

## Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Linz am Rhein



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

**Einzelhandel**

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung  
Dr. Wolfgang Haensch  
Matthias Hartmann  
Sarah Ziegler

Köln, den 04. Mai 2021

### **Nutzungs- und Urheberrechte**

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

### **Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen**

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

### **Sprachgebrauch**

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

### **Hinweis**

Die vorliegende Fassung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Linz am Rhein wurde von Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Linz am Rhein in der Sitzung vom 29.04.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB beschlossen.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Methodisches Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1	Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	10
3.2	Abgrenzung des Einzugsgebietes	13
3.3	Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	14
<b>4</b>	<b>Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein</b>	<b>16</b>
4.1	Einzelhandelsbesatz in der VG Linz am Rhein	16
4.1.1	Gesamtübersicht	16
4.1.2	Stadt Linz am Rhein	19
4.1.3	Ortsgemeinde Sankt Katharinen	26
4.1.4	Ortsgemeinde Vettelschoß	27
4.1.5	Übrige Ortsgemeinden	28
4.2	Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	29
4.3	Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	31
<b>5</b>	<b>Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein</b>	<b>34</b>
5.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	34
5.2	Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Linz am Rhein	35
5.2.1	Hauptzentrum Linz am Rhein und Sicherung der Nahversorgung im Talraum	35
5.2.2	Nahversorgung der Höhengemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß	35
<b>6</b>	<b>Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>41</b>
6.1	Vorbemerkungen	41
6.2	Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zum Einzelhandel	42
6.3	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Einzelhandel	44
<b>7</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein</b>	<b>46</b>
7.1	Methodik zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche	46
7.2	Stadt Linz am Rhein	48
7.3	Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß	49

<b>8</b>	<b>Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadt-relevantes Kernsortiment</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Empfehlung für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der VG Linz am Rhein</b>	<b>51</b>
9.1	Stadt Linz am Rhein	51
9.2	Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß	52
<b>10</b>	<b>Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Linz am Rhein</b>	<b>58</b>
10.1	Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen	58
10.2	Ableitung der Sortimentsliste für die VG Linz am Rhein	59
<b>11</b>	<b>Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung</b>	<b>64</b>
<b>12</b>	<b>Abschließende Empfehlungen</b>	<b>66</b>

## Abbildungen

Abb. 1:	cima-Sortimente	8
Abb. 2:	Einwohner in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	10
Abb. 3:	Gebiet der Verbandsgemeinde Linz am Rhein	11
Abb. 4:	Nachfragepotenzial in der VG Linz am Rhein	14
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinden im Landkreis Neuwied	15
Abb. 6:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der VG Linz am Rhein	16
Abb. 7:	Einzelhandelsstrukturen in den Ortsgemeinden der VG Linz am Rhein	18
Abb. 8:	cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner	18
Abb. 9:	Einzelhandelsstruktur der Stadt Linz am Rhein nach Standortbereichen	19
Abb. 10:	Handelsbesatz in der Linzer Innenstadt	20
Abb. 11:	Einzelhandelsstrukturen in der historischen Innenstadt von Linz am Rhein	21
Abb. 12:	Einzelhandel der Innenstadt Linz am Rhein	22
Abb. 13:	Städtebauliche Qualitäten der Linzer Innenstadt	23
Abb. 14:	Stadtbildprägende Leerstände	23
Abb. 15:	Funktionen und räumliche Verknüpfungen der Lage in der Innenstadt	24
Abb. 16:	Handelsbesatz im Standortbereich Meusch-Center	25
Abb. 17:	Einzelhandel am Meusch-Center	25
Abb. 18:	Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Sankt Katharinen	26
Abb. 19:	Einzelhandel in Sankt Katharinen	27
Abb. 20:	Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Vettelschoß	28
Abb. 21:	Einzelhandel in Vettelschoß	28
Abb. 22:	Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralitäten in der VG Linz am Rhein	29
Abb. 23:	Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen	30
Abb. 24:	cima-Gemeindevergleich Einzelhandelszentralität (Auswahl)	31
Abb. 25:	Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der VG Linz am Rhein	32
Abb. 26:	Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der VG Linz am Rhein	33
Abb. 27:	Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der VG Linz am Rhein	33
Abb. 28:	Perspektivkonzept für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Auf der Höhe am Standort Notscheid	38
Abb. 29:	Zentrenkonzept für die VG Linz am Rhein	40
Abb. 30:	Mittelbereich Linz am Rhein	44
Abb. 31:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadt Linz am Rhein	48
Abb. 32:	Zentraler Versorgungsbereich Auf der Höhe (Ortsgemeinde Sankt Katharinen in Verbund mit der Ortsgemeinde Vettelschoß)	49
Abb. 33:	Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment in Kretzhaus	50
Abb. 34:	Verkaufsfläche und Umsatz ALDI (geplant)	53
Abb. 35:	Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriefachmarkt (geplant)	53
Abb. 36:	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	54
Abb. 37:	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren	55
Abb. 38:	Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV	58
Abb. 39:	Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Linz am Rhein (innenstadtrelevant)	63

# 1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde (VG) Linz liegt im Norden des Landkreises Neuwied und zählt insgesamt 18.753 Einwohner<sup>1</sup>. Neben der Stadt Linz am Rhein gehören ihr sechs weitere Ortsgemeinden an (Dattenberg, Kasbach-Ohlenberg, Leubsdorf, Ockenfels, Sankt Katharinen und Vettelschoß). Die Stadt Linz ist mit rd. 6.200 Einwohnern<sup>1</sup> die einwohnerstärkste Kommune der Verbandsgemeinde; sie ist gleichzeitig auch Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Im Landkreis Neuwied gibt es neben der kreisangehörigen Stadt Neuwied insgesamt sieben Verbandsgemeinden, die VG Linz nimmt gemessen an der Einwohnergröße hinter der Stadt Neuwied und den Verbandsgemeinden Asbach und Rengsdorf-Waldbreitbach den vierten Platz ein. Der Landesentwicklungsplan IV weist der Stadt Linz am Rhein die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Remagen in westlicher Richtung in rd. 5 km Entfernung (ausgehend des Verwaltungssitzes der VG in Linz) und Sinzig in südwestlicher Richtung (rd. 6 km). Nördlich der Verbandsgemeinde liegt das benachbarte Grundzentrum Asbach in rd. 11 km Entfernung (ausgehend von Vettelschoß, der nördlichsten Gemeinde der VG). Die nächsten Oberzentren sind Bonn und Koblenz in rd. 30 bzw. 40 km Entfernung.

Sowohl die Ortsgemeindegrößen, die räumliche Lage und die Erreichbarkeit der einzelnen Ortsgemeinden als auch die Attraktivität der umliegenden Mittelzentren sowie der Oberzentren Bonn und Koblenz sind bestimmende Faktoren, wenn es um die Frage der zukünftigen Entwicklung des Handels in der VG Linz am Rhein bzw. in den einzelnen Ortsgemeinden geht. Vor diesem Hintergrund ist auch in der VG Linz am Rhein der Strukturwandel im Einzelhandel zu berücksichtigen: Ein zunehmender Rückzug des inhabergeführten Einzelhandels aus den Ortsmitten, der Vormarsch von Lebensmittelanbietern und anderen großflächigen Anbietern sowie die steigende Nachfrage nach verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Ortszentren sind nur einige Phänomene, die auch die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein prägen.

Mit dem Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im November 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung des Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert.<sup>2</sup> Weiterhin ist es ein zentrales planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Orts- und Stadtteilzentren zu konzentrieren. Mit der Verabschiedung des LEP IV ergeben sich aber für die Kommunen neue Aufgaben; so sind z. B. räumlich die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen. Das LEP IV greift damit den im BauGB durch die letzten Novellierungen neu eingeführten Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches auf. Zusätzlich sind die innenstadtrelevanten Sortimente aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

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

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 30.06.2020)

<sup>2</sup> Der Landesentwicklungsplan IV wurde im Jahr 2013, 2015 und 2017 geändert, sodass aktuell die am 21. Juli 2017 im Kraft getretene Fassung zu beachten ist.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die VG Linz am Rhein im November 2019 die CIMA mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, das insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen behandelt:

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

## 2 Methodisches Vorgehen

Zur detaillierten Analyse des Einzelhandelsstandortes VG Linz am Rhein und um ein umfassendes Gesamtbild des örtlichen Einzelhandels geben zu können sowie die daraus resultierenden Empfehlungen benennen zu können, sind die nachfolgenden Arbeitsschritte Bestand des Konzeptes:

- **Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der gesamten Verbandsgemeinde Linz am Rhein:** Die Bestandsaufnahme erfolgt durch die intensive Begehung des Verbandsgemeindegebietes mit einer Vollerhebung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Erhoben wurden dabei u. a. die Betriebsstandorte, die Vertriebsform sowie die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen. Die Erhebungen wurden im März 2020 durchgeführt. Die Erhebung der Betriebe und der Verkaufsflächen erfolgt differenziert nach den 31 cima-Warengruppen.

Abb. 1: cima-Sortimente

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

Quelle: cima (2021)

- **Analyse der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in der Innenstadt Linz am Rhein und weiteren relevanten Einzelhandelsstandorten:** Der Fokus liegt dabei auf der Analyse der städtebaulichen Strukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der räumlichen Entwicklungspotenziale.
- **Ermittlung der warengruppenspezifischen Umsätze im Einzelhandel:** Der berechnete Einzelhandelsumsatz für die VG Linz am Rhein ergibt sich aus veröffentlichten Flächenproduktivitäten bundesweit tätiger Unternehmen, einer cima-internen Unternehmensdatenbank, Fachveröffentlichungen sowie einer Überprüfung des Marktauftrittes der einzelnen Unternehmen und der Wettbewerbssituation im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen.
- **Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials:** Auf Basis aktueller Bevölkerungsdaten und des örtlichen Kaufkraftniveaus lässt sich das für die VG Linz am Rhein anzusetzende Kaufkraftpotenzial bestimmen. Dabei wird bei der Berechnung der Verbrauchsausgaben eine Differenzierung nach Warengruppen vorgenommen, sodass die Angaben zum örtlichen Kaufkraftpotenzial für alle Warengruppen vorliegen.



- **Ermittlung der Einzelhandelszentralität der VG Linz am Rhein:** Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzzahlen des örtlichen Einzelhandels, der örtlichen Kaufkraftberechnungen und des erwarteten Kundeneinzugsgebiets lassen sich die Kaufkraftzu- und -abflüsse berechnen. Die nach Warengruppen differenzierten Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisse (Einzelhandelszentralitäten) sind ein Gradmesser für die sortimentspezifischen Stärken und Schwächen des örtlichen Einzelhandels. Aus diesem Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage lassen sich die Versorgungssituation der Bevölkerung und der zukünftige Bedarf ermitteln.
- **Zielformulierung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein:** Die formulierten Zielvorstellungen dienen als Orientierung für Politik und Verwaltung bei Fragen zur mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein.
- **Erstellung eines Zentrenkonzeptes für die VG Linz am Rhein:** Wesentliche Bestandteile dieses konzeptionellen Teils ist die Festlegung eines räumlichen Netzes von Einzelhandelsstandorten und die für eine stabile Nahversorgung notwendige Funktionszuweisung für die einzelnen Ortsgemeinden.
- **Ausarbeitung von planungsrechtlichen Instrumenten:** Die Zentralen Versorgungsbereiche in der VG Linz am Rhein werden abgegrenzt und eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste ortsspezifische Sortimentsliste begründet abgeleitet. Ebenso werden Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsvorhaben und einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen gegeben.
- **Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Linz als Handelsstandort und zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im übrigen Verbandsgemeindegebiet:** Als Mittelzentrum kommt der Stadt Linz – und speziell der Innenstadt - eine zentrale Versorgungsfunktion innerhalb der VG Linz am Rhein zu. Die Empfehlungen beziehen sich auf die Verbesserung des Branchenmixes und der Nutzung von Synergieeffekten mit der touristischen Entwicklung der Stadt. Die Empfehlungen zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in der übrigen Verbandsgemeinde greifen die Vorgaben des Zentrenkonzeptes auf und konkretisieren sie in Hinblick auf mögliche Neuansiedlungen.

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

#### Räumliche Lage und Bevölkerungsstruktur

Die Verbandsgemeinde Linz am Rhein gehört mit ihren sechs Ortsgemeinden sowie der namensgebenden Kommune Linz am Rhein zum rheinland-pfälzischen Landkreis Neuwied. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform entstand 1970 aus der früheren Bürgermeisterei Linz am Rhein und Teilen der ehemaligen Verbandsgemeinde Neustadt (Wied) die heutige Verbandsgemeinde Linz am Rhein. In der direkten Nachbarschaft liegen (im Uhrzeigersinn) die Verbandsgemeinden Unkel, Asbach, Rengsdorf-Waldbreitbach, Bad Hönningen, Bad Breisig, sowie die Stadt Sinzig und die Stadt Remagen. Die Verbandsgemeinde ist in ihrer Struktur ländlich geprägt. Durch die Lage entlang des Rheins bei gleichzeitiger Ausdehnung Richtung Osten hin zur Asbacher Hochfläche (Westerwald) kann die Verbandsgemeinde in die Orte des Talraums mit den Kommunen Linz am Rhein, Leubsdorf, Dattenberg, Kasbach-Ohlenberg und Ockenfels sowie die Höhengemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen eingeteilt werden (vgl. Abb. 3). Insgesamt ist eine Bevölkerungsdichte von 289 Einwohner / km<sup>2</sup> in der Verbandsgemeinde zu konstatieren.<sup>3</sup> Ohne die Stadt Linz am Rhein in die Betrachtung einzubeziehen, wohnen in den weiteren sechs Ortsgemeinden im Durchschnitt rd. 2.100 Einwohner. Dieser Durchschnittswert spiegelt aber nur bedingt die Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde wider; das Spektrum reicht von der Ortsgemeinde Vettelschoß mit rd. 3.600 Einwohnern bis zur Ortsgemeinde Ockenfels mit rd. 1.000 Einwohnern.<sup>3</sup> In Abb. 2 geben die Bevölkerungsstände der einzelnen Ortsgemeinden zum Stichtag 30.06.2020 und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinde Linz am Rhein genaueren Aufschluss über die Bevölkerungsstruktur.

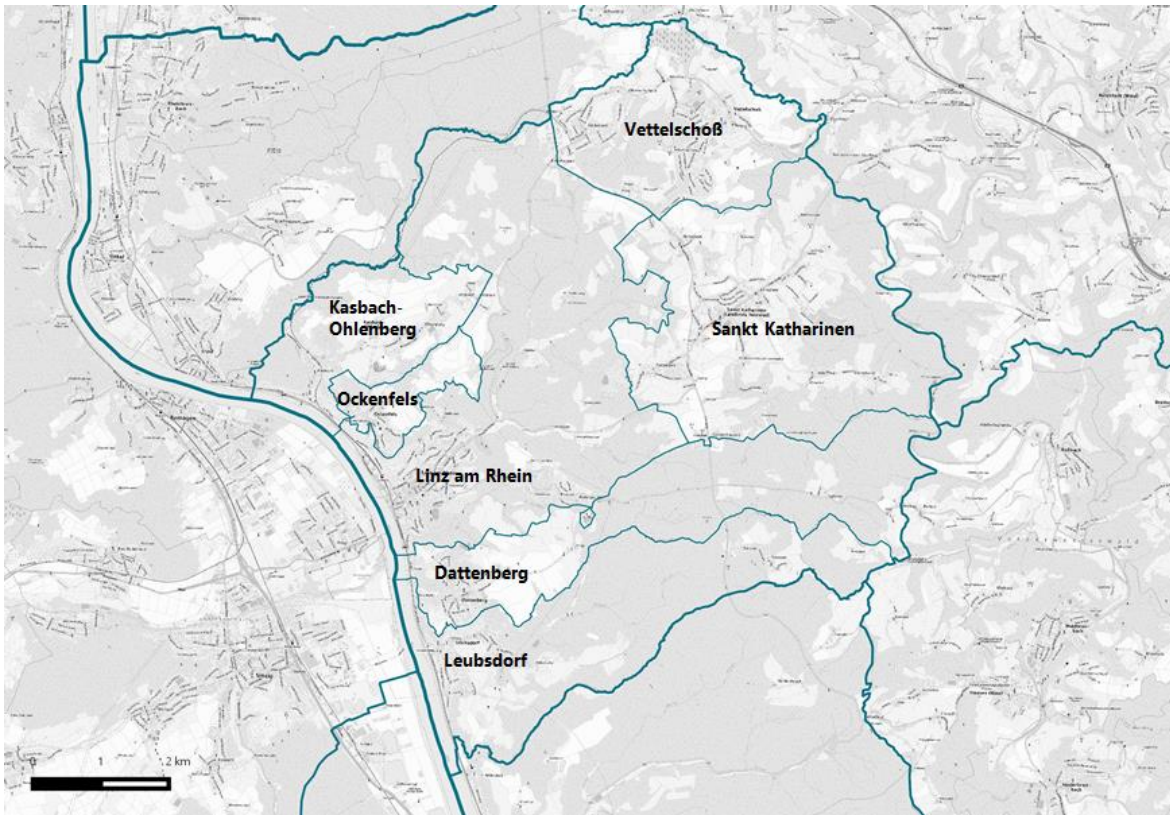
**Abb. 2: Einwohner in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein**

Ortsgemeinde	Einwohner (Anzahl)	Anteil Einwohner (in %)
Stadt Linz am Rhein	6.277	33,5
Vettelschoß	3.582	19,1
Sankt Katharinen	3.343	17,8
Leubsdorf	1.595	8,5
Dattenberg	1.477	7,9
Kasbach-Ohlenberg	1.417	7,6
Ockenfels	1.062	5,7
<b>VG Linz am Rhein</b>	<b>18.753</b>	<b>100</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2020), Stand: 30.06.2020, Bearbeitung: cima (2021)

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 30.06.2020.

**Abb. 3: Gebiet der Verbandsgemeinde Linz am Rhein**



Quelle: GeoBasis-DE/ BKG (2021); Bearbeitung: cima (2021)

### Zentralörtliche Gliederung

Nach dem Landesentwicklungsplan IV übernimmt die Stadt Linz am Rhein die Funktion eines Mittelzentrums. In der Neufassung des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017 wird keine der weiteren Ortsgemeinden in der VG als Grundzentrum ausgewiesen. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die nördlich der VG liegende Stadt Unkel sowie Asbach und Neustadt in der angrenzenden VG Asbach. Die Verbandsgemeinden Unkel und Asbach sind dem Mittelbereich Linz gemäß RROP zugeschrieben. Damit übernimmt die Stadt Linz am Rhein sowohl die vollständige Versorgungsfunktion mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen für das gesamte Verbandsgemeindegebiet als auch darüber hinaus für den gesamten Mittelbereich.

### Verkehrliche Erreichbarkeit

Die VG Linz am Rhein grenzt westlich an die entlang des Rheins verlaufende Bundesstraße B 42. Östlich verläuft die Autobahn A 3, die mit den Autobahnanschlüssen Bad Honnef / Linz in Rottbitze (nördlich der VG) bzw. Neustadt / Wied in Gerhardshain (südöstlich der VG) eine überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz schafft, insbesondere zu den Oberzentren Bonn und Koblenz. Die einzelnen Kommunen der Verbandsgemeinde sind über Landstraßen für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen; die unterschiedlichen Höhenlagen der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde sind im Straßenverlauf erkennbar.

Mit dem Bahnhof Linz (Rhein) sowie dem Bahnhof Leubsdorf (Rhein) ist die Verbandsgemeinde im Talraum an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Mit dem RB 27 verkehrt im Stundentakt die Regionalbahn zwischen Mönchengladbach über Köln und Bonn nach Koblenz. Am Bahnhof Linz (Rhein) besteht mit dem RE 8 eine zusätzliche Verbindung dieser Strecke im Stundentakt. Über den Regionalexpress bzw. die Regionalbahn ist der Bahnhof Koblenz in rd. 35 Minuten zu erreichen, der

Anschluss an den Fernverkehr bietet. Darüber hinaus gewährleisten mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) die Erreichbarkeit der Ortsgemeinden sowie darüberhinausgehender Zielorte in der Region.

### Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsregion Linz am Rhein ist durch die Niederlassung einiger namhafter, zum Teil international bekannter Unternehmen geprägt. Dazu gehört u. a. das deutsche Baustoffunternehmen Basalt AG, deren Kerngeschäftsfelder in der Produktion von Naturstein und Asphaltmischgut für die Bauindustrie liegen. Mit Sitz in Linz am Rhein gehört das Unternehmen mit über 360 Produktionsstätten zu den national und international größten Baustoffherstellern.<sup>4</sup> Mit der Niedax Group ist ein weiteres internationales Unternehmen in Linz am Rhein ansässig. Das Unternehmen ist vorrangig im Bereich der Herstellung von Elektroinstallationsmaterial tätig und beschäftigt weltweit rd. 2.000 Mitarbeiter in 35 Niederlassungen.<sup>5</sup> Der bekannte deutsche Schuhhersteller Birkenstock GmbH & Co. KG hat ebenso seinen Sitz in Linz am Rhein und ist mit 3.000 Mitarbeiter der größte Arbeitgeber der Schuhindustrie in Deutschland. Die Produktionsstandorte sind überwiegend in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Sachsen angesiedelt, der Vertrieb hingegen ist weltweit.<sup>6</sup>

Die VG Linz am Rhein zählt insgesamt 7.616 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort. Demgegenüber stehen 5.749 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort.<sup>7</sup> Für die Verbandsgemeinde ergibt sich damit ein negatives Pendlersaldo von 1.867 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies entspricht in etwa der Situation, die auch in allen anderen Verbandsgemeinde im Landkreis Neuwied festzustellen ist. Hier wirken sich insbesondere die nahen, wirtschaftlich starken Kommunen wie Andernach, Koblenz und Neuwied aus. Aber auch die Bundesstadt Bonn bzw. der Verdichtungsraum Köln-Bonn dürfte hierzu einen erheblichen Beitrag leisten.

Trotz des hohen Flächenanteils der landwirtschaftlichen Flächen von etwa einem Viertel der Gesamtfläche in der VG Linz am Rhein, wirkt sich die Zahl der in Land- und Forstwirtschaft und Fischerei Beschäftigten kaum auf die Gesamtbeschäftigtenzahl aus; lediglich 0,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entfallen auf diesen Sektor. Vielmehr sind es das produzierende Gewerbe (43,6 % der Beschäftigten am Arbeitsort) und der Dienstleistungssektor (55,7 % der Beschäftigten am Arbeitsort)<sup>8</sup>, die die höchsten Beschäftigtenanteile in der VG Linz am Rhein aufweisen. Eine nachgeordnete Bedeutung hat der Übernachtungstourismus in der Verbandsgemeinde. Die VG zählt lediglich neun Betriebe in diesem Sektor; sie verzeichneten im Jahr 2019 insgesamt 813 Übernachtungen. Die Anzahl der Übernachtungsbetriebe liegt im kreisweiten Vergleich damit zwar im Durchschnitt, die Übernachtungszahlen hingegen sind stark unterdurchschnittlich (Stand: 31.07.2019).<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> <https://www.basalt.de/>

<sup>5</sup> <https://www.niedax-group.com/bag>

<sup>6</sup> <https://www.birkenstock.com/de/unternehmen/about-us-company.html>

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kommunaldatenprofil Landkreis Neuwied, Stand: 01/2021

<sup>8</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kommunalprofil Kreis Neuwied, Stand 30.06.2020

<sup>9</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Kommunaldatenprofil Landkreis Neuwied, Stand: 01/2021

## 3.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels der VG Linz am Rhein ergibt sich maßgeblich aus der Lage zu den umliegenden Grund- und Mittelzentren sowie der Struktur des örtlichen Einzelhandels.

Ausgehend von der Stadt Linz am Rhein wird das Marktgebiet Richtung Westen durch den Verlauf des Rheins abgegrenzt; gegenüberliegend auf der linken Rheinseite befinden sich die als Mittelzentren eingestufteten Städte Sinzig und Remagen. Aufgrund der geographischen Gegebenheiten stellen die beiden Mittelzentren nur eine geringe Wettbewerbskulisse für die VG Linz am Rhein dar. Im Süden bzw. Südosten der VG Linz am Rhein grenzen die VG Bad Hönningen in rd. 6 km Entfernung bzw. die VG Rensdorf Waldbreitbach in rd. 15 km Entfernung an das Marktgebiet der VG Linz am Rhein. Beide Verbandsgemeinden verfügen über jeweils zwei ausgewiesene Grundzentren (gemäß RROP Mittelrhein Westerwald 2017). Im Nordosten bzw. Norden grenzen die VG Asbach und Unkel an das Verbandsgemeindegebiet Linz am Rhein. Ausgehend von der Stadt Linz am Rhein liegt die VG Unkel in rd. 12 km Entfernung, die VG Asbach in rd. 23 km Entfernung. Beide Verbandsgemeinden werden dem Mittelbereich Linz zugeschrieben<sup>10</sup>, verfügen in ihren Verbandsgemeindegebieten jedoch über ein bzw. zwei Grundzentren. Im nahversorgungsrelevanten Sortiment verfügen die Verbandsgemeinden Unkel und Asbach über ein ausreichendes lokales Angebot, im weiterführenden Bedarf bildet u. a. das Vorteilcenter Asbach mit den Anbieter MEDIMAX, DEICHMANN, TEDI, APOLLO OPTIK etc. einen Mitbewerber mit regionaler Ausstrahlung.

Im weiterführenden Bedarf ist zudem die Wirkung der nächstgelegenen Oberzentren Bonn (rd. 30 km nördlich) und Koblenz (rd. 40 km südlich) sowie der Gewerbepark Mühlheim-Kärlich (rd. 30 km südlich) zu berücksichtigen.

In Hinblick auf die Einkaufsorientierung der Einwohner der VG Linz am Rhein ist aufgrund der Konzentration der Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfes innerhalb der Verbandsgemeinde eine eindeutige Orientierung auf die Stadt Linz festzustellen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Bindung der Ortsgemeinde im Talraum auf die Stadt Linz stärker ausfällt als bei den auf der Höhe liegenden Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen. Für alle Ortsgemeinden sind jedoch auch die Kopplungseffekte durch Einkäufe der zwischen Arbeits- und Wohnort pendelnden Bevölkerung und gezielten Einkaufsfahrten nach Koblenz, Bonn und den Gewerbepark Mühlheim-Kärlich zu beachten. Mit dem Standort Rottbitze an der Autobahnausfahrt Bad Honnef / Linz ist zudem ein verkehrsgünstig gelegener Handelsstandort im Gebiet der Stadt Bad Honnef von Bedeutung.

**In der Gesamtschau ist das Haupteinzugsgebiet des örtlichen Einzelhandels der Verbandsgemeinde Linz am Rhein mit dem Verbandsgemeindegebiet gleichzusetzen; das Marktgebiet umfasst damit rd. 19.000 Einwohner.** Eine eindeutige und mehrheitliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung aus den Verbandsgemeinden Asbach und Unkel auf das Mittelzentrum Linz am Rhein ist derzeit nicht gegeben.

---

<sup>10</sup> gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

### 3.3 Marktpotenzial der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

Das Marktgebiet des Einzelhandels in der VG Linz am Rhein ist identisch mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde Linz am Rhein. Mittels der gemeindegrenzenbezogenen Einwohnerzahl und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer lässt sich das relevante Nachfragepotenzial für das Marktgebiet ermitteln. Zum Stichtag 30.06.2020 wies die VG Linz am Rhein einen Bevölkerungstand von 18.753 Einwohner auf. Die Kaufkraftkennziffer der VG Linz am Rhein beläuft sich auf 106,6 (Bund = 100)<sup>11</sup>, damit liegt die örtliche Kaufkraft um 6,6 % über dem Bundesdurchschnitt. Bei der Berechnung wird ein Ausgabesatz von 5.589 € pro Kopf im stationären Einzelhandel für das Jahr 2020 zugrunde gelegt (Bund), der durch die Kaufkraftkennziffer an das Niveau der VG Linz am Rhein angepasst wird.<sup>12</sup>

Nach Berechnung der cima ist für die VG Linz am Rhein von einem statistischen Ausgabesatz von 5.959 € im stationären Einzelhandel pro Einwohner auszugehen. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in der VG Linz am Rhein über dem Bundesdurchschnitt.

**Das Nachfragepotenzial aus dem Verbandsgemeindegebiet Linz am Rhein beläuft sich insgesamt auf 111,7 Mio. €.** Davon entfallen rd. 56,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf. Der aperiodische Bedarfsbereich weist ein Nachfragepotenzial von 54,9 Mio. € auf.

**Abb. 4: Nachfragepotenzial in der VG Linz am Rhein**

cima-Warengruppe	VG Linz am Rhein (in Mio. €)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>56,9</b>
Nahrungs- und Genussmittel	46,2
Gesundheits-, Körperpflege	9,0
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften)	1,7
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>54,9</b>
Bekleidung, Wäsche	10,4
Schuhe, Lederwaren	3,2
Bücher, Schreibwaren	2,0
Spielwaren, Hobbybedarf	1,4
Sportartikel, Fahrräder	4,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	9,7
Uhren, Schmuck	1,4
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	3,4
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	1,7
Einrichtungsbedarf	8,1
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	9,5
<b>SUMME</b>	<b>111,7</b>

Quelle: cima (2021)

<sup>11</sup> Quelle: MB Research (2020) - Das Nachfragepotenzial entspricht den durch die Bevölkerung der VG Linz am Rhein getätigten Ausgaben (in €), die in den örtlichen Einzelhandel fließen (statistischer Wert).

<sup>12</sup> Quelle: cima (2020)

### Auswirkungen des demographischen Wandels

Die Auswirkungen des demographischen Wandels machen sich in der VG Linz am Rhein nur bedingt bemerkbar. Während die Bevölkerungszahlen von 2003 bis 2014 im Durchschnitt um rd. 0,36 % zum jeweiligen Vorjahr abnahm, ist seit 2015 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme von insgesamt 2 % zu verzeichnen (Stand: 31.12. 2019). Zwischen 2009 und 2019 ist insgesamt ein Bevölkerungswachstum der Verbandsgemeinde Linz am Rhein von 1,6 % zu konstatieren. Damit hat die Bevölkerungsentwicklung in der VG Linz am Rhein eine im Vergleich zu den weiteren Verbandsgemeinden im Landkreis Neuwied eine eher positive Entwicklung genommen. Der Landkreis verzeichnete im gleichen Zeitraum insgesamt eine Zunahme von 0,73 %. Beide Gebietseinheiten liegen damit jedoch unterdurchschnittlich im Vergleich zur Entwicklung im Bundesland Rheinland-Pfalz; hier liegt insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von über 2 % vor.

**Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinden im Landkreis Neuwied**

Verbandsgemeinde bzw. Stadt Neuwied	Bevölkerung 2009	Bevölkerung 2019	Veränderung
VG Asbach	22.319	22.447	+ 0,57 %
VG Bad Hönningen	11.745	12.067	+ 2,74 %
VG Dierdorf	11.004	10.875	- 1,17 %
<b>VG Linz am Rhein</b>	18.410	18.708	<b>+ 1,62 %</b>
Neuwied (verbandsfrei)	64.591	64.765	+ 0,27 %
VG Puderbach	14.738	14.917	+ 0,21 %
VG Rengsdorf-Waldbreitbach	25.744	26.030	+ 1,11 %
VG Unkel	1.2941	13.002	+ 0,47 %

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, jeweils zum Stichtag 31.12., Bearbeitung: cima (2021)

Kurz- und mittelfristig ist mit einer weitgehenden Konstanz der Bevölkerungszahlen in der VG Linz am Rhein zu rechnen. Im Hinblick auf Tragfähigkeitsberechnungen von Einzelhandelsnutzungen bzw. potenziellen Erweiterung und Neuansiedlungen ergeben sich hieraus jedoch keine belastbaren Rückschlüsse; für Investitionsentscheidungen im Handel sind von größerer Bedeutung das absolute Nachfragepotenzial der rd. 18.750 Einwohner innerhalb der Verbandsgemeinde.<sup>13</sup>

Mit Blick auf den weiteren Zeithorizont ist allerdings von einer Abschwächung bzw. einer Umkehr dieser positiven Entwicklung auszugehen. So prognostiziert das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz in seiner Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (mittlere Variante mit Basisjahr 2017) einen Bevölkerungsrückgang in der VG Linz am Rhein von rd. 7,4 %. Ein Rückgang, der über der Vorausberechnung für den Landkreis Neuwied liegt; hier sieht die Prognose eine Bevölkerungsabnahme der Bevölkerung um rd. 4,8 %.

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

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 30.06.2020

## 4 Einzelhandelsstrukturen in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

### 4.1 Einzelhandelsbesatz in der VG Linz am Rhein

#### 4.1.1 Gesamtübersicht

Die Basis der nachfolgend dargestellten Einzelhandelsstrukturen der VG Linz am Rhein bildet eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung im Verbandsgemeindegebiet, die im März 2020 durchgeführt wurde.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelsangebotes in der VG Linz am Rhein wurden insgesamt **112 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt 20.800 m<sup>2</sup>** erfasst. Der Einzelhandel in der VG Linz am Rhein erwirtschaftet auf dieser Grundlage nach Berechnungen der cima einen **Gesamtumsatz von 75,5 Mio. € pro Jahr**. Die Abb. 6 dokumentiert die sortimentspezifische Aufteilung in der VG Linz am Rhein.

**Abb. 6: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der VG Linz am Rhein**

cima-Warengruppe	Betriebe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(Anzahl)	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in €)	(in %)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>43</b>	<b>9.030</b>	<b>43</b>	<b>48,8</b>	<b>65</b>
Nahrungs- und Genussmittel	31	7.440	36	41,2	55
Gesundheit und Körperpflege	6	1.230	6	6,2	8
Schnittblumen, Zeitschriften	6	360	2	1,4	2
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>69</b>	<b>11.770</b>	<b>57</b>	<b>26,7</b>	<b>35</b>
Bekleidung, Wäsche	20	1.760	8	5,7	8
Schuhe, Lederwaren	7	1.180	6	3,1	4
Medien, Technik (inkl. Bücher)	6	860	4	3,1	4
Spiel, Sport, Hobby	2	430	2	1,3	2
Uhren, Schmuck	6	170	1	1,2	2
Optik, Akustik, Sanitätsbedarf	6	280	1	1,8	2
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	4	410	2	0,7	1
Einrichtungsbedarf	11	2.770	13	5,7	8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	7	3.910	19	4,0	5
<b>SUMME</b>	<b>112</b>	<b>20.800</b>	<b>100</b>	<b>75,5</b>	<b>100</b>

Quelle: cima (2021)

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



Folgende Charakteristika des Einzelhandels in der VG Linz am Rhein sind der Darstellung zu entnehmen:<sup>14</sup>

- Der Schwerpunkt des Einzelhandels der VG Linz am Rhein liegt bei Waren des täglichen Bedarfes, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel; rd. ein Drittel aller Betriebe im VG-Gebiet sind diesem Sortiment zuzuschreiben. Die weitergehende Einkaufsfunktion der VG zeigt sich bei den innenstadttypischen Sortimenten, wie u. a. durch die vergleichsweise hohe Anzahl an Bekleidungs- bzw. Schuhgeschäften.
- Der eindeutige Umsatzschwerpunkt in der VG Linz am Rhein liegt mit einem Anteil von 65 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten; mit rd. 55 % an Gesamtumsatz der VG Linz am Rhein nimmt dabei das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel den größten Anteil ein. Auf die übrigen Sortimente des periodischen Bedarfes (Gesundheit und Körperpflege bzw. Schnittblumen und Zeitschriften) fallen lediglich rd. 8 % bzw. 2 % des Gesamtumsatzes.
- Der gesamte aperiodischen Bedarfsbereich erzielt in der VG Linz am Rhein einen Umsatzanteil von rd. 35 %; mit jeweils 8 % sind dabei insbesondere die Sortimente Bekleidung / Wäsche und Einrichtungsbedarf relevant; Baumarktartikel / Gartenbedarf / Zooartikel folgen mit 5 % am Gesamtumsatz. Alle weiteren aperiodischen Sortimente weisen Umsatzanteile von weniger als 5 % auf. Abgesehen von dem erhöhten Anteil des Sortimentes Bekleidung sind die Umsatzanteile des aperiodischen Bedarfes mit Verbandsgemeinden ähnlicher Größe und Struktur vergleichbar.
- Der Unterschied zwischen dem periodischen und aperiodischen Bedarf ist im Bezug auf die Verkaufsfläche insgesamt nicht so deutlich erkennbar, wie bei der Umsatzverteilung. Mit 9.030 m<sup>2</sup> zählen rd. 43 % zum periodischen Bedarf; 57 % der Verkaufsfläche zum aperiodischen Bedarf. Erneut wird jedoch deutlich, dass mit 36 % der Gesamtverkaufsfläche der VG Linz am Rhein der Schwerpunkt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt. Im aperiodischen Bedarf machen sich insbesondere die umfangreichen Verkaufsflächen im Einrichtungsbedarf bzw. in der Warengruppe Baumarktartikel / Gartenbedarf / Zooartikel bemerkbar; zu nennen sind dabei SCHERER KÜCHEN bzw. der Baufachhandel BAUEN + LEBEN in Linz am Rhein, Stadtteil Kretzhaus
- Die weiteren Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes werden zumeist nur durch wenige Betriebe mit zudem geringen Verkaufsflächengrößen abgebildet.
- Mit Blick auf die Verteilung des Einzelhandelsbesatzes in der VG Linz am Rhein wird deutlich, dass die Stadt Linz am Rhein in ihrer Funktion als Mittelzentrum den Handelsschwerpunkt in der Verbandsgemeinde bzw. zum Teil auch darüber hinaus bildet. Bei allen dargestellten Parametern verfügt die Stadt Linz am Rhein über einen prozentualen Anteil von mindestens zwei Drittel; in Hinblick auf die Anzahl der Betriebe sowie den Anteil am Gesamtumsatz liegt dieser sogar bei über jeweils rd. 75 % (Abb. 7).
- In Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels ist zudem anzumerken, dass neben der Stadt Linz am Rhein allein in den Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen ein relevanter Besatz festzustellen ist. Der Anteil des Einzelhandels in den Ortsgemeinden Dattenberg und Leubsdorf fällt verschwindend gering aus; in Kasbach-Ohlenberg und Ockenfels ist kein Einzelhandelsbetrieb angesiedelt.

---

<sup>14</sup> Hinweis: Die Schließung des Kaiser's Lebensmittelmarktes erfolgte, nachdem die Einzelhandelserhebung in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein bereits abgeschlossen war. Dessen Umsatz- und Verkaufsflächenanteile wurden somit in den vorliegenden Bestandsdaten einbezogen. Auf die mögliche Nachfolgenutzung wird in Kap. 9.1 gesondert eingegangen.

**Abb. 7: Einzelhandelsstrukturen in den Ortsgemeinden der VG Linz am Rhein**

Standorte	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	(absolut)	(in %)	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in Mio. €)	(in %)
Linz am Rhein	84	74	13.560	66	56,8	75
Vettelschoß	13	13	4.610	22	9,8	13
Sankt Katharinen	11	10	2.440	12	8,4	11,1
Dattenberg	3	3	< 100	< 1	< 1,0	< 1
Leubsdorf	1	1	< 100	< 1	< 1,0	< 1
Kasbach-Ohlenberg	-	-	-	-	-	-
Ockenfels	-	-	-	-	-	-
<b>VG Linz am Rhein</b>	<b>112</b>	<b>100</b>	<b>20.800</b>	<b>100</b>	<b>75,5</b>	<b>100</b>

Quelle: cima (2021)

Eine zentrale Kennzahl zur Beschreibung des Einzelhandelsstandortes VG Linz am Rhein stellt die Verkaufsflächenausstattung dar. Dabei wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde zu den erhobenen Einzelhandelsflächen ins Verhältnis gesetzt; im Bundesdurchschnitt ergibt sich dabei ein Indexwert von 1,40 - 1,45 m<sup>2</sup> / Einwohner. Die VG Linz am Rhein verfügt hier über einen Indexwert von 1,11 m<sup>2</sup> / Einwohner und liegt somit unter dem Bundesdurchschnitt; Abb. 8 zeigt jedoch, dass dieser Wert im oberen Bereich anderer Verbandsgemeinden liegt.

