

Einzelhandelskonzept - Entwurfsfassung

für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach

Auftraggeber:

Verbandsgemeindeverwaltung
Ransbach-Baumbach

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeogr. Claus Ciuraj, M.A.
(Projektleitung)

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

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail ciuraj@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 der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im August 2014

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung	7
2.2 Siedlungsstruktur.....	9
2.3 Demografische Entwicklung.....	12
2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Ransbach-Baumbach.....	14
2.5 Regionale Wettbewerbssituation.....	17
3 Einzelhandelssituation in der VG Ransbach-Baumbach	21
3.1 Überblick	21
3.2 Einzelhandelssituation in der Stadt Ransbach-Baumbach	24
3.2.1 Hauptfunktionsbereich der Stadt Ransbach-Baumbach.....	27
3.2.2 Solitärstandorte innerhalb der Stadt Ransbach-Baumbach.....	31
3.3 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet	33
3.4 Einzelhandelsausstattung in der VG Ransbach-Baumbach nach Sortimenten.....	35
3.5 Wohnortnahe Versorgung	39
3.6 Einzelhandelszentralität	43
4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	46
5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach sowie Handlungsempfehlungen	48
5.1 Relevante landes-/regionalplanerische Vorgaben	48
5.2 Der Rechtsbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“	50
5.3 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach.....	51
5.4 Standortkonzept	54
5.4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“	55
5.4.2 Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung („Ergänzende Grundversorgungsstandorte“)	57
5.4.3 Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel	58
5.4.4 Definition der örtlichen Sortimentsliste.....	62
6 Exkurs: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	68
6.1 Steuerung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten	68

6.2	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	69
6.3	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	72
6.4	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	72
6.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	73
6.6	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	73
7	Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung	75

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einwohnerentwicklung in der VG Ransbach-Baumbach und Vergleichsräumen 2002-2012 (2002 = 100 %)	12
Abbildung 2:	Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Ransbach-Baumbach in den Jahren 2010 und 2030 im Vergleich	13
Abbildung 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Ransbach-Baumbach und in Nachbarkommunen	14
Abbildung 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Ransbach-Baumbach nach Warengruppen	15
Abbildung 5:	Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Nördl. Teil Rheinstraße (Fotos)	27
Abbildung 6:	Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Marktplatz/Rewe (Fotos)	28
Abbildung 7:	Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Haselstraße (Fotos)	29
Abbildung 8:	Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Pleurtuit-Straße (Fotos)	30
Abbildung 9:	Stadtmitte Ransbach-Baumbach – VIP-City-Center/Stadthalle (Fotos)	31
Abbildung 10:	Gartencenter Kuch/I&M Baustoffhandel (Fotos)	32
Abbildung 11:	Kannenbäcker Center (Fotos)	32
Abbildung 12:	Ortsmitte Nauort (Fotos)	33
Abbildung 13:	Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Ransbach-Baumbach nach Sortimenten	35
Abbildung 14:	Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick	43
Abbildung 15:	Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Ransbach-Baumbach	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohner der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach	9
Tabelle 2:	Ausgewählte Pkw-Distanzen zu den Umlandstandorten.....	11
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Ransbach-Baumbach.....	16
Tabelle 4:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Ransbach-Baumbach	23
Tabelle 5:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Ransbach-Baumbach	25
Tabelle 6:	Betriebsgrößenstruktur in der Stadt Ransbach-Baumbach.....	25
Tabelle 7:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Verbandsgemeinde nach Sortimenten	38
Tabelle 8:	Standort-Check Lebensmittelbetriebe	42
Tabelle 9:	Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo in der VG Ransbach-Baumbach	45

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der VG Ransbach-Baumbach und zentralörtliche Gliederung	7
Karte 2:	Siedlungsstruktur der VG Ransbach-Baumbach	10
Karte 3:	Regionale Wettbewerbssituation	17
Karte 4:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Ransbach-Baumbach	21
Karte 5:	Relevante Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Ransbach-Baumbach	24
Karte 6:	Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Ransbach-Baumbach	26
Karte 7:	Nahversorgungssituation in der VG Ransbach-Baumbach	39
Karte 8:	Standortkonzept der VG Ransbach-Baumbach	54
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich	55
Karte 10:	Ergänzungsstandort (Entwicklung)	59
Karte 11:	Räumliche Abgrenzung Ergänzungsstandorte „Gartencenter Kuch“/ „I&M“	60
Karte 12:	Standortkonzept Stadt Ransbach-Baumbach	61

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach hat die BBE Handelsberatung im März 2014 mit der Erarbeitung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts beauftragt.

Aufbauend auf einer umfassenden Analyse der aktuellen Einzelhandelssituation sollen Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgemeindegebiet erarbeitet werden.

Wichtiger Hintergrund der Planungsabsicht ist die Rechtsverordnung des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV). Danach ist u. a. die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Als Grundlage für mögliche Standortentscheidungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche von den Kommunen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts ebenso räumlich festgelegt werden, wie die Ergänzungsstandorte für nicht-innenstadtrelevante Großbetriebe außerhalb der Zentren.

Vor dem Hintergrund dieser landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP IV sowie der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans sollen im Rahmen des zu erstellenden Einzelhandelskonzeptes insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert werden:

- Wie ist die derzeitige Positionierung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde (VG) Ransbach-Baumbach im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z. B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der VG Ransbach-Baumbach derzeit und perspektivisch in Bezug auf das Kaufkraftniveau und die Kaufkraftbindung dar?
- Bestehen in der VG Ransbach-Baumbach Versorgungslücken und Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen und welche Sortimente sind als innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevant einzustufen?
- Welche Standorte kommen als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht?
- Welche Standortbereiche innerhalb des Grundzentrums Ransbach-Baumbach sind als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen?
- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach

Im März/ April 2014 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ und leerstehenden Ladenlokale durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 24 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in der Stadtmitte von Ransbach-Baumbach und den Ortsmitten der sonstigen Ortsgemeinden die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Weitere Grundlagen

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach wurden von der BBE-Marktforschung ermittelt. Zugrunde gelegt werden Daten aus der aktuellen Veröffentlichung der MB-Research-Kaufkraft für Sortimente.

Für die Konzeptentwicklung wurde zudem auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Verbandsgemeinde wurden ebenfalls ausgewertet.

¹

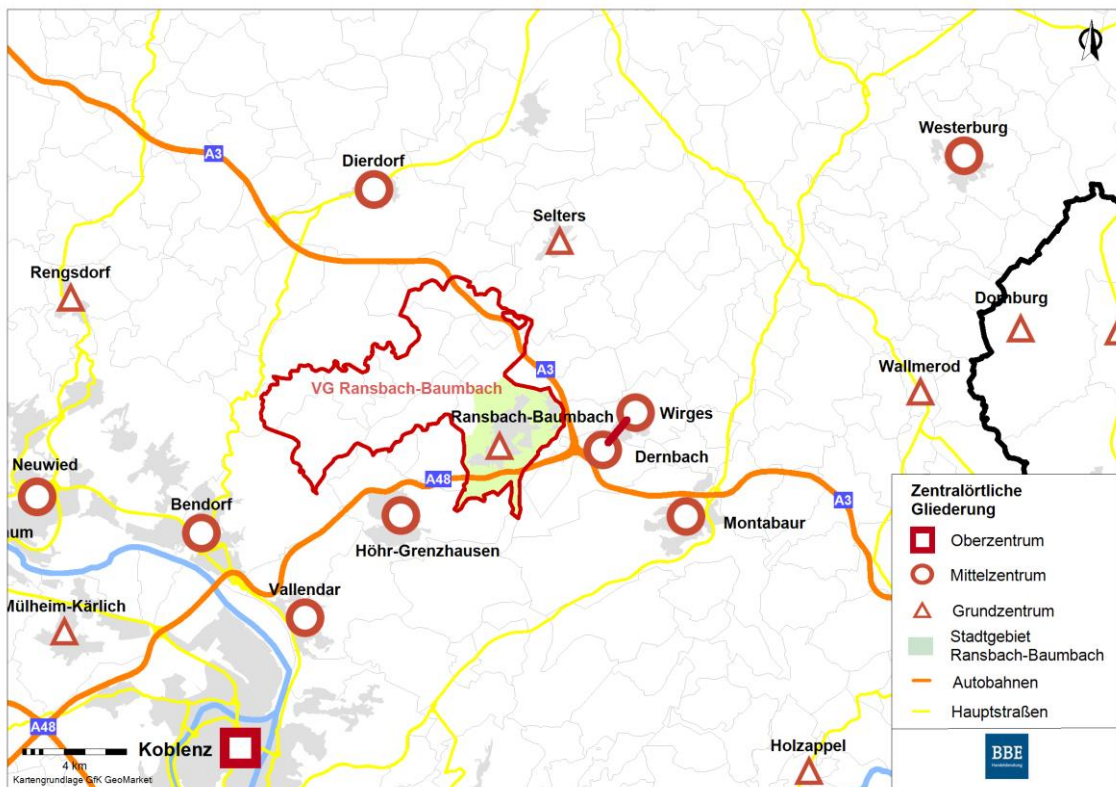
Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe berücksichtigt (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien). Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks,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

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage im Raum und Verkehrsanbindung

Die Verbandsgemeinde (VG) Ransbach-Baumbach liegt im Nordosten des Landes Rheinland-Pfalz. Großflächige Waldgebiete, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Mittelgebirgscharakter des Westerwaldes prägen das Verbandsgemeindegebiet von Ransbach-Baumbach, das dem Kannenbäckerland als Region mit den größten Tonvorkommen Europas zuzuordnen ist. Als so beworbene „Töpferstadt im Herzen des Kannenbäckerland“ wird die Wirtschaftsstruktur auch heute noch von einer Vielzahl an Betrieben geprägt, die sich mit der Herstellung von Keramikprodukten befassen.

Karte 1: Lage der VG Ransbach-Baumbach und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Verbandsgemeindegebiet grenzt im Norden an die Verbandsgemeinde Dierdorf, im Osten an die Verbandsgemeinden Selters und Wirges, im Süden an die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen und im Westen an die verbandsgemeindefreie Stadt Bendorf.

Mit Ausnahme von Selters (Grundzentrum) sind die umliegenden Städte im LEP IV Rheinland-Pfalz jeweils als „freiwillig kooperierende Mittelzentren“ qualifiziert. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die rd. 25 km entfernte, über die BAB 48 verkehrlich sehr gut zu erreichende Großstadt Koblenz. Rahmengebend sind zudem die Angebotsstrukturen im rd. 10 km südöstlich gelegenen Mittelzent-

rum Montabaur bzw. dem benachbarten Heiligenroth sowie die großen Gewerbegebietsstandorte in Mülheim-Kärlich und Neuwied (jeweils rd. 23 km entfernt).

Demnach liegt die Verbandsgemeinde auch in einem Bereich „hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl“, was gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz mit der Erreichbarkeit von 8 – 20 Zentren innerhalb von 30-PKW-Minuten korreliert.

Die zu Ransbach-Baumbach **nächstgelegenen Verdichtungsräume** sind mit einer Entfernung von rd. 25 km Koblenz (u.a. mit den Städten Koblenz, Neuwied) sowie mit jeweils rd. 70 km Bonn und Siegen, die durch ihre überregionale Bedeutung als Arbeits- und Versorgungsstandorte bis in den Raum Ransbach-Baumbach hinein wirken.

Einziger zentraler Ort im Verbandsgemeindegebiet ist die gemäß dem RROP Mittelrhein-Westerwald als monozentrales Grundzentrum einzustufende Stadt Ransbach-Baumbach – der von ihr zu versorgende Nahbereich ist demnach deckungsgleich mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde.

Monozentrale Grundzentren sollen aus Sicht der Regionalplanung über eine „vollständige grundzentrale Ausstattung verfügen“ und somit den Schwerpunkt der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellen.

Gemäß RROP halten Grundzentren im monozentralen Nahbereich neben dem Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung „in der Regel auch eine Grundversorgung im Gesundheitssektor (Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken, Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen von Finanz- und Postdienstleistern, Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf und Sport- und Freizeiteinrichtungen und anderen Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs bzw. der Daseinsvorsorge wie Kindergarten und Grundschule vor“.²

Zu den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen von Ransbach-Baumbach zählen unter anderem:

- Verbandsgemeindeverwaltung,
- Stadthalle,
- integrative Haupt- und Realschule (Stadt Ransbach-Baumbach), drei Grundschulen (eine davon in Ransbach-Baumbach), sechs Kindergärten (drei in Ransbach-Baumbach),
- Gesundheitseinrichtungen (Ärzte/Apotheken),
- Seniorenresidenz,
- Finanz- und Postdienstleister (Post, diverse Banken) sowie
- Sportanlage,
- Freibad.

Die Verbandsgemeinde verfügt über die folgenden Autobahn-Anschlüsse an das bundesdeutsche Fernstraßennetz:

- BAB 3 Köln – Frankfurt (Anschlussstelle Ransbach-Baumbach/Morgendorf; rd. 3 km Entfernung von der Stadtmitte entfernt)

² Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Entwurf gemäß Beschluss der Regionalvertretung vom 12.09.2011; S. 14

- BAB 48 Autobahndreieck Vulkaneifel – Dernbach (Anschlussstelle Höhr-Grenzhausen, rd. 7 km von der Stadtmitte entfernt).

Die örtliche wie innerörtliche Erschließung des Verbandsgemeindegebiets erfolgt im Wesentlichen über die beiden in ost-westlicher Richtung das Gemeindegebiet querenden Landesstraßen 307 (Höhr-Grenzhausen – Ransbach-Baumbach – Richtung Wirges bzw. Selters) bzw. 306 (Bendorf – Nauort – Ri. Selters bzw. Dierdorf) sowie ergänzende Kreisstraßen.

Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG besteht über den rd. 10 km entfernt gelegenen ICE-Bahnhof Montabaur.

2.2 Siedlungsstruktur

Die Verbandsgemeinde wird nach dem LEP IV Rheinland-Pfalz als „verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ eingestuft. Neben der namensgebenden Stadt Ransbach-Baumbach gehören der Verbandsgemeinde noch zehn eigenständige, ländlich strukturierte Ortsgemeinden an. Zum 31.12.2013 verfügt die Verbandsgemeinde über rd. 14.700 Einwohner.

Das Verbandsgemeindegebiet beläuft sich auf rd. 50 km², so dass sich eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte von rd. 290 Personen je km² errechnen lässt.

Tabelle 1: Einwohner der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach

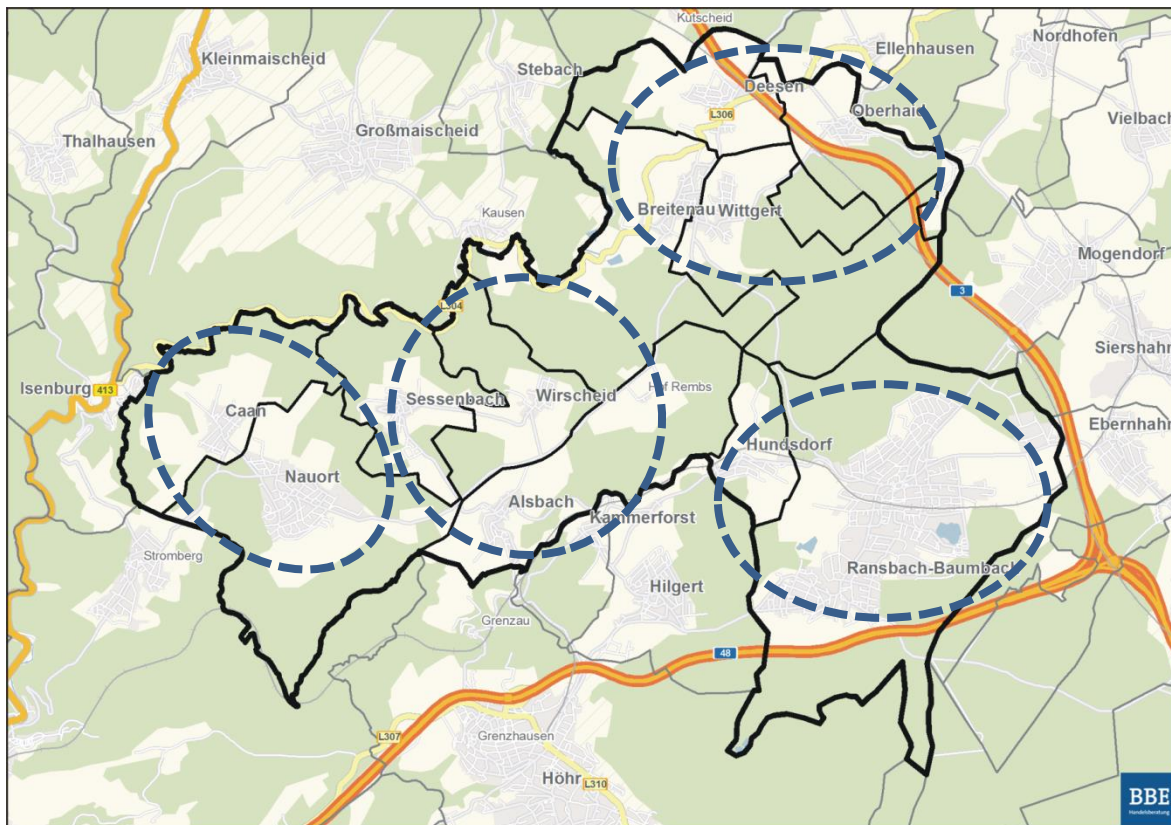
Gemeinde	Einwohner abs.	in %
Alsbach	598	4
Breitenau	664	5
Caan	702	5
Deesen	667	5
Hundsdorf	423	3
Nauort	2.265	15
Oberhaid	389	3
Ransbach-Baumbach	7.501	51
Sessenbach	478	3
Wirscheid	325	2
Wittgert	637	4
Verbandsgemeinde insg.	14.649	100

Quelle: Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2013

Über die Hälfte der Einwohner entfällt auf die Stadt Ransbach-Baumbach im südöstlichen Verbandsgemeindegebiet, welche damit den eindeutigen Bevölkerungsschwerpunkt darstellt.

Abgesehen von der im westlichen Verbandsgemeindegebiet gelegenen Ortsgemeinde Nauort mit rd. 2.300 Einwohnern, verfügen die übrigen Ortsgemeinden über ein Bevölkerungspotenzial von jeweils unter 1.000 Einwohnern.

Karte 2: Siedlungsstruktur der VG Ransbach-Baumbach



Quelle: Eigene Darstellung

Neben dem Siedlungsschwerpunkt im Südosten (Ransbach-Baumbach/ Hundsdorf) bilden die im Norden gelegenen Haiderbach-Gemeinden Deesen, Oberhaid, Breitegau und Wittgert, die zentral gelegenen Ortsgemeinden Alsbach, Sessenbach und Wirscheid sowie die im westlichen Verbandsgemeindegebiet gelegenen Ortsgemeinden Nauort und Caan weitere siedlungsstrukturelle Einheiten innerhalb der VG Ransbach-Baumbach.

