 14,7 Mio. € entspricht.

**Abbildung 22: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Weißenthurm nach Sortimenten**

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.850	24,8	14,6	44,4
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	480	4,2	3,0	9,1
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, mediz.- orthop. Artikel, Hörgeräte	90	0,8	1,9	5,8
Bekleidung, Wäsche	710	6,2	1,8	5,5
Schuhe, Lederwaren	20	0,2	0,1	0,3
Sport-, Campingartikel	20	0,2	0,1	0,3
Bücher, Zeitschriften	80	0,7	0,3	0,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	40	0,3	0,1	0,3
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	130	1,1	0,4	1,2
Möbel, Küchen	40	0,3	0,2	0,6
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	250	2,2	0,5	1,5
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	10	0,1	0,1	0,3
Heimtextilien, Gardinen	10	0,1	(*)	(*)
Bettwaren	20	0,2	0,1	0,3
Lampen und Leuchten	10	0,1	(*)	(*)
Elektrohaushaltsgeräte	20	0,2	0,1	0,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	110	1,0	0,6	1,8
Optik, Uhren, Schmuck	90	0,8	0,5	1,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	4.760	41,4	6,1	18,8
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	1.130	9,8	1,1	3,3
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	50	0,4	0,2	0,6
Fahrräder, Fahrradzubehör	580	5,0	0,9	2,7
Autozubehör	10	0,1	0,1	0,3
Sonstiger Einzelhandel***	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Gesamt</b>	<b>11.510</b>	<b>100,0</b>	<b>32,9</b>	<b>100,0</b>

\* Glas, Porzellan, Keramik  
\*\* u. a. Antiquitäten, Kunstgegenstände, Briefmarken/ Münzen, Kinderwagen  
(\*) marginal  
Quelle: BBE-Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesamtbindungsquote von rd. 69 % überdeckt allerdings starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen. So ergeben sich besonders hohe Zentralitätswerte in den Warengruppen Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche (rd. 349 %), Fahrräder/ Fahrradzubehör (195 %) und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (113 %). Positive Kaufkraftsalden sind zudem in den Warengruppen GPK/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel und Optik zu verzeichnen. In den sonstigen Warengruppen fallen die Zentralitätswerte deutlich geringer aus.

### 3.4.3 Ortsgemeinde Bassenheim

Die Ortsgemeinde Bassenheim mit rd. 2.940 Einwohnern liegt im Süden der VG Weißenthurm. Im Norden grenzt Bassenheim an Kettig und Mülheim-Kärlich. Die weiteren Nachbarkommunen sind die Ortsgemeinden Wolken (VG Rhein-Mosel), Ochtendung (VG Maifeld) und Saffig (VG Pellenz).

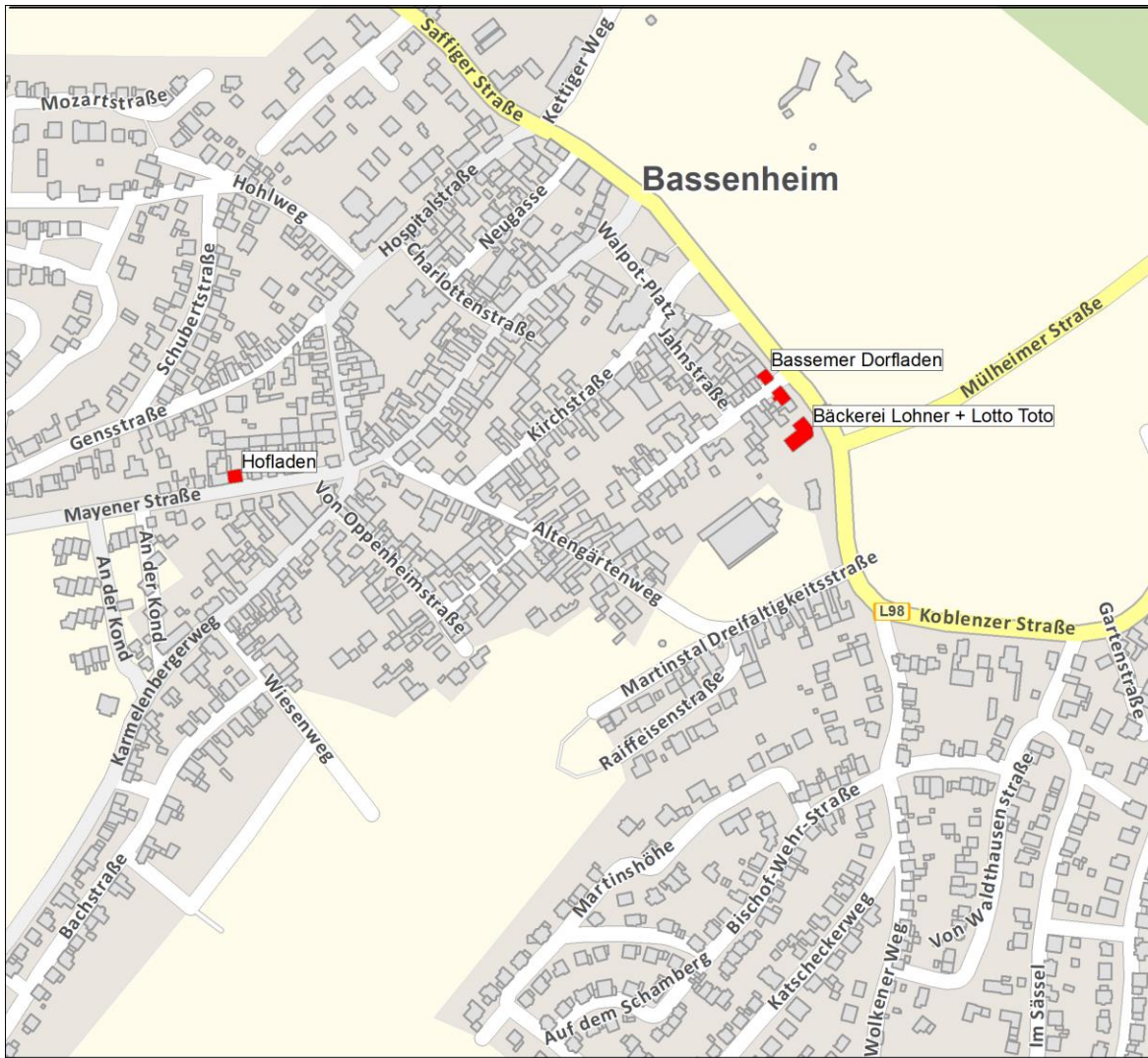
In der Ortsgemeinde Bassenheim befinden sich nur vier Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rd. 320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die einen Umsatz von jährlich rd. 1,1 Mio. € erwirtschaften.

Drei der vier Einzelhandelsbetriebe sind entlang der Koblenzer Straße ansässig. Hier sind neben dem Bassemer Dorfladen (ehemals Edeka), dem Fachgeschäft für Raumausstattung Braunwarth und der Bäckerei Lohner (inkl. Lotto/ Toto) auch einzelne ergänzende Dienstleister (u. a. Volksbank Koblenz Mittelrhein) ansässig. Ein weiterer Einzelhandelsbetrieb ist ein Hofladen an der Mayener Straße.


Der in der Ortsgemeinde Bassenheim generierte Umsatz erreicht eine Größenordnung von rd. 6 % des dort verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (rd. 19,5 Mio. €). Diese niedrige Umsatzleistung resultiert aus einem sehr eingeschränkten Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde, bei dem in allen Warengruppen deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen sind.



Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Bassenheim



**OG Bassenheim**

 Einzelhandel



0 25 50 100 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung



### 3.4.4 Ortsgemeinde Kaltenengers

In der OG Kaltenengers leben rd. 2.140 Einwohner. Sie grenzt im Westen an die OG Urmitz und im Osten an die OG Sankt Sebastian. Im Norden bildet der Rhein die natürliche Gemeindegrenze.

Zum Erhebungszeitpunkt wurden in der Ortsgemeinde vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 870 m<sup>2</sup> erfasst. Die Jahresumsatzleistung des in Kaltenengers ansässigen Einzelhandels beläuft sich nach eigener Prognosen auf rd. 4,6 Mio. €.

**Abbildung 24: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Kaltenengers**



**OG Kaltenengers**

 Einzelhandel



0 25 50 100 Meter

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Mit einem modernen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt ist in der OG Kaltenengers ein größerer Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vertreten, der über eine Bäckerei als Konzessionär verfügt. Darüber hinaus gibt es in Kaltenengers nur zwei kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils rd. 20 m<sup>2</sup> (Regina Apotheke und Elektro Weyer an der Hauptstraße).

Bei einem Gesamtumsatz von rd. 4,6 Mio. € und einer Kaufkraft von rd. 6,3 Mio. € liegt die Gesamtbindungsquote in der Ortsgemeinde mit rd. 73 % auf einem befriedigenden Niveau. Allerdings ergibt sich die Gesamtbindungsquote insbesondere aus hohen Kaufkraftbindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, während die übrigen Warengruppen meist nur sehr niedrige Zentralitätswerte aufweisen.

### 3.4.5 Ortsgemeinde Kettig

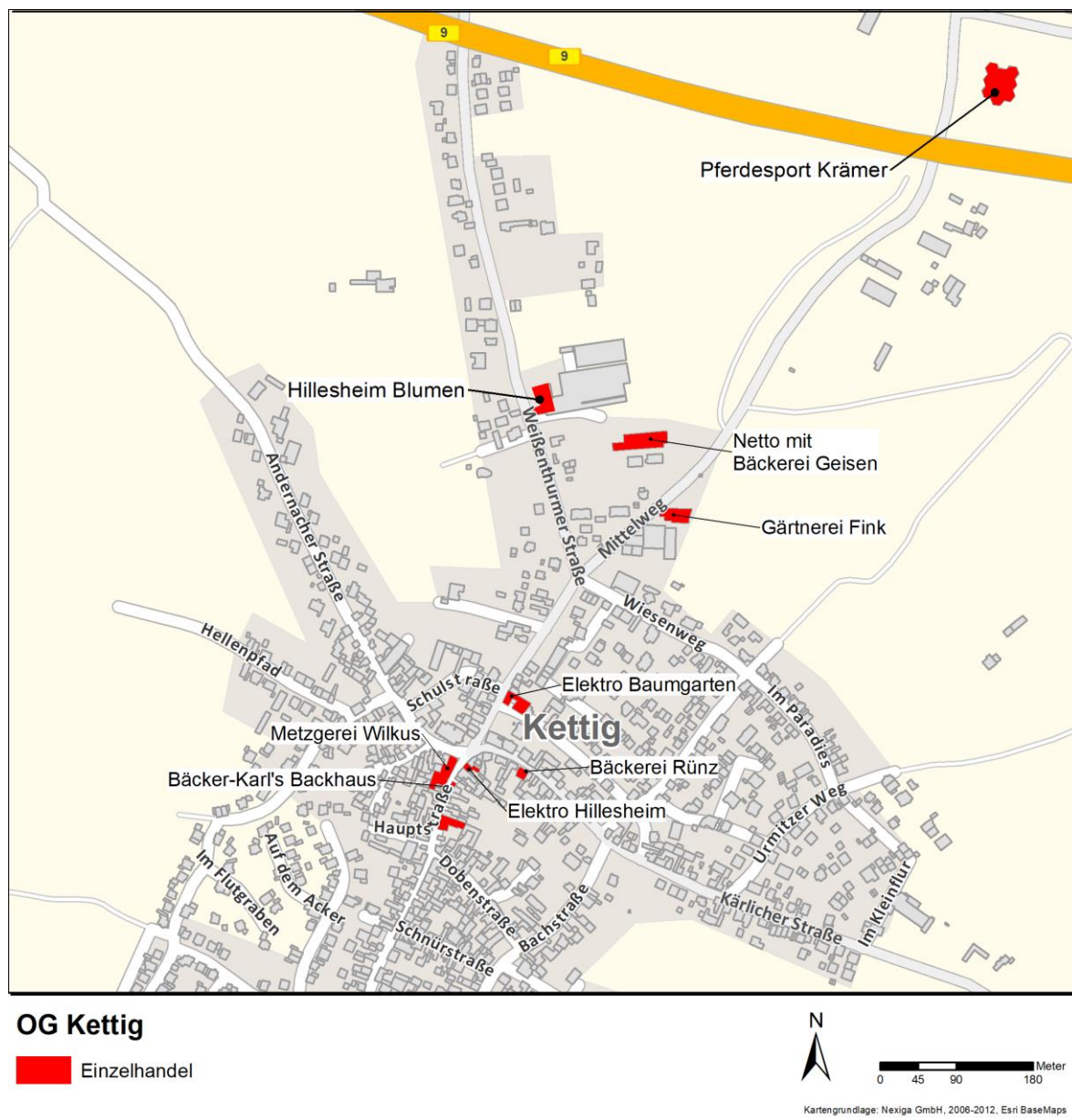
Die OG Kettig liegt im Westen der VG Weißenthurm. Die Nachbarkommunen sind im Norden die Stadt Weißenthurm, im Osten die Stadt Mülheim-Kärlich im Süden die OG Bassenheim und im Westen Saffig (VG Pellenz) und Andernach. Die Ortsgemeinde hat 3.320 Einwohner.