**Abb. 8: cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner**

Verbandsgemeinde	Index Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> / Einwohner)
VG Cochem (19.900 EW)	1,22
VG Brohltal (18.200 EW)	1,11
<b>VG Linz am Rhein (18.700 EW)</b>	<b>1,11</b>
VG Diez (24.800 EW)	1,06
VG Maifeld (24.300 EW)	0,93
VG Puderbach (14.600 EW)	0,87
VG Rhein-Mosel (26.700 EW)	0,56
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>1,40 - 1,45</b>

Quelle: cima (2021); Datengrundlage: cima-Einzelhandelskonzepte für die jeweiligen Verbandsgemeinden

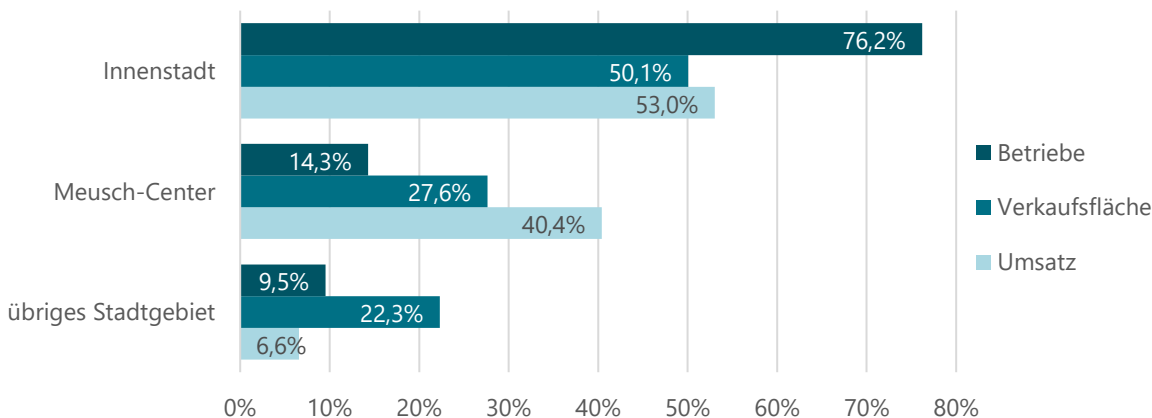
Zur Analyse der räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wird zwischen den nachfolgenden Standortbereichen unterschieden:

- Stadt Linz am Rhein
  - Innenstadt mit den Haupteinkaufslagen Burgplatz, Buttermarkt, Marktplatz, Mittelstraße und Rheinstraße sowie den anliegenden Straßenläufen
  - Meusch-Center als Fachmarktstandort
  - übriges Stadtgebiet Linz am Rhein
- Ortsgemeinde Sankt Katharinen
- Ortsgemeinde Vettelschoß
- übriges Verbandsgemeindegebiet Linz am Rhein

### 4.1.2 Stadt Linz am Rhein

Der Einzelhandel in der Stadt Linz am Rhein setzt sich im Wesentlichen aus der historisch geprägten Innenstadt, dem Handelsbesatz im nordöstlich gelegenen Meusch-Center sowie kleineren, solitär liegenden Anbietern im weiteren Stadtgebiet zusammen. Insgesamt sind in der Stadt Linz am Rhein 84 Betriebe ansässig, die auf einer Verkaufsfläche von 16.680 m<sup>2</sup> einen Umsatz von rd. 59,3 Mio. € erwirtschaften.

**Abb. 9: Einzelhandelsstruktur der Stadt Linz am Rhein nach Standortbereichen**



Quelle: cima (2021)

Abb. 9 macht deutlich, dass die historische Innenstadt den deutlichen Schwerpunkt des Einzelhandels in der Stadt Linz am Rhein bildet; rd. drei Viertel aller Betriebe in der Stadt Linz am Rhein erwirtschaften auf knapp über 50 % der Verkaufsfläche rd. die Hälfte des Umsatzes im Stadtgebiet. Außerhalb der historischen Innenstadt ist vor allem der Besatz im rd. 400 Meter nordöstlich liegenden Meusch-Center von Bedeutung. Hier befinden sich rd. 28 % der Verkaufsfläche des Stadtgebietes, auf der rd. 40 % des gesamten städtischen Umsatzes erzielt wird. Der Einzelhandelsbesatz in der übrigen Stadt Linz am Rhein nimmt gegenüber den beiden dargestellten Standortbereichen eine deutlich untergeordnete Stellung ein. Allein durch das Baufachzentrum BAUEN + LEBEN in Kretzhaus erreicht er jedoch in Bezug auf die Verkaufsflächen einen nennenswerten Anteil von rd. 22 %.

#### 4.1.2.1 Innenstadt Linz am Rhein

Die Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Linz am Rhein und damit verbunden auch der gesamten Verbandsgemeinde. Sie erstreckt sich innerhalb der nur noch rudimentär vorhandenen Stadtbefestigungen zwischen Rheintor und Neutor. Die am stärksten frequentierten Einzelhandelslagen befinden sich in der Mittelstraße und Rheinstraße sowie am Burgplatz, Buttermarkt und Marktplatz. Ergänzt werden die Haupteinkaufslagen durch Angebote in den Straßenläufen Am Halborn, Brüderstraße, Klosterstraße, Neustraße sowie die Scherer-Passage.

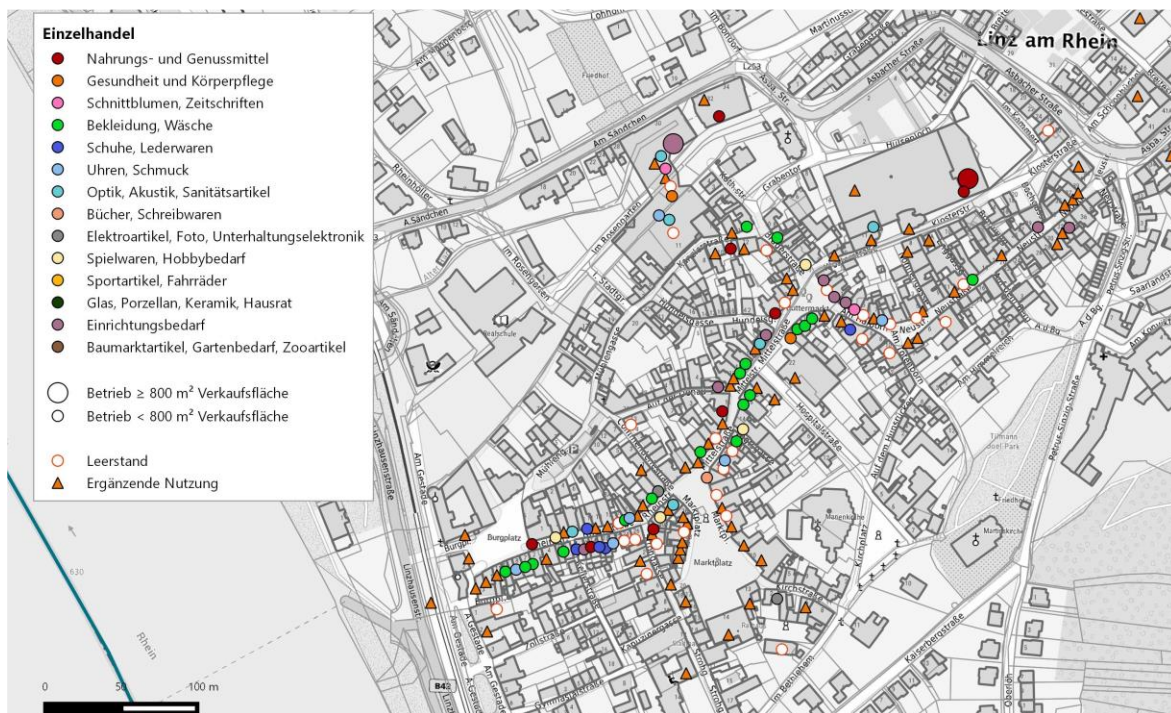
In der Innenstadt befinden sich insgesamt **64 Betriebe**, die auf einer **Verkaufsfläche von 8.350 m<sup>2</sup>** einen **Umsatz von 31,4 Mio. €** erwirtschaften.<sup>15</sup> Die räumliche Verteilung ist der Abb. 10 zu entnehmen. Auffällig ist der starke Besatz an Dienstleistungs- und vor allem Gastronomieangeboten, der vorrangig auf die Bedeutung von Linz am Rhein als Tourismusstandort zurückzuführen ist.

<sup>15</sup> Die Angaben beziehen sich auf den Einzelhandelsbesatz in der historischen Innenstadt, die im Westen durch den Rhein, im Süden durch die Straße Im Bethlehem sowie im Norden und Nordwesten durch die Aspacher Straße und die Straße Am Sändchen räumlich abgegrenzt wird (s. auch Abb. 10).

Der Blick auf die Einzelhandelsstrukturen macht deutlich, dass die Anbieter der Nahversorgung mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 30 % bzw. einem Umsatzanteil von 40 % am gesamten Innenstadthandel den Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt ausmachen. Neben kleinflächigen Anbietern sowie Anbietern des Ladenhandwerks (z. B. Bäckereien) sind hier vor allem der Anbieter EDEKA auf dem ehemaligen Alt-Krankenhaus-Gelände sowie der NORMA-Lebensmittelmarkt im Bereich der Scherer-Passage zu nennen.

Auf die innenstadttypischen Sortimente, wie z. B. Bekleidung / Wäsche, Schuhe und Uhren / Schmuck entfallen rd. 40 % der Verkaufsfläche sowie des Umsatzes. Weitgehend unbesetzt sind innenstadttypische Sortimente wie Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und Sportartikel.

Abb. 10: Handelsbesatz in der Linzer Innenstadt



Quelle: GeoBasis-DE / BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021).

Die Innenstadt verfügt dabei über einen vorrangig von inhabergeführten, lokalen bzw. regionalen Betrieben dominierten Besatz. Zu nennen sind hier z. B. die Bekleidungsanbieter STUERS-MODEN und KILL MODEN, das SCHUHHAUS NELLES, TAPETEN ADAMS, der über ein breites Sortiment von Schreib- und Spielwaren bis hin zu Farben und Tapeten verfügt, sowie der Küchenanbieter SCHERER KÜCHENPROFI. Kaum vertreten sind Franchise- bzw. Filialunternehmen. Zu nennen wären hier die regional vertretenen Anbieter PARFÜMERIE VOLLMAR und RAHM (Sanitätsartikel). Als Schwächen im Geschäftsbesatz sind die in auch in den Haupteinkaufslagen anzutreffenden discountorientierten bzw. preisaggressiven Anbieter zu nennen (z. B. BOTEX), die aber keine dominierende Stellung einnehmen oder gar eine räumliche Konzentration aufweisen.

Einzige großflächige Anbieter, d. h. mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>, sind der EDEKA Lebensmittelmarkt sowie der Küchenfachmarkt SCHERER KÜCHENPROFI. Ein weiterer größere Anbieter ist das Kleinkaufhaus TAPETEN ADAMS.

**Abb. 11: Einzelhandelsstrukturen in der historischen Innenstadt von Linz am Rhein**

cima-Warengruppe	Betriebe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	(Anzahl)	(in m <sup>2</sup> )	(in %)	(in €)	(in %)
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>13</b>	<b>2.820</b>	<b>34</b>	<b>14,0</b>	<b>44</b>
Nahrungs- und Genussmittel	9	2.420	29	12,2	39
Gesundheit und Körperpflege	2	320	4	1,5	5
Schnittblumen, Zeitschriften	2	80	1	0,3	1
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>51</b>	<b>5.530</b>	<b>66</b>	<b>17,5</b>	<b>56</b>
Bekleidung, Wäsche	18	1.100	13	4,2	13
Schuhe, Lederwaren	5	440	5	1,6	5
Medien, Technik (inkl. Bücher)	3	530	6	1,9	6
Spiel, Sport, Hobby	-	220	3	0,8	3
Uhren, Schmuck	6	140	2	1,2	4
Optik, Akustik, Sanitätsbedarf	6	270	3	1,7	5
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	3	200.	2	0,3	1
Einrichtungsbedarf	9	2.310	28	5,4	17
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	*	320	4	0,3	1
<b>SUMME</b>	<b>64</b>	<b>8.350</b>	<b>100</b>	<b>31,4</b>	<b>100</b>

Quelle: cima (2021)

Hinweise: Zur räumlichen Abgrenzung der historischen Innenstadt s. Fußnote 15. Bei den Angaben zur Anzahl der Betriebe handelt es sich nur um Betriebe, die die entsprechenden Sortimente als Hauptsortiment führen; in den Angaben zur Verkaufsfläche und zum Umsatz sind auch Angebote in Form von Randsortimenten enthalten.

\* Die Anzahl der Betriebe bei Sortimenten mit < 3 Betrieben wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt.

Zusammenfassend sind im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse der Linzer Innenstadt folgende Aspekte festzuhalten.

### Stärken

- Die Linzer Innenstadt verfügt über einen breiten und tiefen Mix an inhabergeführten Betrieben, die mit ihren zeitgemäßen Marktauftritten dem Standortbereich ein einladendes Flair geben.
- Schwerpunkt des Besatzes ist dabei das Sortiment Bekleidung, Wäsche und damit ein innenstadttypisches Leitsortiment. Es gibt hier eine größere Anzahl lokaler Akteure, die ein qualitätsvolles Angebot vorhalten. Allerdings ist zu bemerken, dass sich mittlerweile auch discount- und preisorientierte Anbieter in den Haupteinkaufslagen angesiedelt haben.
- Der auf dem ehemaligen Multi-Gelände an der Asbacher Straße angesiedelte EDEKA-Lebensmittelmarkt, dessen Anbindung über die Klosterstraße an die Haupteinkaufslagen der Innenstadt noch Verbesserungspotenzial birgt, fungiert als Frequenzbringer und sorgt für eine Belebung der gesamten Innenstadt.
- Der Lebensmittelmarkt trägt zudem mit dem im Bereich der Scherer-Passage ansässigen NORMA zu einer insgesamt sehr guten Nahversorgungssituation in der Innenstadt bei.

### Schwächen

- Trotz des insgesamt gut zu bewertenden Marktauftrittes der Innenstadtakteure, lassen einige Anbieter auch Schwächen erkennen; zu nennen sind hierbei Mängel in der Warenpräsentation (z. B. Schaufenstergestaltung, Warenstände), aber auch bauliche Mängel (z. B. Markisen).
- Auch für die Linzer Innenstadt ist ein Einsickern von discount- und preisorientierten Anbietern festzustellen. Zwar ergibt sich bislang keine räumliche Konzentration dieser Anbieter, sie belegen aber in zunehmendem Maße freiwerdende Ladenlokale in den Haupteinkaufslagen.
- Im Branchenmix der Innenstadt fehlen einige innenstadttypische Sortimente. So gibt es nur ein sehr eingeschränktes Angebot bei Elektroartikeln und Unterhaltungselektronik sowie Haushaltswaren, ein Anbieter von Sportartikeln fehlt völlig. Auch die für einen Tourismusort als typisch zu bezeichnenden Souvenirläden sind in der Innenstadt kaum vertreten.
- Vergleichbar zu anderen regionalen Mittelzentren ist auch in der Linzer Innenstadt eine nicht unerhebliche Leerstandsproblematik festzustellen; so wurden im Zuge der Bestandserhebungen Anfang 2020 insgesamt 25 Leerstände aufgenommen. Hierbei ist festzustellen, dass sich innerhalb der Innenstadt einzelne Schwerpunkte von Leerständen herausgebildet haben (Neustraße, Übergang Mittelstraße / Marktplatz); gleichzeitig ist ein gewisse Marktdynamik festzustellen. Die Erhebung von März 2020 stellt somit nur eine Momentaufnahme dar. Im Rahmen eines aktiven Geschäftsflächenmanagement ist zu prüfen, welche Mobilisierungshemmnisse im Einzelnen bestehen, für einzelne Bereiche der Innenstadt (u. a. Neustraße) ist auch eine Umnutzung freier Ladenlokale zu prüfen.

Abb. 12: Einzelhandel der Innenstadt Linz am Rhein



Quelle: cima (2021)

### Städtebauliche Bewertung

Die Linzer Innenstadt gewinnt ihre Attraktivität, nicht zuletzt als touristische Destination, aus dem geschlossenen städtebaulichen Bild sowie der unmittelbaren Lage am Rhein. Sowohl für auswärtige als auch einheimische Kunden ergibt sich hieraus eine besondere Anziehungskraft. Die zu konstatierenden positive Wechselwirkungen zwischen Einzelhandel, Gastronomie und Tourismus sind ohne die städtebauliche Attraktivität der Linzer Innenstadt nicht vorstellbar.

**Abb. 13: Städtebauliche Qualitäten der Linzer Innenstadt**



Quelle: cima (2021)

Allerdings ergeben sich im Hinblick auf die Entwicklung und Sicherung der Funktionen Einzelhandel und Gastronomie durch die historische Bausubstanz Einschränkungen. Zu nennen sind hier vor allem die Größe der Ladenlokale, die einer Ansiedlung von modernen, zeitgemäßen Konzepten entgegenstehen. Hier können bauliche Maßnahmen, wie z. B. die Zusammenlegung von Ladenlokalen, Abhilfe schaffen.

Als besondere städtebauliche Stärken der Linzer Innenstadt sind zu nennen: Die Nähe zum Rhein, die städtebaulichen Dominanten Neutor und Rheintor, die zahlreichen historischen Fachwerkbauten, die zentrale Achse Mittelstraße – Rheinstraße, mit ihrer interessanten Abfolge von Gassen und Plätzen sowie der Marktplatz als Gastronomiestandort.

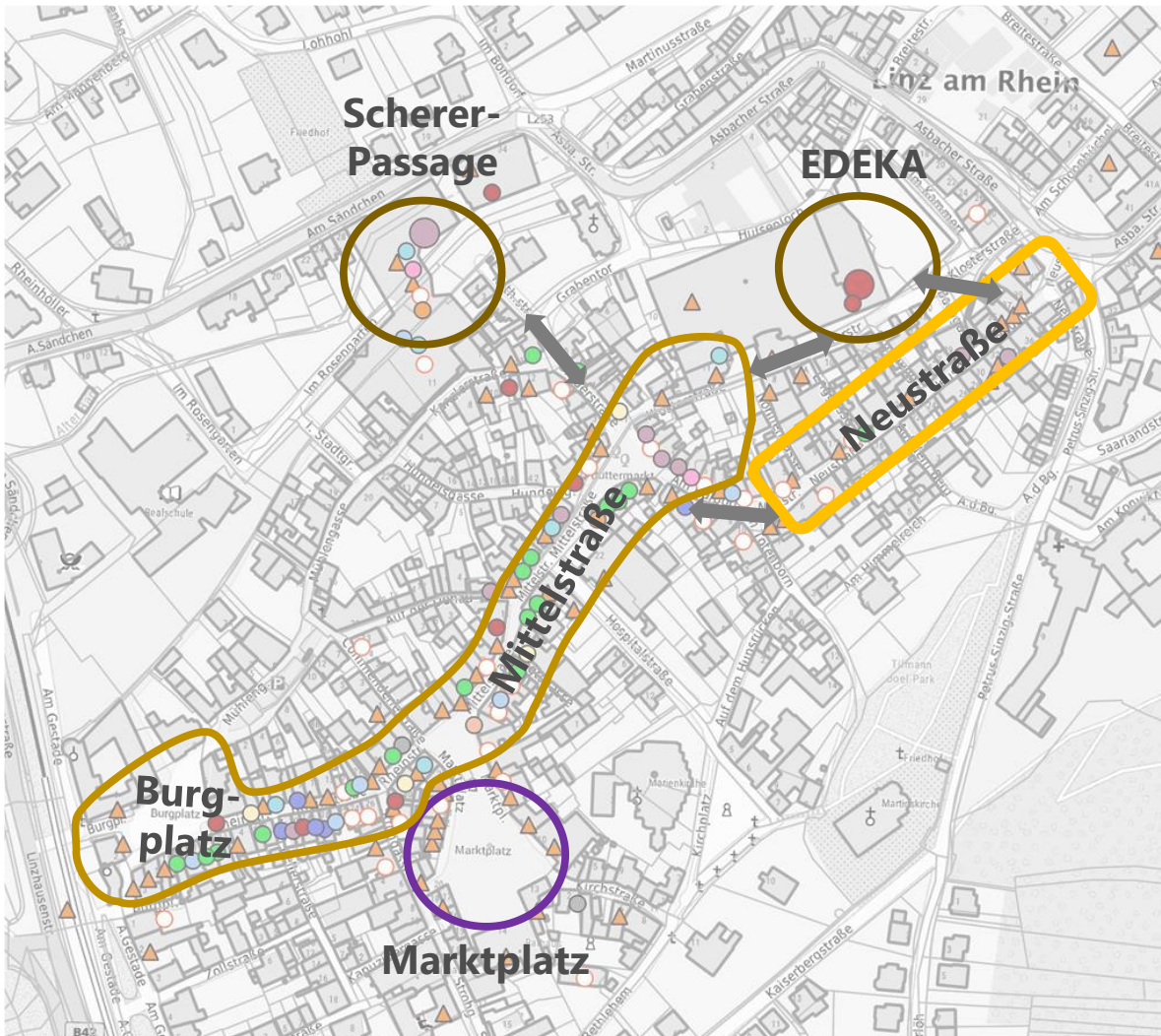
Auch aufgrund der dargestellten positiven städtebaulichen Aspekte fallen die zu konstatierenden Schwächen umso mehr ins Gewicht und fordern zu konkretem Handeln auf. Hier sind zu nennen: Die nur schwach ausgeprägte Anbindung des EDEKA-Marktes sowie der Scherer-Passage über die Brüderstraße bzw. Klosterstraße sowie die insgesamt von einem Bedeutungsverlust geprägte Neustraße mit einer ausgeprägten Leerstandsproblematik.