In Zusammenhang mit der recht weitläufigen Ausdehnung des Verbandsgemeindegebietes (maximale Nord-Süd-Ausdehnung rd. 8 km, max. Ost-West-Ausdehnung rd. 11 km) ergibt sich hieraus, dass die in den einzelnen Teilräumen lebenden Personen die in den umliegenden zentralen Orten vorgehaltenen Angebotsstrukturen zum Teil auf kürzerem Wege erreichen können, als die Einwohner des Grundzentrums Ransbach-Baumbach (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 2: Ausgewählte Pkw-Distanzen zu den Umlandstandorten

	Ransbach-Baumbach		Selters		Wirges		Höhr-Grenzhausen		Bendorf		Dierdorf	
	min	km	min	km	min	km	min	km	min	km	min	km
Ransbach-Baumbach	./.	./.	*	*	9	7,0	9	6,6	*	*	*	*
Hundsdorf	5	2,8	*	*	11	8,6	10	5,9	*	*	*	*
Breitenau	9	5,5	11	7,4	14	11,3	*	*	*	*	16	9,8
Deesen	9	6,8	9	6,1	16	10,1	*	*	*	*	14	8,5
Wittgert	9	5,9	10	7,3	15	11,7	*	*	*	*	15	9,8
Oberhaid	11	8	8	4,5	11	7,9	*	*	*	*	15	9
Caan	17	10,5	*	*	*	*	16	9,0	11	7,5	*	*
Nauort	13	9,1	*	*	*	*	12	7,6	11	8,0	*	*
Alsbach	9	6,3	*	*	*	*	8	4,6	16	11,3	*	*
Sessenbach	14	8,4	*	*	*	*	13	6,9	17	11,7	*	*
Wirscheid	12	9,3	*	*	*	*	13	7,6	17	12,3	*	*

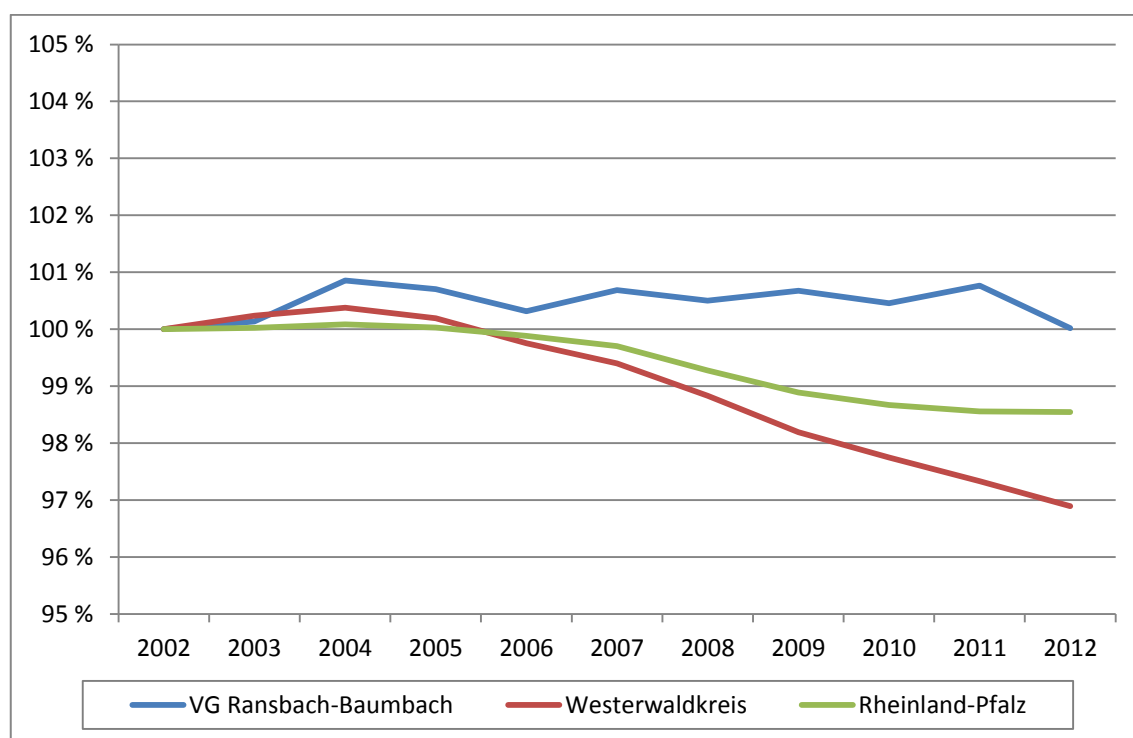
Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung
* aufgrund der Lagesituation nicht relevant

2.3 Demografische Entwicklung

Insgesamt ist die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach als relativ stabil zu bezeichnen, zuletzt sank die Bevölkerung im Jahr 2012 auf das Niveau des Basisjahres 2002.

Für den Westerwaldkreis ist im selben Zeitraum dagegen eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung um ca. 3 Prozentpunkte zu beobachten. Auch gegenüber der Bevölkerungsentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz stellt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl der VG Ransbach-Baumbach positiv dar.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der VG Ransbach-Baumbach und Vergleichsräumen 2002-2012 (2002 = 100 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; eigene Darstellung

Zukünftig lässt die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz einen landesweiten Rückgang der Bevölkerung erwarten. Die Prognosen gehen für Rheinland-Pfalz von 2010 bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von rd. 5,8 % aus.

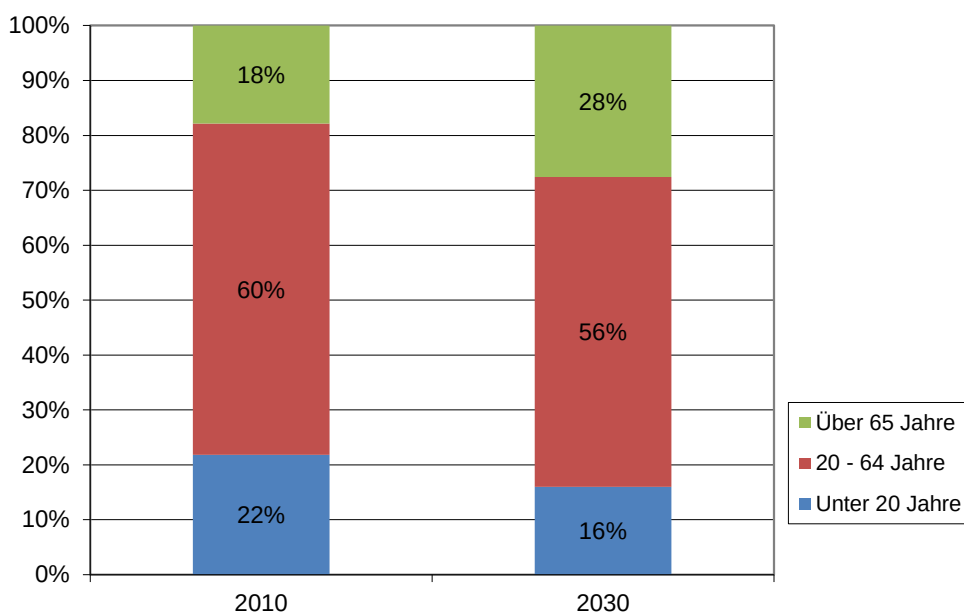
Für den Landkreis Westerwaldkreis wird in der mittleren Variante der statistischen Bevölkerungsvorausberechnung ein Rückgang der Bevölkerungszahl von rd. 198.600 im Basisjahr auf rd. 182.300 Einwohner im Jahr 2030 erwartet. Mit einer Abnahme um rd. 8,2 Prozentpunkte wird die Einwohnerzahl des Westerwaldkreises demnach gegenüber der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landes Rheinland-Pfalz überdurchschnittlich sinken.

Für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach wird im Prognosezeitraum 2010 bis 2030 dagegen ein nur leichter Bevölkerungsrückgang von rd. 2,4 % prognostiziert.

Die gegenüber Land bzw. Kreis positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre wird sich somit auch in Zukunft weiter fortsetzen.

Gleichzeitig mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung werden sich in Folge des demographischen Wandels auch deutliche Verschiebungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung vollziehen. Dabei wird der Anteil der Personen unter 20 Jahren von 22 % auf 18 % im Jahr 2030 leicht sinken. Ähnlich wird langfristig die prozentuale Abnahme des Anteils von Personen im erwerbsfähigen Alter (20 – 64 Jahre) ausfallen. Hier prognostiziert die Bertelsmann Stiftung ausgehend von rd. 60 % im Jahr 2010 eine Reduktion um rd. 4 Prozentpunkte bis 2030 auf dann 56 %. Insgesamt wird somit der Anteil in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter von rd. 18 % im Jahr 2010 auf 28 % im Jahr 2030 stark anwachsen, während jüngere Bevölkerungsgruppen anteilmäßig an Bedeutung verlieren.

Abbildung 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der VG Ransbach-Baumbach in den Jahren 2010 und 2030 im Vergleich



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

2.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Ransbach-Baumbach

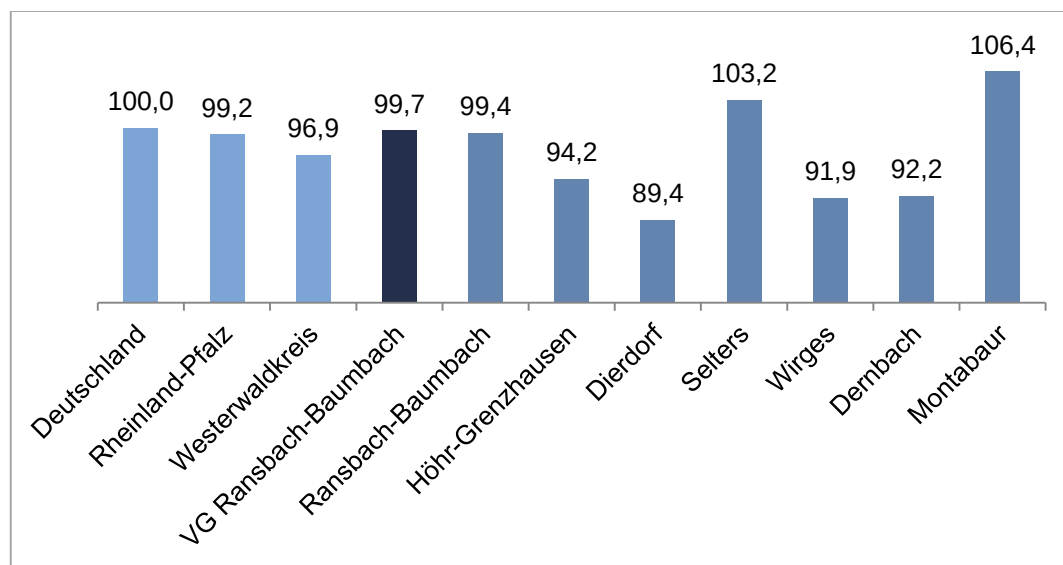
Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.205 € einzelhandelsrelevant.³

Über die MB-Research-Kaufkraftkennziffern ermittelt sich für die Verbandsgemeinde aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 99,7 %, das sich somit auf Bundesniveau bewegt.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Kaufkraftniveau der VG Ransbach-Baumbach damit geringfügig höher als im Westerwaldkreis (vgl. Abbildung 3).

Die Stadt Ransbach-Baumbach liegt mit 99,4 % leicht unter dem Bundesschnitt. Die Nachbarkommunen Höhr-Grenzhausen (94,2 %), Dierdorf (89,4 %), Wirges (91,9 %) sowie Dernbach (92,2 %) erreichen jeweils niedrigere Kaufkraftwerte. Im Gegensatz dazu liegt das Kaufkraftniveau in Selters (103,2 %) und Montabaur (106,4 %) über dem Bundesschnitt.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Ransbach-Baumbach und in Nachbarkommunen



Quelle: MB Research-Kaufkraftkennziffern 2013

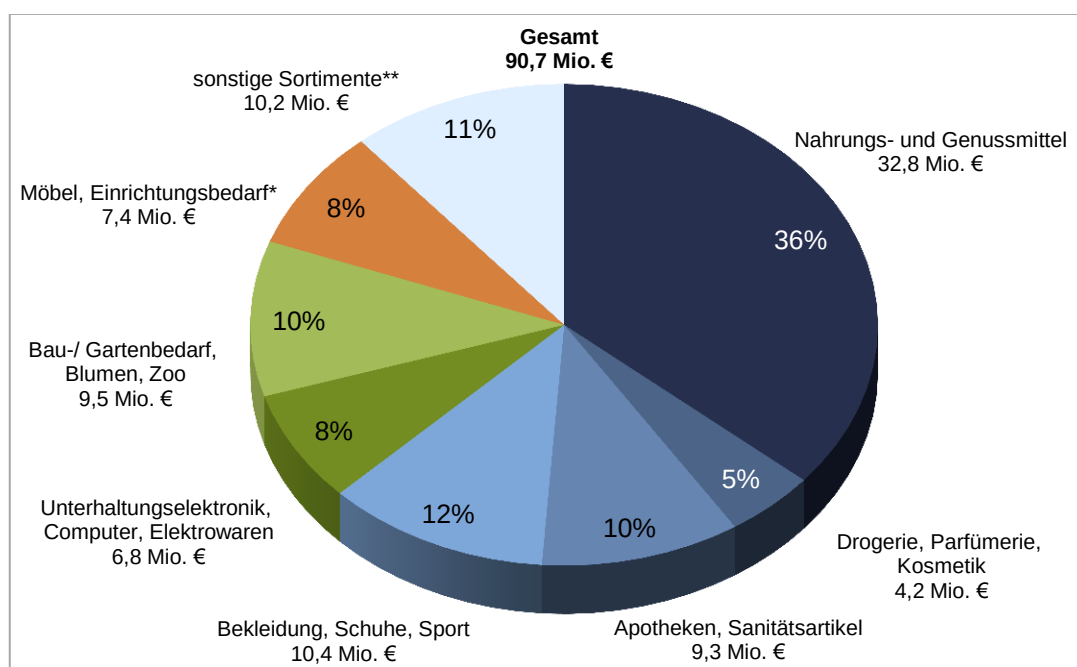
Für die Verbandsgemeinde ergeben sich demnach jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.189 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Ransbach-Baumbach in Höhe von aktuell rd. 91 Mio. € errechnen.

³ unberücksichtigt bleiben die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lassen sich darüber hinaus auch Aussagen über das Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet nach Warengruppen bzw. Sortimentsbereichen treffen.

Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen lässt sich für die VG Ransbach-Baumbach feststellen, dass mit rd. 36 % bzw. rd. 33 Mio. € das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist. Rechnet man Drogeriewaren und pharmazeutische Artikel⁴ hinzu, zeigt sich, dass mit rd. 51 % etwa die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen entfällt.

Abbildung 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Ransbach-Baumbach nach Warengruppen



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern

Für die innenstadtrelevanten Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport (rd. 10 Mio. €) sowie Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren und Foto (rd. 7 Mio. €) stehen im Verbandsgemeindegebiet insgesamt rd. 17 Mio. € zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich ebenfalls auf rd. 17 Mio. €, die sonstigen Warengruppen umfassen rd. 10 Mio. € bzw. ca. 11 % des Gesamtvolumens.

⁴ pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der VG Ransbach-Baumbach

Sortiment	Deutschland	VG Ransbach-Baumbach	
	Pro-Kopf-Ausgaben in €	Pro-Kopf-Ausgaben in €	Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.278	2.238	32,8
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	297	289	4,2
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	662	638	9,3
Bekleidung, Wäsche	504	493	7,2
Schuhe, Lederwaren	126	127	1,9
Sport-, Campingartikel	89	94	1,4
Bücher, Zeitschriften	96	92	1,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	126	121	1,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	49	51	0,8
Möbel	304	302	4,4
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	96	97	1,4
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	33	32	0,5
Heimtextilien, Gardinen	27	26	0,4
Bettwaren	23	22	0,3
Lampen und Leuchten	25	24	0,4
Elektrohaushaltsgeräte (Groß-/Kleingeräte)	126	125	1,8
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto	345	341	5,0
Optik, Uhren, Schmuck	118	115	1,7
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	335	370	5,4
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	202	223	3,3
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	47	52	0,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	38	41	0,6
Autozubehör	150	165	2,4
Sonstiger Einzelhandel**	109	109	1,6
Gesamt	6.205	6.189	90,7

* Glas, Porzellan, Keramik

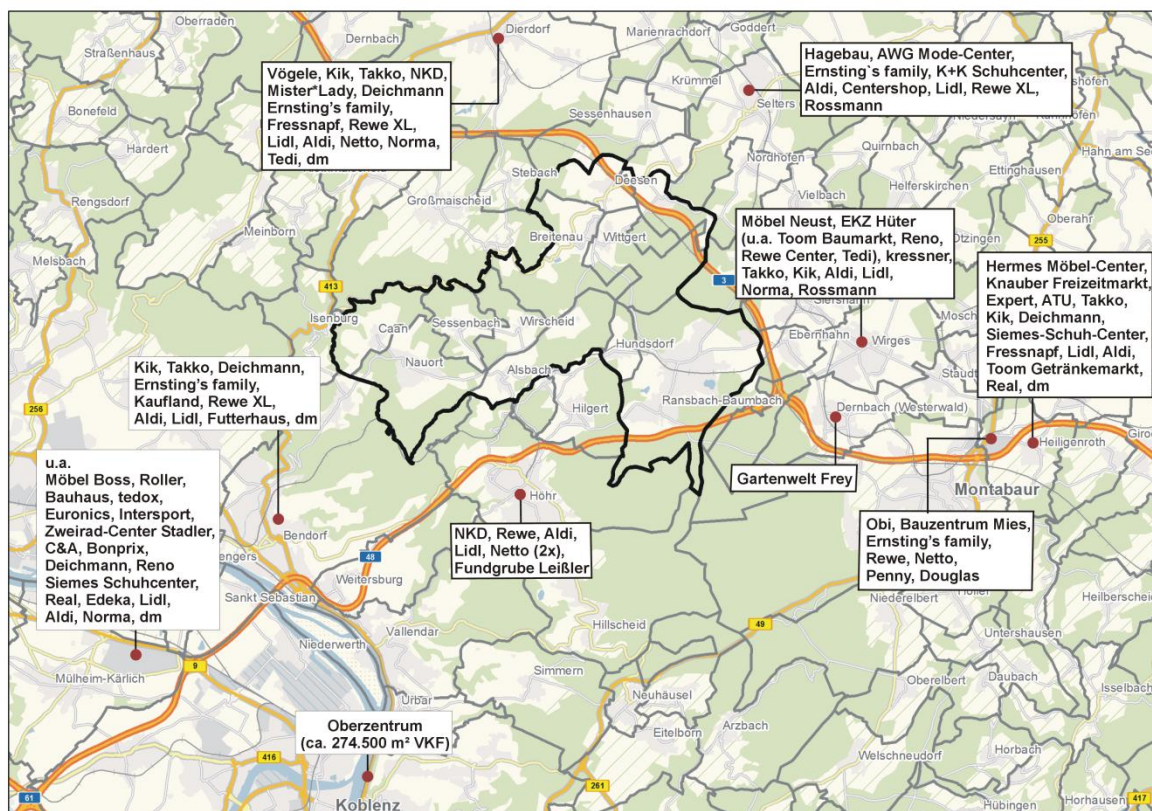
** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände, Antiquitäten

Quelle: BBE-Marktforschung unter Verwendung der MBR-Kaufkraftkennziffern (Rundungsdifferenzen möglich)

2.5 Regionale Wettbewerbssituation

Das Grundzentrum Ransbach-Baumbach steht, aufgrund der räumlichen Nähe zum rd. 25 km entfernt gelegenen Oberzentrum Koblenz sowie der umliegenden Grund- und Mittelzentren (v.a. Wirges, Höhr-Grenzhausen, Selters, Dierdorf, Bendorf, Montabaur, Heiligenroth), in einem stark ausgeprägten regionalen Wettbewerb.