In der OG Kettig sind elf Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 3.360 m<sup>2</sup> verfügen und einen Gesamtumsatz von rd. 9,0 Mio. € erwirtschaften.

Der Großteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt mit rd. 3.130 m<sup>2</sup> auf die drei Einzelhandelsbetriebe Krämer Pferdesport, Netto-Lebensmitteldiscountmarkt mit Bäckerei Geisen und Gärtnerei Fink, die am Mittelweg (Kreisstraße 87) lokalisiert sind. Darüber hinaus befinden sich insbesondere im Bereich Hauptstraße/ Weißenthurmer Straße einzelne kleinere Einzelhandelsbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von weniger als 250 m<sup>2</sup> aufweisen.

Der Jahresumsatz liegt deutlich unter dem in der Ortsgemeinde verfügbaren Kaufkraftpotenzial (rd. 20,7 Mio. €). Per Saldo ergibt sich ein Kaufkraftabfluss von ca. 11,7 Mio. € und eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 43 %.

Abbildung 25: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Kettig



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

### 3.4.6 Ortsgemeinde Sankt Sebastian

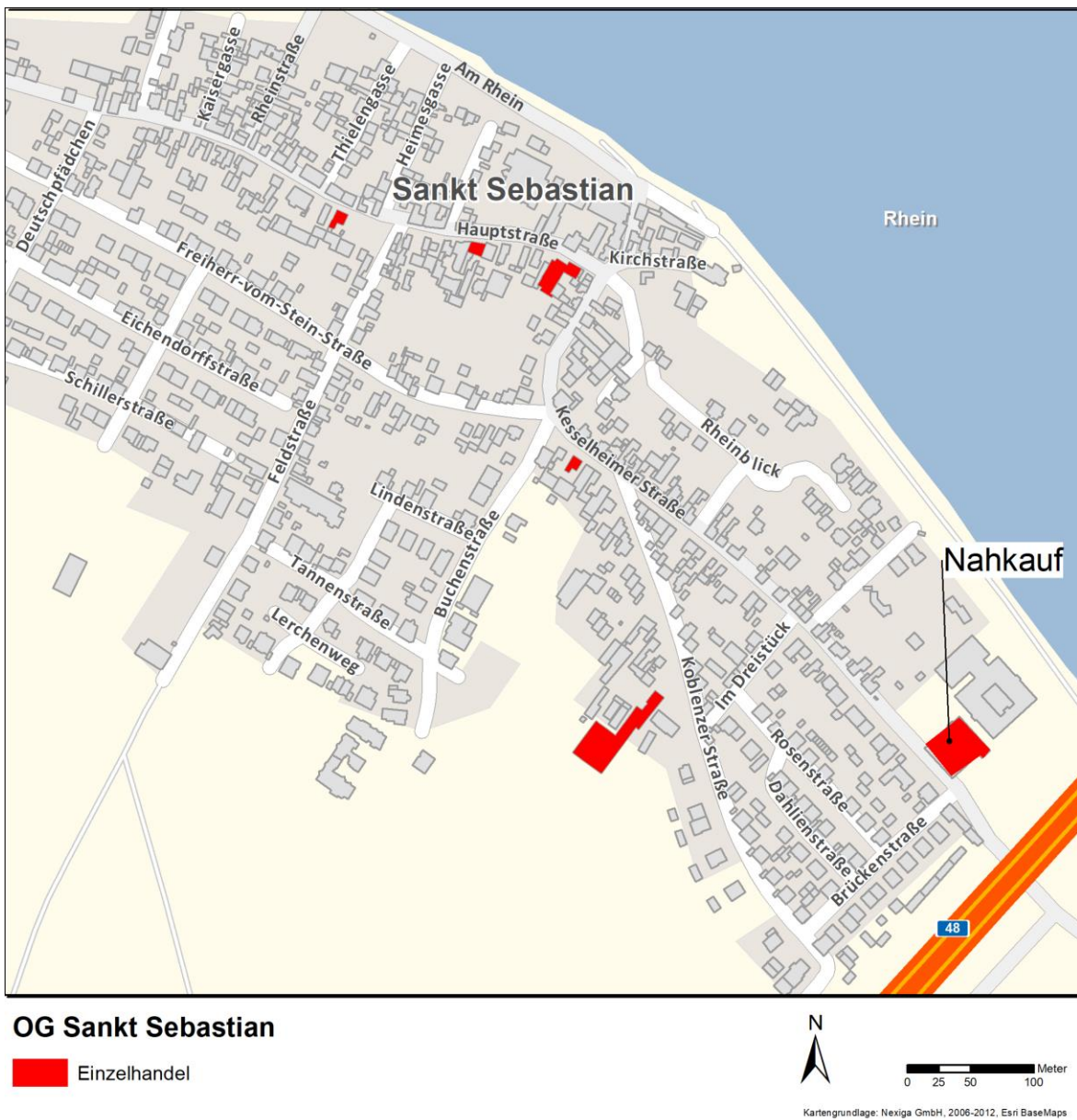
Die Ortsgemeinde Sankt Sebastian (2.610 Einwohner) liegt im Nordosten der VG Weißenthurm. Im Westen grenzt die Ortsgemeinde an die OG Kaltenengers und im Süden und Osten an die Stadt Koblenz. Durch den Rhein getrennt, grenzt Sankt Sebastian im Norden an die Stadt Bendorf.

Das Einzelhandelsangebot in der OG Sankt Sebastian umfasst neun Einzelhandelsbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 1.180 m<sup>2</sup> verfügen und einen Einzelhandelsumsatz in Höhe von rd. 8,6 Mio. € generieren. Der größte Einzelhandelsbetrieb der Ortsgemeinde ist ein Nahkauf-Supermarkt mit



rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Supermarkt übt ergänzt mit weiteren Einzelhandelsgeschäften (z. B. Metzgerei Heidger, Bäckerei Langen, Rhein Med Apotheke) vornehmlich Versorgungsfunktionen für das örtliche Wohnumfeld aus. Die Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf die Hauptstraße im Bereich der Ortsmitte und entlang der hieran angrenzenden Kesselheimer Straße.

**Abbildung 26: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Sankt Sebastian**



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Bei einer Gegenüberstellung des ermittelten Umsatzes in der OG Sankt Sebastian und des hier vorliegenden Kaufkraftpotenzials (rd. 15,7 Mio. €) ergibt sich für die Ortsgemeinde eine Umsatz-Kaufkraft-Relation über alle Warengruppen von rd. 55 %, sodass per Saldo ein Kaufkraftabfluss von rd. 7,1 Mio. € besteht.

### 3.4.7 Ortsgemeinde Urmitz

Die OG Urmitz liegt im Norden der VG Weißenthurm zwischen der Stadt Mülheim-Kärlich im Westen und der OG Kaltenengers im Osten. Mit rd. 3.440 Einwohnern ist die OG Urmitz nach den Städten Weißenthurm und Mülheim-Kärlich die drittgrößte Kommune der Verbandsgemeinde.

Der Einzelhandelsbestand der Ortsgemeinde bezieht sich auf 13 Betriebe mit rd. 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Jahresumsatz von rd. 5,9 Mio. €.

Abbildung 27: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der OG Urmitz



Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

Das Einzelhandelsangebot in der OG Urmitz konzentriert sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und des Straßenzuges „Im Hofacker“. Hier befindet sich ein dünner Besatz mit überwiegend kleineren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Höfers Hofladen, Metzgerei Both, Bäckerei Schütz, Metzgerei Dott, Buchhandlung Bücherwurm) sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben.

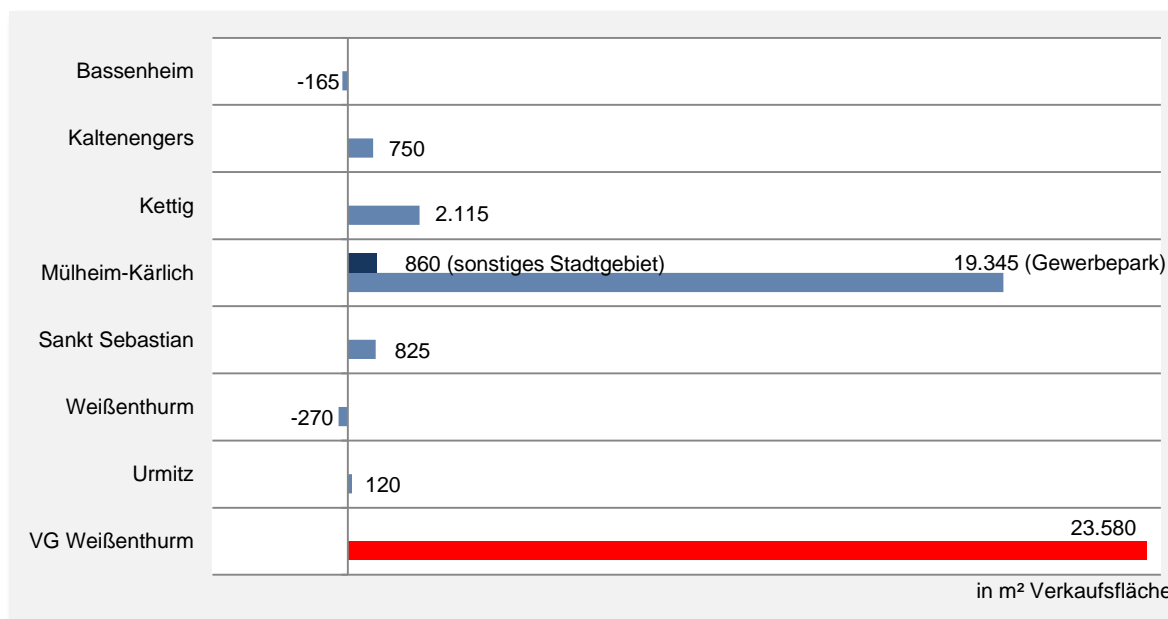
Größter Einzelhandelsbetrieb ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 350 m<sup>2</sup> der an der Straße „Im Hofacker“ ansässige Nahkauf, der den wichtigsten Nahversorger in der OG Urmitz darstellt. Darüber hinaus hat noch der Hochzeitsmoden-Spezialist Recaplaza Couture mit rd. 300 m<sup>2</sup> eine vergleichsweise große Verkaufsfläche, während die übrigen Einzelhandelsbetriebe Verkaufsflächen von jeweils weniger als 150 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Umsatzleistung von rd. 5,9 Mio. € entspricht etwa 27 % des im Gemeindegebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (rd. 22,0 Mio. €).

### 3.5 Einzelhandelsentwicklung 2010 – 2018

Die VG Weißenthurm hat seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2010 im Hinblick auf die Zahl der Betriebe und die Verkaufsflächenausstattung insgesamt eine positive Einzelhandelsentwicklung durchlaufen. So liegt im **Zeitraum von 2010 bis 2018** das Verkaufsflächenwachstum absolut bei rd. 23.580 m<sup>2</sup> (+ ca. 17 %); gleichzeitig hat die Zahl der Einzelhandelsbetriebe um 7 zugenommen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung ist im Vergleichszeitraum von ca. 4,2 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner auf heute rd. 4,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner gestiegen. Die Umsatzleistung ist nominal um etwa 22 % angewachsen.