**Abb. 14: Stadtbildprägende Leerstände**



Quelle: cima (2021)

Abb. 15: Funktionen und räumliche Verknüpfungen der Lage in der Innenstadt



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

#### 4.1.2.2 Meusch-Center

Das 2005 eröffnete Meusch-Center liegt rd. 400 Meter nordöstlich des Neutors als Eingang zur Linzer Innenstadt. Es handelt sich dabei um ein klassisches Fachmarktzentrum in einer städtebaulich integrierten Lage an der Asbacher Straße. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten; maßgebliche Anbieter sind hier ein KAISER'S Verbrauchermarkt<sup>16</sup> sowie ein ALDI Lebensmitteldiscounter. Insgesamt sind im Meusch-Center **12 Betriebe** mit einer **Verkaufsfläche von 4.610 m<sup>2</sup>** ansässig. Sie erzielen einen **Umsatz von rd. 23,9 Mio. €**.

Trotz der im Vergleich geringen Anzahl an Betrieben (Anteil von rd. 14 % in Bezug auf die Stadt Linz am Rhein) verfügt der Standort über einen Anteil von rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie von rd. 40 % am erzielten Umsatz. Die Zahlen verdeutlichen die Bedeutung des Meusch-Centers als Versorgungsstandort für die Stadt und damit auch für die gesamte Verbandsgemeinde.

<sup>16</sup> Der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Anfang 2020 noch geöffnete Markt wurde zwischenzeitlich geschlossen. Nach Aussage der Verbandsgemeinde bestehen Überlegungen für eine Neubelegung des Leerstands durch einen Lebensmittelvollsortimenter.



Neben den dargestellten Nahversorgungsangeboten verfügt das Meusch-Center auch über Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfes, die vorrangig von filialisierten Anbietern vorgehalten werden. Zu nennen sind hier u. a. der Bekleidungsdiscounter KIK und der Schuhfachmarkt DEICHMANN. Ergänzt wird das Angebot um kleinere Anbieter sowie Dienstleistungsangebote.

**Abb. 16: Handelsbesatz im Standortbereich Meusch-Center**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

Aus städtebaulicher Perspektive ist festzuhalten, dass der Standort einen erheblichen Sanierungsstau aufweist, der auch auf mehrere Eigentümerwechsel zurückzuführen ist. Entwicklungsperspektiven ergeben sich aus einer Neubelegung des mittlerweile geschlossenen KAISER'S sowie einer beabsichtigten Erweiterung der bestehenden Filiale der Fa. ALDI.

**Abb. 17: Einzelhandel am Meusch-Center**



Quelle: cima (2021)

#### 4.1.2.3 Übrige Stadt Linz am Rhein

Der weitere Einzelhandelsbesatz in der Stadt Linz am Rhein konzentriert sich an der Asbacher Straße und dabei z. T. zwischen der Innenstadt und dem Meusch-Center, aber auch im weiteren Verlauf stadtauswärts. Auch das Baufachzentrum BAUEN + LEBEN, der flächenmäßig größte Einzelhandelsbetrieb der Verbandsgemeinde, befindet sich im Stadtgebiet, allerdings nicht in der Kernstadt, sondern im Stadtteil Kretzhaus, rd. 6 km nördlich der Innenstadt.

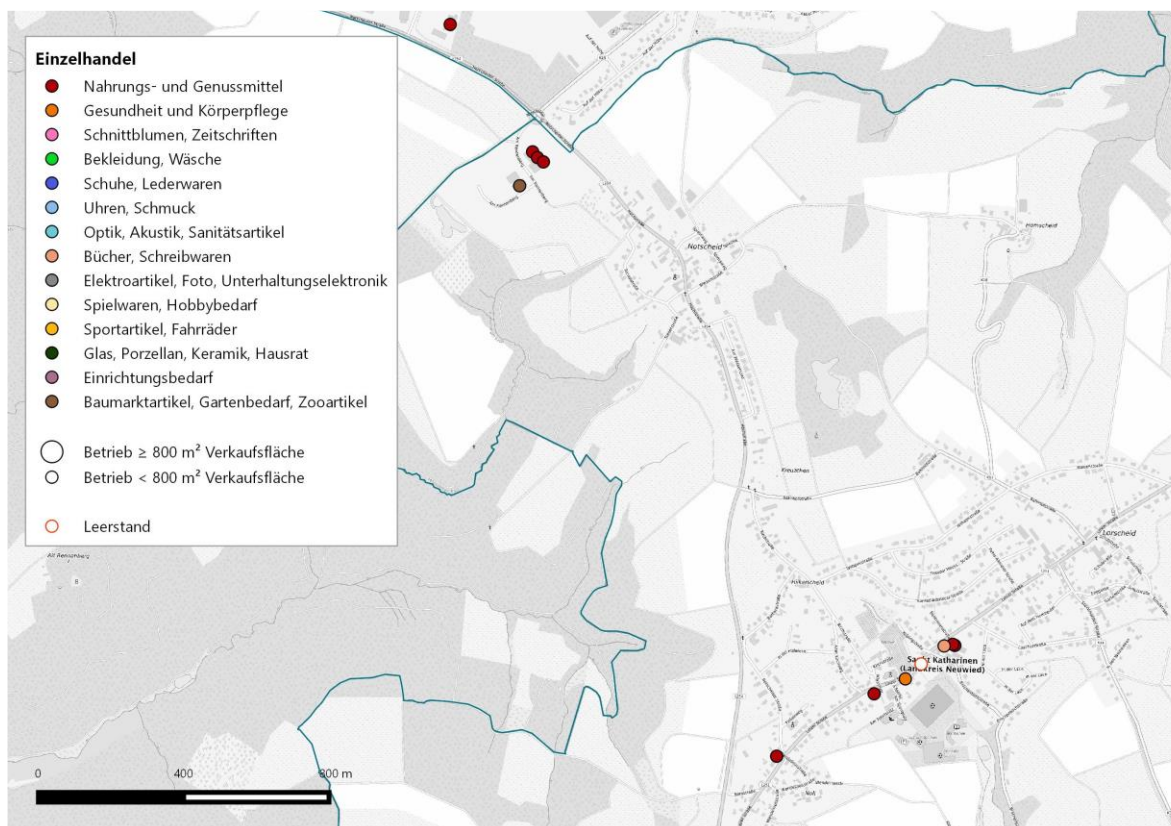
#### 4.1.3 Ortsgemeinde Sankt Katharinen

Die Ortsgemeinde Sankt Katharinen liegt zusammen mit der angrenzenden Ortsgemeinde Vettelschoß auf den Höhen über dem Rheintal in den westlichen Ausläufern des Westerwalds; bis zum Mittelzentrum Linz am Rhein sind es von der Ortsmitte rd. 6 km.

Der Einzelhandelsbesatz hat seinen eindeutigen Schwerpunkt in der Nahversorgung und verteilt sich auf die Ortsmitte sowie den Standortbereich Notscheid an der Gemeindegrenze zu Vettelschoß.

In der Ortsmitte von Sankt Katharinen befindet sich der kleinflächige Anbieter CAP, der ergänzt wird um einen Backshop in der Vorkassenzone. Der weitere Einzelhandelsbesatz verteilt sich sehr weitläufig entlang der erschließenden Linzer Straße und besteht neben dem Anbieter CAP aus mehreren Verkaufsstellen des Ladenhandwerks (Bäckereien) sowie einer Apotheke und einem Schreibwaren- / Zeitschriftenladen; von einem geschlossenen Einzelhandelsbesatz kann hier nicht gesprochen werden. Ergänzend hinzu kommen Dienstleistungsanbieter, wie z. B. Banken, Friseur.

**Abb. 18: Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Sankt Katharinen**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

Im Gewerbegebiet Notscheid, rd. 2 km nordöstlich des Ortszentrums Sankt Katharinen, befindet sich neben dem Bau- und Gartenfachmarkt HBG BAUSPEZI ein REWE Supermarkt mit angeglieder-tem Backshop sowie ein Getränkemarkt.

Aufgrund der Lage des Standortes im Gemeindeteil Notscheid als Scharnier zwischen den Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß übernimmt der Anbieter REWE sowohl eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsgemeinde Sankt Katharinen als auch für die Ortsgemeinde Vettelschoß. Er ergänzt sich hierbei mit den bestehenden Angeboten in den beiden Ortsgemeinden.

**Abb. 19: Einzelhandel in Sankt Katharinen**



Quelle: cima (2021)

#### 4.1.4 Ortsgemeinde Vettelschoß

Auch in der ebenfalls auf den Höhen über dem Rheintal gelegenen Ortsgemeinde Vettelschoß ergibt sich im Hinblick auf den Einzelhandelsbesatz ein zwei geteiltes Bild. In der Ortsmitte gibt es insgesamt 13 Anbieter, von welchem neun ohne deutliche räumliche Konzentration an der Hauptstraße bzw. Michaelstraße anzutreffen sind. Schwerpunkt des Angebotes ist auch hier das nahversorgungsrelevante Sortiment, das vorrangig von Anbietern des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei) sowie einer Apotheke vorgehalten wird. Hinzu treten einzelne Anbieter der mittel- und langfristigen Bedarfe, wie ein Outdoorfachgeschäft (das aber vorrangig Onlinehandel betreibt) sowie ein Anbieter von Baumarktsortimenten (Bodenbeläge, Farben, Tapeten).

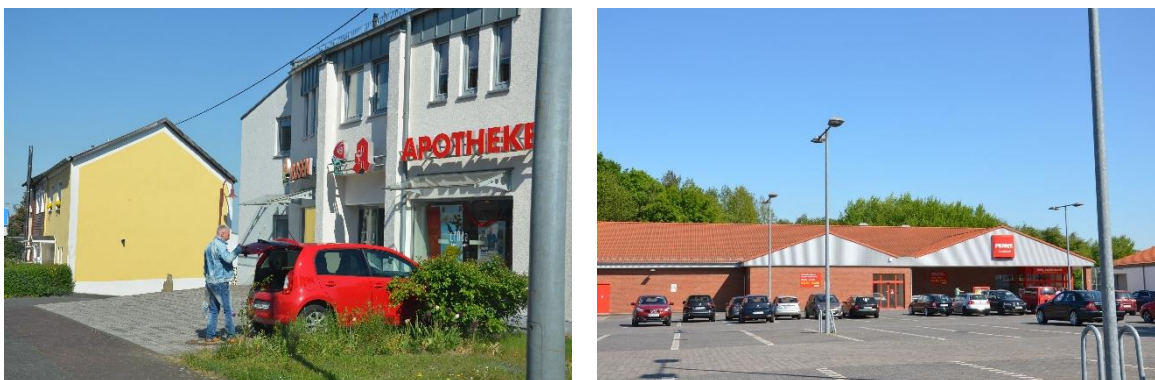
Südwestlich an den Siedlungsrand der Ortsgemeinde anschließend befindet sich in Gewerbegebietslage zudem ein kleinflächiger PENNY Lebensmitteldiscounter, der vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsgemeinde übernimmt.

**Abb. 20: Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Vettelschoß**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

**Abb. 21: Einzelhandel in Vettelschoß**



Quelle: cima (2021)

### 4.1.5 Übrige Ortsgemeinden

In den vier übrigen Ortsgemeinden Dattenberg, Kasbach-Ohlenberg, Leubsdorf und Ockenfels findet sich nur noch ein rudimentärer Besatz, vornehmlich handelt es sich hierbei um kleinere Anbieter des periodischen Bedarfes, wie Bäckereien oder Hofläden. In den Ortsgemeinden Kasbach-Ohlenberg und Ockenfels wurden keine Anbieter angetroffen. Insgesamt wurden im Zuge der Bestandserhebungen in den genannten Ortsgemeinden lediglich vier Betriebe aufgenommen, die auf einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> einen geschätzten Umsatz von rd. 400.000 € erwirtschaften.

Die Versorgung der kleineren Ortsgemeinden im Talraum erfolgt somit ausschließlich über die Angebote im Mittelzentrum Linz am Rhein.

## 4.2 Einzelhandelszentralität in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

Mit der Einzelhandelszentralität einer Kommune lässt sich das Verhältnis des vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der vor Ort vorhandenen Nachfrage abbilden.<sup>17</sup> Einzelhandelszentralitäten können für individuelle Raumeinheiten, also einzelne Gemeindeteile, ganze Gemeinden oder Verbandsgemeinden ermittelt werden. Dabei signalisieren Handelszentralitäten über 100 per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Werte unter 100 bedeuten dagegen Kaufkraftabflüsse. Je größer die Einzelhandelszentralität beispielweise einer Kommune ist, desto größer ist die Strahlkraft ihres Einzelhandels in ihr Umland. Die Einzelhandelszentralität wird z. B. durch die qualitative und quantitative Verkaufsflächenausstattung, den Branchenmix, die verkehrliche Anbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet bestimmt. Einzelhandelszentralitäten werden für den gesamten Einzelhandel in einer Raumeinheit angegeben, können aber auch für einzelne Sortimente oder Warengruppen ausgewiesen werden.

**Die VG Linz am Rhein verzeichnet eine Einzelhandelszentralität von 68. Dem im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Nachfragevolumen von 111,7 Mio. € steht ein erwirtschafteter Umsatz im Einzelhandel von 75,5 Mio. € gegenüber.**

Abb. 22 zeigt die für die verschiedenen Warengruppen ermittelten Umsätze, Nachfragevolumina und Handelszentralitäten für den Einzelhandel in der VG Linz am Rhein. Es wird deutlich, dass der lokale Einzelhandel per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse, insbesondere im aperiodischen Bedarf, zu verzeichnen hat, die sich in den betrachteten Warengruppen allerdings unterschiedlich darstellen.

**Abb. 22: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralitäten in der VG Linz am Rhein**

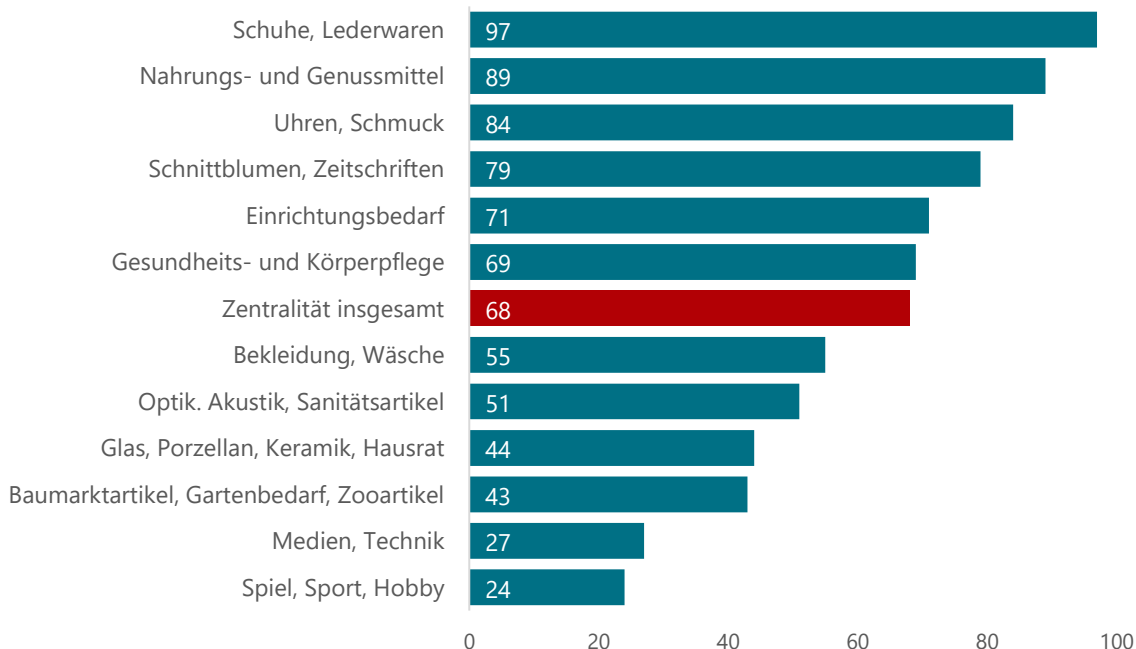
cima Warengruppe	Umsatz (in Mio. €)	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)	Handelszentralität
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>48,8</b>	<b>56,9</b>	<b>86</b>
Nahrungs- und Genussmittel	41,2	46,2	89
Gesundheit und Körperpflege	6,2	9,0	69
Schnittblumen, Zeitschriften	1,4	1,7	79
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>26,7</b>	<b>54,9</b>	<b>49</b>
Bekleidung, Wäsche	5,7	10,4	55
Schuhe, Lederwaren	3,1	3,2	97
Medien, Technik (inkl. Bücher)	3,1	11,7	27
Spiel, Sport, Hobby	1,3	5,4	24
Uhren, Schmuck	1,2	1,4	84
Optik, Akustik, Sanitätsbedarf	1,8	3,4	51
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	0,7	1,7	44
Einrichtungsbedarf	5,7	8,1	71
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	4,0	9,5	43
<b>SUMME</b>	<b>75,5</b>	<b>111,7</b>	<b>68</b>

Quelle: cima (2021)

<sup>17</sup> Die Einzelhandelszentralität wird mit der Formel „Einzelhandelszentralität = Umsatz (in Mio. €) \* 100 / Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)“ berechnet.

Die Warengruppen des periodischen Bedarfes liegen in ihrer Zentralität über dem Durchschnitt aller Warengruppen. Dennoch sind deutliche Unterschiede erkennbar, so liegt der Zentralitätswert für Nahrungs- und Genussmittel mit 89 weit über der Gesamtzentralität der VG Linz am Rhein, wohingegen für Gesundheits- und Körperpflege ein nur knapp über dem Durchschnitt liegender Zentralitätswert festzuhalten ist. Kaufkraftabflüsse sind dennoch in allen Sortimenten zu konstatieren. Bei Nahrungs- und Genussmittel steht dem Nachfragepotenzial von 41,2 Mio. € ein Umsatz von 46,2 Mio. € gegenüber, woraus sich per Saldo ein Kaufkraftabfluss von knapp über 10 % ergibt. Im Sortiment Gesundheits- und Körperpflege liegt der Kaufkraftabfluss bei mehr als 30 %. Rd. 15 % Kaufkraftabflüsse sind in der Warengruppe Schnittblumen und Zeitschriften zu konstatieren. Per Saldo ist im periodischen Bedarf ein Kaufkraftabfluss von 8,1 Mio. € und damit von rd. 15 % festzuhalten; durch den vorhandenen Besitz an nahversorgungsrelevantem Angebot ist derzeit somit nicht von einem ausgeglichenen Angebots- und Nachfrageverhältnis auszugehen. Eine maßvolle Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen ist daher grundsätzlich zu befürworten.

**Abb. 23: Einzelhandelszentralitäten nach Warengruppen**



Quelle: cima (2021)

Unter den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfes sticht der Zentralitätswert für die Warengruppe Schuhe und Lederwaren hervor. Hier ist ein Zentralitätswert von 97 und ein Kaufkraftabfluss von lediglich 0,1 Mio. € festzustellen. Mit dem Filialisten DEICHMANN sowie dem Schuhhaus NELLES, STUERS SCHUHMODEN UND WENZEL LEDERWAREN verfügt die VG über einen Besitz, der für eine Verbandsgemeinde mit der Größe und der Struktur der VG Linz am Rhein überdurchschnittlich gut ausfällt. Auch die Warengruppen Uhren und Schmuck bzw. Einrichtungsbedarf weisen einen vergleichsweise hohen Zentralitätswert auf. In der Warengruppe Einrichtungsbedarf kommen insbesondere die Angebote von SCHERER KÜCHEN in Linz am Rhein zu tragen.