Karte 3: Regionale Wettbewerbssituation



Quelle: Eigene Darstellung

Dominanter Einzelhandelsstandort der Region ist das nahegelegene **Oberzentrum Koblenz**, das insbesondere im Bereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels qualitativ und quantitativ den mit Abstand bedeutendsten Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Region darstellt und über ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot verfügt. Laut dem 2009 veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz⁵ sind dem Hauptzentrum rd. 500 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 114.000 m² zuzuordnen. Wesentliche Magnetbetriebe sind Galeria Kaufhof, Zara, H&M, Pohland, C&A, SinnLeffers, Müller sowie hochwertige inhabergeführte Anbieter. Darüber hinaus befindet sich in der Innenstadt das Löhrl-Center (Hohenfelder Straße) – ein von ECE betriebenes, dreigeschossiges Einkaufszentrum mit über 120 Geschäften auf einer Verkaufsfläche von rd. 27.000 m²; Ankermieter sind Peek & Cloppenburg, Globus, und Thalia.

⁵ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Koblenz, Borchert GeoInfo GmbH, Juni 2009

Mit der Eröffnung des zweiten, innerstädtischen ECE-Einkaufszentrums im September 2012 („Forum Mittelrhein“, rd. 20.000 m² Verkaufsfläche, Ankermieter: Saturn, H&M, Sport 2000, New Yorker) hat die innerstädtische Einzelhandelsausstattung noch einmal deutlich an Profil gewonnen.

Zum anderen werden die in unmittelbarer Nähe zueinander befindlichen, verkehrsgünstig an der A 48 und B 9 gelegenen Fachmarktstandorte „Gewerbepark Nord“, „Dienstleistungszentrum Bubenheim“ und „Gewerbegebiet B 9“ im Westen der Stadt Koblenz, die laut Einzelhandelskonzept über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 110.000 m² verfügen, ebenfalls weit in die Region ausstrahlen. Zu den größten Anbietern dort zählen neben dem Ikea-Einrichtungshaus u.a. Poco, Bauhaus, Hornbach, Dehner, Megazoo, Saturn, MediaMarkt, Toys“R“Us und Intersport.

Ein ebenfalls regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort ist das unmittelbar nordwestlich an die Stadtgrenze von Koblenz angrenzende Gewerbegebiet **Mülheim-Kärlich**, das lediglich von der Autobahntrasse der A 48 von den vorab dargelegten Gewerbegebieten in Koblenz räumlich getrennt wird. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 113.000 m² das Fachmarktzentrum über eine ähnliche Größendimensionierung wie die Gewerbegebiete im benachbarten Koblenz.⁶

Neben großflächigen Möbel-/Einrichtungsmärkten (u.a. Möbel Boss, Roller, Tedox) und Bau- und Gartenmärkten (u.a. Bauhaus, Blumen Risse) werden dort ebenfalls umfangreiche Angebote innenstadtrelevanter Sortimente vorgehalten (u.a. C&A, Robert Ley, Bonprix, Deichmann, Siemes, Reno, Euronics, Intersport). Auch nahversorgungsrelevante Sortimente werden auf rd. 10.000 m² angeboten – größter Anbieter ist hier das Real SB-Warenhaus im Rhein-Mosel-Zentrum.

In einer vergleichbaren Entfernung von rd. 23 km, westlich der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach befindet sich das Mittelzentrum **Neuwied**, das insbesondere aufgrund seiner im verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen B 42 und B 256 gelegenen Gewerbegebiet Distelfeld ansässigen Betriebe (u.a. Möbelhaus Porta, Bauhaus, Garten-Center Dehner, Blumen Risse, Knüller, Takko, Jeans World, Deichmann, Fressnapf, Toom, Aldi, Lidl, dm) als regional bedeutsamer Angebotsstandort anzusehen ist.

Wesentliche Angebotsstandorte im näheren Umfeld der VG Ransbach-Baumbach befinden sich in den umliegenden Grund- und Mittelzentren Wirges, Höhr-Grenzhausen, Selters, Dierdorf, Bendorf, Montabaur und Heiligenroth.

In der rd. 15 Pkw-Minuten von den nördlich gelegenen Haiderbach-Gemeinden Breitenau, Wittgert und Deesen entfernt gelegenen Stadtmitte von **Dierdorf** ist nach der Betriebsaufgabe von Rewe im Jahr 2010 nur noch kleinteiliger Facheinzelhandel (u.a. Schuhe, Bekleidung, Bücher, Apotheke, Blumen etc.) mit ergänzendem Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz vorzufinden. Einzelhandelschwerpunkt ist die im westlichen Eingangsbereich von Dierdorf gelegene, autokundenorientierte Gewerbegebietslage mit einer Vielzahl von Filialisten, die ihren Angebotsschwerpunkt sowohl im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs (u.a. Rewe XL, Aldi, Lidl, Netto, dm) als auch des mittelfristigen Bedarfs (u.a. Vögele, Takko, NKD, Kik, Mister*Lady, Deichmann, Tedi) haben. Mit Fressnapf und dem Baumarkt Hagebau sind zudem weitere Kundenmagnete vorzufinden.

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Weißenthurm; BBE Handelsberatung GmbH, 2011

Weiterer Einzelhandelsstandort mit Relevanz insbesondere für die Haiderbach-Gemeinden des nördlichen Siedlungsbereichs der VG Ransbach-Baumbach ist das nordöstlich gelegene Grundzentrum **Selters**, die Pkw-Fahrzeit beträgt rd. 10 Minuten. Um die Platzstruktur zwischen Rhein- und Kirchstraße als Mittelpunkt der gewachsenen Ortsmitte herum ist lediglich kleinteilig strukturierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden. Wesentlicher Einzelhandelsstandort der Gemeinde ist das rd. 500 Meter nördlich der Stadtmitte gelegene Saynbach-Center an der L 304 (Bahnhofstraße), zu dessen größten Anbietern Rewe XL, AWG Mode-Center, Centershop, K+K Schuhmarkt und Ernsting's Family zählen. Etwa 1 km nördlich befindet sich in Gewerbegebietslage eine weitere Einzelhandelsagglomeration mit einem Hagebau-Baumarkt, dem Verbundstandort von Aldi und Rossmann, einem weiteren Lebensmitteldiscountmarkt (Lidl) und dem Getränkemarkt Blum.

Auch das im rd. 7 km östlich der VG Ransbach-Baumbach gelegenen Mittelzentrum **Wirges** vorhandene Einzelhandelsangebot im gewachsenen Geschäftsbereich entlang eines rd. 500 Meter langen Teilstücks der verkehrlich stark frequentierten Hauptdurchgangsstraße L 300 (Bahnhofstraße) ist ausschließlich kleinteilig strukturiert. Die wesentlichen Einzelhandelsstrukturen sind in den gewerblich geprägten Bereichen im nördlichen Siedlungsgebiet vorzufinden. Hier lassen sich der Verbundstandort „Auf der Klaus“ (u.a. Aldi, Lidl, Norma, Rossmann, Kik und Takko), der Solitärstandort des rd. 25.000 m² großen Möbelhauses Neust sowie das ebenfalls an der Samoborstraße gelegene, rd. 14.000 m² große Einkaufszentrum Hüter unterscheiden. Zu den größten Anbietern des Hüter-Einkaufszentrums gehören ein Toom Baumarkt und ein rd. 3.600 m² großes Rewe-Center (rd. 3.600 m²), das von den Fachmarktkonzepten Reno und Tedi ergänzt wird. Unmittelbar nördlich angrenzend ist zudem das großflächige Bekleidungshaus Kressner ansässig.

Ein weiteres an die VG Ransbach-Baumbach angrenzendes Mittelzentrum ist die Stadt **Höhr-Grenzhausen**. Von der Stadt Ransbach-Baumbach ist es in rd. 9 Pkw-Minuten bzw. rd. 7 km zu erreichen, für die zentral gelegenen Ortsgemeinden befindet es sich in einer Entfernung von 5 – 8 km.

Die im verkehrsberuhigten Bereich von Rathaus- und Rheinstraße gelegene Stadtmitte zeichnet sich vor allem durch kleinere Fachgeschäfte (u.a. Bekleidung, Floristik, Schreibwaren) aus, die durch Gastronomie und Dienstleistungen (u.a. Versicherung, Frisör, Fahrschule) ergänzt werden. Größter Einzelhandelsstandort im benachbarten Mittelzentrum ist der gewerblich geprägte Standortbereich an der Rudolf-Diesel-Straße. Neben einer „Fundgrube Leißler“ (Sonderpostenmarkt) als mit Abstand größtem Einzelhandelsbetrieb, sind hier zudem die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein NKD-Bekleidungsfachmarkt sowie ein inhabergeführter Tierfachmarkt vorzufinden. Darüber hinaus befindet sich in Solitärlagen weitere Lebensmittelanbieter (Rewe/Am alten Bahnhof; Netto/Westerwaldstraße, Netto/In der Trift).

Das vorgehaltene Angebot in Höhr-Grenzhausen wird somit wesentlich vom Lebensmitteleinzelhandel dominiert – größere Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des mittel- oder langfristigen Bedarfs und entsprechender Ausstrahlungskraft sind nicht vorzufinden.

Das Mittelzentrum **Bendorf** befindet sich nur rd. 8 Pkw-Kilometer von den im Westen der VG Ransbach-Baumbach gelegenen Ortsgemeinden Caan und Nauort entfernt. Gemäß Einzelhandelskonzept zählt der Innenstadtbereich rd. 70 Betriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.000 m² aufweisen. Größter Anbieter ist ein Kaufland SB-Warenhaus im gleichnamigen Einkaufszentrum, dem weitere Fachmarktkonzepte zuzuordnen sind (u.a. Lidl, dm, Kik, Takko, Deichmann, Ernsting's family). Sowohl aufgrund der räumlichen Entfernung als auch der vorgefundenen

Besatzstrukturen wird sich die Ausstrahlung des Mittelzentrums auf den westlichen Siedlungsbereich der VG Ransbach-Baumbach beschränken.

Die im Osten gelegene VG **Montabaur** verfügt insbesondere mit den Standorten im gleichnamigen Mittelzentrum sowie der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Ortsgemeinde Heiligenroth über umfangreiche Einzelhandelsangebote.

Derzeit wird im Umfeld des ICE-Bahnhofs Montabaur zudem ein Factory Outlet Center mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.000 m² gebaut, welches im Frühjahr 2015 öffnen soll. Damit wird das vorhandene Angebotsspektrum vor allem im Bereich Bekleidung und Schuhe wesentlich ausgebaut werden und die regionale Bedeutung als Einzelhandelsstandort entsprechend zunehmen.

In der nördlich angrenzenden Kommune **Heiligenroth** ist im unmittelbar an der A 3 gelegenen Gewerbegebiet eine umfangreiche Fachmarktagglomeration als rahmengebend anzusehen. Zu den größten Anbietern zählen dort ein Hermes Möbel-Center mit rd. 24.000 m², ein Real SB-Warenhaus sowie der Bau-/ Freizeitmarkt Knauber. Ergänzt wird der Standort durch mehrere Lebensmitteldiscounter und weitere Fachmärkte aus der Bekleidungs- und Schuhbranche.

.

Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt 12 leerstehende Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 350 m² vorhanden, wovon sich acht in der Stadt Ransbach-Baumbach und jeweils eines in den Ortsgemeinden Alsbach, Breitenau, Deesen und Nauort befinden.⁹

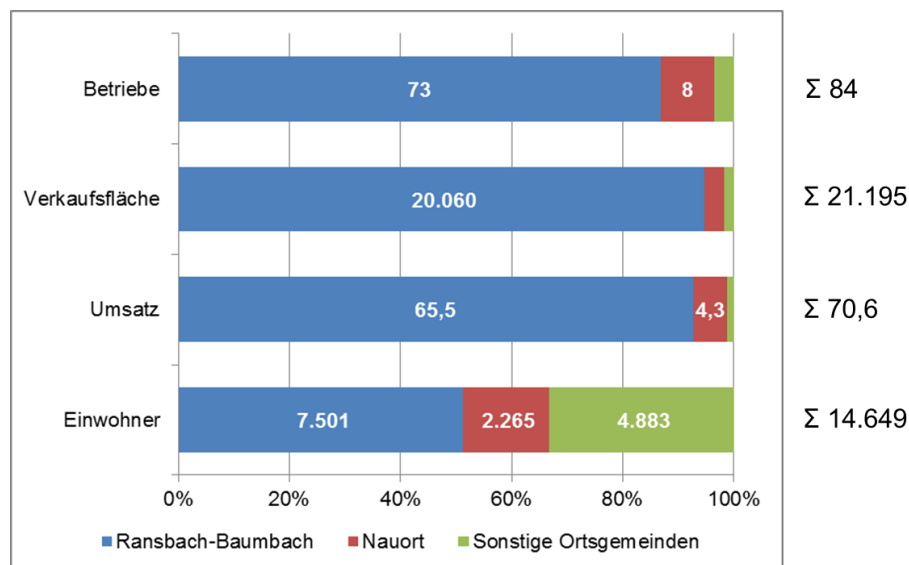
Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen detailliert aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

Wie der vorstehenden Karte zu entnehmen ist, konzentriert sich der **Einzelhandelsbesatz** entsprechend dem vorhandenen Siedlungsgefüge in hohem Maße auf die Stadt Ransbach-Baumbach, wohingegen in den übrigen Ortsteilen – mit Ausnahme der im westlichen Verbandsgemeindegebiet liegenden Ortsgemeinde Nauort - kaum Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind.

Die Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 21.200 m², von denen sich mit etwa 20.100 m² bzw. rd. 95 % der mit Abstand größte Anteil in der Stadt Ransbach-Baumbach befindet.

In den sonstigen Ortsgemeinden beläuft sich das Verkaufsflächenangebot auf insgesamt rd. 1.100 m².

Abb. 1: Übersicht Strukturdaten nach Standortbereichen



Quelle: BBE-Marktforschung; Rundungsdifferenzen möglich

⁹ Soweit einsehbar, sind die Leerstandsflächen von außen geschätzt worden. Als Leerstand erhoben wurde jedes leerstehende Ladenlokal, das grundsätzlich durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden könnte, unabhängig von der ehemaligen Nutzungsart.

Der **Einzelhandelsumsatz** beläuft sich nach eigener Prognose auf insgesamt rd. 70,6 Mio. € pro Jahr, wovon wiederum mit rd. 65,5 Mio. € bzw. rd. 93 % der mit deutlichem Abstand höchste Anteil auf die Stadt Ransbach-Baumbach entfällt. In der Ortsgemeinde Nauort ist ein Einzelhandelsumsatz von rd. 4,3 Mio. € zu verzeichnen, auf die sonstigen Ortsgemeinden entfällt ein Anteil von rd. 0,8 Mio. €.

Tabelle 4: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Ransbach-Baumbach

Stadt/Ortsgemeinde	Einwohner		Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Ransbach-Baumbach	7.501	51	73	87	20.060	95	65,5	93
Alsbach	598	4	-	-	-	-	-	-
Breitenau	664	5	1	1	30	*	*	*
Caan	702	5	-	-	-	-	-	-
Deesen	667	5	1	1	300	1	*	1
Hundsdorf	423	3	1	1	40	*	*	*
Nauort	2.265	15	8	10	765	4	4,3	6
Oberhaid	389	3	-	-	-	-	-	-
Sessenbach	478	3	-	-	-	-	-	-
Wirscheid	325	2	-	-	-	-	-	-
Wittgert	637	4	-	-	-	-	-	-
VG Ransbach-Baumbach insgesamt	14.649	100	84	100	21.195	100	70,6	100

Quelle: Eigene Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

* < 1,0 Mio. € bzw. < 1 %

Im Hinblick auf die vorgefundene Einzelhandelssituation stellt die **Stadt Ransbach-Baumbach** somit den **eindeutigen Versorgungsschwerpunkt der Verbandsgemeinde** dar. Insgesamt lassen sich mit rd. 73 Einzelhandelsbetrieben demnach etwa 87 % der vorhandenen Besitzstrukturen der Stadt Ransbach-Baumbach zuordnen, die mit rd. 20.100 m² etwa 95 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen. Auch hinsichtlich des erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes ist mit rd. 65,5 Mio. € bzw. rd. 93 % eine starke Konzentration auf das Grundzentrum der Verbandsgemeinde festzustellen.

Auf die **sonstigen Ortsgemeinden** der Verbandsgemeinde entfallen insgesamt nur rd. 5 % des Verkaufsflächenangebotes, obwohl diese insgesamt rd. 49 % der Einwohner der VG Ransbach-Baumbach stellen.

3.2 Einzelhandelssituation in der Stadt Ransbach-Baumbach

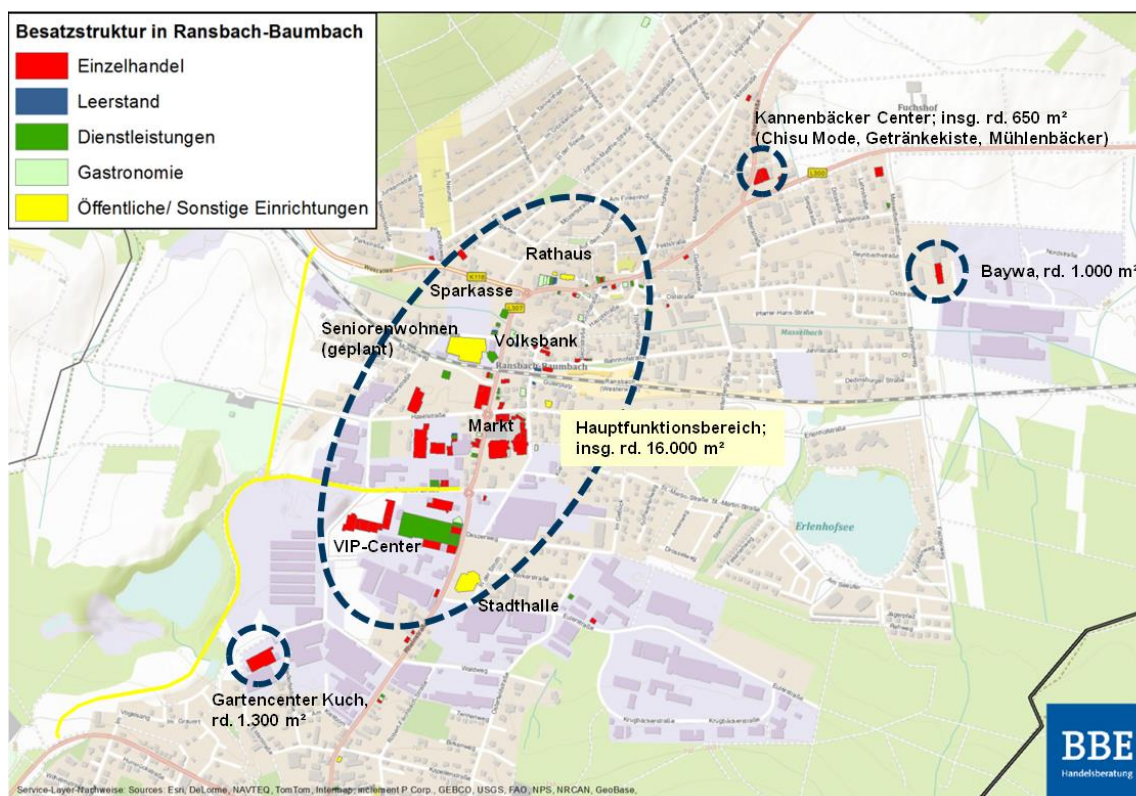
Über 90 % des insgesamt vorhandenen Verkaufsflächenbestandes bzw. der darauf erzielten Umsatzleistung der Verbandsgemeinde (vgl. obige Ausführungen) entfallen somit auf die im Grundzentrum Ransbach-Baumbach vorgehaltenen Angebote, in welchem sich wiederum mehrere bedeutsame Einzelhandelsstandortbereiche voneinander unterscheiden lassen.