**Abbildung 28: Verkaufsflächenentwicklung der VG Weißenthurm nach Städten/ Ortsgemeinden im Zeitraum 2010 – 2018**



Quelle: BBE-Erhebungen 2010/ 2018 (Rundungsdifferenzen möglich)

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation ist im Zeitraum von 2010 bis 2018 konstant bei 197 % geblieben; d. h. der örtliche Einzelhandel hat seine Ausstrahlungskraft in der Zwischenzeit trotz positiver Verkaufsflächenentwicklung nicht weiter ausbauen können.

Differenziert nach Städten bzw. Ortsgemeinden der VG Weißenthurm ist der größte Flächenzuwachs in der Stadt Mülheim-Kärlich festzustellen. Auch für die Ortsgemeinden Kaltenengers, Kettig, Sankt Sebastian und Urmitz lässt sich eine positive Verkaufsflächenentwicklung festhalten, während der Verkaufsflächenbesatz in der Stadt Weißenthurm und in der Ortsgemeinde Bassenheim leicht rückläufig ist.

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

- Seit der letzten Einzelhandelserhebung im Jahr 2010 verbucht der Einzelhandel der **Stadt Mülheim-Kärlich** einen Verkaufsflächenzuwachs von insgesamt rd. 20.205 m<sup>2</sup> (+ ca. 16 %).

Mit rd. 19.345 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche entfällt hiervon der Großteil auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Zu den größten zwischenzeitlich neu angesiedelten Einzelhandelsbetrieben zählen im Gewerbepark Mülheim-Kärlich u. a. Berger Camping, Deiters Karnevalausstattung, H & M, MEG - Malerbedarf und Raumausstattung, S.Oliver Outlet, Action, Deichmann und Tommy Hilfiger. Zudem wurden die Anbieter Fahrrad XXL Franz und Ley's Markenmode Megastore deutlich erweitert.

Die positive Verkaufsflächenentwicklung (+ rd. 860 m<sup>2</sup> VKF) im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich ist insbesondere auf die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Supermarktes zurückzuführen.<sup>10</sup>

- Die **Stadt Weißenthurm** weist eine leicht rückläufige Verkaufsflächenentwicklung auf. So hat sich der Verkaufsflächenbestand im Vergleichszeitraum um rd. 2 % bzw. rd. 270 m<sup>2</sup> reduziert.

Die größten Veränderungen, die seit der Erstellung des letzten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in der Stadt Weißenthurm stattgefunden haben, sind die Neuaufstellung des Norma-Lebensmitteldiscountmarktes und die Umnutzung des Rewe-Supermarktes in den Gartenfachmarkt „Die Grüne Halle“. Gleichzeitig wird die geplante Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes von heute etwa 951 m<sup>2</sup> um rd. 125 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.076 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für die bereits ein positiver Bauvorbescheid vorliegt, in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept als Bestand gewertet. Dennoch konnte durch diese Einzelhandelsmaßnahmen die Schließung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (v. a. Schlecker) nicht vollständig kompensiert werden.

- In der **OG Kettig** ist die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2010 von rd. 1.255 m<sup>2</sup> auf ca. 3.360 m<sup>2</sup> angestiegen, was fast einer Verdreifachung der Verkaufsfläche entspricht. Diese positive Einzelhandelsentwicklung ist insbesondere mit der Eröffnung der Anbieter Krämer Pferdesport und Netto in nördlicher Randlage der Ortsgemeinde zu begründen.
- Mit einem Verkaufsflächenzuwachs um rd. 750 m<sup>2</sup> weist auch die **OG Kaltenengers** eine positive Einzelhandelsentwicklung auf, die auf die Eröffnung des Netto-Lebensmitteldiscountmarktes zurückzuführen ist.

---

<sup>10</sup> Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass im Oktober 2019 im Gewerbepark Mülheim-Kärlich in der Industriestraße 4 eine Decathlon-Filiale mit einer Fläche von rd. 3.000 m<sup>2</sup> eröffnet werden soll.



- In der **OG Sankt Sebastian** ist der Verkaufsflächenzuwachs ebenfalls auf die zwischenzeitlich erfolgte Eröffnung eines Lebensmittelmarktes zurückzuführen. So hat in Sankt Sebastian v. a. die Ansiedlung eines Nahkauf-Supermarktes an der Kesselheimer Straße zu einem Verkaufsflächenplus von insgesamt rd. 825 m<sup>2</sup> beigetragen.
- In der **OG Bassenheim** ist die Verkaufsflächenabnahme um rd. 165 m<sup>2</sup> mit der Schließung eines Getränkeanbieters und einzelner kleinteiliger Betriebe zu begründen.
- In der **OG Urmitz** konnte die Ansiedlung des Brautmodenspezialisten Recaplaza Couture die Schließung einzelner kleinteiliger Formate kompensieren, sodass in der Ortsgemeinde mit einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 120 m<sup>2</sup> insgesamt eine positive Einzelhandelsentwicklung vorliegt.

### 3.6 Wohnungsnahe Versorgung in der VG Weißenthurm

Als wohnungsnahe Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe zum Konsumenten (in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 Meter) erfolgen soll.<sup>11</sup> Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich von dem Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt bei den Lebensmittelmärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks und Tankstellenshops.

Die Qualität der Nahversorgung wird wesentlich von dem Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Der Schwerpunkt liegt bei den Lebensmittelmärkten. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch kleinere Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Bäckern, Fleischern, Kiosks und Tankstellenshops.

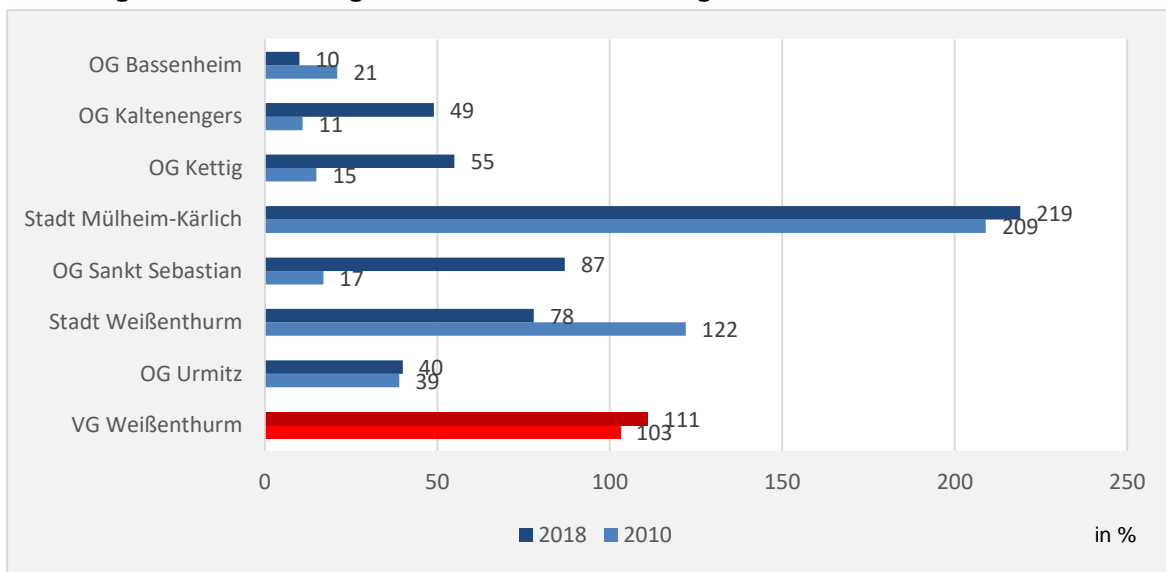
Zur Beurteilung der Nahversorgungssituation in der VG Weißenthurm wird als Indikator im Folgenden zunächst die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Die VG Weißenthurm verzeichnet im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel per Saldo Kaufkraftzuflüsse. So liegt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Gesamtumsatzleistung von rd. 89,0 Mio. € vor, während im Verbandsgemeindegebiet in diesen Sortiment eine Kaufkraft von rd. 79,9 Mio. € verfügbar ist. Der Kaufkraftzufluss beträgt per Saldo somit rd. 9,1 Mio. €, was für die VG Weißenthurm insgesamt eine umfangreiche Ausstattung im Bereich der wohnungsnahen Versorgung zeigt.

---

<sup>11</sup> Diese Distanz wird von Fußgängern in durchschnittlich 10 - 12 Minuten zurückgelegt und ist damit als maximal akzeptierte fußläufige Entfernung zu betrachten.

Abbildung 29 Entwicklung der Zentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln 2010 – 2018



Quelle: eigene Berechnungen

Um festzustellen, ob die insgesamt positive Kaufkraftbindungsquote von ca. 111 % der VG Weißenthurm Disparitäten auf der Ebene der einzelnen Städte und Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde überdeckt, wird im Folgenden eine genaue Analyse auf kleinräumiger Ebene durchgeführt. Dabei lässt sich feststellen, dass die Spannweite der einzelnen Bindungsquoten innerhalb der VG Weißenthurm von rd. 10 % in der OG Bassenheim bis zu rd. 219 % in der Stadt Mülheim-Kärlich reicht.

Abbildung 30: Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmittel in der VG Weißenthurm nach Kommunen

Stadt/Ortsgemeinde	Kaufkraftpotenzial NUG*	Umsatz NUG*	Umsatz-Kaufkraft-Relation NUG*
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bassenheim	7,2	0,7	10
Kaltenengers	5,1	2,5	49
Kettig	7,8	4,3	55
Mülheim-Kärlich gesamt, davon	26,7	58,4	219
<i>Gewerbepark</i>		47,1	177
<i>sonst. Stadtgebiet</i>		11,3	42
Sankt Sebastian	6,0	5,2	87
Weißenthurm	18,7	14,6	78
Urmitz	8,3	3,3	40
<b>VG Weißenthurm</b>	<b>79,9</b>	<b>89,0</b>	<b>111</b>

\* Nahrungs- und Genussmittel inkl. Ladenhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemärkte  
Quelle: BBE-Erhebungen November 2018

Die Detailbetrachtung liefert folgende Erkenntnisse:

- In der Stadt **Mülheim-Kärlich** liegt mit rd. 219 % innerhalb der VG Weißenthurm die höchste Umsatz-Kaufkraft-Relation vor. Gleichzeitig ist die Stadt Mülheim-Kärlich die einzige Kommune der VG Weißenthurm, die eine positive Umsatz-Kaufkraft-Relation aufweist. Die hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation in der bevölkerungsreichsten Kommune der Verbandsgemeinde ist insbesondere auf die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ansässigen Lebensmittelmärkte Real, Aldi Süd und Lidl sowie auf den Rewe-Supermarkt und den Norma-Lebensmitteldiscountmarkt im Ortsteil Mülheim zurückzuführen. Insbesondere die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich vertretenen Lebensmittelmärkte üben eine starke Anziehungskraft v. a. auf die in der Verbandsgemeinde wohnende Bevölkerung aus.

Im Vergleich zum Jahr 2010 ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von damals rd. 209 % auf heute rd. 219 % gestiegen. Im Gewerbepark Mülheim-Kärlich ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Vergleichszeitraum von rd. 169 % auf rd. 177 %, im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich von rd. 40 % auf rd. 42 % angewachsen.

- Die OG **St. Sebastian** verfügt mit rd. 87 % über die zweithöchste Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Der vergleichsweise hohe Leistungswert ist insbesondere auf einen Nahkauf-Supermarkt zurückzuführen. Mit dem Nahkauf-Supermarkt lässt sich auch die positive Entwicklung der Umsatz-Kaufkraft-Relation seit 2010 (rd. 17 %) begründen, da die Ansiedlung dieses Supermarktes zwischenzeitlich erfolgt ist, sodass die wohnungsnah Versorgung in der OG St. Sebastian mit der Umsetzung dieses Vorhabens deutlich verbessert werden konnte. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass immer noch Kaufkraftabflüsse bestehen, die sich auf rd. 1,2 Mio. € belaufen.
- In der Stadt **Weißenthurm** stellt sich das Verhältnis aus generiertem Umsatz und vorhandenem Kaufkraftpotenzial für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 78 % ebenfalls negativ dar. Der Kaufkraftabfluss liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Weißenthurm bei rd. 4,1 Mio. €.