Alle weiteren Sortimente des aperiodischen Bedarfes verzeichnen durchweg Zentralitäten, die unterhalb der Gesamtzentralität der VG Linz am Rhein liegen. Trotz der hohen Anzahl an Geschäften der Warengruppe Bekleidung ist hier eine Zentralität von 55 und ein absoluter Kaufkraftabfluss von rd. 4,7 Mio. € zu konstatieren. Wichtige lokale Anbieter im Bereiche Bekleidung sind das Damenmodengeschäft KILL MODEN sowie die Filialisten KIK und ERNSTINGS FAMILY.

Für die weiteren Warengruppen Optik / Akustik / Sanitätsartikel, Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat und Baumarktartikel / Gartenbedarf / Zooartikel verfügt die VG Linz am Rhein über einen durchaus angemessenen Besatz. Durch den Baufachhandel BAUEN + LEBEN in Linz am Rhein ist insbesondere eine gute Ausstattung in der baumarktspezifischen Ausstattung gegeben. Dennoch sind in allen drei Warengruppen per Saldo Kaufkraftabflüsse von bis zu 60 % zu konstatieren.

Die innenstadttypischen Warengruppen Medien / Technik und Spiel / Sport / Hobby verzeichnen mit einer Handelszentralität von 27 bzw. 24 die höchsten Kaufkraftabflüsse in der VG Linz am Rhein. Die Warengruppe Spiel / Sport / Hobby ist lediglich als Randsortiment vertreten. Eine nachhaltige Veränderung der Angebotssituation ist kaum zu erwarten, da durch die Nähe zu weiteren Mittelzentren bzw. auch zu gut erreichbaren Oberzentren ein erheblicher Wettbewerbsdruck auf potenzielle Angebote in der VG Linz am Rhein besteht.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass auch strukturell ähnliche Verbandsgemeinden vergleichbare Zentralitätswerte wie die VG Linz am Rhein aufweisen.

**Abb. 24: cima-Gemeindevergleich Einzelhandelszentralität (Auswahl)**

Kommune	Handelszentralität
VG Cochem (19.900 EW)	91
<b>VG Linz am Rhein (18.700 EW)</b>	<b>68</b>
VG Diez (24.800 EW)	66
VG Maifeld (24.300 EW)	63
VG Brohlthal (18.200 EW)	51
VG Puderbach (14.600 EW)	55
VG Rhein-Mosel (26.700 EW)	40

Quelle: cima (2021); Datengrundlage: cima-Einzelhandelskonzepte für die jeweiligen Verbandsgemeinden

### 4.3 Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

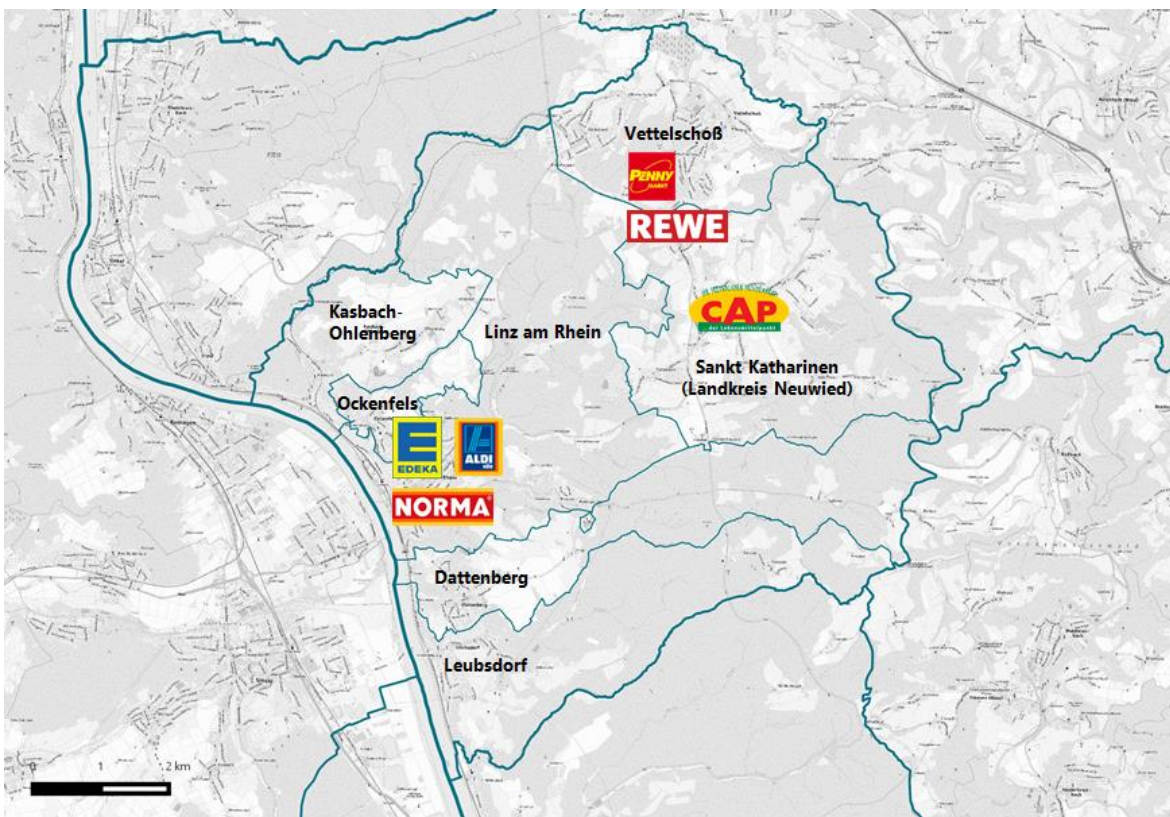
Ergänzend zu dem in Kapitel 4.1 wurde bereits angeführten Indexwert „Gesamtverkaufsfläche pro Einwohner“ kann die Nahversorgungssituation quantitativ anhand der Verkaufsflächenausstattung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner bewertet werden. Der Bundesdurchschnitt der Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt dabei mittlerweile bei rd. 0,45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.

Die VG Linz am Rhein verfügt im Verbandsgemeindegebiet über insgesamt 7.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bezogen auf die Einwohnerzahl in der Verbandsgemeinde ergibt sich somit eine Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln von **0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner**. Dabei lässt sich ein Unterschied zwischen den Höhengemeinden und Ortsgemeinden im Talraum der Verbandsgemeinde Linz am Rhein feststellen: Die Höhengemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen weisen eine Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln von 0,36 m<sup>2</sup> pro Einwohner auf, wohingegen für die übrigen Ortsgemeinden eine Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln 0,42 m<sup>2</sup> pro Einwohner zu verzeichnen ist. Damit lässt sich, auch im Zusammenhang mit der im Kap. 4.2 konstatierten warengruppen-spezifischen Zentralität von 89 im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, ein moderates Erweiterungspotenzial für den Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere in der Höhenlage der VG Linz am Rhein, ableiten.

Die qualitative und quantitative Bewertung des Nahversorgungsangebotes in der VG Linz am Rhein ergibt die folgenden Erkenntnisse:

- Für das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel ist von einer Zentralität von 89 auszugehen; einem Umsatz von 41,2 Mio. € steht ein Kaufkraftpotenzial von 46,2 Mio. € gegenüber. Die Zentralität weist damit auf Kaufkraftabflüsse aus dem Verbandsgemeindegebiet hin. In Anbetracht der Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe pro Einwohner ist eine gezielte Ergänzung des Nahrungsmittelangebotes, insbesondere in den Höhenlagen der Verbandsgemeinde, grundsätzlich zu befürworten.
- Der Schwerpunkt des Lebensmittelangebotes liegt in der Stadt Linz am Rhein. Neben den Anbietern EDEKA und NORMA in der historischen Innenstadt sind der Anbieter ALDI im Meusch-Center zu beachten (vgl. Abb. 25).<sup>18</sup>
- Das Nahversorgungsangebot in den Höhengemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen wird derzeit hauptsächlich durch einen REWE Lebensmittelvollsortimenter im Ortsteil Sankt Katharinen-Notscheid, einen CAP-Markt an der Linzer Straße in Ortskern Sankt Katharinen sowie einen PENNY-Lebensmitteldiscounter im Vettelschoßer Gewerbegebiet an der Rheinstraße gebildet (vgl. Abb. 25).
- Die Ortsgemeinden Leubsdorf und Dattenberg verfügen mit insgesamt vier kleineren Anbietern (zwei Hofläden, zwei Bäckereien) über ein marginales Nahversorgungsangebot; die Ortsgemeinden Kasbach-Ohlenberg und Ockenfels verfügen über kein eigenes Nahversorgungsangebot.

**Abb. 25: Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der VG Linz am Rhein**



Quelle: GeoBasis-DE/ BKG (2021); Bearbeitung: cima (2021)

<sup>18</sup> Zum Zeitpunkt der Erhebungen war im MEUSCH-CENTER noch ein KAISER'S Lebensmittelmarkt ansässig.



**Abb. 26: Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden der VG Linz am Rhein**

Betriebstyp	Linz am Rhein	Sankt Katharinen	Vettelschoß	Dattenberg	Leubsdorf	Kasbach-Ohlenberg	Ockenfels	Gesamt
<b>Einwohner</b>	<b>6.277</b>	<b>3.343</b>	<b>3.582</b>	<b>1.477</b>	<b>1.595</b>	<b>1.417</b>	<b>1.062</b>	<b>18.753</b>
Verbrauchermarkt (>800 m <sup>2</sup> )	2	1						3
Supermarkt (<800 m <sup>2</sup> )		1						1
Lebensmitteldiscounter	2		1					3
Apotheke	2	1	1					4
Bäckerei, Metzgerei	7	4	2	1	1			15
Getränkemarkt	1							1
Sonstige Anbieter	1	1		2				4
Drogeriemarkt	1							1

Quelle: cima (2021)

Nachfolgend werden in Abb. 27 die wesentlichen Einzelhandelskenndaten der VG Linz am Rhein zusammenfassend dargestellt.

**Abb. 27: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten der VG Linz am Rhein**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein	
<b>Einwohner</b> (Hauptwohnsitz; Stand: 30.06.2020)	<b>18.753</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b> (2020)	<b>106,6</b>
<b>Nachfragepotenzial</b> (in Mio. €)	<b>111,7</b>
<b>Einzelhandelbetriebe</b> (Anzahl)	<b>112</b>
<b>Verkaufsfläche</b> (in m <sup>2</sup> )	<b>20.800</b>
<b>Gesamtverkaufsfläche pro Einwohner</b> (in m <sup>2</sup> / Einwohner)	<b>1,11</b>
<b>Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner</b> (in m <sup>2</sup> / Einwohner)	<b>0,40</b>
<b>Einzelhandelsumsatz</b> (in Mio. €)	<b>75,5</b>
<b>Flächenproduktivität</b> (in € / m <sup>2</sup> )	<b>3.629</b>
<b>Umsatz pro Einwohner</b> (in € / Einwohner)	<b>4026</b>
<b>Zentralität insgesamt</b>	<b>68</b>
– Zentralität Waren des täglichen Bedarfs	86
– Zentralität Waren des mittel -und langfristigen Bedarfs	49

Quellen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; cima (2020); MB Research (2020)

## 5 Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

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

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

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

### 5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der kommunalentwicklungspolitischen und landesplanerischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der Bestandsanalyse wird der VG Linz am Rhein empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels an den folgend dargestellten Zielsetzungen zu orientieren:

- **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Verbandsgemeindegebiet**, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- **Entwicklung und Sicherung des Mittelzentrums Linz am Rhein** in seiner Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde sowie den zugeordneten Mittelbereich,
- Förderung eines **ergänzenden Nahversorgungsangebots in den übrigen Ortsgemeinden**,
- **Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen**,
- **planungsrechtliche Steuerung der Sonderlagen** des großflächigen Einzelhandels.

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, städtebaulich, stadtplanerisch und damit auch wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der VG Linz am Rhein leisten.

Vorrangig zu benennen sind dabei:

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

## 5.2 Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Linz am Rhein

Aus den dargestellten Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung der VG Linz am Rhein lässt sich ein räumliches Konzept der Einzelhandelsstandorte im Verbandsgemeindegebiet ableiten.

### 5.2.1 Hauptzentrum Linz am Rhein und Sicherung der Nahversorgung im Talraum

Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung ist das Mittelzentrum Linz am Rhein, das in dieser ihm durch die Raumordnung und Landesplanung zugeordneten Funktion auch für den zugewiesenen Mittelbereich zuständig ist. Ihm wird vor diesem Hintergrund die Funktion eines Hauptzentrums für die Verbandsgemeinde zugewiesen. Der bestehende Einzelhandelsbesatz, der neben einem funktionierenden Nahversorgungsangebot auch noch einen ausgedehnten Besatz an innenstadtypischen Sortimenten in der historischen Altstadt umfasst, entspricht dieser Funktionszuweisung. Dabei ist zwischen der Nahversorgung und den weiterführenden Angeboten zu differenzieren. Im Hinblick auf die Nahversorgung versorgen die Angebote in Linz am Rhein die im Rheintal liegenden Ortsgemeinden Dattenberg, Kasbach-Ohlenberg, Leubsdorf und Ockenfels sowie das Stadtgebiet Linz am Rhein, mithin insgesamt rd. 12.000 Einwohner. Bei den Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfes übernimmt das Hauptzentrum die Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet mit seinen rd. 18.000 Einwohnern sowie über den ihm zugewiesenen Mittelbereich zudem für die angrenzenden Verbandsgemeinden Asbach und Unkel. Eine Erweiterung des bestehenden Angebotes im Sinne der langfristigen Sicherung der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum ist sowohl bei der Nahversorgung als auch bei den Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfes zu befürworten.

Bereits an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass in Kap. 7.2 für das **Hauptzentrum Linz am Rhein** räumlich ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wird, der das **Gebiet der historischen Innenstadt und des Meusch-Centers** einschließt.

### 5.2.2 Nahversorgung der Höhengemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß

#### Räumliche Einordnung und Handlungsbedarf

Über das Versorgungsangebot im Hauptzentrum Linz am Rhein hinaus werden zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung im Verbandsgemeindegebiet ergänzende Versorgungsangebote planerisch befürwortet. Die Notwendigkeit ergibt sich vor allem aus der räumlichen sowie topographischen Struktur der Verbandsgemeinde; so verfügen neben der Stadt Linz am Rhein auch die Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß mit jeweils über 3.000 Einwohnern über einen

erheblichen Bevölkerungsanteil, der damit eine belastbare Plattform für die bestehenden Nahversorgungsangebote sowie einen eventuellen Ausbau darstellt. Zudem ist zu konstatieren, dass die Verbandsgemeinde hinsichtlich ihrer Topografie eine deutliche Zweiteilung aufweist. Zum einen die Stadt Linz am Rhein sowie die weiteren Ortsgemeinden im Talraum und zum anderen die auf den westlichen Ausläufern des Westerwalds liegenden Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß, die auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung (Bundesautobahn A 3 Köln - Frankfurt) eine nur bedingte Orientierung zum Hauptzentrum Linz am Rhein aufweisen, insbesondere im Hinblick auf die Nahversorgung. Das Hauptzentrum Linz am Rhein liegt 6 bzw. 11 km von Sankt Katharinen bzw. Vettelschoß entfernt.

Auf die aktuelle Versorgungssituation wurde ausführlich in Kap. 4.3 eingegangen; es wurde deutlich, dass die beiden Höhengemeinden durch die vorhandenen Lebensmittelbetriebe zwar über eine Grundversorgung verfügen, es aber sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch bei Drogerie- und Parfümerieartikel als den beiden wichtigsten Sortimenten der Nahversorgung zu umfangreichen Kaufkraftabflüssen an auswärtige Standorte kommt und das wohnungsnahes Versorgungsangebot zu verbessern ist. Diese Einschätzung wird auch bestätigt durch vorliegende Anfragen für die Ansiedlung

- eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters (ca. 800 m<sup>2</sup> VKF) und
- eines Drogeriemarktes (ca. 600 m<sup>2</sup> VKF)

im Bereich der Ortsgemeinde Sankt Katharinen.

Bei einer planerisch gebotenen Gesamtbetrachtung der beiden benachbarten Ortsgemeinden Vettelschoß (3.582 Ew.) und Sankt Katharinen (3.343 Ew.) mit insgesamt 6.925 Einwohnern ist festzustellen, dass die beiden Gemeinden für sich allein betrachtet kein ausreichendes Nachfragepotenzial für ein Nahversorgungszentrum mit einem breiteren Versorgungsangebot darstellen. Erfahrungsgemäß sind hierfür mindestens 4.000 – 4.500 Einwohner erforderlich. **Mit der Entwicklung eines gemeinsamen Nahversorgungszentrums für die beiden Höhengemeinden kann jedoch ein langfristig stabiles Versorgungsangebot geschaffen werden.**

#### **Standortalternativen für ein Nahversorgungszentrum**

Zur Sicherstellung einer qualifizierten und langfristig stabilen Nahversorgung in den Gemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen bieten sich grundsätzlich vier Alternativen an:

- Alternative 01: Ausbau des Nahversorgungsangebotes in der Ortsmitte von Sankt Katharinen im Umfeld des ansässigen CAP-Marktes
- Alternative 02: Etablierung eines qualifizierten Nahversorgungsangebotes in der Ortsmitte von Vettelschoß
- Alternative 03: Ausbau des vorhandenen Angebotes im Ortsteil Sankt Katharinen-Notscheid im Umfeld des vorhandenen REWE-Lebensmittelmarktes
- Alternative 04: Ausbau des vorhandenen Angebotes im Gewerbegebiet Vettelschoß im Umfeld des vorhandenen PENNY-Marktes

Vor dem Hintergrund dieser vier Alternativen erscheint es sowohl aus Kundensicht als auch aus planerischer Sicht nicht geboten, einen weiteren solitären Versorgungsstandort in einem der beiden Ortsgemeinden zu verfolgen.