Innerhalb der Stadt Ransbach-Baumbach konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz dabei sehr deutlich auf die Stadtmitte. Neben Einzelhandelsnutzungen befindet sich dort zudem eine Vielzahl öffentlicher und privater Dienstleistungen.

Daneben befinden sich in Ransbach-Baumbach drei weitere, die Angebotsstruktur prägende Einzelhandelsstandorte, die außerhalb des Hauptfunktionsbereichs liegen:

- Das in Gewerbegebietslage ansässige Gartencenter Kuch in der Niederfeldstraße,
- der im Gewerbegebiet Oststraße ansässige Baustoffhandel I&M¹⁰ sowie
- das Kannenbäcker Center im östlichen Ortseingangsbereich von Ransbach-Baumbach.

Karte 5: Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Ransbach-Baumbach



Quelle: eigene Abbildung

¹⁰

Ehemalige Filiale der BayWa AG, die seit dem 01.05.2014 von der I&M Baustoffhandel GmbH & Co. KG geführt wird.

Tabelle 5: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Ransbach-Baumbach

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Hauptfunktionsbereich	50	68	15.865	79	57,9	88
Sonstige Lage, davon	23	32	4.195	21	7,6	12
Kannenbäcker Center	3	4	650	3	*	*
I&M	1	1	990	5	*	*
Blumen Kuch	1	1	1.300	6	*	*
Sonstige Lagen	18	25	1.255	6	3,5	5
Stadt Ransbach-Baumbach insgesamt	73	100	20.060	100	65,5	100

Quelle: Eigene Erhebungen (Rundungsdifferenzen möglich)

* aus Datenschutzgründen nicht explizit ausgewiesen

Im darüber hinausgehenden Stadtgebiet beschränkt sich das sonstige Angebot auf insgesamt 18, ausschließlich kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe, auf die mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.250 m² lediglich 6 % der Verkaufsfläche bzw. 5 % des Umsatzes entfallen.

Tabelle 6: Betriebsgrößenstruktur in der Stadt Ransbach-Baumbach

Betriebsgrößenklasse (VKF)	Betriebe		Verkaufsfläche	
	Anzahl	in %	in m²	in %
≤ 50 m²	37	51	1.135	6
> 50 m² - ≤ 200 m²	13	18	1.390	7
> 200 m² - ≤ 800 m²	16	22	7.150	36
> 800 m² - ≤ 1.500 m²	5	7	5.470	27
> 1.500 m²	2	3	4.915	25
Gesamt	73	100	20.060	100

Quelle: Eigene Erhebungen, eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

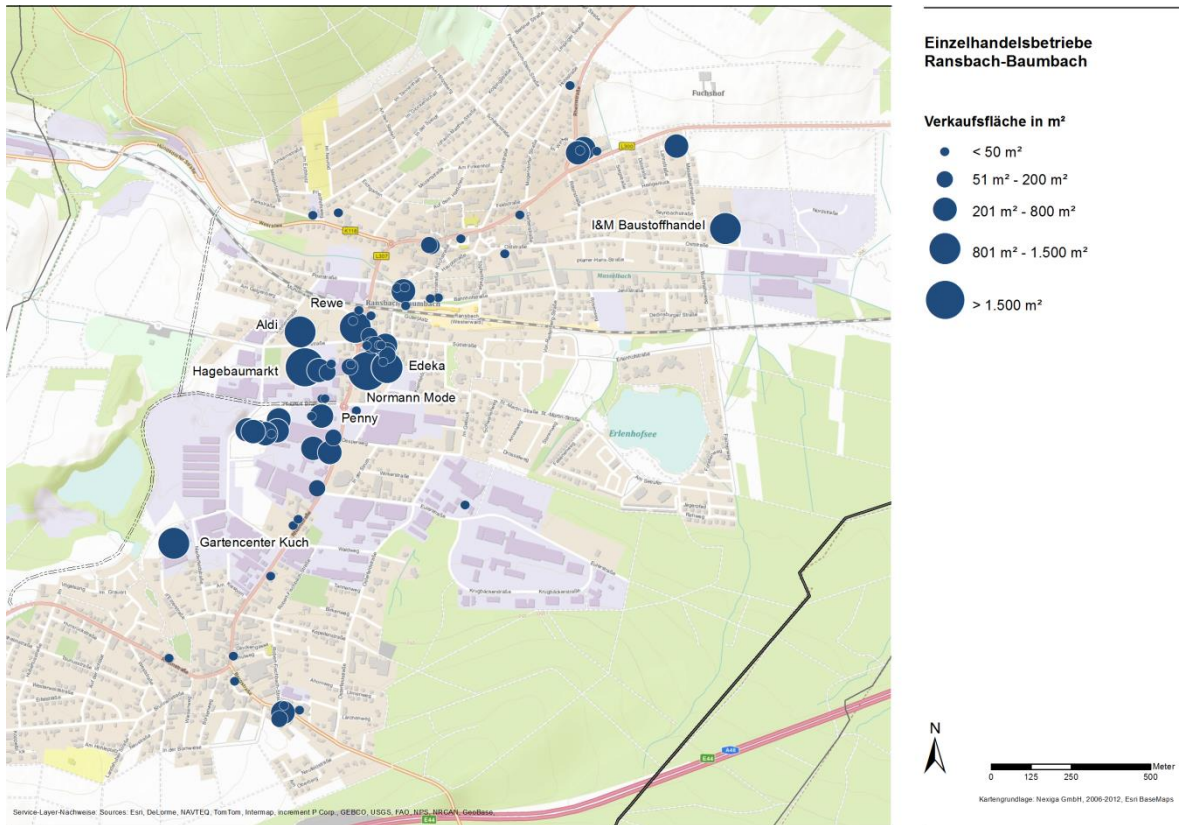
Dabei ist der Einzelhandelsbesatz innerhalb der Stadt Ransbach-Baumbach vor allem durch eine kleinteilige Struktur geprägt. Über 50 % der vorhandenen Ladenlokale weisen eine Größe von unter 50 m² Verkaufsfläche auf und vereinen dabei gerade einmal rd. 6 % der vorhandenen Verkaufsfläche auf sich (vgl. Tabelle 6).

Größte Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Ortsmitte sind das am Marktplatz gelegene Textilkaufhaus Normann Mode sowie der Hagebaumarkt an der Haselstraße mit gemeinsam rd. 4.900 m². Allein auf die beiden größten Betrieben entfällt demnach in etwa ein Viertel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenbestands.

Weitere großflächige Anbieter (d.h. mit Verkaufsflächen von über 800 m²) sind die Lebensmittelmärkte Aldi, Edeka und Rewe sowie die außerhalb des Hauptfunktionsbereiches liegenden Betriebe

be I&M Baustoffhandel und das Gartencenter Kuch.

Karte 6: Einzelhandelsbetriebe in der Kernstadt Ransbach-Baumbach



Quelle: eigene Abbildung

3.2.1 Hauptfunktionsbereich der Stadt Ransbach-Baumbach

Historisch bedingt konzentrieren sich die zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in Ransbach-Baumbach vornehmlich entlang der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Rheinstraße (L 307), die als wichtigste Verbindungsachse zwischen den ehemals selbstständigen Gemeinden Ransbach im Norden und Baumbach im Süden fungiert, sowie den hiervon abgehenden Seitenstraßen Hasel- und Pleurtuit-Straße. Seit dem 1969 erfolgten Zusammenschluss haben in diesem Bereich permanente Nachverdichtungen stattgefunden, so dass die beiden Ortslagen nunmehr nahezu übergangslos ineinander übergehen.

Gewachsene Stadtstrukturen sind demnach nicht vorhanden. Vielmehr weist der Hauptfunktionsbereich aufgrund seiner Lage an der stark befahrenen Durchgangsstraße eine sehr hohe Verkehrszentralität auf. Hinzu kommen großzügig dimensionierte Stellplatzanlagen im gesamten Geschäftsbereich.

Aufgrund der vorgefundenen Besatzstrukturen kann ein rd. 1 km langes Teilstück der Rheinstraße zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Haupt- bzw. Hohlstraße im Nordosten und der Stadthalle bzw. der Eulerstraße im Süden einschließlich der Bereiche um die Haselstraße und Pleurtuit-Straße als **Hauptfunktionsbereich** des Einzelhandels identifiziert werden. Hier ist ein (fast) durchgängiger Besatz an Einzelhandels- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Zudem befinden sich mit dem Rathaus als Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung und der Stadthalle wichtige zentrale Einrichtungen in diesem Bereich.

Während sich im nördlich der Bahntrasse gelegenen Teil der Rheinstraße neben mehreren Banken und dem Rathaus vor allem kleinere Ladeneinheiten befinden, konzentriert sich der weitaus größere Teil der vorhandenen Verkaufsflächen auf den südlich der Bahn gelegenen Teilbereich.

Abbildung 5: Stadtmittte Ransbach-Baumbach – Nördl. Teil Rheinstraße (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Einer der wesentlichen Einzelhandelsstandorte im südlich der Bahntrasse gelegenen Bereich ist der Marktplatz, um den sich diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gruppieren. Teile des Platzes sind als Stellplatzanlage ausgebaut.

Das Textilkaufhaus Normann sowie der Edeka-Supermarkt sind die größten dort ansässigen Betriebe, die von mehreren kleinteiligen Einzelhandelsangeboten unterschiedlicher Branchen (u.a.

Apotheke, Parfümerie, Bekleidung, Bücher, Schreibwaren, Bäckerei) ergänzt werden. Während das Modehaus dabei eine exponierte, stadtbildprägende Lage unmittelbar an der Rheinstraße einnimmt, befindet sich der dem Textilkaufhaus gegenüberliegende Supermarkt in einer nicht einsehbaren „Hinterhoflage“.

Abbildung 6: Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Marktplatz/Rewe (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Die verkehrliche Erschließung findet im Wesentlichen über einen Zu-/ Abfahrtsbereich zur Rheinstraße statt. Über die Hauptstraße kann sowohl eine unterhalb des Edeka-Marktes gelegene Tiefgarage als auch ein südlich angrenzender, ebenerdiger Parkplatz angefahren werden. Beide Parkierungsanlagen sind den Eingangsbereichen von Supermarkt und Textilkaufhaus räumlich zugeordnet.

Dem Marktplatz schräg gegenüberliegend, im Karree von Rheinstraße, Haselstraße und Mühlenweg, ist mit einem modernen Rewe-Supermarkt ein weiterer Lebensmittelmarkt in zentraler Lage vorzufinden.

An der Haselstraße befindet sich mit dem sogenannten „Ü-Park“ zudem ein weiterer angebotsprägender Einzelhandelsstandort der Stadt Ransbach-Baumbach. Dort sind neben dem Hagebaumarkt auch der Lebensmittelanbieter Norma und ein Getränkemarkt ansässig. Ergänzt wird der Standort von weiteren Nutzungen (u.a. Goldschmiede, Rechtsanwalt). Unmittelbar gegenüberliegend befindet sich mit der Aldi-Filiale ein weiterer Lebensmittelmarkt.

Abbildung 7: Stadtmitt Ransbach-Baumbach – Haselstraße (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

In der parallel zur Haselstraße verlaufenden Pleurtuit-Straße ist Ende 2010 ein moderner Standortverbund mehrerer spezialisierter Fachmärkte eröffnet worden. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny sind zudem Filialen von dm (Drogerie), Kik (Textil), Takko (Textil), Deichmann (Schuhe) und Tedi (Haushaltswaren) vorzufinden. Seit Ende 2013 ist auch ein ACTION-Sonderpostenmarkt am Standort vorhanden.

Abbildung 8: Stadtmitte Ransbach-Baumbach – Pleurtuit-Straße (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Mit Realisierung dieses Standortes ist das in zentraler Lage vorgehaltene Einzelhandelsangebot deutlich ausgeweitet und sowohl sortimentsspezifisch (z.B. im Bereich Drogerie) als auch hinsichtlich des Preisenres ergänzt worden, was zu einer deutlich höheren Frequenz im Innenstadtbereich geführt haben dürfte.

Direkt benachbart liegt das Gewerbe- Logistik- und Kommunikationszentrum „VIP-City Center“. Dort sind neben mehreren Einzelhändlern (u.a. Westerwälder Pferdebox, Fliesenhandel Quattro, Fahrradladen „Cycling Custom“) und Dienstleistern (u.a. Fitness, Sonnenbank, Frisörsalon) auch Mietflächen für Büros und Lagerräume vorhanden.

Schräg gegenüberliegend befindet sich die Stadthalle, die den südlichen Endpunkt des verdichteten Hauptfunktionsbereiches darstellt.

Abbildung 9: Stadtmitte Ransbach-Baumbach – VIP-City-Center/Stadthalle (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Insgesamt lassen sich dem Hauptfunktionsbereich 50 der insgesamt 73 in der Stadt Ransbach-Baumbach ansässigen Betriebe räumlich zuordnen, der damit sowohl hinsichtlich der gesamtstädtisch vorgehaltenen Verkaufsfläche (rd. 79 %) als auch der getätigten Umsatzleistung (rd. 88 %) als eindeutiger Angebotsschwerpunkt des Grundzentrums zu identifizieren ist.

3.2.2 Solitärstandorte innerhalb der Stadt Ransbach-Baumbach

Außerhalb des Hauptfunktionsbereiches gibt es drei weitere dezentrale Einzelhandelsstandorte, die die vorhandene Angebotsstruktur prägen. Hierbei handelt es sich um:

Gartencenter Kuch

Mit rd. 1.300 m² Verkaufsfläche bildet das Gartencenter Kuch einen solitären Einzelhandelsstandort südlich des Hauptfunktionsbereiches. Im näheren Standortumfeld befinden sich weitläufige Produktions- und Lagerflächen der Westerwälder Blumentopffabrik Spang. Hinsichtlich Anfahrbarkeit, Fernwirkung und Stellplatzkapazitäten hat der Anbieter standortseitig suboptimale Standortbedingungen hinzunehmen.

I&M-Baustoffhandel

Der Standort des I&M-Baustoffhandels befindet sich in randseitiger Lage von Ransbach-Baumbach, innerhalb des Gewerbegebietes Oststraße. Mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche überschreitet auch dieser Betrieb die Grenze zur Großflächigkeit. Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Baustoffhandel der einzige Einzelhandelsbetrieb. Hinsichtlich Erschließung und Fernwirkung ist der Standortbereich aufgrund seiner Lage abseits einer Hauptverkehrsstraße auch perspektivisch nur eingeschränkt für Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Abbildung 10: Gartencenter Kuch/I&M Baustoffhandel (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Kannenbäcker Center

Das Kannenbäcker Center liegt im nordwestlichen Eingangsbereich der Stadt, unmittelbar an der L 300 als einer der wesentlichen Erschließungsstraßen des Stadtgebietes. Hierbei handelt es sich um ein kleines Fachmarktzentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 650 m². In autokundenorientierter Lage sind hier das Bekleidungsgeschäft „Chisu“, die „Getränkekiste“ und eine Bäckerei vorzufinden, die von einem Schnellimbiss ergänzt werden.

Abbildung 11: Kannenbäcker Center (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

3.3 Einzelhandelsstandorte im sonstigen Verbandsgemeindegebiet

Außerhalb des Grundzentrums verfügt lediglich die im Westen gelegene und mit rd. 2.300 Einwohnern zweitgrößte Ortsgemeinde Nauort mit acht Einzelhandelsbetrieben, einem Verkaufsflächenanteil von rd. 4 % bzw. rd. 770 m² Verkaufsfläche noch über ein nennenswertes Einzelhandelsangebot.

Neben einem solitär gelegenen, kleinteiligen Baumarkt-/ Baustoffanbieter („Thewalt“) sind dort v.a. in der Ortsmitte gelegene und auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe vorzufinden (u.a. Lebensmittelmarkt, Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Kiosk).

Abbildung 12: Ortsmitte Nauort (Fotos)



Quelle: eigene Fotos

Darüber hinaus ist in den Ortsgemeinden Deesen (Mode Blum), Hundsdorf (Keramik/Glas „Die Knollis“ Werksverkauf) und Breitenau (Farben, Lacke, Spielwaren Sikkens) jeweils ein Einzelhandelsbetrieb ansässig.

Die Ortsgemeinden Alsbach, Caan, Oberhaid, Sessenbach, Wirscheid und Wittgert weisen dagegen keinen Einzelhandelsbesatz auf.

3.4 Einzelhandelsausstattung in der VG Ransbach-Baumbach nach Sortimenten

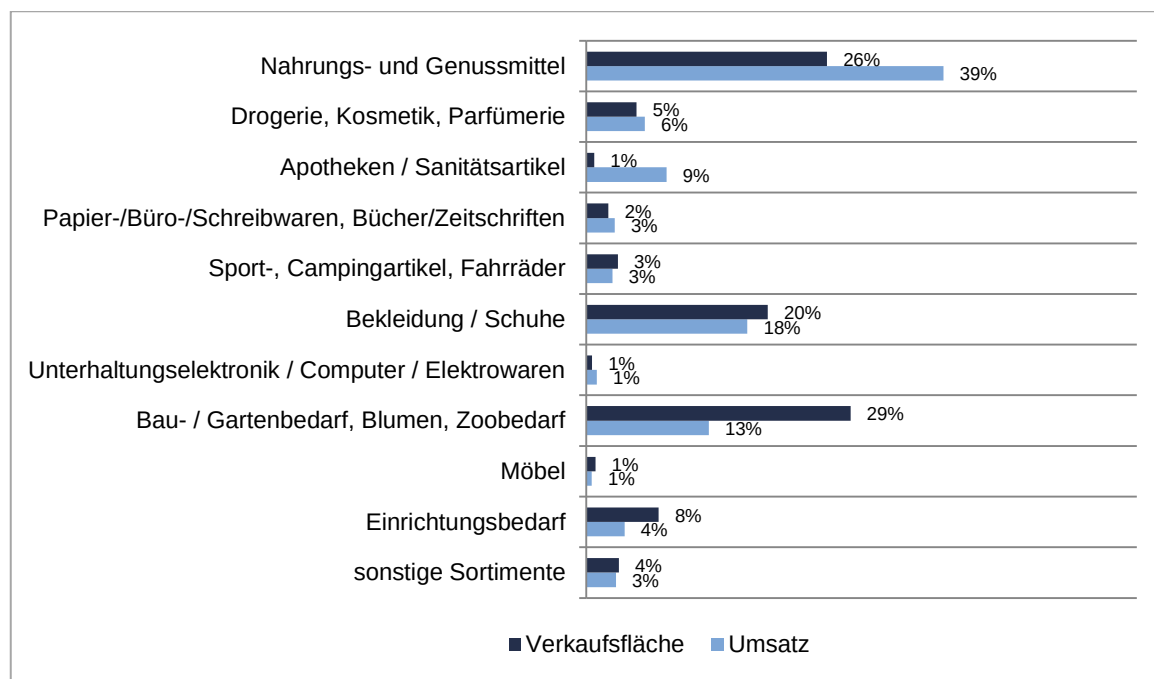
Die Einzelhandelsausstattung der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach weist verkaufsflächenbezogenen Angebotsschwerpunkte bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 26 %), Bekleidung/ Schuhe (rd. 20 %) sowie Bau- und Gartenbedarf auf (vgl. Abbildung 13).

Der höchste sortimentsbezogene Umsatzanteil wird mit rd. 39 % bei den **Nahrungs- und Genussmitteln** erzielt. Prägend sind neben den beiden Vollsortimentsbetrieben Rewe und Edeka zudem die drei Lebensmitteldiscounter-Filialen von Aldi und Norma (Haselstraße) und Penny (Pleur-tuit-Straße).