In der Stadt Weißenthurm hat sich die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel seit dem Jahr 2010 (rd. 122 %) negativ entwickelt. Die zwischenzeitlich erfolgte Schließung eines Rewe-Supermarktes konnte durch die Neuaufstellung des Norma-Lebensmitteldiscountmarktes und die in vorliegender Untersuchung bereits berücksichtigte Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes nicht vollumfänglich kompensiert werden.

- In den Ortsgemeinden **Kaltenengers** und **Kettig** ist wiederum eine positive Entwicklung der Umsatz-Kaufkraft-Relation und eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung seit dem Jahr 2010 zu erkennen. So wurde sowohl in Kaltenengers als auch in Kettig zwischenzeitlich ein Netto-Markt eröffnet. Hierdurch konnte in Kaltenengers die Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 11 % auf rd. 49 % und in Kettig von rd. 15 % auf rd. 55 % gesteigert werden.
- In der OG **Urmitz** gewährleistet nach wie vor insbesondere ein Nahkauf-Supermarkt die Grundversorgung der Bevölkerung. Entsprechend ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Urmitz stabil geblieben.

In der Ortsgemeinde Urmitz steht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur Diskussion. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf einem bisher überwiegend gartenbaulich genutzten Grundstück an der Josef-Höfer-Straße könnte die wohnungsnah Versorgung innerhalb der Ortsgemeinde deutlich verbessert werden.

- Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von nur 10 % stellt sich hingegen das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln in der OG **Bassenheim** besonders defizitär dar. Nahrungs- und Genussmittel werden hier lediglich vom Bassemer Dorfladen, der Bäckerei Lohner und einem Hofladen angeboten. Zur Stärkung der Versorgungsqualität in der OG Bassenheim kommt – auch in Anbetracht der älteren und immobilen Bevölkerung – der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eine besondere Bedeutung zu.

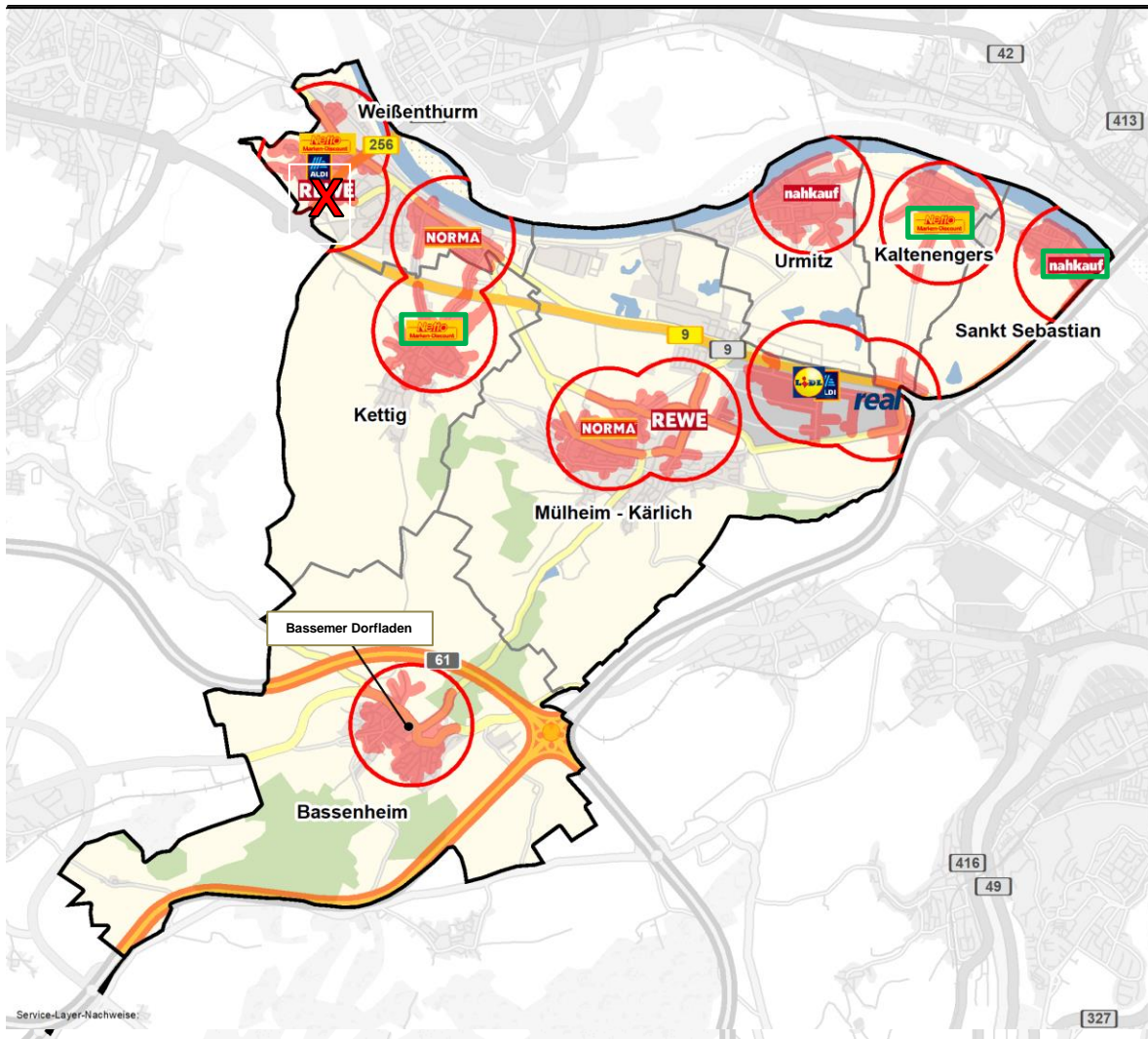
Wichtiges Qualitätsmerkmal für die wohnungsnahen Versorgung ist neben der Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln zudem die fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmitteleinzelhandels.

Die auf der nachfolgenden Karte dargestellten fußläufigen Nahbereiche und 700 Meter-Radien um die strukturprägenden Lebensmittelanbieter der VG Weißenthurm lassen erkennen, dass ein Großteil der Wohnbevölkerung in der VG Weißenthurm fußläufig mindestens einen Lebensmittelmarkt erreichen kann.

So ist der Darstellung zu entnehmen, dass die meisten Wohnsiedlungsbereiche der Verbandsgemeinde über einen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter verfügen. Somit konnte durch die Eröffnung der Netto-Lebensmitteldiscountmärkte in Kettig und in Kaltenengers sowie durch die Ansiedlung des Nahkauf-Supermarktes in Sankt Sebastian die wohnungsnahen Versorgung innerhalb der VG Weißenthurm deutlich verbessert werden.

Lediglich in der OG Bassenheim sind in der wohnungsnahen Versorgung noch deutliche Defizite festzustellen, da die hier ansässigen Lebensmittelanbieter nur eine ausschnittsweise Nahversorgung übernehmen können.

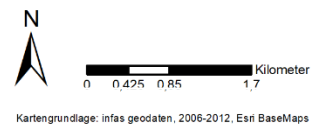
Abbildung 31: Nahversorgung in der VG Weißenthurm



**Wohnungsnah Grundversorgung**

- Fußläufiges Einzugsgebiet 700 m der dargestellten Betriebe
- Einzugsradius 700 m der dargestellten Betriebe

Entwicklungen seit der Vorläuferuntersuchung: **X**: geschlossen;    neu eröffnet



Kartengrundlage: infas geodaten, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen

## 4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Bei der Ableitung grundlegender Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sind folgende Aspekte aus der Angebots- und Nachfrageanalyse zu berücksichtigen:

### **Umfassendes Einzelhandelsangebot in der VG Weißenthurm und positive Einzelhandelsentwicklung seit 2010.**

- Die VG Weißenthurm weist ein differenziertes Einzelhandelsangebot auf. Insgesamt umfasst der Bestand 252 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 162.050 m<sup>2</sup> und 422,4 Mio. € Umsatz.
- Bezogen auf das Bevölkerungspotenzial lässt sich ein Dichtewert von rd. 4,6 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,6 m<sup>2</sup> je Einwohner ist die VG Weißenthurm somit mit einem sehr hohen Flächenbesatz ausgestattet.
- Zudem weist die VG Weißenthurm eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 197 % auf, so dass der Gesamtumsatz rd. 97 % über dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und per Saldo hohe Kaufkraftzuflüsse (+ rd. 208,4 Mio. €) festzustellen sind.
- Im Vergleich zum Jahr 2010 hat die Einzelhandelsfläche in der VG Weißenthurm deutlich zugenommen (+ rd. 23.580 m<sup>2</sup>).

### **Deutliche Prägung der Einzelhandelslandschaft in der Verbandsgemeinde Weißenthurm durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich.**

- Der sehr gute Einzelhandelsbesatz und die hohe Ausstrahlung des Einzelhandels der Verbandsgemeinde ist v. a. auf die umfassende Einzelhandelsausstattung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich zurückzuführen.
- So konzentriert sich der Einzelhandel innerhalb der Verbandsgemeinde im Wesentlichen auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Die dort ansässigen 148 Einzelhandelsbetriebe vereinen auf sich rd. 82 % der im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Gesamtverkaufsfläche und erwirtschaften einen Umsatz in Höhe von rd. 335,8 Mio. €, was rd. 80 % des Gesamtumsatzes der VG Weißenthurm entspricht.
- Der Gewerbepark Mülheim-Kärlich bietet einen differenzierten Angebotsmix in den nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Dabei sind innerhalb der Verbandsgemeinde breite Angebote im Segment der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente lediglich im Gewerbepark Mülheim-Kärlich vorhanden.



**Aufgrund des Wettbewerbsdrucks durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich sind in der weiteren VG Weißenthurm nur eingeschränkte Einzelhandelsangebote vorhanden.**

- Außerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich befinden sich aufgrund des Wettbewerbsdrucks durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich lediglich im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich und in der Stadt Weißenthurm größere Anteile des Einzelhandelsbesatzes. Dagegen verfügen die fünf Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Sankt Sebastian und Urmitz über ein nur vergleichsweise geringes Einzelhandelsangebot.
- Die Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich weisen zudem insgesamt nur eine geringe Durchschnittsgröße auf.
- Darüber hinaus ist eine starke Angebotsfokussierung auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festzustellen. Auch sind einzelne Angebote im Segment der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente in der Stadt Weißenthurm vertreten. Innenstadtrelevante Sortimente werden im sonstigen Verbandsgemeindegebiet, d. h. außerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich, dagegen nur marginal vorgehalten.

**Nur der Gewerbepark Mülheim-Kärlich verfügt über eine regionale Ausstrahlungskraft.**

- Während die räumliche Ausstrahlungskraft des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich aufgrund seines umfassenden und vielfältigen Einzelhandelsangebotes deutlich über die Grenzen der Verbandsgemeinde hinausreicht, übernimmt der Einzelhandel im sonstigen Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich, in der Stadt Weißenthurm und in den Ortsgemeinden im Wesentlichen (Nah-) Versorgungsfunktionen für die jeweilige örtliche Bevölkerung.

**Unter Erreichbarkeitsgesichtspunkten ist die wohnungsnaher Versorgung in der VG Weißenthurm weitgehend als gut zu bewerten.**

- Die meisten Wohnsiedlungsbereiche der Verbandsgemeinde verfügen über einen „wohnungsnahen“ Lebensmittelanbieter. Demnach konnte die wohnungsnaher Versorgung seit der Einzelhandelserhebung im Jahr 2010 deutlich verbessert werden. Zurückzuführen ist diese Verbesserung auf die Eröffnung der Netto-Lebensmitteldiscountmärkte in Kettig und Kaltenengers sowie durch die Ansiedlung des Nahkauf-Supermarktes in Sankt Sebastian.
- In der OG Urmitz könnte mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die wohnungsnaher Versorgung weiter aufgewertet werden.
- Lediglich in der OG Bassenheim sind auf Ebene der wohnungsnahen Versorgung noch deutliche Defizite festzustellen, da die hier ansässigen Lebensmittelanbieter (v. a. der Bassemer Dorfladen) nur eine ausschnittsweise Nahversorgung übernehmen können. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in dieser Ortsgemeinde und des starken Wettbewerbs durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich sind die Entwicklungspotenziale in Bassenheim allerdings stark eingeschränkt.