In Hinblick auf die Alternativenbetrachtung und -bewertung und die Suche nach einem zu präferierenden Standort sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

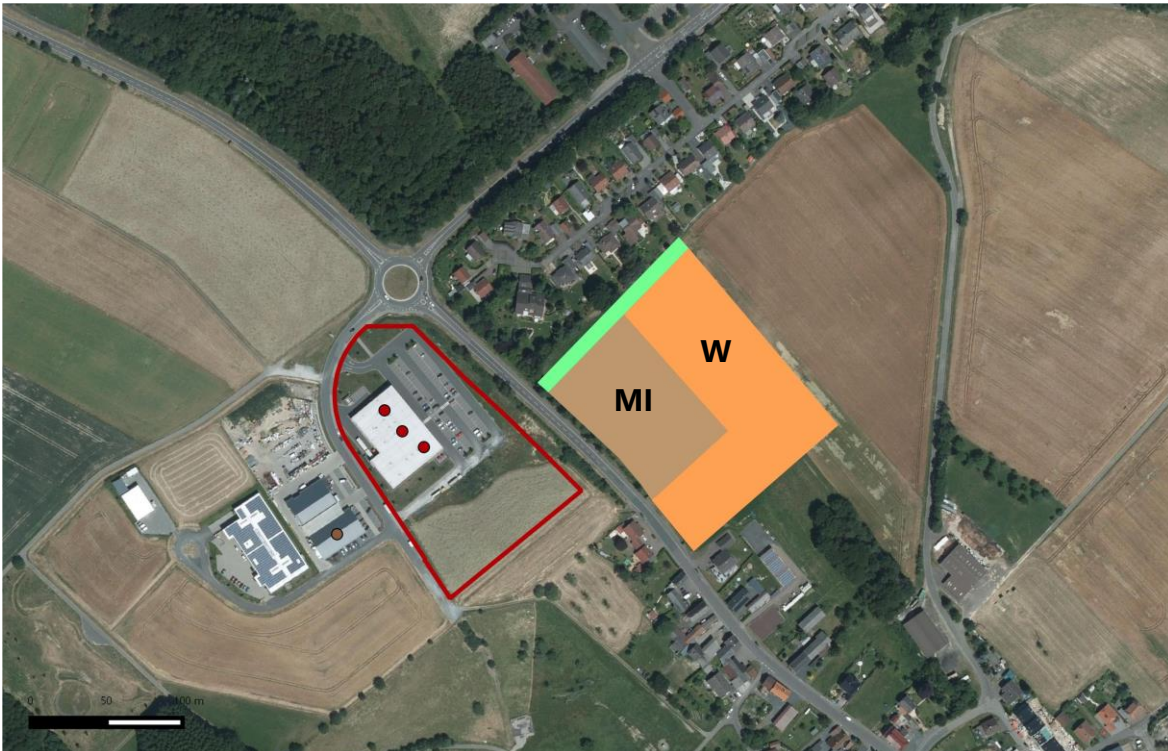
- Die beiden Ortsmitten liegen in einer PKW-Entfernung von rd. 5 km auseinander, eine ÖPNV-Verbindung beider Ortsmitten besteht nicht. Aufgrund der Distanz (45 Minuten Fußweg) liegt die Ortsmitte der jeweiligen Nachbargemeinde für den täglichen Einkauf außerhalb des fußläufigen Bereiches. Die Varianten 01 und 02 stellen daher für die Entwicklung eines gemeinsamen Nahversorgungszentrums keine Alternativen dar.
- Bei den verbleibenden Varianten 03 und 04 ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sie aufgrund ihrer räumlichen Nähe in Hinblick auf die Erreichbarkeit von Vettelschoß und Sankt Katharinen vergleichbare Lagequalitäten aufweisen. Der Standort Notscheid (REWE-Markt) liegt ca. 1.800 Meter von der Ortsmitte Vettelschoß bzw. 2.100 Meter von der Ortsmitte Sankt Katharinen entfernt, der Standort PENNY-Markt ca. 2.300 Meter (Vettelschoß) bzw. 2.600 Meter (Sankt Katharinen). Beide Standorte weisen auch in Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit vergleichbare Merkmale auf.
- Aus Kundensicht bieten die Varianten 03 und 04 beide die Möglichkeit der Nutzung von Synergieeffekten in Form von Kopplungseinkäufen in Verbindung mit den bereits ansässigen Betrieben.
- Unterschiede ergeben sich zum einen in Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit: Im Gewerbegebiet Willscheider Berg (PENNY-Standort) stehen nach Angaben der Ortsgemeinde derzeit keine Grundstücke zur Verfügung<sup>19</sup>; auch nach den Ortsbegehungen konnte im Nahbereich des ansässigen PENNY-Marktes kein Flächenpotenzial identifiziert werden. Am Standort Notscheid (REWE) findet sich dagegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Lebensmittelbetrieben eine in Hinblick auf die Größe und Beschaffenheit geeignete Entwicklungsfläche, die nach Auskunft der Ortsgemeinde Sankt Katharinen auch kurzfristig verfügbar ist.
- Als wesentlicher Unterschied zwischen beiden Varianten sind zudem die über eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelnutzungen hinausgehenden Perspektiven des Standortes Notscheid zu beachten. Während das Gewerbegebiet Willscheider Berg auch langfristig ausschließlich als Gewerbestandort einzustufen ist, bietet der Standort Notscheid durch die vorhandenen Freiflächen im Umfeld der vorhandenen Bebauung die Option zur Entwicklung eines vollwertigen Nahversorgungszentrums mit Einzelhandel, privaten und öffentlichen Dienstleistungen, Sozialeinrichtungen und Wohnen:
  - Das unmittelbar an den vorhandenen Lebensmittelmarkt angrenzende Grundstück ist als Entwicklungsfläche Einzelhandel zur Abrundung des Angebotes an Waren des täglichen Bedarfes einzustufen.
  - Die in
  - Abb. 28 dargestellte Mischgebietsfläche bietet ein auf die Funktion eines Nahversorgungszentrum abgestimmtes Flächenpotenzial für ergänzende Dienstleister (Frisör, Bank, Versicherungsagentur, Ärzte, Gastronomie), sowohl in Form von Ladenlokalen im Erdgeschoss als auch Büroflächen in den Obergeschossen.
  - Die rückwärtig zur Hochstraße gelegenen Wohnbaufläche weist aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der vorhandenen Versorgungsstrukturen sowohl ein Potenzial für Einfamilienhäuser als auch für Mehrgeschosswohnungen oder Sonderformen des Wohnens, wie betreutes Wohnen etc., auf.

---

<sup>19</sup> Quelle: <https://www.vettelschoss.de/fuereinander/gewerbeflaechen/> (letzter Abruf vom 25.02.2021)

- Städtebaulich knüpft der Konzeptvorschlag sowohl an die vorhandenen Bebauung entlang der Straße Auf der Höhe (Gemeinde Vettelschoß) als auch die Ortslage Notscheid (Gemeinde Sankt Katharinen) an.

**Abb. 28: Perspektivkonzept für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Auf der Höhe am Standort Notscheid**



Quelle: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)); Bearbeitung: cima (2021)

Fügt sich eine Einzelhandelsentwicklung in die skizzierte Entwicklung des Gesamtstandortes ein, ist dem Standort auch die von der Landesplanung und Raumordnung für ein Nahversorgungszentrum mit der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches geforderte „städtebaulich integrierte Lage“ zu bescheinigen.<sup>20</sup> Bestandteil des weiteren Verfahrens sollte die Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Standort Auf der Höhe sein.

Vor diesem Hintergrund wird der **Standortbereich Notscheid mit dem vorhandenen Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Backshop und einem Getränkemarkt sowie der südöstlich angrenzenden Entwicklungsfläche** unter der Bezeichnung **Nahversorgungszentrum Auf der Höhe** als Versorgungsstandort für die beiden Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß ausgewiesen. Aufgrund seiner Scharnierlage zwischen den beiden Ortsgemeinden übernimmt er die Versorgungsfunktion für die beiden Höhenortsgemeinden mit dem Ziel einer erhöhten Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. einer Abmilderung der bislang zu konstatierenden Kaufkraftabflüsse an auswärtige Standorte (z. B. Bad Honnef-Rottbitze).

<sup>20</sup> Siehe hierzu auch Ziel 58 des Landesentwicklungsplan IV von Rheinland-Pfalz: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimente ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

### **Ergänzende Nahversorgungsstandorte Sankt Katharinen und Vettelschoß**

Über das Versorgungsangebot des Hauptzentrums Linz am Rhein sowie des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe hinaus wird zur Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung die Einordnung des Anbieters CAP in der Ortsmitte von Sankt Katharinen und des in Gewerbegebietslage befindlichen PENNY Lebensmitteldiscounter in der Ortsgemeinde Vettelschoß als ergänzende Nahversorgungsstandorte in das Zentrenkonzept vorgenommen. Für diese Standorte wird kein Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, sie genießen dementsprechend auch nicht den planungsrechtlichen Schutzanspruch eines Zentralen Versorgungsbereiches.

### **Ergänzungsstandort Kretzhaus**

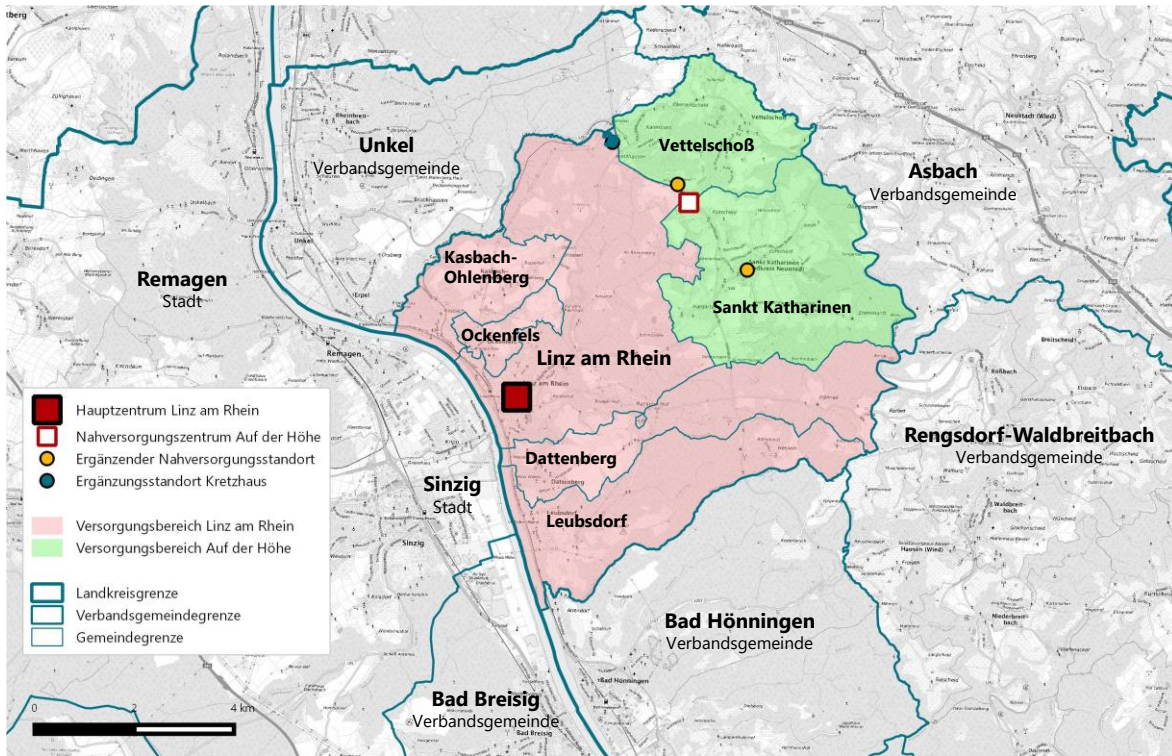
Das Landesentwicklungsprogramm IV sieht für die Steuerung des **großflächigen Einzelhandels ohne innenstadtrelevante Kernsortimente (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelhäuser)** die Abgrenzung von **Ergänzungsstandorten** vor. Für die VG Linz am Rhein wird im Linzer Stadtteil Kretzhaus ein solcher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevanten Kernsortimente ausgewiesen. Derzeit wird das entsprechende Gelände von einem Baufachmarkt genutzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Baustoffzentrum Kretzhaus“ sehen eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel – Baustoffzentrum“ vor. Darüber hinaus legen die textlichen Festsetzungen eine Verkaufsflächenbeschränkung von max. 3.500 m<sup>2</sup> fest.

### **Fazit**

Das in Abb. 29 dargestellte Zentrenkonzept für die VG Linz am Rhein fasst die angeführten Standortempfehlungen wie folgt zusammen:

- Das Zentrenkonzept weist die Innenstadt von Linz am Rhein unter Einbeziehung des Meusch-Centers als **Hauptzentrum** der VG Linz am Rhein aus. Der Standortbereich übernimmt in Hinblick auf die Nahversorgung die Versorgungsfunktion für die Stadt Linz am Rhein sowie die vier Ortsgemeinden in der Tallage mit insgesamt rd. 12.000 Einwohnern; bei den weiterführenden Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfes versorgt das Hauptzentrum die gesamte Verbandsgemeinde sowie darüber hinaus den Mittelbereich Linz am Rhein (inkl. der Verbandsgemeinden Asbach und Unkel).
- Für die langfristige Sicherung der Nahversorgung der Höhenortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß wird das **Nahversorgungszentrum Auf der Höhe** ausgewiesen. Es übernimmt damit die Nahversorgungsfunktion für die rd. 7.000 Einwohner der beiden genannten Ortsgemeinden.
- Der bestehende Anbieter CAP in Sankt Katharinen sowie der PENNY Lebensmitteldiscounter in Vettelschoß werden als **Standorte mit ergänzender Nahversorgungsfunktion** für die lokale Bevölkerung im Zentrenkonzept berücksichtigt, ohne dass für diese Standorte ein Zentraler Versorgungsbereich dargestellt wird.
- Für den Stadtteil Kretzhaus der Stadt Linz am Rhein wird am Standort des dort ansässigen Baufachmarktes ein **Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment** ausgewiesen.

Abb. 29: Zentrenkonzept für die VG Linz am Rhein



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)



## 6 Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung

### 6.1 Vorbemerkungen

Der weiter anhaltende Wandel im Einzelhandel löst für die betroffenen Kommunen zunehmende Handlungsbedarfe im Hinblick auf das Planungsrecht aus. Besonderes Augenmerk gilt hierbei dem weiter anhaltenden Ansiedlungsdruck von Betreibern bzw. Entwicklern großflächiger Einzelhandelsbetrieben, die die kommunal Handelnden vor immer neue Herausforderungen im Hinblick auf die Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung stellen. Um den daraus erwachsenden Aufgaben und Herausforderungen gerecht zu werden, gibt das vorliegende Einzelhandelskonzept der VG Linz am Rhein den Verantwortlichen die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente an die Hand. Mit Hilfe dieser Steuerungsmöglichkeiten können der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen Zentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung gewährleistet werden.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die Betriebe, die innenstadtrelevante Sortimente führen, aber außerhalb eines ausgewiesenen Zentrums angesiedelt sind bzw. sich dort ansiedeln wollen. Vor allem dezentral angesiedelte Nahversorgungsbetriebe verfügen über das Potenzial, bestehende Versorgungsstrukturen nachhaltig zu gefährden und damit funktionierende Nahversorgungsstrukturen zu beeinträchtigen; gleichfalls zu berücksichtigen sind innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Bücher, Schuhe, Uhren/ Schmuck sowie Unterhaltungselektronik. Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie vor allem für Innenstadtbesucher attraktiv sind und somit eine erheblich anziehende Wirkung entfalten, von denen im Sinne von Synergieeffekten auch umliegende Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangebote profitieren; sie sind strukturprägend und bilden den Charakter einer funktionierenden Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber den Kommunen umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten für die Einzelhandelsentwicklung in ihrer Kommune an die Hand gegeben. Grundlage für den erfolgreichen und zielgerichteten Einsatz dieser bau- und planungsrechtlichen Instrumente ist die Anwendung und Umsetzung der nachfolgend genannten Instrumente:

- **Zentrale Versorgungsbereiche:** Der Gesetzgeber verlangt von den Kommunen, mit den sogenannten „Zentralen Versorgungsbereichen“ die Bereiche des Stadtgebietes räumlich abzugrenzen, in denen aus planerischer Sicht das Einzelhandelsangebot mit Waren, die eine zentrumsprägende Funktion haben, sowie die hierzu ergänzenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen (auch Gastronomie), Bildung, Gesundheit, Verwaltung) konzentriert werden soll. Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei charakterisiert als Bereiche, die eine städtebaulich integrierte Lage, eine Verkehrsinfrastruktur, eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie auch den öffentlichen Verkehr gewährleistet, sowie eine damit verknüpfte Wohnfunktion aufweisen. Abhängig von ihrer Größe und Siedlungsstruktur können Kommunen dabei einen oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher hierarchischer Stufen (z. B. Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum) ausweisen.

Laut Gesetzgeber hat die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf zu erfolgen; eine vage oder nur schematisch dargestellte Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche oder gar symbolhafte Darstellung ist unzureichend bzw. unzulässig.

Die Abgrenzungen des Zentralen Versorgungsbereichs sowie ihre begründeten Ableitungen für die VG Linz am Rhein wird in Kap. 7 kartographisch und textlich dargestellt und erläutert.

- **Liste der innenstadtrelevanten Sortimente:** Zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels erlaubt der Gesetzgeber den Kommunen in den Bebauungsplänen bestimmte Einzelhandelsnutzungen auszuschließen oder in ihrer Verkaufsfläche zu begrenzen. Es ist Aufgabe der kommunalen Einzelhandelskonzepte eine aus den örtlichen Strukturen abgeleitete, ortsspezifische Liste der innenstadtrelevanten Sortimente zu erarbeiten. Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente dient damit als Grundlage für die Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel oder die Begrenzung bzw. den Ausschluss von unzulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Grundlage für die Ableitung der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ist die im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) benannte Liste mit Sortimenten, die landesweit als innenstadtrelevant eingestuft sind; es ist allerdings zu bemerken, dass der LEP den Kommunen die Möglichkeit einräumt, in Einzelfällen begründet davon abzuweichen und weiteren Sortimenten vor dem Hintergrund der örtlichen Situation eine Innenstadtrelevanz zuzusprechen oder allgemein innenrelevante Sortimente begründet als nicht innenstadtrelevant einzuordnen.

In Kap. 10 wird die aus den gegebenen Strukturen in der VG Linz am Rhein abgeleitete Sortimentsliste der VG Linz am Rhein ausgeführt.

## 6.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zum Einzelhandel

Bei kommunalen Planungsprozessen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten bzw. zumindest zu berücksichtigen. Grundlage für die räumliche Entwicklung der VG Linz am Rhein bildet hierfür das im Oktober 2008 in Kraft getretene und in den Jahren 2013, 2015 und 2017 teilfortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als koordinierender und fachübergreifender Ordnungsrahmen. Vor diesem Hintergrund ist der im LEP IV dargestellte Kriterienkatalog bei Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein grundsätzlich zugrunde zu legen.

Zentral im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel sind hierbei die im Kapitel „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ formulierten Ziele und Grundsätze, zu denen u. a. **das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, das Nichtbeeinträchtigungsgelb und das Agglomerationsverbot** gehören. Sie regeln die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung unter Beachtung des durch die Landesplanung festgelegten Systems der Zentralen Orte sowie der Vorgaben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele und Grundsätze, die das LEP IV bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im entsprechenden Kapitel 3.2.3 vorgibt, skizziert. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in ihrer Bindungskraft für die Kommunen zu differenzieren. Während Ziele der Raumordnung bei der kommunalen Bauleitplanung strikt zu beachten sind, sind Grundsätze bei der kommunalen Bauleitplanung abzuwägen, d. h.; Grundsätze der Raumordnung sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in den Abwägungsprozess aufzunehmen und können je nach Relevanz der kommunalen Belange aber überwunden werden.

### **Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans IV zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels**

Mit dem **Zentralitätsgebot**, dargelegt im Ziel 57 des LEP IV, wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche  $\geq 800 \text{ m}^2$ ) in den zentralen Orten festgelegt. So dürfen Betriebe mit mehr als  $2.000 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche lediglich in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Im Sinne einer Ausnahmeregelung können auch in Ortsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sind. Die Verkaufsfläche ist dabei auf ein Maximum von  $1.600 \text{ m}^2$  beschränkt, zudem muss die Gemeinde mehr als 3.000 Einwohner aufweisen.

Mit dem **Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)** verbindet sich die Regelung der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Nahrungsmittel, Schuhe) sind ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen, also in Innenstädten und Orts- oder Stadtteilzentren zulässig. Diese Bereiche müssen von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet werden. Damit entsprechen sie den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB. In Ergänzung zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche muss die Kommune eine Liste mit den aus den örtlichen Strukturen abgeleiteten innenstadtrelevanten Sortimenten erstellen und verabschieden.

**Ziel 59 (Ergänzungsstandorte)** regelt die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Dabei werden entsprechende Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet. An diesen Standorten sind innenstadtrelevante Sortimente lediglich als Randsortimente zu führen und auf eine zentrenverträgliche Größenordnung zu beschränken.

Mit dem im **Ziel 60** formulierten **Nichtbeeinträchtigungsgesetz** verbindet sich die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortkommune noch die Zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen im Nah- und Mittelbereich beeinträchtigt werden dürfen.

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

Zudem werden im LEP IV noch die Grundsätze 56, 62 und 63 im Zusammenhang mit den öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) benannt. Sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherung einer qualitativen wohnortnahen Versorgung durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen sowie in Aufgabenteilung durch die mittelzentralen Verbände, die Einbindung der Ergänzungsstandorte in das örtliche ÖPNV-Netz sowie die Förderung von Modellvorhaben zur mobilen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung.