Alle großen Lebensmittelmärkte lassen sich demnach dem zentral gelegenen Hauptfunktionsbereich des Grundzentrums zuordnen und werden hier von einer Vielzahl an kleinteiligen Anbietern - v.a. des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) – ergänzt.

Mit den Anbietern „Getränkekiste“ (Kannenbäcker Center) und „Getränkesspezialist“ (Haselstraße) wird zudem ein entsprechendes Fachangebot im Getränke-segment vorgehalten.

Abbildung 13: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Ransbach-Baumbach nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen
 ** Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: Eigene Erhebungen, vorläufige Zahlen (Rundungsdifferenzen möglich)

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus regelmäßig auch die Sortimente **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik**, die mit rd. 5 Mio. € etwa 6 % des insgesamt getätigten Einzelhandelsumsatz auf sich vereinen. Der Drogeriebereich wird dabei neben den im Randsortiment der Lebensmittelmärkte geführten Angeboten vor allem durch den an der Pleurtuit-Straße gelegenen Anbieter Drogeriemarkt

dm geprägt. Dem Angebotssegment der ebenfalls regelmäßig als nahversorgungsrelevant einzu-stufenden **Pharmazie (Apotheken/Sanitätsartikel)** lassen sich neben den drei in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach ansässigen Apotheken zudem das ebenfalls im Hautgeschäftsbereich vorhandene Sanitätshaus Wittlich zuordnen. Die Apothekenausstattung ist mit 3 Betrieben im Ver-hältnis zur vorhandenen Einwohnerzahl von rd. 14.649 Personen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dabei als leicht unterdurchschnittlich zu werten.¹¹

Insgesamt wird in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik und Pharmazie/ Sanitätsbedarf ein Jahresumsatz in Höhe von rd. 38 Mio. € erwirtschaftet. Dies entspricht einem Anteil von etwa 54 % am insgesamt in der Ver-bandsgemeinde Ransbach-Baumbach getätigten Einzelhandelsumsatz.

Das Angebotssegment **Bekleidung und Schuhe** konzentriert sich mit Ausnahme des Modehauses Blum in der Ortsgemeinde Deesen¹² auf die Stadt Ransbach-Baumbach. Insgesamt entfallen auf dieses Segment rd. 20 % der gesamten Verkaufsfläche bzw. 18 % des Umsatzes. Angebotsprä-gend ist das am Markt ansässige inhabergeführte Textilkaufhaus Normann Mode, das eine wesent-liche Magnetfunktion für den Zentrumsbereich übernimmt und auch Kunden außerhalb der Ver-bandsgemeinde ansprechen dürfte. Ergänzt wird das Angebot durch die ortsansässigen Beklei-dungsfilialisten aus dem Niedrigpreissegment (Takko, Kik, NKD) sowie den Schuhanbieter Deich-mann. Somit besteht ein differenziertes Angebotsniveau mit entsprechenden Zielgruppenbezügen.

Das darüber hinausgehende Angebot beschränkt sich vornehmlich auf das Aktionswarensortiment der in Ransbach-Baumbach ansässigen Lebensmitteldiscounter bzw. des Mehrsortimentsanbieters Action.

Ein relativ hoher Verkaufsflächenanteil entfällt mit rd. 6.460 m² zudem auf das im **Bau- und Gar-tenbedarf** (inkl. Blumen und Tierbedarf) vorgehaltene Angebot, was knapp 29 % der Gesamtver-kaufsfläche entspricht. Die Umsatzleistung beläuft sich auf rd. 13 % des Einzelhandelsumsatzes, so dass eine im Vergleich der Sortimente relativ geringe Flächenleistung zu erkennen ist. Dies ist allerdings typisch für diese Segmente, da hier in der Regel weitläufige Flächen zur Warenpräsen-tation benötigt werden, in deren Folge die Umsatzleistungen je m² sinken.

Das Baumarktangebot wird im Wesentlichen vom Anbieter „Hagebau“ im Zentrum von Ransbach-Baumbach geprägt, der mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 m² allerdings im Vergleich zu mo-dernen Baumärkten als vergleichsweise klein zu bewerten ist. Neuere Konzepte des Anbieters „Bauhaus“ weisen beispielsweise oftmals Verkaufsflächen von 15.000 m² und mehr auf. Ergänzt wird das Baumarktangebot durch den im Gewerbegebiet Ost gelegenen Baustoffhandel „I&M“.

Im Blumen-/Pflanzensegment ist das solitär gelegene Gartencenter Kuch an der Niederfeldstraße der größte Anbieter.

¹¹ Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von rd. 3.800 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2011). Die Apothekendichte hängt jedoch wesentlich von der Zahl ortsansässiger Ärzte ab und weicht vor diesem Hintergrund vor allem in ländlich geprägten Gebieten oftmals (stark) nach un-ten ab.

¹² Hierbei handelt es sich um das in den 1930er Jahren errichtete Stammhaus des Anbieters, der auf exklusive Damen- und Herrenmode aus dem Hochpreissegment spezialisiert ist und mit weiteren Fi-lialen in Neuwied und Limburg vertreten ist.

Ein Fachmarkt für **Heimtierbedarf** ist in Ransbach-Baumbach nicht ansässig. Heimtierfutter wird lediglich als Randsortiment der Lebensmittelmärkte, des dm Drogeriemarktes und des Action-Sonderpostenmarktes angeboten. Hinzu kommt das spezialisierte Tierbedarf-Angebot des auf Reitsport spezialisierten Anbieters „Westerwälder Pferdebox“.

Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** konzentrieren sich die wenigen Anbieter ebenfalls ausschließlich auf die Stadt Ransbach-Baumbach. Mit (sortimentsbezogenen) Verkaufsflächen-größen von durchgängig unter 100 m² ist die Struktur als sehr kleinteilig zu bezeichnen – ein Mö-belhaus bzw. spezialisierte Fachmarktkonzepte (z.B. Betten-/ Matratzenfachmarkt, Dänisches Bet-enlager etc.) sind im Verbandsgemeindegebiet nicht ansässig.

Neben den preisorientierten Fachmarktanbietern Tedi und Action sowie dem auf Gartenmöbel spe-zialisierten Anbieter „Der Schlondes“, bieten einige inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Be-reich Raumausstattung und Heimtextilien bzw. Gardinen ergänzende Angebote.

Bedingt durch die Lage im Kannenbäckerland, befinden sich in Ransbach-Baumbach traditionsge-mäß einige auf Steinzeug spezialisierte Betriebe (u.a. Töpferei Helfrich, Pfeiffer-Gerhards Keramik, Risa Pflanzengefäße, Kleiraba Keramik und Weiland Importe).

Lampen- und Leuchten werden vor allem im Randsortiment des Hagebaumarktes vorgehalten.

Das Angebot im Bereich **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunika-tion** ist innerhalb des Grundzentrums als defizitär zu bezeichnen. Insgesamt addiert sich vorgehal-tene Verkaufsfläche auf gerade einmal rd. 130 m², auf der ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € getätigt werden dürfte. Dabei entfällt ein Großteil auf das Angebot der ortsansässigen Discounter, die Computer, Telekommunikations- und Unterhaltungselektronik regelmäßig im Rahmen der ständig wechselnden Aktionswaren vorhalten. Das darüber hinausgehende Angebot beschränkt sich auf den außerhalb des Hauptfunktionsbereiches gelegenen Anbieter „Hasmo Computer“ und den auf Haushaltsgeräte spezialisierten Händler „Lapo & Alef Elektro-Hausgeräteservice“ geprägt. In sehr begrenztem Maße werden Waren dieser Sortimentsgruppe lediglich noch im Randsortiment des Non-food-Discounters Action angeboten. Ein größerer Fachmarkt mit umfassendem Elektronik-Angebot ist somit nicht vorhanden.

Das Angebot in den **sonstigen Sortimenten** bezieht sich vor allem auf kleinteilige Betriebe in den Sortimentsbereichen Bücher/ Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren/Schmuck, Sportartikel, Fahrräder und Autozubehör, die in diesen Branchen eine durchaus zufriedenstellende Versorgung der Verbandsgemeinde sicherstellen.

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Verbandsgemeinde nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5.550	26	27,6	39
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	1.160	5	4,6	6
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	180	< 1	6,1	9
Blumen	105	< 1	0,5	< 1
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	140	< 1	0,4	< 1
Bekleidung, Wäsche	3.550	17	10,7	15
Schuhe, Lederwaren	635	3	1,7	2
Sport-, Campingartikel	580	3	1,4	2
Bücher, Zeitschriften	200	1	1,0	1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	310	1	1,1	2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	275	1	0,7	1
Möbel	210	1	0,4	< 1
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1.220	6	1,9	3
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	355	2	0,7	1
Lampen und Leuchten	90	< 1	0,3	< 1
Elektrohaushaltsgeräte	65	< 1	0,3	< 1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	70	< 1	0,5	< 1
Optik, Uhren, Schmuck	130	< 1	0,9	1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	3.570	17	5,7	8
Pflanzen, Gartenbedarf	2.290	11	2,8	4
Fahrräder, Fahrradzubehör	155	< 1	0,5	< 1
Autozubehör	110	< 1	0,4	< 1
Sonstiger Einzelhandel**	245	1	0,3	< 1
Gesamt	21.195	100	70,6	100

* Glas, Porzellan, Keramik

** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände

Quelle: Eigene Erhebungen, Rundungsdifferenzen möglich

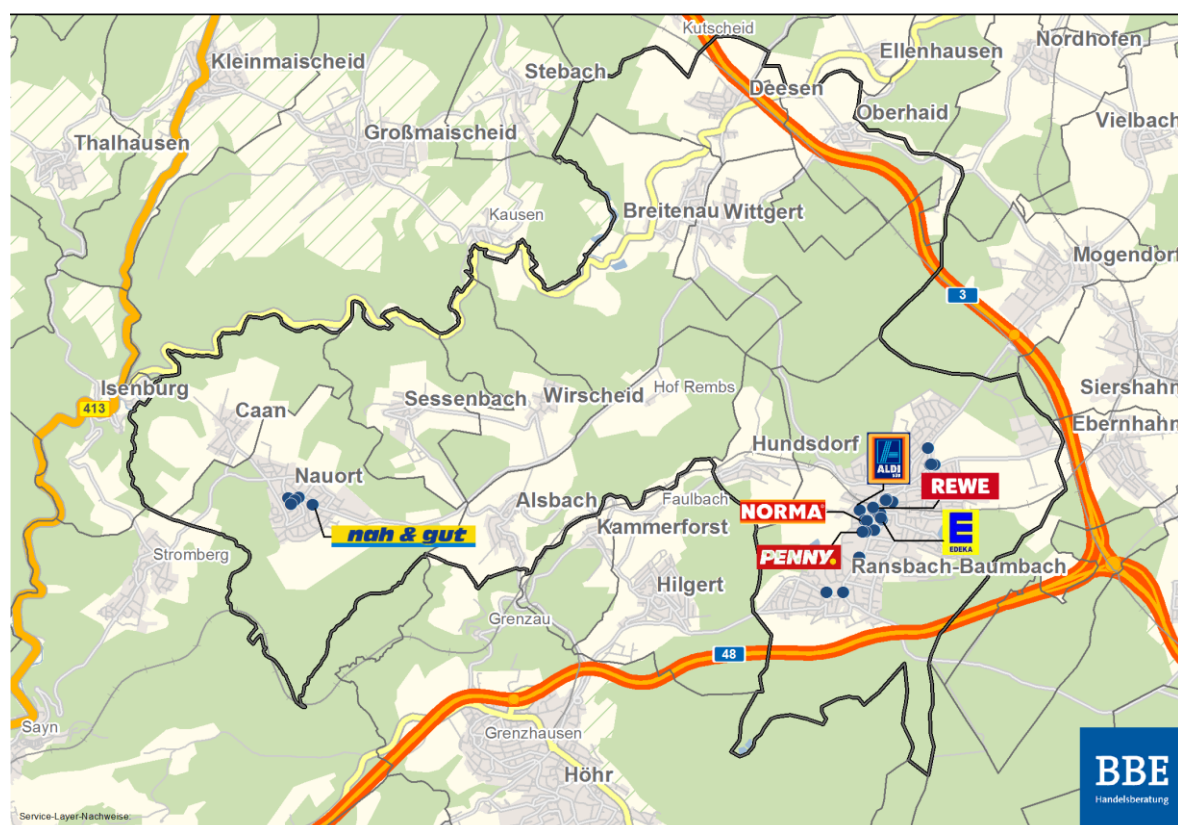
3.5 Wohnortnahe Versorgung

Ein Schwerpunktthema des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts stellt die Frage der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dar. Dabei handelt es sich insbesondere um Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Pflegemittel sowie ergänzende, häufig nachgefragte Randsortimente wie Tierfutter oder Zeitungen/ Zeitschriften.

Träger der „Nahversorgung“ sind im Wesentlichen Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter sowie Drogerie- und Getränkemarkte. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Apotheken, Blumen- und Zeitschriftenfachgeschäfte, spezialisierte Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Kiosks, Tankstellenshops und bäuerlichen Direktverkaufsstellen („Hofläden“).

Nachfolgend werden die stationären nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach dargestellt und bewertet. Dies ist sowohl für die Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten als auch zur Einstufung zukünftiger Planvorhaben erforderlich.

Karte 7: Nahversorgungssituation in der VG Ransbach-Baumbach



Quelle: eigene Darstellung

Der weit überwiegende Teil des nahversorgungsrelevanten Angebotes entfällt auf das **Grundzentrum Ransbach-Baumbach**; hier werden auf rd. 5.300 m² Verkaufsfläche, die sich vor allem auf die fünf größeren Lebensmittelmärkte konzentrieren, über 90 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes generiert. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- den modernen Rewe-Supermarkt an der Rheinstraße,
- den in rückwärtiger Lage am Marktplatz ansässigen Edeka-Supermarkt,
- den im Fachmarktzentrum an der Pleurtuit-Straße gelegenen Penny-Discountmarkt,
- die an der Haselstraße gelegene Aldi-Filiale sowie
- den gegenüber gelegenen, kleinflächigen Norma-Discountmarkt im „Ü-Park“.

Gemeinsam mit dem an der Hauptstraße gelegenen türkischen Supermarkt sowie den beiden Getränkemärkten Getränkespezialist (Haselstraße) und GetränkeKiste (Rohrhofstraße) können die vorab genannten Betriebe fast 4.800 m² bzw. rd. 91 % der im Kernstadtbereich vorhandenen Lebensmittel-Verkaufsfläche auf sich vereinen.

Neben der Stadt Ransbach-Baumbach verfügt lediglich die Ortsgemeinde **Nauort** noch über nennenswerte Nahversorgungsstrukturen und übernimmt eine wichtige Ergänzungsfunktion im Westen der Verbandsgemeinde.

Größter Anbieter hier ist ein „Nah und Gut“-Lebensmittelmart, der mit einer Verkaufsfläche von unter 300 m² allerdings vergleichsweise klein dimensioniert ist. Darüber hinaus verfügt Nauort im Ortszentrum über weitere nahversorgungsrelevante Anbieter (Bäckerei Struth, Metzgerei Kleppel, Kiosk, Apotheke).

In den **sonstigen Ortsgemeinden** sind hingegen gar keine nahversorgungsrelevanten Angebote vorzufinden. Für die Deckung des täglichen Bedarfes müssen daher die Angebotsstandorte der Stadt Ransbach-Baumbach bzw. der benachbarten Kommunen aufgesucht werden.

Eine jeweils eigene wohnortnahe (Basis-)Versorgung wäre aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten zwar wünschenswert, ist aufgrund der jeweils nur sehr geringen Bevölkerungspotenziale von jeweils rd. 300 bis max. 700 Personen aber häufig wirtschaftlich nicht rentabel zu betreiben.

Hinsichtlich des vorhandenen Kaufkraftpotenzials besteht allenfalls in den nordöstlich gelegenen **Haiderbach-Gemeinden** eine ausreichend hohe Kaufkraft, um ein Lebensmittelgeschäft zu etablieren. Denn hier leben in der Summe rd. 2.400 Personen, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) von rd. 5,3 Mio. € verfügen.

Vor diesem Hintergrund sollte das diskutierte Vorhaben, einen Dorfladen in guter verkehrlicher Lage in der Ortsgemeinde Breitenau im Gebäudekomplex des Feuerwehrgerätehauses anzusiedeln, seitens der Verbandsgemeinde uneingeschränkt unterstützt werden.

Geplant ist die Eröffnung eines an der Landesstraße L306 gelegenen, rd. 200 m² großen Dorfladens, in dem ein „qualitativ hochwertiges“ Angebot mit „möglichst regionalen Produkten“ vorgehalten werden soll.¹³ Eine von der Trierer Unternehmensberatung Bulitta erarbeitete Machbarkeitsstu-

¹³ „Haiderbach-Gemeinden suchen Betreiber für Dorfladen in Breitenau“, Westerwälder Zeitung, 27.02.2013

die attestiert dem Vorhaben, für das derzeit nach einem Betreiber gesucht wird, dabei eine grundsätzliche wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Bei der Analyse nach Ortsgemeinden zeigt sich somit, dass sich die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Gütern (bislang) vor allem auf die Stadt Ransbach-Baumbach konzentriert und hier im Wesentlichen von fünf großen Lebensmittelbetrieben geprägt wird. Wichtige Ergänzungsfunktion im Westen der Verbandsgemeinde übernimmt zudem der Nah und Gut-Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Nauort.

Aufgrund der großen Bedeutung für die Versorgung der im Verbandsgemeindegebiet lebenden Bevölkerung soll im Folgenden die Zukunftsfähigkeit dieser relevanten Märkte in Form kurzer Standort-Checks beurteilt werden. Dabei wird einerseits die betriebliche Situation aus Betreibersicht, nämlich die Wettbewerbsfähigkeit der Verkaufsfläche und die PKW-Erreichbarkeit betrachtet; zweitens wird die städtebauliche Integration der Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche und/ oder ihr Wohngebietsbezug bewertet.

Die Kriterien und ihre Wertungsstufen im Einzelnen:

- **Betriebsgröße:** Orientierung an den heute üblichen Größen neu projektierter Objekte der jeweiligen Betriebsform. Discounter erhalten eine negative Wertung bei Verkaufsflächen von deutlich unter 800 m², eine neutrale Wertung bei rund 800 m² und eine positive Wertung bei (deutlich) über 800 m² Verkaufsfläche; bei Vollsortimentsbetrieben werden negative Wertungen bei Verkaufsflächen von unter 1.200 m², neutrale Wertungen bei Größen zwischen 1.200 und 1.600 m² und positive Wertungen bei über 1.600 m² Verkaufsfläche vergeben.
- **PKW-Erreichbarkeit:** Kriterien sind die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße und die Verfügbarkeit eigener Kundenparkplätze. Fehlt die Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße oder ist der Kundenparkplatz schlecht zugänglich und klein dimensioniert, ist die Erreichbarkeitssituation aus Betreibersicht allenfalls als durchschnittlich zu bewerten. Werden beide Punkte in negativer Hinsicht erfüllt, ist eine negative Wertung zu vergeben.
- **Zentren-/Wohngebietsbezug:** Lage innerhalb (positive Wertung), am Rand (neutrale Wertung) oder außerhalb eines Zentrums bzw. Lage mit hohem (positiv), teilweisem (neutral) bzw. geringem (negativ) Wohngebietsbezug.

Wie die folgende Abbildung illustriert, weisen sämtliche strukturprägenden Lebensmittelbetriebe der VG Ransbach-Baumbach einen hohen Zentren- bzw. Wohngebietsbezug auf und sind vor diesem Hintergrund durchgängig positiv zu bewerten. Dies gilt neben den in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach ansässigen Lebensmittelmärkten ebenso wie für den siedlungsintegriert gelegenen Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Nauort.