## 5 Einzelhandels- und Standortkonzept für die VG Weißenthurm

Auf Basis der vorab dargelegten Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse werden im Folgenden die wesentlichen Eckpunkte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für die VG Weißenthurm konkretisiert. Den Orientierungsrahmen bilden dabei die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung, die bereits in Kapitel 1.2 dargelegt wurden. Von besonderem Interesse sind für die VG Weißenthurm hierbei das Zentralitätsgebot und das Städtebauliche Integrationsgebot:

- Gemäß Landesplanung sind in der VG Weißenthurm nur die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm als kooperierendes Grundzentrum als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen (**Zentralitätsgebot**).<sup>12</sup>

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, aber mit mehr als 3.000 Einwohnern sind gemäß LEP IV ausnahmsweise großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. In der VG Weißenthurm verfügen von den Kommunen ohne zentralörtliche Funktion nur die Ortsgemeinden Kettig und Urmitz über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial (vgl. Kapitel 2.3). Demzufolge kann diese Ausnahmeregelung in den Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers und Sankt Sebastian keine Anwendung finden, da in diesen Gemeinden jeweils weniger als 3.000 Einwohner leben.

- Das **Städtebauliche Integrationsgebot** besagt, dass die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig ist.<sup>13</sup>

Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Darüber hinaus ist eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.

- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden i. d. R. nur großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wie z. B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an **Ergänzungsstandorten** innerhalb der zentralen Orte zulässig.<sup>14</sup>

Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

---

<sup>12</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

<sup>13</sup> LEP IV, Z 58.

<sup>14</sup> LEP IV, Z 59.

Unter Berücksichtigung dieses Orientierungsrahmens, der von den einzelhandelsrelevanten Zielen der Landesplanung gebildet wird, werden im Folgenden zunächst die städtebaulichen Leitziele und ein Standortkonzept ausformuliert, woran sich die stadtplanerischen Instrumente zur Förderung und räumlichen Steuerung des Einzelhandels im Verbandsgemeindegebiet ausrichten sollen (siehe Kap. 5.1).

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist zwischen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten zu unterscheiden. Während Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben sollten, sind nahversorgungsrelevante Angebote darüber hinaus grundsätzlich auch an weiteren wohngebietsorientierten Standorten denkbar. Nicht-innenstadtrelevante Betriebe können aufgrund ihrer besonderen Standortanforderungen auch an verkehrsgünstigen Standorten am Rand des Siedlungsschwerpunkts angesiedelt werden. Um diese Differenzierung rechtssicher vornehmen zu können, ist eine „Sortimentsliste für die VG Weißenthurm“ zu erarbeiten, die eine für die Verbandsgemeinde spezifische Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente vorgibt (siehe Kap. 5.2).

Die Sortimentsliste für die VG Weißenthurm definiert somit auch diejenigen (innenstadtrelevanten) Einzelhandelsnutzungen, die primär auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden sollten. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich genau abzugrenzen. Die Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm werden als zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche eingestuft. In diesem Kontext werden auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen ausgesprochen (siehe Kap. 5.3).

Zur Vervollständigung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus auch Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung in der VG Weißenthurm gegeben (siehe Kap. 5.4) und Empfehlungen zur Entwicklung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich mit dem großflächigen zentrenverträglichen Einzelhandel unterbreitet (siehe Kap. 5.5).

## 5.1 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Weißenthurm

Hauptziel der Einzelhandelsentwicklung der VG Weißenthurm sollte es sein, die Versorgungsfunktionen des Einzelhandels der VG Weißenthurm zu sichern und zu stärken. Hierbei sollten die Instrumente der Verbandsgemeindeplanung zur Förderung und Steuerung des Einzelhandels in der VG Weißenthurm an folgenden Leitzielen ausgerichtet werden:

### ■ **Stärkung und Sicherung der Ortskerne von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm**

Den Vorgaben der Landesplanung folgend, die die Stadt Mülheim-Kärlich zusammen mit der Stadt Weißenthurm als ein kooperierendes Grundzentrum einstufen, qualifiziert das vorliegende Einzelhandelskonzept die Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm als zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche der VG Weißenthurm. So übernehmen die Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie-/ Hotellerie-Betrieben bereits wichtige Versorgungsfunktionen und stellen die wichtigsten integrierten Versorgungsstandorte innerhalb der VG Weißenthurm dar.

Allerdings ist der Einzelhandelsbesatz innerhalb dieser beiden Ortsmitten noch vergleichsweise gering ausgeprägt, sodass die Attraktivität der beiden Ortsmitten als traditionelle Versorgungsmittelpunkte der Bevölkerung durch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungsfunktionen erhöht werden sollte. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten primär in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung (Zentralitätsgebot) wäre die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten in diesen beiden zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Entwicklungspotenziale des großflächigen Einzelhandels fast ausschließlich auf den Lebensmitteleinzelhandel beschränken. Dies gilt insbesondere für Weißenthurm, wo in der Ortsmitte derzeit die Ansiedlung eines Supermarktes verfolgt wird, während in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich aufgrund fehlender Flächenpotenziale nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für größere Einzelhandelsbetriebe gegeben sind.

Vor diesem Hintergrund wird der Standort des Rewe-Supermarktes an der Bahnhofstraße als „eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung“ in das Standortkonzept aufgenommen.

#### ■ **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung**

Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung ansässiger Betriebe und die Ansiedlung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben aber nicht nur in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch an siedlungsintegrierten Standorten möglich sein.

Die Etablierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in den Ortsgemeinden wird allerdings nur im Ausnahmefall erfolgen können, da die begrenzten Nahbereichspotenziale den Ausbau der stationären Angebote nur in Ausnahmefällen zulassen.

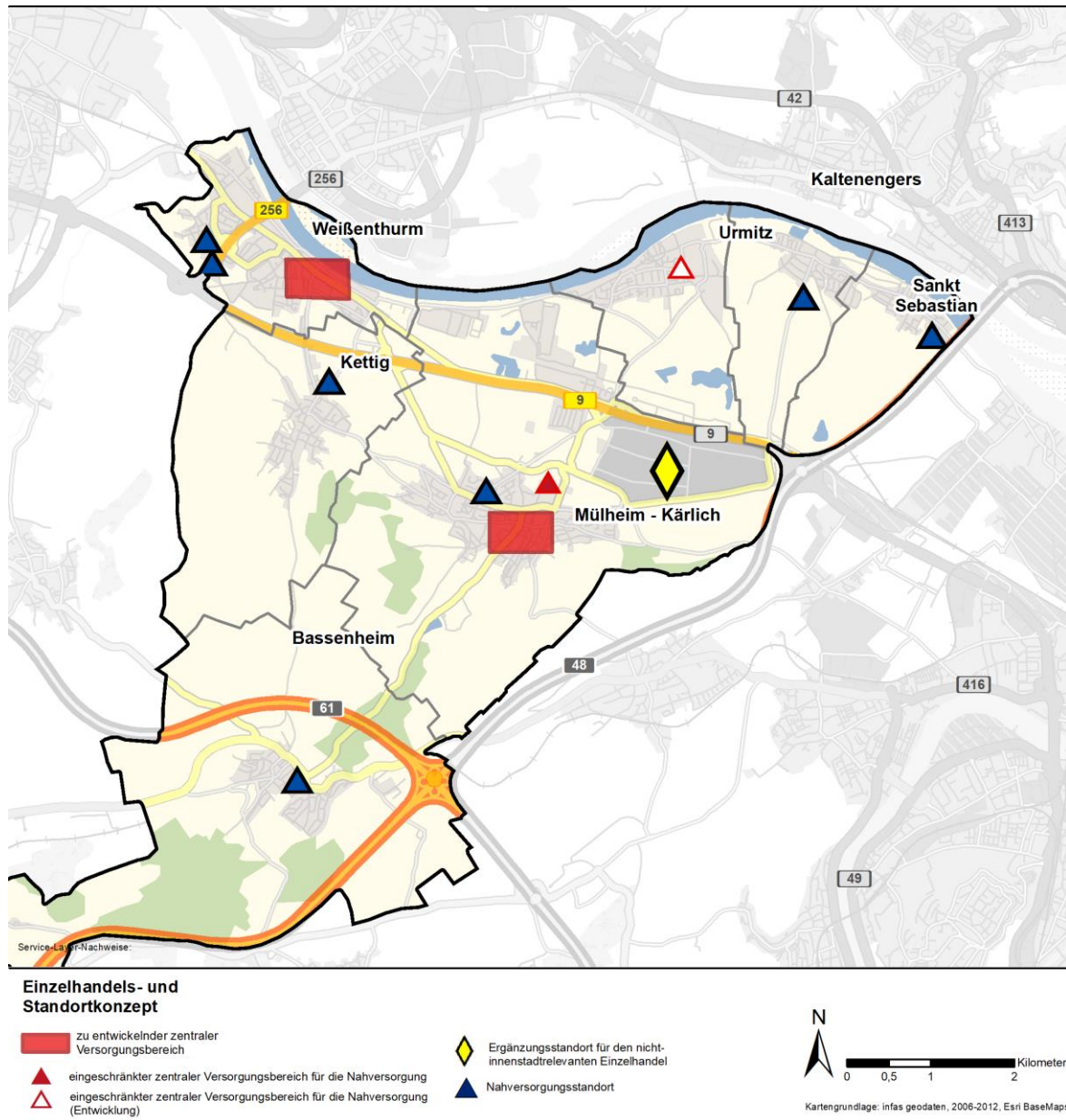
#### ■ **Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten**

Gemäß LEP IV sind Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich den Städten Mülheim-Kärlich und Weißenthurm vorbehalten.

Aus funktionaler Sicht stellt der Gewerbepark Mülheim-Kärlich den wichtigsten Versorgungsstandort im Verbandsgemeindegebiet dar. Faktisch wird der Gewerbepark auch langfristig wichtige Versorgungsfunktionen für die Einwohner der VG Weißenthurm übernehmen, sodass dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich die Funktion eines Ergänzungsstandortes zukommt. Entsprechend sollte im Gewerbepark Mülheim-Kärlich die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Bereich der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente stattfinden.

Im Bereich der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollte sich die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbepark Mülheim-Kärlich dagegen auf die Bestandssicherung beschränken. Entsprechende Maßnahmen sind zu unterstützen, sofern diese zentrenverträglich erfolgen und die angestrebte Stärkung und Sicherung der zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche nicht behindert wird.

Abbildung 32: Einzelhandels- und Standortkonzept für die VG Weißenthurm



Quelle: Eigene Darstellung

## 5.2 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Zur Steuerung des Einzelhandels soll mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept auch die „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Weißenthurm“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente beschlossen werden.

Grundsätzlich werden dabei folgende Unterscheidungsmerkmale zugrunde gelegt:

- **Innenstadtrelevante Sortimente** zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt, einer Ortsmitte bzw. eines Stadtteilzentrums prägend und daher für starke und intakte Versorgungszentren bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in zentralen Versorgungsbereichen führen können.
- Dagegen sind als **nicht-innenstadtrelevant Sortimente** einzustufen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt bzw. in den Stadtteilzentren vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen. Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z. B. großer ebenerdiger Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.
- Die **Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten** ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich auch innenstadtrelevant.

Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen<sup>15</sup>, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten und der Marktentwicklung ist die Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz der Sortimente in der VG Weißenthurm wie folgt zu bewerten:

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit nach wie vor durch die Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren** sichergestellt. Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden sich innerhalb

---

<sup>15</sup> Hierzu zählen: Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel, Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel, Foto/ Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.



der VG Weißenthurm hauptsächlich an siedlungsintegrierten Standorten oder im Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Mit einem Norma-Lebensmitteldiscountmarkt ist derzeit nur ein strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb eines zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches ansässig. Insgesamt sind diese für die Nahversorgung bedeutenden Sortimente als **innenstadtrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant** zu bewerten.

- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel** erfüllen in hohem Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Auch wenn diese – außerhalb des Gewerbeplatzes Mülheim-Kärlich – derzeit maximal als Randsortimente der Lebensmittelmärkte oder durch einzelne kleinteilige Anbieter in der VG Weißenthurm vertreten sind, stellen diese Sortimente ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels dar, sodass die Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen ist. So verfügten beispielsweise die Ortsgemeinde/ Städte der Verbandsgemeinde über eigene Optiker (z. B. Optik Ballies in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich oder Optik Fuchs in der Ortsmitte von Weißenthurm).
- Die Sortimente **Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher und Büroartikel** erfüllen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Innenstadtrelevanz. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimentsbereiche **Spielwaren/ Hobby-Zubehör, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Haushaltstextilien, Kunst, Bilder, -Rahmen sowie Sanitätsartikel** zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment („Handtaschensortiment“) aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche integrierbar ist. Gegenwärtig besteht in diesen Sortimenten – außerhalb des Gewerbeplatzes Mülheim-Kärlich – kein bzw. nur ein geringes Angebot in der Verbandsgemeinde. Eine Weiterentwicklung in diesen Sortimenten ist – insbesondere in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen – jedoch wünschenswert, da diese die Frequenz in den Zentren erhöhen können. Aufgrund des vergleichsweise geringen Flächenbedarfs können diese Sortimente in die Ortsmitte von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm integriert werden, sodass diese Sortimente als innenstadtrelevant einzustufen sind.
- Da bei **Kunst/ Antiquitäten** potenzielle Ansiedlungen aus Gutachtersicht in der VG Weißenthurm allenfalls in kleinteiligen Angebotsformaten vorstellbar sind, wird seitens der Gutachter vorgeschlagen, beide Warengruppen als innenstadtrelevant einzustufen.
- Waren der **Unterhaltungselektronik, Computer, Computerzubehör** und auch **Telekommunikationsgeräte** sind hinsichtlich ihrer frequenzschaffenden Wirkung uneingeschränkt den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen, wohingegen im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** grundsätzlich zwischen **Elektrogroßgeräten** und sonstigen **elektrischen Haushaltsgeräten** unterschieden werden kann. Während Elektrogroßgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb als nicht-innenstadtrelevant angesehen werden sollten, sind Elektroklein-geräte generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen.
- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente **Bau- und Gartenbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Pflanzen) sowie **Möbel/ Küchen** sowie **Holz-, Flecht- und Korbwaren** in der VG Weißenthurm als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb zentraler Versorgungsbereiche der VG Weißenthurm nicht zu erwarten bzw. nicht wünschenswert.

- Beim Sortiment „**Blumen**“ wird eine differenzierende Betrachtung empfohlen. Während **Schnittblumen** zumeist über Blumenfachgeschäfte verkauft werden und daher als innenstadtrelevantes Sortiment anzusehen sind, werden Waren des Gartenbedarfes (z. B. Erde, Torf, Gartenhäuser, Gartengeräte, Pflanzen und Pflanzgefäße) vor allem über Gartenmärkte verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des hohen Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.
- **Heimtierzubehör, Tiernahrung und lebende Tiere** sollten in der VG Weißenthurm ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant eingestuft werden. Das Segment wird in der Verbandsgemeinde außerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich lediglich als Randsortiment von Lebensmittelmärkten geführt. Aufgrund des Flächenanspruchs eines modernen Fachmarktkonzeptes ist eine Integration in zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten, sodass auch Heimtierzubehör, Tiernahrung und lebende Tiere als **nicht-innenstadtrelevant** eingestuft werden.
- Die Sortimente **Bettwaren** und **Teppiche** werden in der VG Weißenthurm außerhalb des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich lediglich als Aktionsware zeitweise von Discountern geführt. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist auch bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, sodass diese als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten sind.
- Das Sortiment **Lampen/ Leuchten** wird in der VG Weißenthurm derzeit nicht von einem Fachanbieter geführt. Angebote in diesem Sortiment finden sich derzeit nur im Randsortiment von Betrieben mit anderem Angebotsschwerpunkt, die im Gewerbepark Mülheim-Kärlich und damit außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ansässig sind. Die flächenmäßig größten Fachabteilungen finden sich bei den Anbietern Bauhaus, Tedox und Roller. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment für die Zentren entwickeln, sodass empfohlen wird, diese Warengruppe als **nicht-innenstadtrelevant** einzustufen.
- Die Angebotsstrukturen für **Fahrräder und Zubehör** sind in der VG Weißenthurm nahezu ausschließlich durch Betriebe (Fachanbieter bzw. Mehrbranchenunternehmen) im Gewerbepark Mülheim-Kärlich geprägt. Lediglich in der Stadt Weißenthurm ist mit dem Anbieter Ludwig Esper & Söhne noch ein Fachgeschäft ansässig, das sich außerhalb der Ortsmitte von Weißenthurm befindet. Der zunehmende Flächenbedarf und die geringe Flächenproduktivität in diesem Angebotssegment lassen eine Zentrenintegration nicht erwarten. Das Sortiment ist als **nicht-innenstadtrelevant** zu bewerten.
- Ebenfalls als **nicht-innenstadtrelevant** sollten mit der Sortimentsliste der VG Weißenthurm auch **Campingartikel, Sportgroßgeräte, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf** eingestuft werden. Dagegen sind **Sportbekleidung und Sportschuhe** sowie **kleinteilige Sportartikel** grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente anzusehen.
- Die Spezialsortimente **Baby- und Kinderartikel** (u. a. Kinderwagen, Kindersitze, ohne Spielwaren, Bekleidung) werden in der VG Weißenthurm insbesondere vom Fachmarkt Baby One und als Randsortiment vom Anbieter Rofu Kinderland im Gewerbepark Mülheim-Kärlich angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sie sich auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für die Zentren entwickeln. Es wird empfohlen, diese Spezialsortimente zukünftig als nicht-innenstadtrelevant einzustufen, soweit es sich dabei nicht um Angebote aus innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen handelt (z. B. Bekleidung, Spielwaren, Haustextilien, Drogerieartikel).



Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und der spezifischen Gegebenheiten am Einzelhandelsstandort wird für die VG Weißenthurm folgende Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante Warengruppen und nicht-innenstadtrelevante Sortimente genau unterscheidet. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

**Abbildung 33: Sortimentsliste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der VG Weißenthurm**

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)</b>			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Bootsbedarf
		aus 47.78.9	Jagd- und Angelgeräte
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter		
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
<p>* Aufzählung nicht abschließend                  ** gleichzeitig innenstadtrelevant                  Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)</p>			

## 5.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

### 5.3.1 Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt bzw. Gemeinde – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Dieser Begriff findet im Übrigen Erwähnung in den Vorschriften der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3, 34 Abs. 3a BauGB, 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungs- bzw. Potenzialstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten in Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

„Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine **„integrierte Lage“** voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/ 07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist,

kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/ 11.NE bzw. 10 A 1770/ 09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor vorhanden sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Unter Berücksichtigung der Leitziele sowie der vorhandenen Besitzstrukturen wird empfohlen, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der VG Weißenthurm an dem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten, das folgende Standortbereiche differenziert (vgl. Abbildung 32):

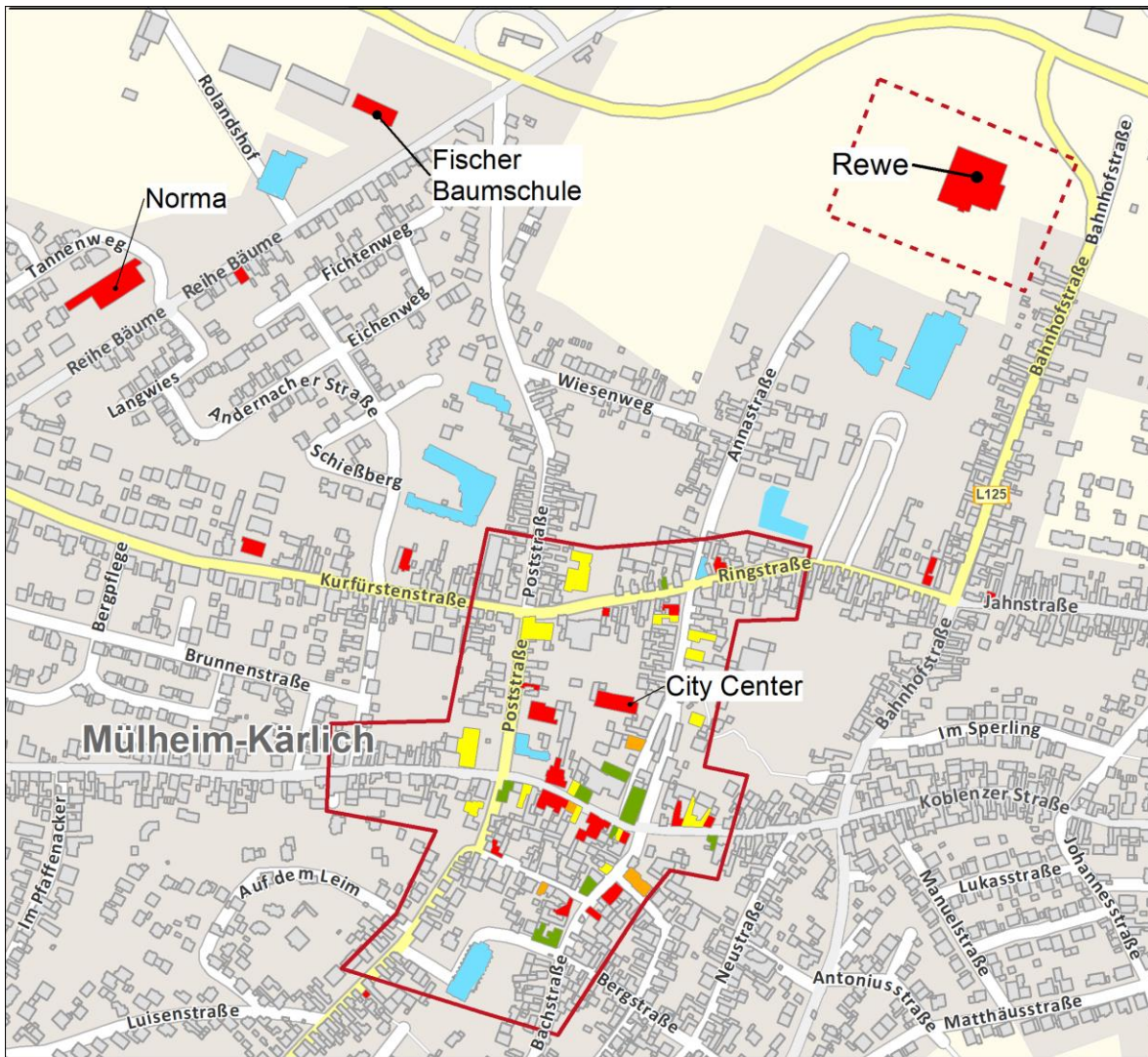
- Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Mülheim-Kärlich
- Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weißenthurm
- Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung Mülheim-Kärlich
- Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung Urmitz (Entwicklung)
- Ergänzungsstandort Gewerbepark Mülheim-Kärlich.

In den nachfolgenden Abschnitten werden Empfehlungen zur Entwicklung der vorab aufgeführten Standorte ausgesprochen.

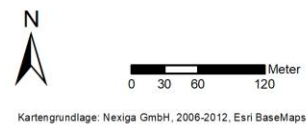
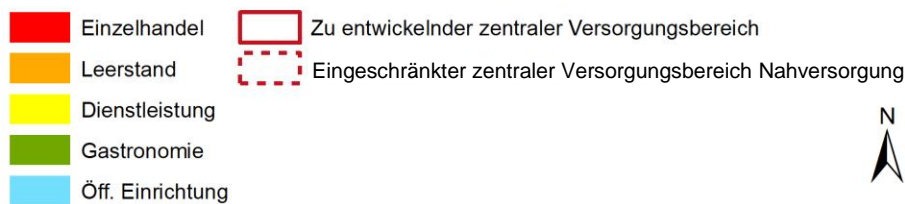
### 5.3.2 Abgrenzung und Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Mülheim-Kärlich

Bei der räumlichen Festlegung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Mülheim-Kärlich sind insbesondere die städtebauliche Situation und die Nutzungsstrukturen zu beachten.