### Liste der innenstadtrelevanten Sortimente

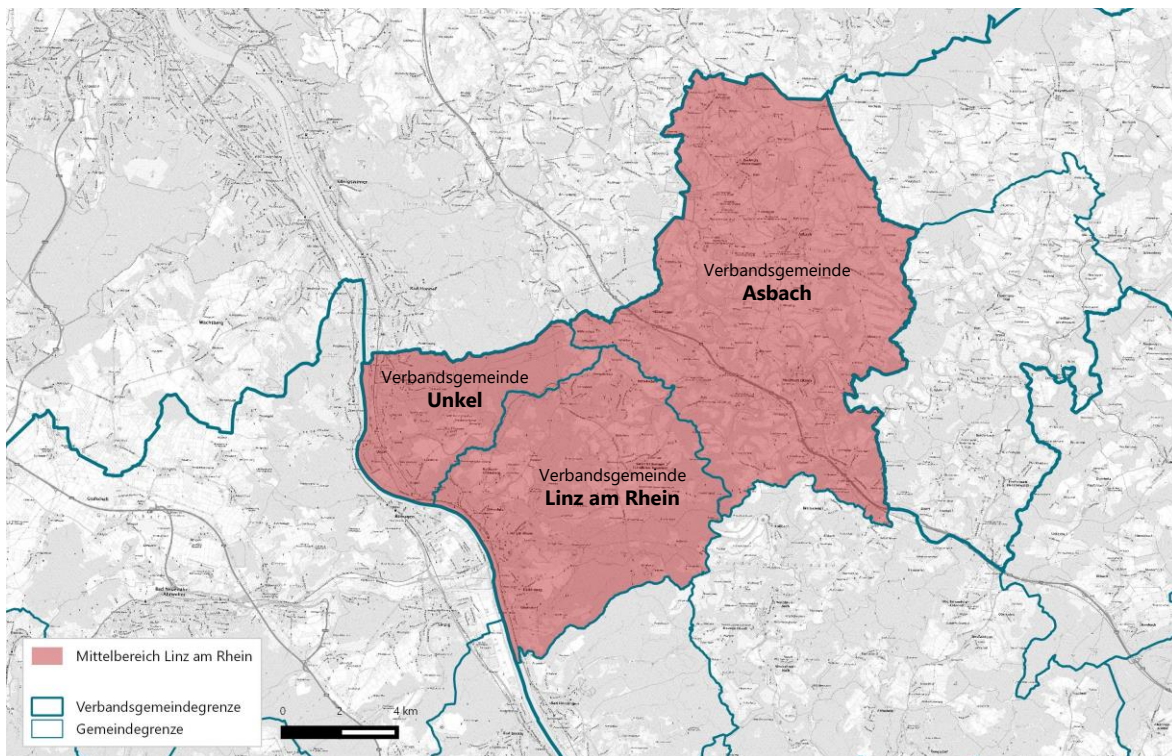
Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6.1 und hier vorrangig zum Ziel 58, dem Städtebauliche Integrationsgebot, ist in den Erläuterungen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP IV eine Liste von innenstadtrelevanten Sortimenten enthalten. Es ist hierbei zu bemerken, dass es im Entscheidungsspielraum der Kommune liegt, in begründeten Einzelfällen und in Abstimmung mit der Raumordnung und Landesplanung die Liste zu erweitern oder zu reduzieren.

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

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

Die VG Linz am Rhein hat als Teil der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald auch die Ziele und Grundsätze des entsprechenden Regionalen Raumordnungsplans (RROP) zu berücksichtigen, der am 11. Dezember 2017 im Zuge einer Gesamtfortschreibung rechtskräftig wurde. Bereits durch die Einstufung der Stadt Linz am Rhein im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als Mittelzentrum leitet sich nicht nur eine Versorgungsfunktion der Stadt Linz am Rhein für die gesamte Verbandsgemeinde her. Da dem Mittelzentrum Linz am Rhein ein Mittelbereich zugeordnet wurde, der über die VG Linz am Rhein auch die angrenzenden Verbandsgemeinden Asbach und Unkel angehört, kommt der Stadt Linz am Rhein auch eine Versorgungsfunktion für die dortige Bevölkerung zu.

**Abb. 30: Mittelbereich Linz am Rhein**



Quelle: GeoBasis-DE/ BKG (2021); Bearbeitung: cima (2021)

Im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein sind zunächst die im RROP enthaltenen Ziele 24 und 25 sowie der Grundsatz 27 zu beachten:

- Z 24** Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.
- Z 25** Grundzentren im monozentralen Nahbereich verfügen über eine vollständige grundzentrale Ausstattung. Sie stellen die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung; ausnahmsweise kann der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in einem anderen, angrenzenden Nahbereich liegen.
- G 27** In den ländlichen Räumen haben die Grundzentren im monozentralen Nahbereich eigenständig sowie innerhalb grundzentraler Verbände gemeinsam die Aufgabe, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen. Die Sicherung der hierfür notwendigen Einrichtungen hat Vorrang vor der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Schaffung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur.

Es sei an dieser Stelle klargestellt, dass innerhalb der Verbandsgemeinde Linz am Rhein keiner Ortsgemeinde den Status eines Grundzentrums zukommt.

Zudem von Relevanz sind die folgend dargestellten Grundsätze 37 bis 42 des RROP:

- G 37** Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38** In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich veränderte Kaufverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.
- G 39** Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G 40** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
- G 41** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
- G 42** In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

## 7 Zentrale Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

### 7.1 Methodik zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche

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

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

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.2006 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

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

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Kommune mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Kommunen mit eigenständigen Gemeindeteilen und Siedlungsbereichen oder Kommunen mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>21</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>22</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit-

<sup>21</sup> vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>22</sup> vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

plänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung aber bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

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

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

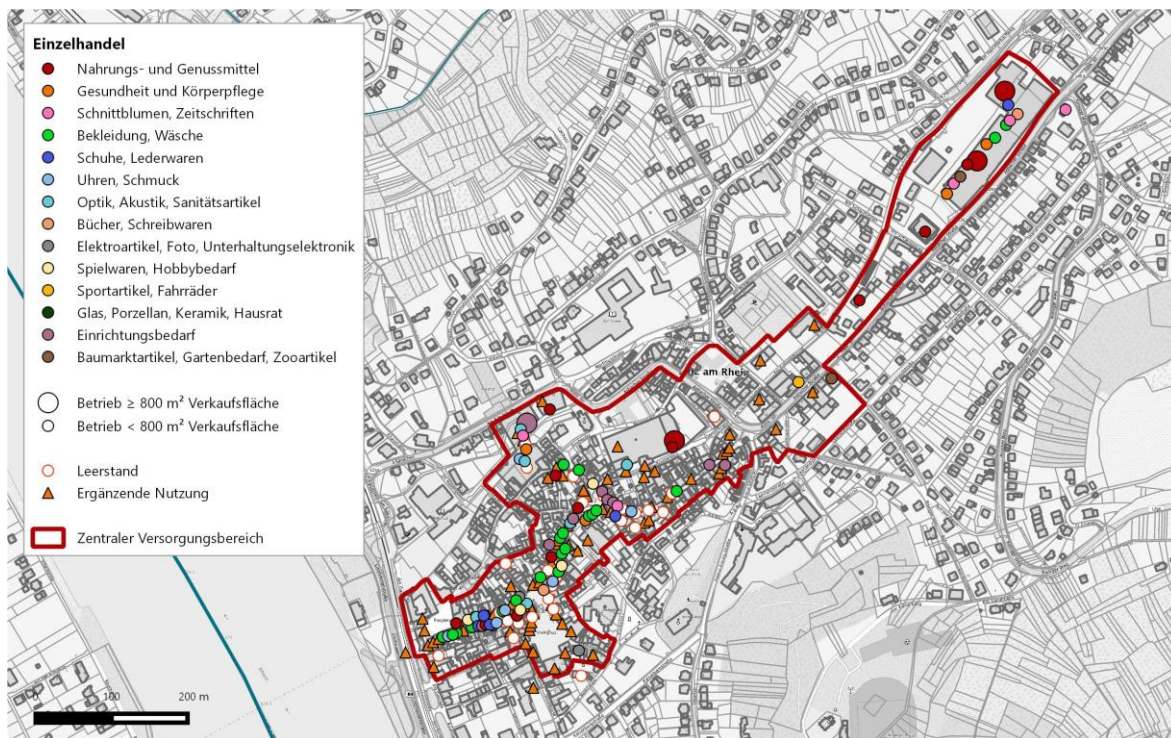
- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes
- städtebaulich integrierte Lage
- Erreichbarkeit (insbesondere hinsichtlich ÖPNV und fußläufiger Erreichbarkeit)
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen
- heutige und geplante Versorgungsfunktion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

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

## 7.2 Stadt Linz am Rhein

Die im Kap. 7.1 genannten Kriterien zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches aufnehmend wird für die Stadt Linz am Rhein der in der Abb. 31 dargestellte Zentrale Versorgungsbereich als Hauptzentrum abgegrenzt.

**Abb. 31: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Stadt Linz am Rhein**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

Der Zentrale Versorgungsbereich lässt sich grob in zwei Standortbereiche untergliedern, die historische Altstadt zwischen Rheintor und Neutor sowie das Meusch-Center, rd. 400 Meter nordöstlich der Altstadt, mit dem beide Bereiche verbindenden Abschnitt der Asbacher Straße.

- Die historische Altstadt erstreckt sich zwischen Rheintor im Südwesten und Neutor im Nordosten innerhalb der nur noch vereinzelt sichtbaren Reste der früheren Stadtbefestigung. Schwerpunkt des Besatzes sind dabei die Mittelstraße und die Rheinstraße sowie Burgplatz, Marktplatz und Buttermarkt. Ergänzt werden diese Haupteinkaufslagen um die Scherer-Passage, die Straße Am Halborn sowie die Brüderstraße, Klosterstraße und Neustraße. Gegenüber der Mittelstraße und Rheinstraße sowie den genannten Plätzen ist hier nur ein aufgelockerter Besatz zu finden, der zudem durch einen höheren Dienstleistungs- bzw. Gastronomieanteil geprägt ist.
- Das 2005 eröffnete Meusch-Center bildet den zweiten Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Linz am Rhein. Es handelt sich hierbei um ein klassisches Fachmarktzentrum an der L 253 Asbacher Straße gelegen. Vorrangig sind hier filialisierte Anbieter mit größeren Verkaufsflächenformaten anzutreffen, die somit einen Gegenpol zu der kleinstrukturierten Innenstadt historischer Prägung bilden und diese in ihrem Angebot und ihrer Funktion ergänzen.
- Beide Bereiche werden durch die Asbacher Straße miteinander verbunden. Entlang dieser Achse findet sich u. a. die Verbandsgemeindeverwaltung sowie verschiedene private Dienstleister.

Der Zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Linz am Rhein übernimmt im Hinblick auf die Nahversorgung die Versorgungsfunktion für die fünf im Rheintal gelegenen Ortsgemeinden Dattenberg, Kasbach-Ohlenberg, Leubsdorf, Linz am Rhein und Ockenfels. Im Hinblick auf die weiterfüh-



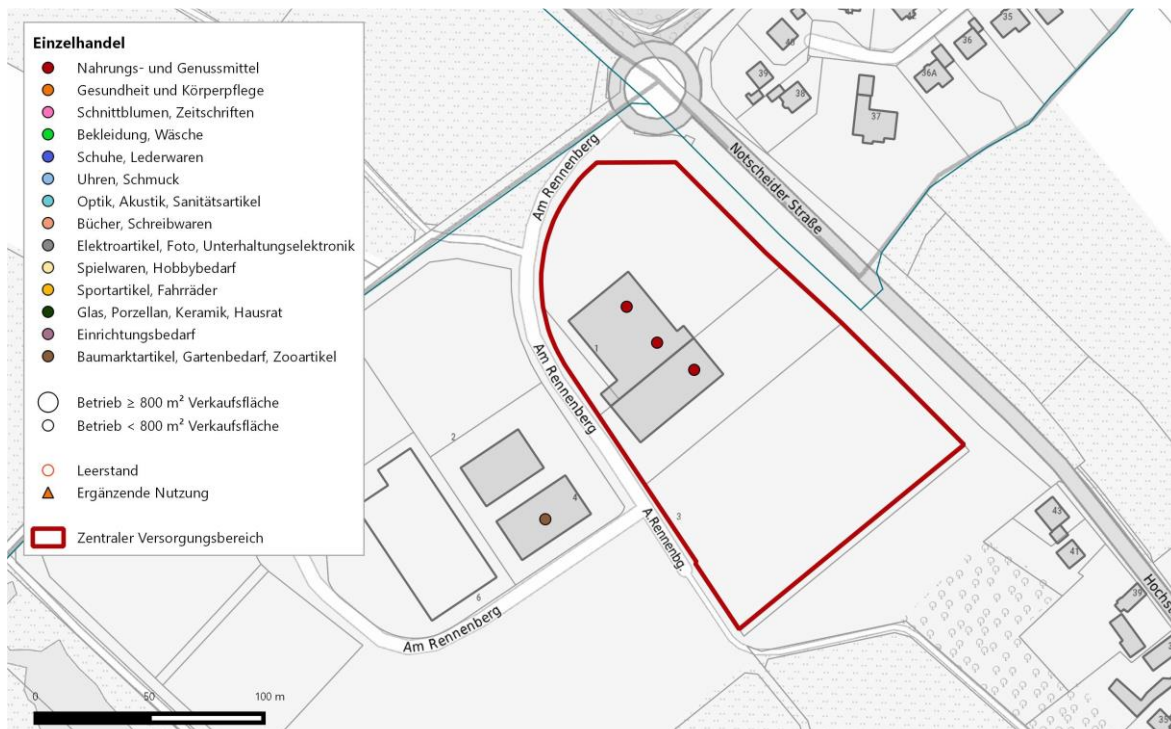
renden Angebote (mittel- und langfristiger Bedarf) erstreckt sich die Versorgungsfunktion auf das gesamte Verbandsgemeindegebiet.

Bedingt durch die Einstufung der Stadt Linz am Rhein als Mittelzentrum mit einem Mittelbereich, der neben der VG Linz am Rhein auch die beiden Verbandsgemeinde Asbach und Unkel umfasst, übernimmt das Hauptzentrum Linz am Rhein bei den weiterführenden Angeboten zudem die Versorgungsfunktion für den genannten Mittelbereich.

### 7.3 Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß

In der Ortsgemeinde Sankt Katharinen wird in dem im nordöstlichen Bereich liegenden Gemeindeteil Notscheid ein Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Der entsprechenden Standortbereich befindet sich im Kreuzungsbereich Michaelstraße / Notscheider Straße und grenzt dabei unmittelbar an die Stadt Linz am Rhein sowie die Ortsgemeinden Vettelschoß. Vor allem im Hinblick auf die beiden Höhenortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß übernimmt der Standortbereich eine Scharnierfunktion, liegt er doch in räumlicher Nähe zu beiden Ortslagen. Aufgrund dieser räumlichen Nähe zu den Siedlungsrändern der Ortsgemeinden Sankt Katharinen (Notscheid, rd. 200 m) und Vettelschoß (unmittelbar nordöstlich angrenzend) wird dem Zentralen Versorgungsbereich Auf der Höhe damit die Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Nahversorgung für die beiden Höhenortsgemeinden zugewiesen.

**Abb. 32: Zentraler Versorgungsbereich Auf der Höhe (Ortsgemeinde Sankt Katharinen im Verbund mit der Ortsgemeinde Vettelschoß)**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung. cima (2021)

Der Einzelhandelsbesatz umfasst einen REWE Lebensmittelmarkt mit einem Backshop, einen Getränkemarkt sowie einen Baumarkt. Auf die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe und die Entwicklungsperspektiven wird in Kap. 5.2.2 und Kap. 9.2 detailliert eingegangen. Der in Abb. 32 dargestellte Zentrale Versorgungsbereich schließt den heutigen Einzelhandelsbesatz sowie eine unmittelbar angrenzende Entwicklungsfläche ein. Mit dieser Begrenzung wird sichergestellt, dass es nicht mittel- oder langfristige zu einer Einzelhandelsentwicklung kommt, die über die Nahversorgungsfunktion des Standortes hinausgeht.

## 8 Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadt-relevantes Kernsortiment

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment entsprechend Ziel 59 LEP IV wird der Standort des Baufachhandel BAUEN + LEBEN wie in Abb. 33 dargestellt räumlich abgegrenzt. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel – Baustoffzentrum“ vor. In den textlichen Ausführungen wird die Verkaufsfläche auf max. 3.500 m<sup>2</sup> festgelegt; zulässig sind der Handel und die Lagerung von Baustoffen aller Art mit den baumarkttypischen Warengruppen und Sortimenten als Hauptsortiment.

**Abb. 33: Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ohne innenstadtrelevantes Kernsortiment in Kretzhaus**



Quelle: GeoBasis-DE/BKG (2021), Bearbeitung: cima (2021)

## 9 Empfehlung für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der VG Linz am Rhein

### 9.1 Stadt Linz am Rhein

Die in Kap. 4.1.2 ausgeführte Situationsanalyse für die Stadt Linz am Rhein und hier insbesondere für die historische Altstadt sowie das Meusch-Center im Hinblick auf ihre Stärken und Schwächen hat deutlich gemacht, dass vor allem die Linzer Altstadt ein für Einheimische und Besucher attraktiver Aufenthalts- und Besuchsort ist, der aber aufgrund der in Kap. 4.1.2.1 aufgezeigten Schwächen konkreter Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung bedarf.

Ein wichtiger, zu berücksichtigender Faktor bei der zukünftigen Ausrichtung der Linzer Innenstadt ist die **ausgeprägte touristische Attraktivität der historischen Altstadt**, die vor allem an den Wochenenden Tagesausflügler aus der Region Köln-Bonn über Schiff und Straße anlocken.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass entsprechend der Anlage zur Verordnung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) zur Durchführung des Ladenöffnungsgesetzes die Stadt Linz am Rhein eine von vier Kommunen im Kreis Neuwied ist, in denen aufgrund ihrer Charakteristik und Funktion als Ausflugs-, Erholungs- und Wallfahrtsort mit besonders starkem Fremdenverkehr an Sonn- und Feiertagen die Verkaufsstellen von 11 – 20 Uhr geöffnet werden dürfen, wenn sie bestimmte, für den Ort kennzeichnende Produkte verkaufen. Für die Stadt Linz am Rhein tritt dabei noch die Sonderfunktion einer Schiffsanlegestelle hinzu, die es ihr ermöglicht, an Tagen, an denen die Schifffahrtslinien verkehren, bestimmte Verkaufsstellen im mittelbaren Umfeld der Anlegestelle zu öffnen.

Aus dieser Sonderrolle ergibt sich für die Stadt Linz am Rhein ein erhebliches Maß an Möglichkeiten im Hinblick auf die Belebung der historischen Altstadt. Anzuehende Handlungsoptionen sind hierbei:

- attraktive Einbindung der Anlegestelle Linz am Rhein an den Bereich Burgplatz / Rheintor als Einstieg in die historische Altstadt
- Marktplatz als innerstädtischer Treffpunkt mit einem differenzierten gastronomischen Angebot und als Standort für Innenstadtveranstaltungen (z. B. Antik- und Trödelmarkt, Winzerfest).
- Verbesserung der Anbindung der Innenstadtbereiche Scherer-Passage und Dr.-Siegmund-Wolf-Platz (EDEKA) an die Haupteinkaufslagen über die Brüderstraße und Klosterstraße an den Buttermarkt

Für die Linzer Innenstadt ist, wie auch für vergleichbare Mittelzentren im Umland, eine nennenswerte Anzahl an **Leerständen** festzustellen. Ihre Nachnutzung muss vordringliche Aufgabe sein, da sie das Stadtbild negativ beeinflussen und über Trading-Down-Effekte zu einer weiteren Verschlechterung des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes führen können. Dabei ist zu differenzieren zwischen den Leerständen in den Haupteinkaufslagen und denen in den Randlagen. Für die Leerstände in den Haupteinkaufslagen ist eine entsprechende Neunutzung durch Gastronomie und Handel anzustreben, um die Multifunktionalität und damit die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten. In den Randlagen ist auf Basis der Entwicklung der vergangenen Jahre abzuleiten, dass hier eine Nachbesetzung mit Gastronomie und Handel zunehmend schwierig wird. Vor diesem Hintergrund sind hier grundlegende Funktionsumnutzungen, z. B. zu Wohnen oder Büros für Dienstleister oder Freiberufler, zu überlegen bzw. anzuregen. Zur Umsetzung entsprechende Maßnahmen und Vorhaben erscheint die Einrichtung eines **Geschäftsflächenmanagements** zielführend.

Die durchgeführte Analyse des Einzelhandelsbesatzes in der Innenstadt hat aufgezeigt, dass zahlreiche innenstadttypische Sortimente wie z. B. Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren und Uhren / Schmuck vertreten sind und über eine entsprechende Breite und Tiefe im Angebot verfügen. Die Betrachtung hat aber auch Defizite in der Ausstattung aufgezeigt; so fehlen bestimmte innenstadttypische Sortimente entweder vollständig oder sind nur in eingeschränktem Maße vorhanden; hier wäre eine **Branchenmixoptimierung** anzustreben.

Zu nennen sind hierbei vor allem die Sortimente Junge Mode, Sportartikel sowie Haushaltswaren. Vor dem Hintergrund der zu konstatierenden Kaufkraftabflüsse ist ein Ausbau in den genannten Sortimenten besonders anzustreben. Ebenso ist die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes zu begrüßen, sie ist jedoch vor dem Hintergrund des allgemeinen Expansionsverhaltens der führenden Anbieter dieser Branche realistisch einzuschätzen.