Allerdings sind alle Lebensmittelmärkte vergleichsweise klein dimensioniert und weisen bestenfalls durchgängige Verkaufsflächengrößen auf. Große, moderne Angebotskonzepte sind somit weder im Lebensmittelvollsortiment noch bei den ortsansässigen Lebensmitteldiscountern vorzufinden.

Hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung bzw. der Erreichbar- und Sichtbarkeit lassen sich vor allem bei den Vollsortimentsbetrieben Rewe und Edeka in Ransbach-Baumbach bzw. Nah und Gut in Nauort teilweise deutliche Unterschiede feststellen.

So weist beispielsweise der an der Rheinstraße gelegene Rewe-Supermarkt in Bezug auf die o.g. Kriterien günstigere Standorteigenschaften auf, als der in einer Nebenlage des Marktplatzes ansässige Edeka-Supermarkt.

Als problematisch zeigt sich die Situation in Nauort: Dort weist der wesentliche Träger der Nahversorgung „Nah und Gut“ hinsichtlich seiner Verkaufsflächenausstattung und der Stellplatzsituation deutliche Schwächen in der betrieblichen Situation auf. Auch hier ist anzuraten, standortsichernde Maßnahmen des Anbieters von kommunaler Seite intensiv zu stützen.

Bei den vorhandenen Lebensmitteldiscountern sind hingegen allenfalls geringe betreiberseitige Unterschiede festzustellen.

Tabelle 8: Standort-Check Lebensmittelbetriebe

Betrieb	Betriebliche Situation		Städtebauliche Situation/ Zentrenbezug
	Betriebsgröße	PKW-Erreichbarkeit	
Rewe, Rheinstraße	Ø	+	+
Edeka, Marktplatz	--	--	+
Aldi, Haselstraße	Ø	Ø	+
Norma, Haselstraße	Ø	Ø	+
Penny, Pleurtuit-Str.	Ø	+	+
Nah und Gut, Nauort	--	--	+

+ positive Wertung, Ø neutrale Wertung, -- negative Wertung

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen

Zusammenfassend ist zunächst festzuhalten, dass alle im Verbandsgemeindegebiet ansässigen Lebensmittelmärkte aufgrund ihrer jeweiligen zentralen Lage aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertende Lagebeziehungen aufweisen.

Für den Nah und Gut-Lebensmittelmarkt in Nauort sowie den Edeka-Supermarkt in Ransbach-Baumbach lassen sich Defizite in der betrieblichen Positionierung feststellen – ein Befund, der bei der perspektivischen Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auf Verbandsgemeindeebene zu berücksichtigen ist.

Gleiches gilt für das derzeitige, im Norden der Verbandsgemeinde bestehende Versorgungsdefizit. Perspektivisch könnte hier mit der Realisierung des geplanten Dorfladens in Breitenau ein wichtiger Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung der bislang unterversorgten Haiderbach-Gemeinden geleistet werden.

3.6 Einzelhandelszentralität

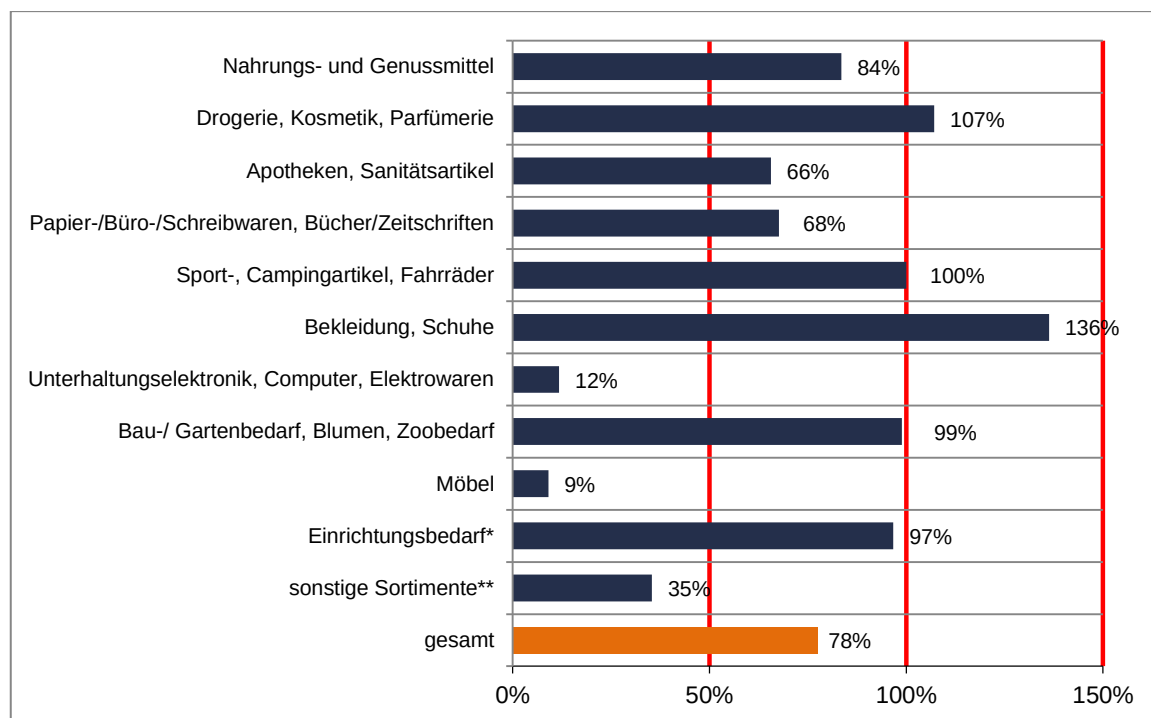
Aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des ansässigen Einzelhandels und dem örtlichen Kaufkraftpotenzial dar. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen nach oben auf Kaufkraftzuflüsse, Abweichungen nach unten auf Kaufkraftabflüsse hinweisen.

Für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach errechnet sich eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 78 %, so dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den erwirtschafteten Gesamtumsatz um rd. 22 Prozentpunkte übersteigt und per Saldo rd. 20 Mio. € Kaufkraft aus der Verbandsgemeinde in Umlandkommunen abfließen.

Die sortimentspezifischen Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des vorhandenen Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu (vgl. folgende Tabelle).

Sortimentsbezogen variieren die (prozentualen) Bindungsquoten dabei zum Teil recht deutlich.

Abbildung 14: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick



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

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

Quelle: Eigene Berechnungen

In der umsatzstärksten Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel** schafft es der vorhandene Einzelhandelsbesatz beispielsweise nicht, die vorhandene Kaufkraft - per Saldo – im Verbandsgemeindegebiet zu binden. Eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 84 % korrespondiert hier mit einem negativen Kaufkraftsaldo von rd. 5 Mio. €.

Für die Warengruppe **Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik** lassen sich mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 107 % dagegen Kaufkraftzuflüsse nachweisen – ein Umstand, der sich maßgeblich durch die Präsenz des in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach gelegenen dm Drogeriemarkt erklärt.

Auch der **Bekleidungseinzelhandel** kann eine über die Verbandsgemeinde hinausreichende Versorgungsfunktion entfalten. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation beträgt in dieser Branche rd. 128 %. Neben dem am Marktplatz ansässigen Textilkaufhaus Normann sind hierfür die ebenfalls in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach Bekleidungsfachmärkte verantwortlich.

Auch in den Warengruppen **Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren und Geschenkartikel** kann Ransbach-Baumbach Kaufkraftzuflüsse generieren, die sich auf rd. 0,4 Mio. € belaufen.

Ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den Warengruppen **Sport, Camping und Fahrräder** und **Bau- und Heimwerkerbedarf** feststellen.

Gemessen an der zentralörtlichen Funktion des Grundzentrums sind auch die Umsatz-Kaufkraft-Relationen in den innenstadtrelevanten Sortimenten **Schuhe/ Lederwaren, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren** und **Optik/ Uhren/ Schmuck** als zufriedenstellend zu bewerten.

Auffallend niedrige Bindungsquoten verzeichnen die langfristigen Bedarfsgruppen. So zeigen sich für die Branchen **Möbel** (-4 Mio. €), **Unterhaltungselektronik** (-6 Mio. €) und **Autozubehör** (-2,1 Mio. €) deutliche Kaufkraftabflüsse. Hier kann die vorhandene Kaufkraft folglich bei weitem nicht in der Verbandsgemeinde gehalten werden.

Niedrige Umsatz-Kaufkraft-Relationen sind zudem in den Warengruppen **Zoo-/Heimtierbedarf, Bettwaren** sowie **Haus-/Tisch- und Bettwäsche** (UKR von rd. 39) festzustellen.

Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo in der VG Ransbach-Baumbach

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz- Kaufkraft- Relation in %	Kaufkraft- saldo in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	32,8	27,6	84	-5,2
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	4,2	4,6	107	0,3
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	9,3	6,1	66	-3,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	0,8	0,4	55	-0,3
Bekleidung, Wäsche	7,2	10,7	148	3,4
Schuhe, Lederwaren	1,9	1,7	91	-0,2
Sport-, Campingartikel	1,4	1,4	106	0,1
Bücher, Zeitschriften	1,3	1,0	76	-0,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,8	1,1	63	-0,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	0,8	0,7	92	-0,1
Möbel	4,4	0,4	9	-4,0
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1,4	1,9	130	0,4
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	1,2	0,7	61	-0,5
Lampen und Leuchten	0,4	0,3	80	-0,1
Elektrohausgeräte	1,8	0,3	18	-1,5
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	5,0	0,5	10	-4,5
Optik, Uhren, Schmuck	1,7	0,9	53	-0,8
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	5,4	5,7	104	0,2
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	3,3	3,3	101	0,0
Fahrräder, Fahrradzubehör	0,6	0,5	87	-0,1
Autozubehör	2,4	0,4	15	-2,1
Sonstiger Einzelhandel**	1,6	0,3	20	-1,3
Gesamt	90,7	70,6	78	-20,1

* Glas, Porzellan, Keramik

** u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände

Quelle: Eigene Erhebungen, Rundungsdifferenzen möglich

4 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach befindet sich in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation, in deren Folge es zu Kaufkraftabflüssen an Angebotsstandorte in den Umlandkommunen kommt. Im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse konnte u.a. aufgezeigt werden, dass einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rd. 91 Mio. € eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 71 Mio. € gegenübersteht. Etwa 20 Mio. € der innerhalb der Verbandsgemeinde vorhandenen Kaufkraft können per Saldo demnach nicht vom lokalen Einzelhandel gebunden werden.

Dabei lassen sich sortimentsspezifisch allerdings z.T. deutliche Unterschiede feststellen.

Vor allem im innenstadtprägenden Sortiment Bekleidung und Wäsche weist das Grundzentrum Ransbach-Baumbach einen vergleichsweise hohen Zentralitätswert auf und kann demnach sogar eine übergemeindliche Versorgungsfunktion entfalten.

Die absolut betrachtet höchsten Kaufkraftabflüsse sind im nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel und den Warengruppen Elektronik und Möbel zu verzeichnen – ein deutlicher Hinweis Angebotslücken in diesen Angebotsbereichen.

Dabei kann aus Kaufkraftabflüssen nicht per se ein Bedarf nach zusätzlicher Einzelhandelsfläche abgeleitet werden. Denn verschiedene Marktsegmente werden heute von Großbetriebsformen dominiert, die aufgrund der eingeschränkten Kaufkraftpotenzialbasis im Einzugsgebiet des Grundzentrums Ransbach-Baumbach nicht tragfähig sind. Auch müssen zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen städtebauliche Integrationskriterien erfüllen: Nur am „richtigen“ Standort sind Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben aus städtebaulicher Sicht zu befürworten und können zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandorts Ransbach-Baumbach beitragen.

Gleichzeitig kann sich aber auch bei ausgeglichener bzw. positiver Umsatz-Kaufkraft-Relation ein Handlungserfordernis ergeben. Denn aus diesem Index ist nicht abzulesen, ob sich im Bestand ein größerer Renovierungsbedarf ergibt oder die derzeitig ansässigen Betriebe Standorte besetzen, die langfristig für andere baulichen Nutzungen vorgesehen werden sollten.

Betrachtet man die Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse im übergreifenden Zusammenhang, so ergeben sich insbesondere folgende Handlungserfordernisse und Entwicklungsansätze

- Im Lebensmittelvollsortiment verfügen die ortsansässigen Anbieter Rewe und Edeka über Verkaufsflächen, die unterhalb heutiger Standards liegen. Zur Sicherung einer umfassenden wohnortnahen Versorgung wäre die Neuauftellung/ Modernisierung dieser wesentlichen Träger der Nahversorgung zu unterstützen.
- Im Drogeriewarenssegment ist mit dem dm-Drogeriemarkt ein kompetenter Anbieter in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach vorhanden. Zusätzlicher Handlungsbedarf ist auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials nicht erkennbar.
- Gleiches gilt für das Modesegment, wo mit dem Textilkaufhaus Normann sowie den niedrigpreisigen Anbietern Kik, Takko und NKD ein umfassendes Angebot vorgehalten wird.
- Das Segment Schuhe wird weitestgehend von der ortsansässigen Deichmann-Filiale abgedeckt, so dass sich auch hier keine Handlungsbedarfe ergeben.

- Dagegen ist im Bereich des Heimtierbedarfs bislang kein spezialisiertes Angebot in Ransbach-Baumbach vorzufinden, so dass hier relativ hohe Kaufkraftabflüsse aufgezeigt worden sind. Die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters würde demnach zu einem umfassenderen Einzelhandelsangebot innerhalb der VG Ransbach-Baumbach beitragen.
- Gleiches gilt für ein spezialisiertes Angebot aus dem Bereich Autoteile/-zubehör.
- Hohe Kaufkraftabflüsse sind zudem im Elektrosortiment festgestellt worden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, auch in diesem Segment eine Angebotsausweitung durch ein entsprechendes Fachangebot anzustreben.
- Trotz einer unter quantitativen Gesichtspunkten grundsätzlich zufriedenstellenden Ausstattung im Bau-/ Gartenmarktsegment ist festzuhalten, dass sich zwei der drei wesentlichen Anbieter in randseitiger Solitärlage befinden und der zentral gelegene Baumarkt Schwächen im Marktauftritt aufweist.

Perspektivisch könnte sich somit auch in diesem Angebotssegment der Handlungsbedarf entstehen, ein marktgerechtes Bau- und Gartenmarktkonzept am Standort zu realisieren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Verkaufsflächenausweitung auf eine Fläche von über 2.000 m² nur im Rahmen einer landesplanerischen Zielabweichung erfolgen könnte, da das Zentralitätsgebot der Landesplanung in Grundzentren die Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf diesen Zielwert beschränkt (siehe auch Kap. 5.1).

Im Folgenden wird ein Standortkonzept für den Einzelhandel in der Stadt und der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach entwickelt und Empfehlungen planerischen Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels ausgesprochen. Dabei werden die Zielvorgaben der Landesraumordnung aufgegriffen. Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auf kommunaler Ebene zur Verfügung stehen, um eine ausgewogene Einzelhandelsentwicklung sicherstellen zu können.

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach sowie Handlungsempfehlungen

5.1 Relevante Vorgaben der regionalen Raumordnung und der Landesplanung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach 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 **Regionale Raumordnungsprogramm** für die Region Mittelrhein-Westerwald die Grundlage. Die Stadt Ransbach-Baumbach stellt nach dem RROP ein **Grundzentrum im mono-zentralen Nahbereich** dar, das über eine „vollständige grundzentrale Ausstattung“ verfügen und die Grundversorgung für den Nahbereich übernehmen soll. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan umfasst der Nahbereich der Stadt Ransbach-Baumbach die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach mit rd. 14.700 Einwohnern.¹⁴

Für das vorliegende Konzept sind folgende **Zielvorgaben** des Landesentwicklungsprogramms von Relevanz:

- Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (=Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**)¹⁵. Die Stadt Ransbach-Baumbach ist als Grundzentrum somit als einzige Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, sofern diese eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht übersteigen.
- Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine **Ausnahmeregel** definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion - allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern - großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Da bislang keine der Ortsgemeinden über ein entsprechend hohes Bevölkerungspotenzial verfügt (vgl. Tabelle 1), findet diese Ausnahmeregelung in der VG Ransbach-Baumbach bislang keine Anwendung.
- Das **städtebauliche Integrationsgebot**¹⁶ fordert für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

¹⁴ Quelle: Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, nur Hauptwohnsitze, Stand: 31.12.2013

¹⁵ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

¹⁶ Ebd., Z 58.

- Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine **ortsspezifische Sortimentsliste** zur Definition innenstadt- bzw. nicht-innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.
- **Ausnahmen** von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.
- Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb beispielsweise Baumarkt- und Gartenmarktsortimente nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an Ergänzungsstandorten innerhalb der zentralen Orte zulässig¹⁷. Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicher zu stellen, sind innenstadtrelevante Sortimente regelmäßig nur als begrenzte Randsortimente zulässig.
- Darüber hinaus ist bei allen Ansiedlungsfällen das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** zu beachten, welches besagt, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf¹⁸.
- Zudem ist im LEP festgelegt, dass für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe das **Agglomerationsverbot** (Z 61) gilt, wonach „der Bildung von Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche“ durch entsprechende bauleitplanerischen Festsetzungen entgegenzuwirken ist.
Bereits vorhandene Agglomerationen außerhalb der integrierten Lagen sind in ihrem Bestand festzuschreiben und als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels bauleitplanerisch auszuweisen.

¹⁷ Ebd., Z 59.

¹⁸ Ebd., Z 60.

5.2 Der Rechtsbegriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich nach entsprechender Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Gremien 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 dann in die Abwägung konkreter Bauleitpläne 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 sowie in § 11 Abs. 3 BauNVO. Es handelt sich somit um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es unter anderem, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionalität** der zentralen Versorgungsbereiche zu bestimmen.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des Oberverwaltungsgerichts (OVG) NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), 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 BVerwG in seinem 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 geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. 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.

Betont hat das BVerwG in dieser 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.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern:

- **Haupt- oder Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und gegebenenfalls sogar darüber hinaus ein weiteres Umland versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
- **Neben- oder Stadtteilzentren**, deren Einzugsbereich sich zumeist auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie erstgenannte Kategorie sowie
- **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs - namentlich Lebensmittel und Drogeriewaren – und gegebenenfalls auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs angeboten werden.

5.3 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach

Wie bereits dargelegt, verfolgt das vorliegende Gutachten das Ziel, ein Einzelhandelskonzept für die Planungsebene der Verbandsgemeinde zu entwickeln, das als Leitlinie zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dienen kann. Beschließt der Verbandsgemeinderat das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, wäre es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne als wichtige Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund werden im künftigen **Standortkonzept** folgende Aussagen getroffen:

- Ableitung eines differenzierten Versorgungsmodells mit Standortbereichen unterschiedlicher Funktion und Versorgungsreichweite
- Genaue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, auf den sich der innenstadtrelevante Einzelhandel konzentrieren sollte
- Vorschläge zu geeigneten Entwicklungsstandorten für den Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten
- Identifizierung und Begründung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Berücksichtigung der landesplanerischen Grundsätze und unter Beachtung der ortsspezifischen Besonderheiten in den Angebotsstrukturen
- Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung.