**Abbildung 34: Zu entwickelnder Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Mülheim-Kärlich**



**Zu entwickelnder Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Mülheim-Kärlich**



Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung



Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen zeigt auf, dass in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich seit dem Jahr 2010 keine umfangreiche Entwicklung stattgefunden hat. Entsprechend konzentrieren sich der Einzelhandelsbesatz und die ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungs-, Hotellerie- und Gastronomiebetriebe) weiterhin insbesondere auf den Bereich von Kapellenstraße, Kärlicher Straße und Ringstraße. Auch wird der Einzelhandel weiterhin nur durch wenige kleinflächige Betriebe repräsentiert, sodass sich in diesem Bereich lediglich ein leicht verdichteter Besatz befindet. Ein strukturprägender Einzelhandelsbetrieb, der innerhalb der Ortsmitte als Magnetbetrieb fungieren könnte, ist ebenfalls immer noch nicht in der Mülheim-Kärlicher Ortsmitte ansässig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen Situation wird an der Abgrenzung aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 festgehalten, sodass als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich der vorab umschriebene Teil der historischen Ortsmitte abgegrenzt wird.

Der Standort des Rewe-Supermarktes, der sich in einer Entfernung von rd. 600 Metern nördlich des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches an der Bahnhofstraße befindet und dessen Ansiedlung zu einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung in der Stadt Mülheim-Kärlich beigetragen hat, soll die Funktion eines eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches für die Nahversorgung übernehmen. Die Ausrichtung des Standortes Bahnhofstraße sollte somit auf den Lebensmitteleinzelhandel beschränkt bleiben. Sonstige innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen sollten ausschließlich dem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich in der zentralen Ortsmitte von Mülheim-Kärlich vorbehalten bleiben.

Gemäß LEP IV ist die Ortsmitte von Mülheim-Kärlich als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich eigentlich dafür privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Allerdings sind die Flächenpotenziale zum Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Ortsmitte eng limitiert. Lediglich das Areal des City Centers in zentraler Lage der Ortsmitte ließe sich als Potenzialfläche heranziehen. Allerdings ist auch dieses Areal für die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbetriebes nicht ausreichend dimensioniert, sodass hier allenfalls die Arrondierung von kleineren zentrenkompatiblen Nutzungen möglich erscheint. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Entwicklungspotenziale für die Ortsmitte von Mülheim-Kärlich aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks durch den Gewerbepark Mülheim-Kärlich vergleichsweise gering sind. Auch konnte durch die Ansiedlung des Rewe-Supermarktes an der Bahnhofstraße und der hiermit einhergehenden Verbesserung der Nahversorgungssituation der Handlungsdruck deutlich abgeschwächt werden.

Dennoch sollte versucht werden, Ladeneinheiten in konkurrenzfähiger Größe – beispielsweise durch Zusammenlegung mehrerer Ladeneinheiten – zu schaffen, da in dem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Ladenlokale mit nachfragegerechten Zuschnitten und Größen fehlen. Hierdurch können neue Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe eröffnet werden, wodurch bestehende Angebotslücken zumindest teilweise geschlossen werden könnten.

Kernziel aller Maßnahmen muss es sein, in der Ortsmitte von Mülheim-Kärlich durch Koppelungen möglichst vieler (grundzentraler) Funktionen eine so hohe Grundfrequenz zu generieren, dass zumindest die bestehenden Einzelhandelsangebote weiterhin tragfähig betrieben werden können. Dies kann einerseits durch ergänzende Einzelhandelsangebote erfolgen, andererseits aber auch durch Bündelung von hausnahen Dienstleistungen (z. B. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, Bankdienstleistungen, Frisöre etc.).



Damit soll die Ortsmitte weiterhin einen Anziehungspunkt darstellen, sodass einem vermeintlichen Rückgang der Frequenz entgegengewirkt werden kann und die übrigen Einzelhandelsnutzungen nicht negativ davon beeinflusst werden.

### 5.3.3 Abgrenzung und Empfehlungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Weißenthurm

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und der Nutzungsstrukturen lässt sich auch in der Stadt Weißenthurm mit der Ortsmitte ein Bereich räumlich festlegen, der zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden sollte. So kann mit der Analyse der Einzelhandelsituation aufgezeigt werden, dass die Ortsmitte von Weißenthurm – wie bereits zum Zeitpunkt der letzten Einzelhandelserhebung im Jahr 2010 – nur einen lückenhaften und kleinflächigen Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße aufweist. Vor diesem Hintergrund kann der Ortsmitte von Weißenthurm weiterhin nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zugesprochen werden. Aus städtebaulicher Sicht ist somit nach Einschätzung der BBE Handelsberatung an dem Ziel festzuhalten, die Ortsmitte funktional zu stärken und insbesondere künftige Einzelhandelsentwicklungen auf die Ortsmitte Weißenthurm zu lenken. Diese sollten auch in Zukunft auf den Bereich der Hauptstraße zwischen Wilhelm-Schultheis-Straße im Osten und der Gartenstraße im Westen konzentriert werden.

Die künftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft der Ortsmitte von Weißenthurm erhalten und v. a. gesteigert werden kann. Wie auch in der Stadt Mülheim-Kärlich sollte der Erhalt und die Stärkung der Ortsmitte auch in der Stadt Weißenthurm Ziel der Einzelhandelsentwicklung sein. In diesem Zusammenhang ist positiv zu bewerten, dass mit der zwischenzeitlich erfolgten Neuaufstellung des Norma-Lebensmitteldiscountmarktes die Magnetfunktionen des kundenfrequenzstarken Einzelhandels in der Ortsmitte gesichert und gestärkt werden konnten und somit durch die Umsetzung dieses Planvorhabens bereits eine funktionale Stärkung der Ortsmitte erfolgen konnte.

Aber die Prämisse sollte auch weiterhin sein, künftige Einzelhandelsentwicklungen auf die Ortsmitte zu lenken. Als Potenzialfläche kann hierzu das sog. „Schultheis-Areal“ herangezogen werden, das sich südlich der Hauptstraße im Südosten der Ortsmitte in unmittelbarer Nachbarschaft des Norma-Marktes befindet. Die hier verfolgte Planung zur Realisierung eines Supermarktes und eines Kindergartens, für die das Bauleitplanverfahren bereits läuft, bildet einen wichtigen Baustein zur weiteren Funktionsstärkung der Ortsmitte.

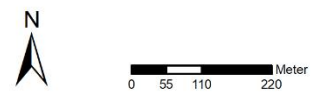
Zusätzlich ist die Ansiedlung weiterer innenstadtrelevanter Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe anzustreben.

Abbildung 35: Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weißenthurm



**Zu entwickelnder Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Weißenthurm**

- Einzelhandel
- Zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich
- Leerstand
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Öff. Einrichtung



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2008-2012, Esri BaseMaps

Quelle: BBE-Erhebungen und -Darstellung

## 5.4 Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung

Als Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse sind als Empfehlungen zur Stärkung der wohnungsnahen Versorgung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Neben den im räumlichen Zusammenhang der vorab dargestellten zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Verbandsgemeindegebiet Weißenthurm Lebensmittelmärkte ansässig, denen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung zufallen.
- Bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 111 % verzeichnet die VG Weißenthurm im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel per Saldo Kaufkraftzuflüsse von ca. 9 Mio. €. Allerdings ergibt eine Analyse auf kleinräumiger Ebene, bei der zwischen Städten und Ortsgemeinden der VG Weißenthurm unterschieden wird, Disparitäten auf der Ebene der einzelnen Kommunen der Verbandsgemeinde. So lassen sich die Kaufkraftzuflüsse insbesondere auf die umfassende Ausstattung der Stadt Mülheim-Kärlich mit Lebensmittelmärkten – v. a. im Gewerbepark Mülheim-Kärlich – zurückführen. Dadurch weist die Stadt Mülheim-Kärlich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 219 % auf. Dagegen bewegt sich die Bindungsquote in der OG Bassenheim mit derzeit rd. 10 % auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Auch die Stadt Weißenthurm (rd. 78 %) und die Ortsgemeinden Urmitz (rd. 40 %), Kaltenengers (rd. 49 %), Kettig (rd. 55 %) und Sankt Sebastian (rd. 78 %) haben im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatz-Kaufkraft-Relationen von weniger als 100 %, so dass hier – wie in der OG Bassenheim – Kaufkraftabflüsse bestehen.
- Seit der Erstellung des letzten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes konnte die Nahversorgung in der VG Weißenthurm mit der Eröffnung eines Nahkauf-Supermarktes in Sankt Sebastian und von Netto-Lebensmitteldiscountmärkten in Kaltenengers und Kettig deutlich verbessert werden. So kann heute ein Großteil der Wohnbevölkerung in der VG Weißenthurm fußläufig mindestens einen Lebensmittelmarkt erreichen. Lediglich in der OG Bassenheim sind in der wohnungsnahen Versorgung noch deutliche Defizite festzustellen, da die hier ansässigen Lebensmittelanbieter nur eine ausschnittsweise Nahversorgung übernehmen können.

Wie in Kapitel 5.1 „Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der VG Weißenthurm“ formuliert, soll die vorhandene Nahversorgung gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung ansässiger Betriebe und die Ansiedlung von ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betrieben auch außerhalb der zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen zu ermöglichen. Hierbei stehen folgende Lebensmittelmärkte im Mittelpunkt, die in den Hauptsiedlungsbereichen der Verbandsgemeinde ansässig sind:

- Rewe, Stadt Mülheim-Kärlich, Bahnhofstraße 91
- Norma, Stadt Mülheim-Kärlich, Clemensstraße 21
- Netto, Stadt Weißenthurm, Hauptstraße 219 - 221

- Aldi Süd, Stadt Weißenthurm, Stierweg 40<sup>16</sup>
- Netto, Kaltenengers, Rübenacher Straße 41
- Netto, Kettig, Mittelweg
- Nahkauf, Sankt Sebastian, Kesselheimer Straße 67
- Nahkauf, Urmitz, Im Hofacker 11.

Verkaufsflächenerweiterungen, die über die Bestandssicherung hinausgehen, sollten an diesen Standorten nicht erfolgen, um die zumindest im langfristigen Zeithorizont angestrebte Nutzungsverdichtung in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu konterkarieren.

Zur Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung sollte die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben aber nicht nur in den zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch an siedlungsintegrierten Standorten möglich sein. Die Zulassung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollte an die Bedingungen geknüpft werden, dass

- die wohnungsnahen Versorgung nicht alternativ durch eine Angebotsausweitung in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann,
- der zusätzliche Betrieb nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung in den zugeordneten Siedlungsbereichen dient und
- durch den zusätzlichen Nahversorgungsbetrieb keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der VG Weißenthurm bewirkt werden (Einzelprüfung).

Die Etablierung zusätzlicher Nahversorgungsangebote in den Ortsgemeinden wird allerdings nur im Ausnahmefall erfolgen können, da die begrenzten Nahbereichspotenziale den Ausbau der stationären Angebote nur in Ausnahmefällen zulassen.

Im Zusammenhang mit der Stärkung der wohnungsnahen Versorgung wird die aktuelle Planung, in der Ortsgemeinde Urmitz auf einem bisher überwiegend gartenbaulich genutzten Grundstück an der Josef-Höfer-Straße einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln, positiv bewertet. Für diesen Standortbereich wird in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreise Mayen-Koblenz und Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald<sup>17</sup> die Entwicklung eines eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches für die Nahversorgung empfohlen.