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landes-/ Regionalplanung (vgl. Kapitel 5.1) bilden dabei den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Darauf aufbauend werden für die Verbandsgemeinde die **Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung** wie folgt konkretisiert:

- Den Vorgaben der Landesplanung folgend, die die Stadt Ransbach-Baumbach als Grundzentrum einstufen, qualifiziert das Zentrenkonzept die Innenstadt als wichtigstes Versorgungszentrum der VG Ransbach-Baumbach; innerhalb des räumlich festgelegten **zentralen Versorgungsbereichs** sollen somit auch weiterhin alle wichtigen innenstadtrelevanten Einzelhandelsfunktionen gebündelt werden.
- Weitere zentrale Versorgungsbereiche können im Verbandsgemeindegebiet nicht entwickelt werden.
- Großflächige Entwicklungen mit **nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Kernsortimenten** sind ausschließlich auf Standorte innerhalb des **Zentrums** zu lenken. Oberstes Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Ransbach-Baumbach sollte es sein, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums aufrechtzuerhalten und als wesentlichen Versorgungsstandort der Verbandsgemeinde funktionsgerecht weiterzuentwickeln.
- Darüber ist das vorhandene nahversorgungsrelevante Angebot in der **Ortsgemeinde Nauort** zu fördern. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für die westlichen Ortsgemeinden wird empfohlen, die Ortsgemeinde Nauort als **ergänzenden Grundversorgungsstandort** zu qualifizieren und damit die Bedeutung für die Nahversorgung des westlichen Verbandsgemeindegebiets zu fundamentieren.
- Die in den **Haiderbach-Gemeinden** lebende Bevölkerung (insg. rd. 2.400 Personen) kann sich derzeit nicht wohnortnah versorgen – vor diesem Hintergrund soll auch dieser Bereich als **(potenzieller) Grundversorgungsstandort** in das Standortkonzept der Verbandsgemeinde aufgenommen werden.
- Gemäß LEP IV sind **auch Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten** ausschließlich der Stadt Ransbach-Baumbach vorbehalten.
- Zur Schaffung möglichst verdichteter Strukturen innerhalb des Zentrums von Ransbach-Baumbach wird empfohlen, auch den nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums zu lenken.
- Sollte eine Entwicklung dort nicht möglich sein, ist aufzuzeigen, welche Standortbereiche als **Ergänzungsstandorte** für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten als geeignet anzusehen sind. Gemäß LEP IV, Ziel 59 ist es möglich, diese Betriebe auch außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche zu realisieren.
- Die aus standortstruktureller Sicht beste Eignung als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadt- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten haben die unmittelbar westlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden, derzeit gewerblich genutzten Flächen. Mit dieser Funktionszuweisung als „**Ergänzungsstand-**

ort (Entwicklung)“ wird dem Ziel, möglichst kompakte Versorgungsstrukturen innerhalb des Grundzentrums zu schaffen, Rechnung getragen.

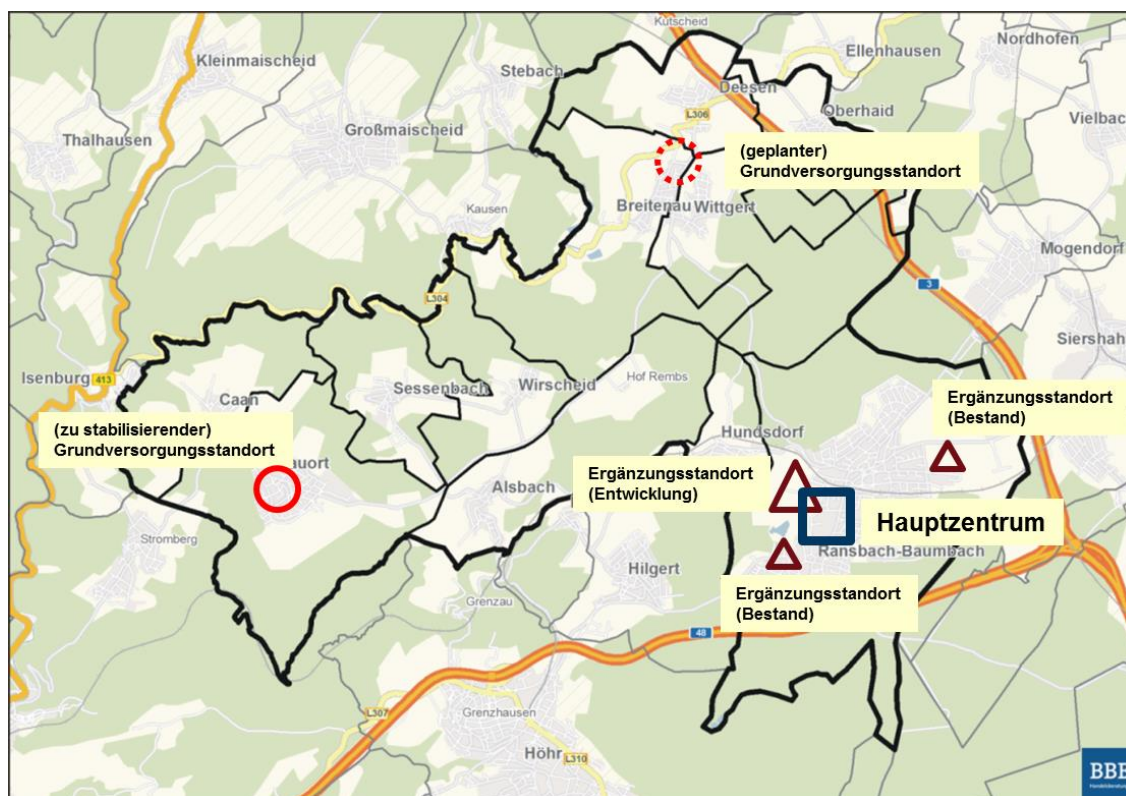
- Einer Ausdehnung in Richtung Süden steht sowohl die derzeitige wie auch zukünftige Flächenverfügbarkeit entgegen (v.a. der Westerwälder Blumentopffabrik Spang).
- **Perspektivisch** könnten auch die von der geplanten Umgehungsstraße erschlossenen Areale am westlichen Rand des Kernortes diesem Ergänzungsstandort zugeordnet werden. Dies setzt allerdings zwingend die Realisierung der (bisher noch nicht planfestgestellten) Umgehungsstraße voraus.
- Auch der **Solitärstandort** des **I&M-Baustoffhandels** im Gewerbegebiet Oststraße ist als **Ergänzungsstandort** zu qualifizieren. Allerdings ist dieser Standortbereich aufgrund seiner randseitigen Lage am östlichen Stadtrand grundsätzlich nur sehr eingeschränkt für den großflächigen Einzelhandel geeignet. Vor diesem Hintergrund wird für den Standort eine bestandssichernde Entwicklungsperspektive vorgeschlagen.
- Auch ist das Grundstück des (großflächigen) **Gartencenters Kuch** als **Ergänzungsstandort** in das Standortkonzept aufzunehmen. Hier sollte die Entwicklung ebenfalls auf die Bestandssicherung beschränkt bleiben.
- Im Wesentlichen sollten potenzielle Ansiedlungsvorhaben somit auf den zentralen Versorgungsbereich und den angrenzenden „Ergänzungsstandort (Entwicklung)“ gelenkt werden, um hier eine möglichst hohe Verdichtung kundenfrequenzstarker Versorgungseinrichtungen zu erreichen.
- Zur genauen Untergliederung der Einzelhandelsangebote in nahversorgungsrelevante, innenstadtrelevante und nicht-innenstadtrelevante Sortimente ist eine **örtliche Sortimentsliste** zu erarbeiten und zu begründen.

Die Sortimentsliste bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung.

5.4 Standortkonzept

Unter Berücksichtigung der vorab dargelegten Leitziele sowie der vorhandenen Besitzstrukturen empfehlen die Gutachter, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach an folgendem **räumlichen Versorgungsmodell** auszurichten:

Karte 8: Standortkonzept der VG Ransbach-Baumbach



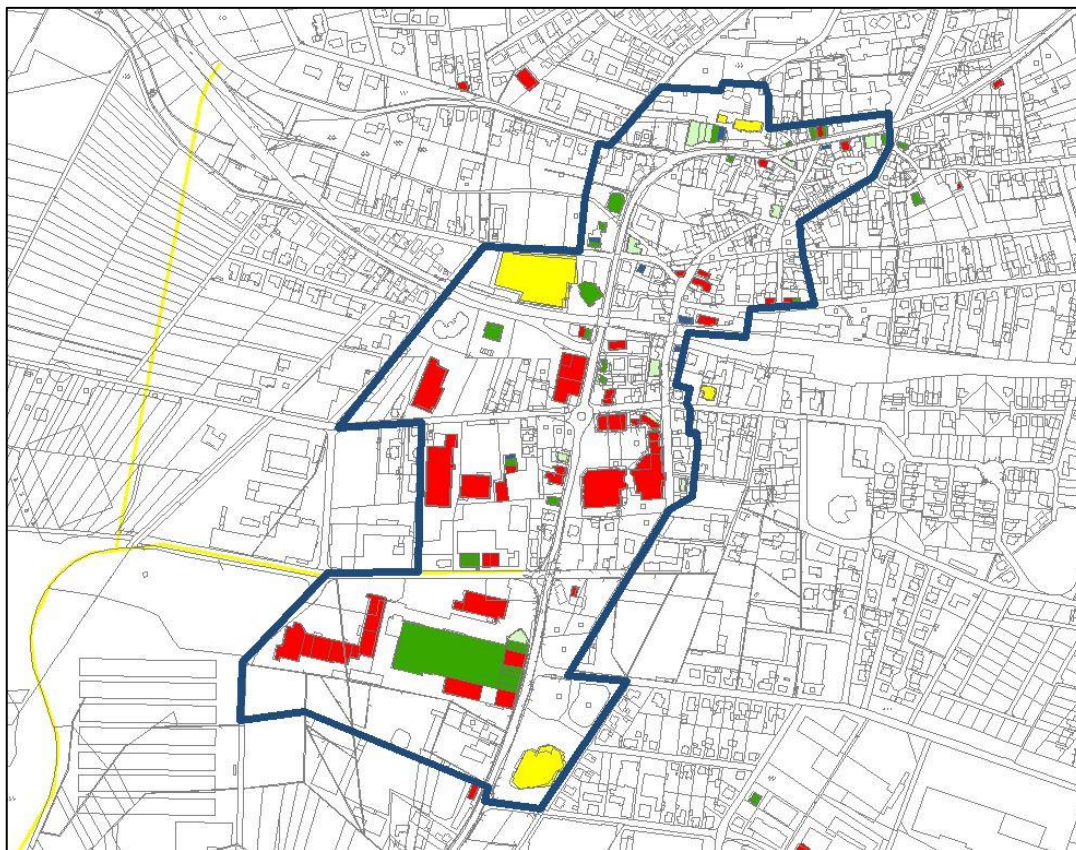
Quelle: Eigene Darstellung

5.4.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“

Die Funktion des **Hauptzentrums** wird der **Innenstadt** von **Ransbach-Baumbach** zugewiesen. Damit wird das Stadtzentrum als einziger Standortbereich im Verbandsgemeindegebiet dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und innenstadtrelevanten Kernsortimenten (zur Definition siehe Kap. 5.4.4) aufzunehmen, deren Versorgungsfunktionen sich auf den landesplanerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich beziehen.

Darüber hinaus wird empfohlen, auch Facheinzelhandelsgeschäfte und (kleinflächige) Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ransbach-Baumbach zu konzentrieren. Der Ausbau dezentraler Angebotsstandorte würde letztlich zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches führen, der in der Versorgungsstruktur der Verbandsgemeinde eine Schlüsselfunktion übernimmt und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt wesentlich prägt.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung

Auch im großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind Entwicklungen auf innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Standorte zu beschränken, um durch ihre frequenzschaffende Wirkung eine nachhaltige Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und den langfristigen Erhalt der Besatzstrukturen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) zu erreichen. Gleiches gilt für sonstige kleinflächige, moderne Angebotskonzepte mit nahversorgungsrelevantem

Kernsortiment wie bspw. Discountmärkte, (Bio-) Supermärkte und Drogeriemärkte. Diese überschreiten mit Verkaufsflächen von bis zu 800 m² zwar oftmals nicht die Schwelle zur Großflächigkeit, sind aufgrund ihrer Kundenfrequenz bzw. Magnetfunktion aber ebenfalls ausschließlich auf innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gelegene Standorte zu lenken.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind innerhalb des Verbandsgemeindegebietes nicht vorzufinden und auch nicht neu zu entwickeln.

Aufgrund der weitreichenden, bauleitplanerischen Privilegien ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von erheblicher Bedeutung und dementsprechend sorgfältig abzuwägen.

Vor dem Hintergrund der mit diesem Gutachten dargelegten Angebotsstrukturen wird gutachterlicherseits eine räumliche Abgrenzung vorgeschlagen, die im Wesentlichen die nahezu geschlossenen Besatzstrukturen entlang der Rheinstraße zwischen Eulerstraße im Süden und dem Kreuzungsbereich mit der Haupt- bzw. Hohlstraße im Nordosten sowie die unmittelbar hiervon abgehenden Straßenzüge der Pleurtuit-Straße und Haselstraße umfasst.

Ebenfalls dem Hauptzentrum zuzuordnen sind die an der Haupt- und Bahnhofstraße gelegenen Strukturen (vgl. Karte 9).

5.4.2 Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung („Ergänzende Grundversorgungsstandorte“)

Vor dem Hintergrund der angestrebten Stabilisierung und Weiterentwicklung des **Hauptzentrums** sind großflächige Einzelhandelsvorhaben (Neupositionierungen/Neuansiedlungen) im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausschließlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu entwickeln. Gleiches gilt für die nicht-großflächigen Angebotsformate der Lebensmitteldiscounter, Biomärkte und Drogeriemärkte.

Denn der innerstädtische nahversorgungsrelevante Einzelhandel übernimmt in der Stadt Ransbach-Baumbach eine wichtige „Doppelfunktion“: Die vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte fungieren dabei sowohl als integriert gelegene Nahversorger, gleichzeitig übernehmen sie wichtige Magnetfunktion für die gesamte Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Einzelhändler in der Stadtmitte von großer Bedeutung, dauerhaft ein attraktives und umfassendes Nahversorgungsangebot innerhalb des Innenstadtbereichs vorzufinden. Sie profitieren in besonderem Maße von den hohen Frequenzen der Lebensmittelanbieter bzw. den kurzen Wegen innerhalb des Stadtzentrums. Maßnahmen, die der **Förderung** von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb der Stadtmitte dienen, sollten demnach grundsätzlich unterstützt werden.

Darüber hinaus gilt es, das vorhandene nahversorgungsrelevante Angebot in der Ortsgemeinde **Nauort** zu fördern und perspektivisch aufrechtzuerhalten. Aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion für die westlichen Ortsgemeinden wird empfohlen, die Ortsgemeinde Nauort als **zu stabilisierenden Grundversorgungsstandort** zu qualifizieren und in das Standortkonzept der Verbandsgemeinde aufzunehmen. Bei einer etwaigen Neupositionierung des dort ansässigen Lebensmittelmarktes wäre allerdings die landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von max. 800 m² als Obergrenze zu beachten.¹⁹

Als weiteres Ergebnis der Angebots- und Nachfrageanalyse konnte aufgezeigt werden, dass sich die in den nördlichen **Haiderbach-Gemeinden** lebende Bevölkerung derzeit nicht wohnortnah versorgen kann. Allerdings wäre dort eine ausreichend hohe Kaufkraft vorhanden, um einen Dorfladen mit einem Basisangebot von Lebensmitteln etablieren zu können.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, diesen Bereich als **geplanten Grundversorgungsstandort** ebenfalls in das Standortkonzept der VG Ransbach-Baumbach aufzunehmen. Selbstverständlich wäre auch hier die maximal zulässige Verkaufsfläche durch die entsprechenden landes-/regionalplanerischen Vorgaben limitiert.²⁰

Unterhalb der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums sollen mit der Ortsgemeinde Nauort bzw. den Haiderbach-Gemeinden somit lediglich zwei weitere Standorte bestimmt werden, die aus planerischer Sicht der wohnortnahen Versorgung dienen sollen. Diese sogenannten „**Grundversorgungsstandorte**“ erfüllen dabei weder die quantitativen oder qualitativen Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung an einen „zentralen Versorgungsbereich“ noch werden sie vom Regelungs-

¹⁹ Als nicht zentraler Ort mit weniger als 3.000 Einwohnern könnte in der Ortsgemeinde Nauort gemäß Landes-/Regionalplanung (nahversorgungsrelevanter) Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² realisiert werden.

²⁰ Mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 200 m² würde sich der diskutierte Dorfladen aber weit unterhalb des entsprechenden Regelungsinhaltes bewegen.

inhalt der Landes-/ Regionalplanung erfasst, sind aber gleichwohl bei der Bewertung der Verträglichkeit von Planvorhaben zu berücksichtigen.

Da es innerhalb der beiden Grundversorgungsstandorte allerdings zahlreiche in gleicher Weise für die Nahversorgung geeignete Standorte gibt - die beispielsweise im Rahmen einer Verlagerung bzw. im Falle des geplanten Dorfladens realisiert werden könnten - sollte eine abschließende räumliche Festlegung bzw. Abgrenzung nicht erfolgen. Eine entsprechende Entwicklung sollte jedoch – in Anlehnung an das im LEP IV formulierte städtebauliche Integrationsgebot - möglichst in zentralen Ortslagen erfolgen.

Aus den vorab dargelegten Ausführungen ergibt sich die **grundlegende Handlungsempfehlung**, zum Schutz der für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamen Angebotsstandorte in der Stadtmitte von Ransbach-Baumbach bzw. an den beiden „Grundversorgungsstandorten“ konsequent keine zusätzlichen größeren Nahversorgungsbetriebe (z.B. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus, Drogeriemarkt) in nicht-integrierter Lage zuzulassen.

Lediglich kleinflächige „Läden zur Gebietsversorgung“ oder „Hofläden“ in integrierter Wohngebietslage bzw. den kleineren Ortschaften, die ausschließlich der Versorgung einzelner Wohngebiete bzw. Ortslagen dienen und deshalb auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zulässig wären, sollten auch weiterhin möglich sein.

5.4.3 Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Unter Beachtung der bereits dargestellten Leitziele soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten an möglichst wenigen, dafür aber besonders geeigneten Standorten konzentriert werden. Diese Ergänzungsstandorte sollen Betrieben, die keine nahversorgungs- und /oder innenstadtrelevante Kernsortimente aufweisen, wettbewerbsfähige Standortbedingungen bieten.

Gemäß LEP IV sind auch Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben²¹ mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ausschließlich der Stadt Ransbach-Baumbach vorbehalten; Ansiedlungen entsprechender Betriebe in den übrigen Ortsgemeinden wären somit nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens möglich.

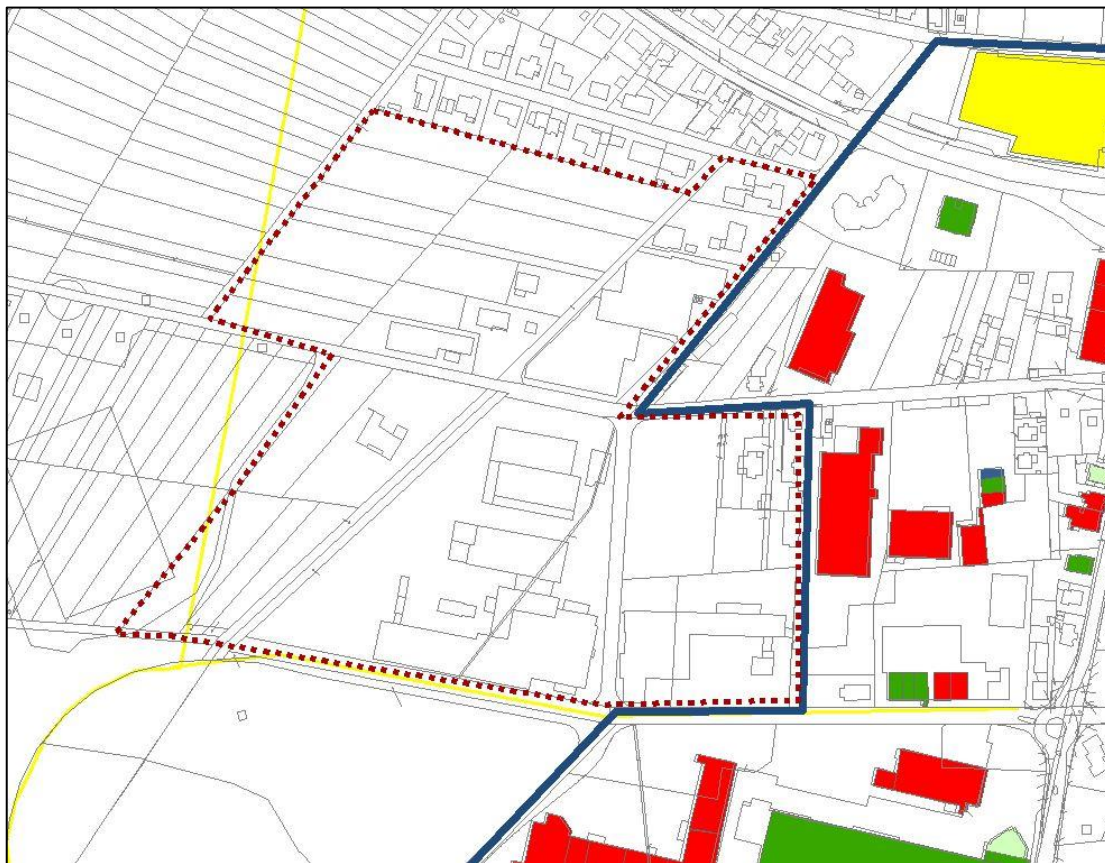
Im Sinne der angestrebten Stabilisierung und Weiterentwicklung des **Hauptzentrums** wird gutachterlicherseits zunächst empfohlen, auch den großflächigen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums zu lenken.

Sollte eine Entwicklung dort nicht möglich sein, verfügen die unmittelbar westlich an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden, derzeit überwiegend gewerblich genutzten Flächen die aus standortstruktureller Sicht beste Eignung als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadt- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Vor diesem Hintergrund

²¹ Mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m².

soll mit der Funktionszuweisung als „**Ergänzungsstandort (Entwicklung)**“ dem Ziel, möglichst kompakte Versorgungsstrukturen innerhalb des Grundzentrums zu schaffen, Rechnung getragen werden.²²

Karte 10: Ergänzungsstandort (Entwicklung)



Quelle: Eigene Darstellung

Um eine diffuse Verteilung über das Stadtgebiet zu vermeiden, wird somit angeraten, auch die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf das Hauptzentrum bzw. den o.g. Ergänzungsstandort zu lenken.

Darüber hinaus sind die bestehenden großflächigen Angebotsstandorte mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment des **Gartencenters Kuch** an der Niederfeldstraße sowie des **I&M Bau-stoffhandels** an der Industriestraße ebenfalls als Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel zu qualifizieren.

Für die hier bestehenden Einzelhandelsgrößflächen sollte ein Anspruch auf Bestandssicherung gelten. Mögliche Modernisierungsmaßnahmen, die der Sicherung des betrieblichen Fortbestands

²² Perspektivisch könnten auch die von der geplanten Umgehungsstraße erschlossenen Areale am westlichen Rand des Kernortes diesem Ergänzungsstandort zugeordnet werden. Dies setzt allerdings zwingend die Realisierung der (bisher noch nicht planfestgestellten) Umgehungsstraße voraus.

dienen, sollten unter der Voraussetzung der städtebaulichen Verträglichkeit somit grundsätzlich möglich sein.

Darüber hinausgehende Entwicklungen sind dagegen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. den Standortbereich „Ergänzungsstandort (Entwicklung)“ zu lenken, um hier eine möglichst hohe Verdichtung zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund sollten die beiden Standorte als **Ergänzungsstandorte (Bestand)** in das Standortkonzept der VG Ransbach-Baumbach aufgenommen werden.

Karte 11: Räumliche Abgrenzung Ergänzungsstandorte „Gartencenter Kuch“/ „I&M“



Quelle: Eigene Erhebungen und Darstellung

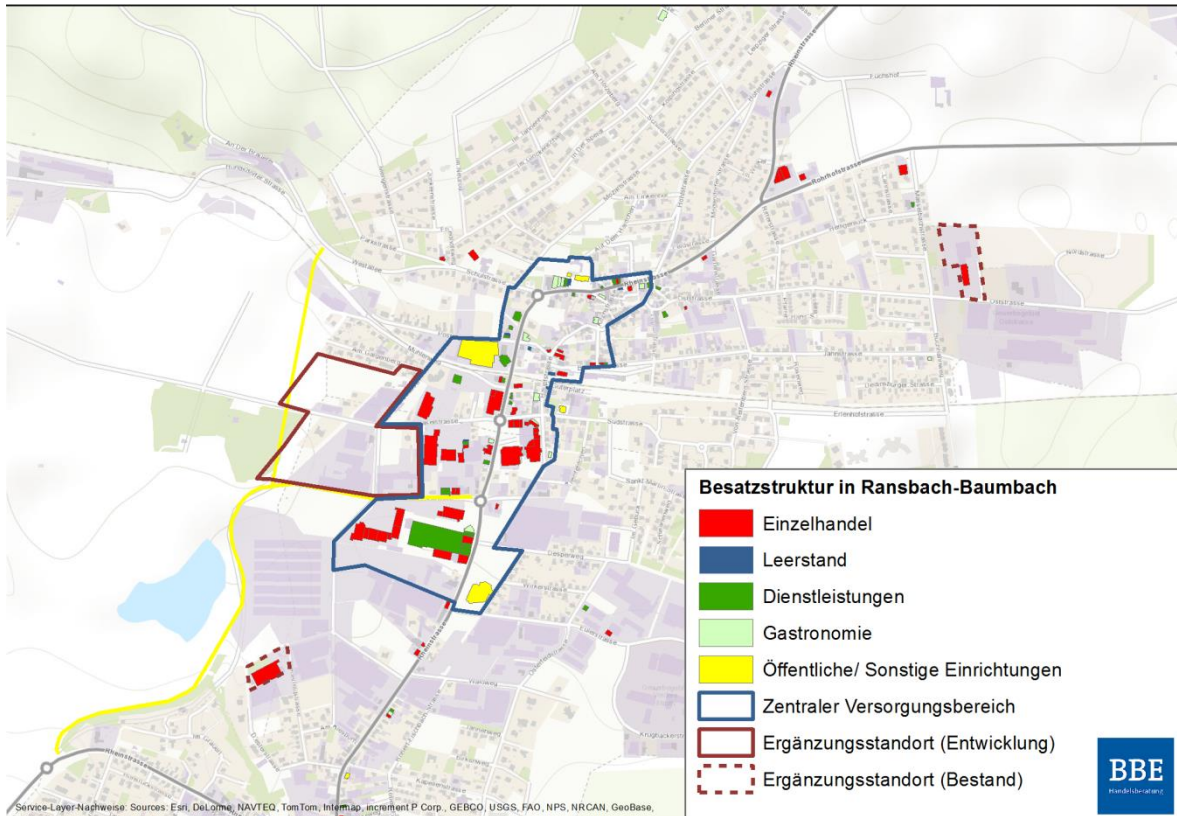
Da es sich bei den vorab dargestellten „Ergänzungsstandorten“ aber letztlich um Konkurrenzstandorte zur Stadtmitte handelt, ist die Ansiedlung von zusätzlichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an diesen Ergänzungsstandorten weitgehend auszuschließen, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtmitte nicht zu gefährden. Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten ausnahmsweise nur dann als Randsortimente zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich des Angebotsumfangs und der Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sind. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn:

- sie in einer sachlichen Beziehung zu dem Kernsortiment stehen,
- die von ihnen belegte Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird,
- entsprechende Verkaufsflächen deutlich untergeordnet sind und
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Ab. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Mittels geeigneter Bebauungspläne sollte sichergestellt werden, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten und begrenzten Randsortimenten in den als Ergänzungsstandorten qualifizierten Bereichen realisiert werden können.

Zusammenfassend ergibt sich somit für die Stadt Ransbach-Baumbach folgendes räumliches Versorgungsmodell:

Karte 12: Standortkonzept Stadt Ransbach-Baumbach



Quelle: Eigene Darstellung

5.4.4 Definition der örtlichen Sortimentsliste

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt 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 der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als „innenstadtrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als innenstadtrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit²³.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-innenstadtrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Gewissermaßen eine Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten** Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen 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. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kun-

²³ weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind

denfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in Ransbach-Baumbach ist dies der Fall.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden.

Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. 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, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

Bei der Bewertung der Innenstadtrelevanz einzelner Sortimente wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ransbach-Baumbach
- Berücksichtigung der Angebotsstruktur nach Standorten, insbesondere der sortimentsbezogenen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich.

Demnach sind die einzelnen Warengruppen wie folgt zu bewerten:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Für die Stadt Ransbach-Baumbach als wesentlichem Versorgungsstandort der Verbandsgemeinde gilt zudem, dass von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch hohe frequenzerzeugende Wirkungen im zentralen Versorgungsbereich ausgehen. So sind die vorhandenen Lebensmittelmärkte sowie der an der Pleurtuit-Straße ansässige Drogeriemarkt als wichtige Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu betrachten. Insofern weisen nahversorgungsrelevante Waren für Ransbach-Baumbach auch eine hohe Zentrenrelevanz auf. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des **Getränkemarktes** ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. Denn diese Betriebe bieten überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb über Standorte mit guter Anfahrbareit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen (bspw. „Getränkekiste“ im Kannenbäcker Center). Darüber hinaus ergibt sich aus der Sperrigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkemarkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und im Einzelfall auch an außerhalb des Zentrums gelegenen Standorten durchaus angemessen.

Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Hausrat, Geschenkartikel erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Da sie zudem fast ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ransbach-Baumbach angeboten werden und ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels darstellen, ist die Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen.

Auch **Parfümerie- und Kosmetikartikel** zeichnen sich durch eine hohe Flächen- und Beratungsintensität aus und verfügen über hohe Verbundwirkungen mit anderen Branchen. Aus diesem Grund sind die Sortimente den innenstadtrelevanten Sortimenten zu zuordnen.

Bei pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente empfohlen. **Pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)** gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf der menschlichen Versorgung und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. **Medizinisch-orthopädische Artikel** werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die sich hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen deutlich größeren Einzugsbereich benötigen. Da medizinisch-orthopädische Artikel ansonsten die Anforderungen von innenstadtrelevanten Sortimenten erfüllen und sich zudem das einzige ortsansässige Fachgeschäft „Sanitätshaus Wittlich“ in zentraler Lage von Ransbach-Baumbach befindet, sind sie als innenstadtrelevant anzusehen.

Bei der Warengruppe „**Blumen**“ wird ebenfalls 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, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße vor allem über Gartenmärkte (z.B. Gartencenter Kuch) verkauft, die aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht-innenstadtrelevant eingestuft.

Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und Sperrigkeit der Artikel sind auch die Sortimente **Bau- und Heimwerkerbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge) als nicht-innenstadtrelevant zu bewerten.

Auch das **die Sortimente des Möbeleinzelhandels – Wohnmöbel und Küchen, Gartenmöbel sowie Büromöbel** - zeichnen sich im Allgemeinen durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit aus, so dass sich die Standortanforderungen von Möbelanbietern in Innenstadtlagen nur in Ausnahmefällen realisieren lassen. Zudem ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs kein entsprechender Anbieter vorzufinden.²⁴ Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diese Sortimente als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

Zudem wird vorgeschlagen, die regelmäßig im Randsortiment größerer Möbelanbieter vorzufindenden Warengruppen **Bettwaren (Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken), Lampen und Leuchten und Teppiche** ebenfalls den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Denn diese sind aktuell nicht als prägende Sortimente des Innenstadteinzelhandels zu identifizieren und auch aufgrund der geringen Handlichkeit der angebotenen Waren und der hierdurch bedingten Notwendigkeit, diese fast nur mit dem Pkw zu transportieren, als nicht-innenstadtrelevant zu bewerten.²⁵

²⁴ Auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches fehlen entsprechende Angebote, so dass im Rahmen der Angebots- und Nachfrageanalyse hohe Kaufkraftabflüsse in diesen Segmenten aufgezeigt worden sind.

²⁵ Auch wenn sich mit der Randsortimentsabteilung des Hagebaumarkts das hinsichtlich der vorgehaltenen Verkaufsfläche größte Angebot in zentraler Lage befindet, wird es sich auch zukünftig nicht als prägendes Sortiment des zentralen Versorgungsbereiches entwickeln, so dass empfohlen wird, diese Warengruppe ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

Dagegen werden die Sortimentsgruppen **Haus- / Tisch- / Bettwäsche (Haustextilien)** und **Stoffe / Gardinen / Vorhänge (Heimtextilien)** innerhalb des Hauptzentrums von mehreren Fachgeschäften im Kernsortiment (u.a. Stoffatelier, Raumausstattung Krah, Raumausstattung Gräf) angeboten und tragen hier zu einem attraktiven Innenstadtangebot bei. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Sortimente Haus- und Heimtextilien als innenstadtrelevant einzustufen.

Die Sortimente **Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher und Büroartikel** erfüllen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Ransbach-Baumbach zum weit überwiegenden Teil von innerhalb des Zentrums ansässigen Betrieben angeboten (u.a. Kannenbäcker Bücherkiste, Die Büroecke). Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.

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 Elektrokleingeräte generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen.

Spielwaren/Hobby sowie **Sportbekleidung, Sportschuhe** und die meisten **Sportartikel** sind ebenfalls grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente zu bewerten. Für einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Sportartikel ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich:

- **Sport- und Freizeitboote:** Anbieter von Sport- und Freizeitbooten sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen dem Kfz-Handel gleichzusetzen und deshalb als nicht-innenstadtrelevant zu bewerten.
- **Campingartikel:** Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - werden diese Waren nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Neben spezialisierten Fachanbietern wird dieses Sortiment vielfach als Randsortiment in erster Linie von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen jedoch außerhalb der Zentren – oder bei den meisten Lebensmittel-Discountmärkten im Rahmen der wöchentlich wechselnden Aktionswaren angeboten. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das Sortiment „Campingartikel“ als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

Der einzige spezialisierte Fachanbieter im Sortiment **Fahrrad und Fahrradzubehör** ist im zentralen Versorgungsbereich Ransbach-Baumbach ansässig und trägt hier zu einem attraktiven Branchenmix bei. Daher sollte das Sortiment Fahrräder/-zubehör als innenstadtrelevant eingestuft werden.

Für das Sortiment „**Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere**“ wird vorgeschlagen, dieses als nicht-innenstadtrelevant einzustufen. Derzeitig gibt es keine entsprechenden Anbieter mit dem Kernsortiment im Verbandsgemeindegebiet. Das entsprechende Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf das Teilsegment Heimtierfutter als –flächenmäßig deutlich untergeordnetes - Randsortiment der zentral gelegenen Lebensmittelgeschäfte bzw. des Drogeriemarktes. Spezialisierte Fachmärkte oder Fachgeschäfte sind in Ransbach-Baumbach bislang demnach nicht vertreten.

Da diese Sortimente somit für die Funktionsfähigkeit des Zentrums nur eine geringe Bedeutung haben, wird vorgeschlagen, diese als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

Für das Sortiment **Autozubehör** können aktuell vergleichsweise große Kaufkraftabflüsse festgestellt werden. Neben der entsprechenden Fachabteilung des Hagebaumarkts ist „Reifen Gundlach“ an der Eulerstraße der größte ortsansässige Anbieter; ein größerer, auf Kfz-Zubehör spezialisierter Fachmarktanbieter (z.B. ATU) ist dagegen nicht vorzufinden. Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen einerseits und der nur geringen Verbundeffekte mit sonstigen, innenstadtrelevanten Sortimenten ist diese Warengruppe ebenfalls als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.

Aufbauend auf den vorangegangenen Ausführungen erfolgt in der nachstehenden „Sortimentsliste für die VG Ransbach-Baumbach“ zusammenfassend eine differenzierende Darstellung der einzelnen Warengruppen nach innenstadt- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten.

Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 15: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Ransbach-Baumbach

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
innenstadtrelevante Sortimente		nicht-innenstadtrelevante Sortimente	
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken	aus 47.51	Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werk-

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
			zeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Kleingeräte	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel, Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport-Kleingeräte)	aus 47.64.2	Sport-Großgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

6 Exkurs: Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach das Konzept als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann allerdings nur dann seine Gestaltungswirkung entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angewandt wird. Konkret bedeutet dies, die Innenstadtentwicklung weiter voran zu treiben und somit eine Stabilisierung bzw. weitere Attraktivierung des Geschäftszentrums zu erreichen. Dabei kann städtebaulich begründet werden, dass innerhalb des Stadtzentrums ausreichend Flächenpotenziale zur Entwicklung des innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zur Verfügung stehen und eine Einschränkung innenstadtrelevanter Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs somit nicht zu einer grundlegenden Wettbewerbsbeschränkung führen wird.

6.1 Steuerung des Einzelhandels mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ransbach-Baumbach zu erreichen, wird der Verbandsgemeinde mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu treffen. Dazu sind der Verbandsgemeinde weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe³³ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine städtebauliche Begründung erfordert, die

³³ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 6.2.

sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise „an sich“ unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes sind jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

6.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LEP IV, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsgebietes befindet.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist.

Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
- eine eigene Anlieferung und
- eigene Personalräume haben sowie
- unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Demgegenüber hat das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 29. Mai 2013 (10 A 1144/11) die Meinung vertreten, dass die Verkaufsflächen von baulich und funktionell zwar eigenständigen Betrieben allerdings dann zusammenzurechnen sind, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Im entschiedenen Fall hat das OVG Münster demgemäß eine betriebliche Einheit zwischen einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop abgeleitet, die gemeinsam als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten sei.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen³⁴.

³⁴ Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

6.3 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem „vertraglichen Rahmen“ zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

6.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte³⁵.

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Innenstadtrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und

³⁵ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

6.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Generell ist darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

6.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines

schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)³⁶.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 BauGB bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

³⁶ zitiert nach Schmitz, H.: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und/oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur noch innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs möglich. Darüber hinaus sollte auch der kleinflächige innenstadtrelevante Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.
- Um den zentralen Versorgungsbereich/ die Grundversorgungsstandorte zu stärken und ihre Entwicklung zu fördern, sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Kernsortimenten an Konkurrenzstandorten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen werden. Innenstadtrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die einem nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind (Einzelfallprüfung).
- Vorhandene Bebauungspläne sollten daraufhin überprüft werden, ob die angestrebte Förderung der zentralen Versorgungsbereiche den generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oder den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Sofern städtebaulich begründbar, sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Stadtteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu fördern und zu entwickeln.

Die vorliegende Untersuchung soll einer geordneten, städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach im Rahmen der Bauleitplanung dienen.

Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung herzustellen und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Planungssicherheit zu vermitteln, wäre Selbstbindungsbeschlüsse der Ortsgemeinderäte und des Verbandsgemeinderates über die Grundzüge des Einzelhandelskonzeptes anzuraten.

Köln, im August 2014

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Ciuraj



i. V. Rainer Schmidt-Illguth