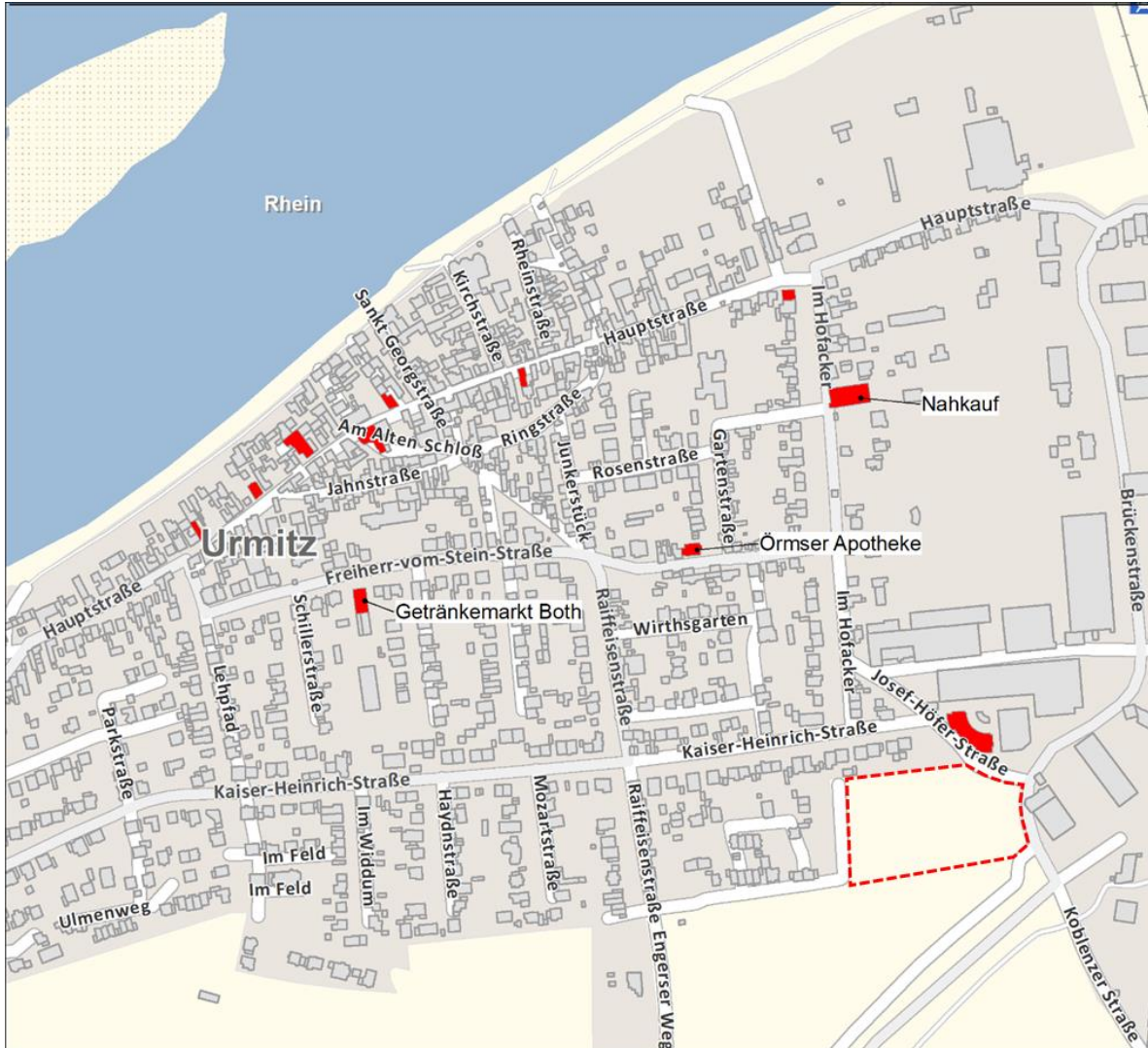
---

<sup>16</sup> Die geplante Erweiterung des Aldi Süd-Lebensmitteldiscountmarktes von heute etwa 951 m<sup>2</sup> um rd. 125 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 1.076 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für die bereits ein positiver Bauvorbescheid vorliegt, wird von Seiten der BBE positiv bewertet und in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept bereits als Bestand berücksichtigt.

<sup>17</sup> Abstimmungsgespräch mit der VG Weißenthurm, der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreise Mayen-Koblenz, der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald und der BBE am 17.02.2020.

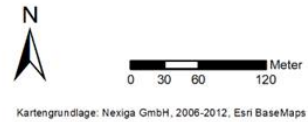


Abbildung 36: Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung Urmitz (Entwicklung)



**Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung (Entwicklung)**

- Einzelhandel
- Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung (Entwicklung)

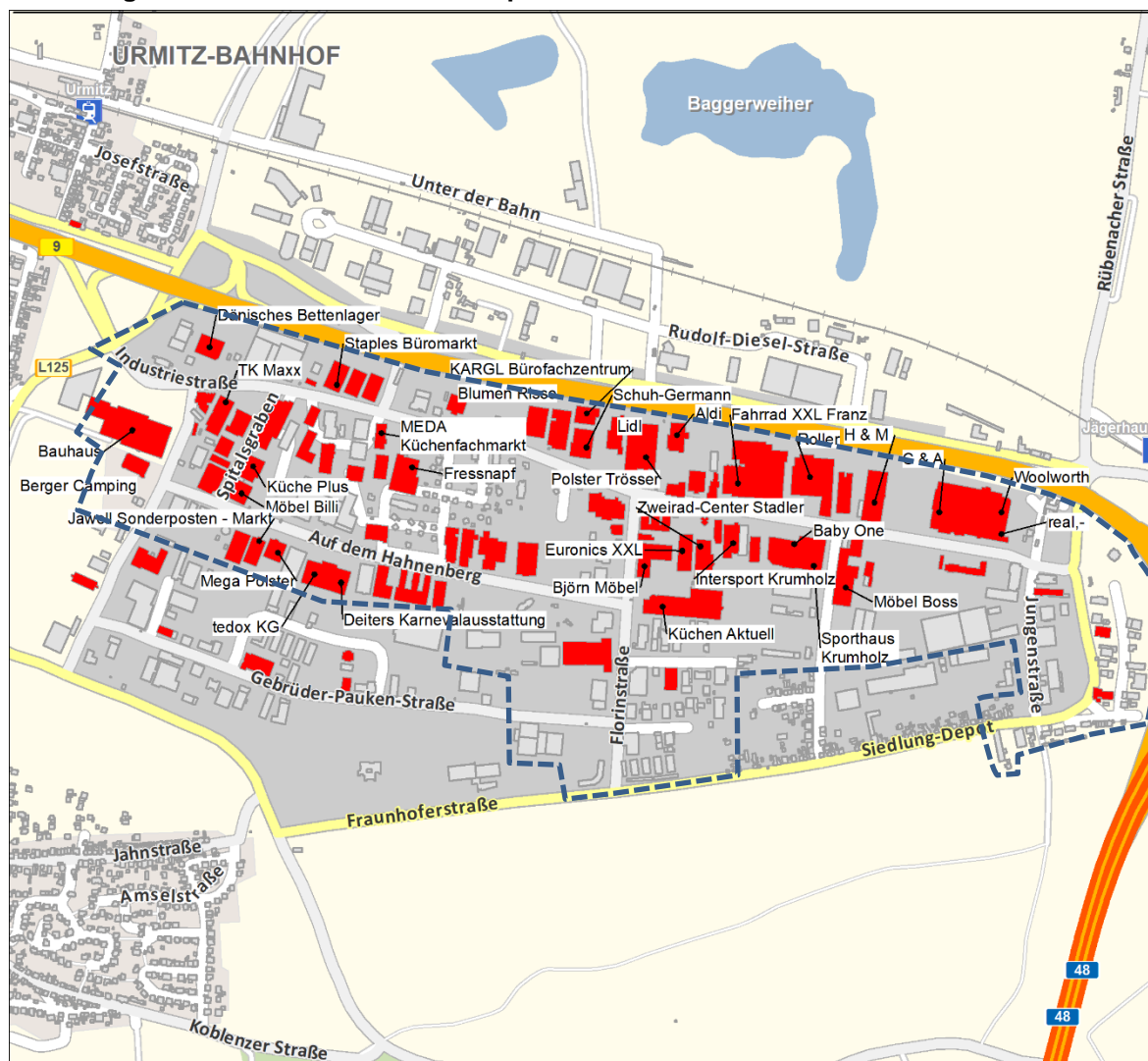


Quelle: BBE-Erhebungen und –Darstellung

### 5.5 Entwicklung des Sonderstandortes Gewerbegebiet Mülheim-Kärlich

Wie im Rahmen der Angebotsanalyse aufgezeigt, konzentriert sich der Einzelhandel innerhalb der Verbandsgemeinde im Wesentlichen auf den Gewerbepark Mülheim-Kärlich. Aufgrund seines umfassenden und differenzierten Einzelhandelsbesatzes übernimmt der Gewerbepark bedeutende Versorgungsfunktionen für die Stadt Mülheim-Kärlich, die restliche Verbandsgemeinde Weißenthurm und angrenzende Kommunen.

Abbildung 37 Sonderstandort Gewerbepark Mülheim-Kärlich



#### Gewerbepark Mülheim-Kärlich

■ Einzelhandel



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Esri BaseMaps

Quelle: eigene Darstellung



Der Gewerbepark Mülheim-Kärlich verfügt aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße B 9, die in nur rd. 2,5 km Entfernung östlich am Autobahnkreuz Koblenz-Nord auf die Bundesautobahn A 48 führt, über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichende Flächenkapazitäten. Vor diesem Hintergrund ist der Gewerbepark Mülheim-Kärlich grundsätzlich als Einzelhandelsstandort für großflächige Einzelhandelbetriebe geeignet.

Um die Entwicklung der Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm zu fördern, sollte sich die Entwicklungsperspektive dieses Standortbereichs grundsätzlich auf den innenstadtverträglichen Einzelhandel konzentrieren und dem Gewerbepark die **Funktion des Ergänzungsstandorts für den Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten** zugewiesen werden. In diesem Zusammenhang sind gemäß LEP IV die innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Die Sortimente aus dem nicht-innenstadtrelevanten Bereich sind insbesondere mit einem Bauhaus-Bau- und Gartenmarkt und den Möbelanbietern Roller, Polster Trösler, Möbel Billi, Möbel Boss und Küchen Aktuell bereits heute in größerem Umfang im Gewerbepark Mülheim-Kärlich vertreten. Da diese Sortimente einen hohen Flächenbedarf aufweisen, die Kopplungspotenziale mit innenstadtrelevanten Sortimenten eher gering sind und in den Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm keine derartigen Betriebe ansässig sind, die in ihrer Betriebstätigkeit beeinträchtigt werden könnten, sind gegen die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten im Gewerbepark Mülheim-Kärlich grundsätzlich keine Einwände geltend zu machen. Gleichzeitig können hiermit ein sparsamer Flächenverbrauch sichergestellt und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für arbeitsplatzintensive Betriebe vorgehalten werden.

Grundsätzlich ist jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben einer umfassenden Einzelfallprüfung zu unterziehen und zu klären, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Ortsmitten von Mülheim-Kärlich und Weißenthurm sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen haben könnte. Über die Ziele der Landesplanung hinaus, ergibt sich die Notwendigkeit dieser Einzelfallprüfung auch aus den Vorgaben von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ist dem Gewerbepark Mülheim-Kärlich einerseits die Funktion als Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevante Großbetriebe zuzusprechen, sollten Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Kernsortimenten andererseits im Rahmen der Bestandssicherung bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe möglich sein können.

## 6 Abschließende Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung soll einen Beitrag zu einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung für die VG Weißenthurm im Rahmen der Bauleitplanung leisten. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Verbandsgemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der VG Weißenthurm erforderlich.

Dieser Beschluss sollte durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereitet werden. Hintergrund ist die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das mit seinen Urteilen vom 27.03.2013 klargestellt hat, dass es ausreicht, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente darauf aufbauend in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Das Gericht sieht es somit als ausreichend an, wenn der konkrete Nachweis der Zentrenschädlichkeit eines Sortiments bereits mit der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und nicht erst getrennt für jeden einzelnen, einen Einzelhandelsausschluss regelnden Bebauungsplan geführt wird. Die grundsätzliche Rechtfertigung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels kann somit bereits mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept geführt werden.

Das Instrument des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde somit in seinem Gewicht zur Artikulierung von Planungsinteressen der Verbandsgemeinde deutlich gestärkt. Bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten einzelner privater Grundstücke können bereits mit dem Konzept weitgehende Vorentscheidungen getroffen werden. Deshalb ist anzuraten, die Öffentlichkeit intensiv an der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der VG Weißenthurm zu beteiligen und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens insbesondere deutlich zu machen, welche Bedeutung diese vorbereitende Planung für private Individualinteressen entfalten kann.

In Anlehnung an das Verfahren nach § 3 Baugesetzbuch sollte der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, Bedenken und Anregungen in die Planung einzubringen. Alle abwägungsrelevanten Eigentümer- und Betreiberbelange sollten intensiv geprüft und abgewogen werden. Besonders zu beachten sind dabei konkret angezeigte Planungsabsichten zur Erweiterung oder Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben.

---

Köln, im Februar 2020

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illguth