Die **Neustraße** hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bedeutungsverlust erlitten. Zusammen mit der Straße Am Halborn stellt sie die Einbindung der städtebaulichen Dominante des Neutors in die Linzer Innenstadt sicher. Zunehmende Leerstände durch abgewanderte bzw. aufgegebenen Ladenlokale haben in der Folge dazu geführt, dass über die entstehenden Frequenzverluste auch die übrigen Nutzungen abgenommen haben und somit insgesamt ein Funktionsverlust zu konstatieren ist. Eine Revitalisierung als Handelslage erscheint wenig realistisch, es ist daher nach einem alternativen Profil für diese Straße mit den besonderen Vorzügen ihrer innerstädtischen Lage und den ursprünglichen städtebaulichen Qualitäten zu suchen. Zu prüfen sind diesem Zusammenhang die Förderung als Standort für Dienstleister und Freiberufler, für Ferienwohnungen oder qualitätsorientierte Wohnraumangebote. Mögliche Ansatzpunkte sind z. B. Förderprogramme zu Fassadengestaltung, städtebauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum oder die Umnutzung von langfristigen Leerständen.

Das 2005 eröffnete **Meusch-Center**, rd. 400 Meter nordöstlich der Innenstadt an der Asbacher Straße gelegen, ergänzt in seiner Struktur als Fachmarktzentrum die Linzer Innenstadt mit dem überwiegend kleinteiligen Fachgeschäftebesatz. In dem Objekt finden sich größere Ladeneinheiten, die vorrangig von filialisierten Anbietern belegt werden. Insgesamt ist für den Standort eine wenig attraktive städtebauliche Situation festzustellen, die durch einen erheblichen Sanierungsstau noch verstärkt wird. Die in den letzten Jahren zu konstatierenden Besitzerwechsel haben zu dieser Entwicklung zusätzlich beigetragen. Einen Startpunkt für eine städtebauliche Revitalisierung bildet die Neubesetzung des seit der Bestandserhebung entstandenen Leerstandes des KAISER'S Verbrauchermarkt. Die Ansiedlung eines attraktiven Lebensmittelmarktes mit einem zeitgemäßen Konzept kann den Auftakt zu einer Erneuerung des gesamten Fachmarktstandortes bilden; hierzu zählt auch die mögliche Erweiterung des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscounters, für die entsprechende Überlegungen angestellt werden.

## 9.2 Ortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß

Im Kap. 4.2 bzw. 4.3 konnte im Hinblick auf die Nahversorgungssituation in der VG Linz am Rhein festgestellt werden, dass diese mit Indexwerten von 89 bei der Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie einer Verkaufsflächenausstattung von 0,40 m<sup>2</sup> / Einwohner im mittleren Bereich eines durchschnittlichen Besatzes liegt. Auch unabhängig von der mittlerweile erfolgten Schließung des KAISER'S im Meusch-Center ist eine gezielte Erweiterung des Nahversorgungsangebotes zu befürworten.

Im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein wurde in Kap. 5.2 ein differenziertes Zentrenkonzept ausgearbeitet. Dieses Zentrenkonzept sieht mit Bezug auf die Nahversorgung eine Aufgabenteilung zwischen der Stadt Linz am Rhein als Hauptzentrum sowie dem Nahversorgungszentrum Auf der Höhe vor. Während das Hauptzentrum die Versorgungsfunk-

tion für die Stadt Linz am Rhein sowie die vier Ortsgemeinden im Rheintal übernimmt, kommt dem Nahversorgungszentrum Auf der Höhe diese Funktion für die Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen zu.

Die quantitative Bewertung der heutigen Nahversorgungssituation in den westlichen Ausläufern des Westerwaldes macht dabei deutlich, dass hier noch Entwicklungspotenzial besteht; bei der Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist derzeit von einem Indexwert von 0,36 m<sup>2</sup> / Einwohner für die beiden Höhenortsgemeinden auszugehen, mithin doch deutlich unter dem Wert von 0,45 m<sup>2</sup> / Einwohner, der im bundesweiten Vergleich als Indikator für eine gute Nahversorgungssituation gilt.

Um die Nahversorgung für die Höhenortsgemeinden zu verbessern, bestehen seit geraumer Zeit konkrete Überlegungen, einen Lebensmitteldiscounter der Fa. ALDI mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> sowie einen Drogeriemarkt in Standorteinheit mit dem im Zentralen Versorgungsbereich Auf der Höhe bereits ansässigen REWE Supermarkt anzusiedeln.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Ansiedlung im Zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Auf der Höhe grundsätzlich zu befürworten. Zum einen sind Synergieeffekte mit dem bestehenden Angebot als sinnvoll zu bewerten, auch im Hinblick auf die mögliche Bündelung der entstehenden Einkaufsverkehre, zum anderen konnte bereits in Kap. 7.3 deutlich gemacht werden, dass der Standortbereich eine Scharnierlage zwischen den beiden Höhenortsgemeinden Sankt Katharinen und Vettelschoß aufweist und somit positiv zur Nahversorgung für beide Ortsgemeinden beiträgt.

### Nahversorgungszentrum Auf der Höhe

Nachfolgend erfolgt eine Erstbewertung der Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in dem vorgeschlagenen Nahversorgungszentrum Auf der Höhe.

Die Planungen sehen für den Zentralen Versorgungsbereich Auf der Höhe einen kleinflächigen ALDI Lebensmitteldiscounter (rd. 800 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) sowie einen ebenfalls kleinflächigen Drogeriefachmarkt (600 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) vor. Entsprechend der marktüblichen Flächenkonzepte ist für beide Märkte zusammen von zusätzlich rd. 690 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel, 530 m<sup>2</sup> Drogerie- und Parfümeriewaren sowie 180 m<sup>2</sup> sonstige Warengruppen.

**Abb. 34: Verkaufsfläche und Umsatz ALDI (geplant)**

Sortiment	Verkaufsfläche (geplant) (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (geplant) (in Mio. €)
Gesamtverkaufsfläche	800	8,8
- davon Nahrungs- und Genussmittel	640	7,0
- davon Drogerie- und Parfümeriewaren	80	0,9
- davon sonstige Sortimente	80	0,9

Quelle: cima (2021)

**Abb. 35: Verkaufsfläche und Umsatz Drogeriefachmarkt (geplant)**

Sortiment	Verkaufsfläche (geplant) (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (geplant) (in Mio. €)
Gesamtverkaufsfläche	600	3,8
- davon Drogerie- und Parfümeriewaren	450	2,9
- davon Nahrungs- und Genussmittel	50	0,3
- davon sonstige Sortimente	100	0,6

Quelle: cima (2021)

Aufbauend auf den veröffentlichten Flächenleistungen der Fa. ALDI und bundesweit tätiger Drogeriemärkte geht die cima von einer Flächenleistung für den Lebensmitteldiscounter von 11.000 € / m<sup>2</sup> und von 6.400 € / m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt aus. Beide Werte sind für die Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit als Worst-Case-Szenario im Sinne der Verwendung hoher Flächenleistungen anzusehen.

Für die nachfolgende Erstbewertung der Auswirkungen des Vorhabens wurden über den Einzelhandelsbesatz innerhalb der Verbandsgemeinde Linz am Rhein auch die relevanten Mitbewerber in die Untersuchung einbezogen. Zum einen zählen hierzu die Anbieter in dem nur rd. 7 km entfernten Einzelhandelsstandort Rottbitze (Bad Honnef), zum anderen die in der Region ansässigen Filialen der Fa. ALDI und der bundesweit tätigen Drogeriemärkte. Erfahrungsgemäß findet der Wettbewerb überwiegend zwischen systemgleichen Anbietern statt bzw. es kommt zur Umsatzverschiebungen zwischen Filialen des gleichen Betreibers.

Abb. 36 und Abb. 37 zeigen die zur Erreichung des Zielumsatzes von 7,4 Mio. € (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 3,8 Mio. € (Gesundheits- und Körperpflege) erwarteten Umsatzverlagerungen zu Lasten der vorhandenen Einzelhandelsstandorte in der Region.

### Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

**Abb. 36: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Standort	Umsatz	Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)
Linz am Rhein (Innenstadt, ZV)	27,8	2,4	8,6
übriges Linz am Rhein	< 1,0	-	-
Sankt Katharinen (Ortsmitte)	2,3	0,3	13,3
Sankt Katharinen (Notscheid, ZV)	< 5,0	0,6	12,9
übriges Sankt Katharinen	< 0,5	-	-
Vettelschoß	5,3	0,6	11,4
übrige VG Linz am Rhein	< 0,5	-	-
Bad Honnef-Rottbitze (ZV)	15,9	1,3	8,2
sonstige Standorte <sup>23</sup>	~ 39,0	2,2	< 6,0
<b>SUMME</b>		<b>7,4</b>	

Quelle: cima (2021)

Im Hinblick auf die Umsatzverlagerungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird aus Abb. 36 zunächst deutlich, dass sowohl die Stadt Linz am Rhein als auch die Kommunen außerhalb der Verbandsgemeinde Linz am Rhein nach den prozentualen Umsatzverlusten weniger stark betroffen sind als die in Vettelschoß und Sankt Katharinen ansässigen Mitbewerber.

In Gerichtsurteilen wird regelmäßig davon ausgegangen, dass bei Umsatzverlusten von mehr 10 % des derzeitigen Umsatzes eine vertiefende, auch qualitative Aspekte einbeziehende Begutachtung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall liegen die erwarteten Umsatzverluste der Linzer Innenstadt deutlich unter 10 %; es kommt hinzu, dass sich die Auswirkungen auf mehrere, gut aufgestellten Mitbewerber verteilen. Es wird nicht von einer Betriebsaufgabe dieser Anbieter aufgrund der Neuansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters ausgegangen.

<sup>23</sup> Hierbei handelt es sich vornehmlich um systemgleiche Anbieter, die in diesem Sinne das Marktgebiet des Anbieters ALDI und des Drogeriefachmarkts definieren.

Mit Umsatzverlagerungen in Höhe von 12,9 % (Sankt Katharinen (Notscheid, ZV)) bzw. 13,3 % (Sankt Katharinen (Ortsmitte) stärker betroffen sind der benachbarte REWE-Markt sowie die Anbieter in der Ortsmitte von Sankt Katharinen. Der vorhandene REWE-Markt wird zwar seine derzeitige starke Marktdominanz in Teilen verlieren, weiterhin ist aber von einem wirtschaftlichen Betrieb auszugehen. Langfristig kann der Markt sogar von den Synergieeffekten profitieren. Im Hinblick auf den Anbieter CAP in der Ortsmitte von Sankt Katharinen ist zu bemerken, dass er als Betrieb eines örtlichen Integrationsunternehmens im Sinne eines Social Franchising nicht den üblichen Marktmechanismen unterworfen ist, ein Weiterbestehen unter erhöhtem Wettbewerbsdruck daher realistisch erscheint.

Der in räumlicher Nähe (Distanz rd. 600 m) gelegene PENNY-Lebensmitteldiscounter gehört zu den Betrieben aus Vettelschoß, für die insgesamt einen Umsatzverlust von 11,4 % und damit ein Umsatzrückgang nahe des Schwellenwertes von 10 % erwartet werden. Auch in diesem Fall ist nicht von einer Betriebsschließung auszugehen, erfahrungsgemäß reagieren die Filialisten mit einer Modernisierung ihrer Betriebe als Antwort auf einen neuen Mitbewerber.

**Vor diesem Hintergrund kann im Sinne einer Erstbewertung die vorliegende Planung im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel positiv bewertet werden; dies gilt vorbehaltlich einer ggfs. im weiteren Planverfahren noch durchführenden vertiefenden stadt- und regionalplanerischen Prüfung des konkreten Planvorhabens.**

#### Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ist für die von Umsatzverlagerungen betroffenen Standortbereiche gegenüber den für Nahrungs- und Genussmittel ermittelten Quoten von erheblich höheren Umsatzverlagerungen auszugehen. So ist die Innenstadt von Linz am Rhein mit einem Wert von 21,2 % betroffen, namentlich der im Meusch-Center ansässige ROSSMANN-Drogeriemarkt und die Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte werden den verschärften Wettbewerbsdruck spüren. Ebenfalls stärker betroffen ist der Bad Honnefer Stadtteil Rottbitze mit einer Verlagerungsquoten von 10,5 % des derzeitigen Umsatzes.

**Abb. 37: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**

Standort	Umsatz		Umsatzumverteilung	
	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)	(in %)
Linz am Rhein (Innenstadt, ZV)	4,8	1,0	21,2	
übriges Linz am Rhein	-	-	-	
Sankt Katharinen (Ortsmitte)	< 0,5	-	-	
Sankt Katharinen (Notscheid, ZV)	< 0,5	-	-	
übriges Sankt Katharinen	-	-	-	
Vettelschoß	< 1,0	-	-	
übrige VG Linz am Rhein	-	-	-	
Bad Honnef-Rottbitze (ZV)	6,7	0,7	10,5	
sonstige Standorte <sup>23</sup>	~ 11,0	2,1	-	
<b>SUMME</b>		<b>3,8</b>		

Quelle: cima (2021)

Die Verlagerungsquoten verdeutlichen, dass es sich bei der Warengruppe Drogerie- und Parfümerieartikel um eine vergleichsweise kleine Warengruppe handelt, bei der die Ansiedlung eines einzelnen Fachmarktes zu deutlich stärkeren Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme führen wird als bei der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelanbieters. Dies stimmt mit der Be-

obachtung überein, dass ein Drogeriemarkt ein deutlich größeres Einzugsgebiet benötigt als ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt.

**Auf Basis der dargestellten Berechnungen muss im Sinne einer Erstbewertung davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nicht stadt- und regionalverträglich umgesetzt werden kann. Es wird insbesondere von abwägungsrelevanten schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt von Linz und die dort ansässigen Anbieter ausgegangen.**

**An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich mit dem Verzicht auf einen Drogeriemarkt auch die Umsatzverlagerungen für Nahrungs- und Genussmittel leicht reduzieren, da das entsprechende Randsortiment des Drogeriemarktes entfällt.**

### Fazit

Die Erstbewertung der laufenden Planungen zur Ansiedlung eines kleinflächigen ALDI-Discountmarktes (800 m<sup>2</sup> VKF) und eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der erwarteten Umsatzverlagerungen von der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters keine schädlichen Auswirkungen auf die Linzer Innenstadt oder die Zentren außerhalb der VG Linz am Rhein zu erwarten sind.

Gleichzeitig wird die Ansiedlung eines Drogeriemarktes u. a. mit Verweis auf die prognostizierten Umsatzverluste der Linzer Innenstadt als nicht stadt- und regionalverträglich angesehen.

Die sich hieraus ergebende Empfehlung, den Ausbau des Standortes Notscheid als Nahversorgungszentrum auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zu beschränken, ist in Hinblick auf die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit wie folgt zu bewerten:

- **Die Ergänzung des vorhandenen Besatzes durch einen Lebensmitteldiscounter entspricht den in Kap. 5.1 des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes formulierten Zielen** einer „Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Verbandsgemeindegebiet, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ und einer „Förderung eines ergänzenden Nahversorgungsangebotes in den übrigen Ortsgemeinden“ **ebenso wie dem vorgeschlagenen Zentrenkonzept**, in dem der Standort Notscheid als gemeinsames Nahversorgungszentrum für die Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen definiert wurde.
- Die zuständigen Gremien der Verbandsgemeinde Linz am Rhein sowie der Stadt Linz am Rhein und der Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen haben der Ansiedlung durch entsprechende Beschlüsse zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der VG Linz am Rhein bereits zugestimmt. **Es besteht daher in diesem zentralen Punkt ein regionaler Konsens in Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der VG Linz am Rhein.**
- Es handelt sich um einen **kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nach den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig ist.**
- **Eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist auch unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan IV gegeben:**
  - Ziel 57 (Zentralitätsgebot) bezieht sich auf Vorhaben des großflächigen Einzelhandels; im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben. Sofern man das Vorhaben in Verbindung mit den vorhandenen Betrieben als Agglomeration einstuft und damit einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VKF gleichsetzt, wäre das Vorhaben nach dem LEP IV an dem Standort nicht zulässig. In diesem Fall scheint eine Zielabweichung vertretbar, da es sich bei dem Standort um ein planerisch befürwortetes, gemeinsames Versorgungszentrum für die Ortsgemeinden Vettelschoß und Sankt Katharinen handelt und das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung dient.



- Über die Kleinflächigkeit des Vorhabens hinaus wird Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot) erfüllt, da sich das Plangrundstück in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet.
- Ziel 61 (Agglomerationsverbot) ist auf das Vorhaben nicht anzuwenden, da die dort enthaltenen Anforderungen nur auf Standorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzuwenden sind.

Durch die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Auf der Höhe steigt die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der VG Linz am Rhein geringfügig auf  $0,43 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$ ; im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums auf der Höhe erreicht der entsprechende Index einen Wert von  $0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$ . Beide Betrachtungsräume erreichen damit Versorgungswerte, die eine ausgewogenen, auf die örtlichen Bedürfnisse und Strukturen angepasste Nahversorgung signalisieren.

**Die Ansiedlung eines kleinflächigen Anbieters mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel im Nahversorgungszentrum Auf der Höhe entspricht somit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes. Die entsprechende Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird auf Grundlage der dargestellten Verlagerungsquoten und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen innerhalb und außerhalb der VG Linz am Rhein kritisch gesehen und sollte daher nicht weiterverfolgt werden.**

## 10 Sortimentliste der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

### 10.1 Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen

Um die Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde planungsrechtlich zu steuern, müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Zudem sollten in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Es ist daher anzuraten auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der entsprechenden Kommune als innenstadtrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen, um innerhalb des Gemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen.

Die nachfolgend dargestellte Sortimentliste definiert die innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Linz am Rhein. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) dargestellt werden<sup>24</sup>, oder auch der Rückgriff auf andere allgemeine Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus und ist als rechtsfehlerhaft zu bewerten.

**Abb. 38: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV**

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

Quelle: Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

So hat das OVG Münster mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermäßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des

<sup>24</sup> Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008, S. 98): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. vergleichbaren städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>25</sup>

Besonders hervorzuheben ist dabei die Tatsache, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ( $\geq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches in Form eines kleinflächigen Fachgeschäftes angeboten werden. Ein kleinerer Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wohingegen die Ansiedlung eines Anbieters von innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Schuh- / Textilfachmarkt) in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann.

## 10.2 Ableitung der Sortimentsliste für die VG Linz am Rhein

Entsprechend den voran dargestellten allgemeinen Ausführungen zu Sortimentslisten ergeben sich auf Basis der örtlichen Strukturen in der VG Linz am Rhein die nachfolgend dargestellten innenstadtrelevanten Sortimente. Die daraus abgeleitete Sortimentsliste der VG Linz am Rhein stellt die wichtigste Entscheidungsgrundlage zur Einzelhandelssteuerung in der Verbandsgemeinde dar und erfüllt damit zudem die voran dargestellten Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung.

Basis für die Sortimentsliste der VG Linz am Rhein sind dabei die folgend dargestellten Grundsätze, die die cima zur Aufstellung der Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde zu Grunde gelegt hat. Dabei werden als innenstadtrelevant die Sortimente bezeichnet

- die für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von erheblicher Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- die vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einer Innenstadt oder in einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- die von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen einer Innenstadt oder eines Stadtteilzentrums profitieren.

Dabei ist zu beachten, dass es sich unter Anwendung dieser Grundsätze um Sortimente handeln kann, die bereits heute in einem gewissen Umfang in den Zentralen Versorgungsbereichen der VG Linz am Rhein angeboten werden oder dass es das planerische Ziel der Verbandsgemeinde ist, diese derzeit gar nicht oder nur untergeordnet vorhandenen Sortimente zukünftig als standortprägende Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren.

In Abgrenzung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten werden die Sortimente als nicht-innenstadtrelevant eingestuft,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,
- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

---

<sup>25</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

### Ableitung der innenstadtrelevanten Sortimente

Auf Basis des heutigen Einzelhandelsbesatzes in den voran dargestellten Zentralen Versorgungsbereichen der VG Linz am Rhein sowie unter Berücksichtigung der im LEP IV definierten innenstadtrelevanten Sortimente werden die folgenden Sortimente als innenstadtrelevant benannt:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Bücher/ Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Büroartikel,
- Spielwaren,
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen),
- Kunst/ Antiquitäten,
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan,
- Foto / Optik,
- Baby- / Kinderartikel
- Uhren / Schmuck,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör / Mofas.

Die dargestellten Sortimente erfüllen die Kriterien der Innenstadtrelevanz: Erwartete Synergieeffekte mit anderen Betrieben, mit den typischen räumlichen Strukturen der Ortszentren zu vereinbarender Flächenbedarf, Vereinbarkeit des Geschäftsbetriebes mit den sonstigen innerörtlichen Rahmenbedingungen, Art der Waren im Hinblick auf den Abtransport durch den Kunden etc. Zudem ist für die genannten Sortimente ein entsprechender Besatz an strukturprägenden Betrieben zu konstatieren, insbesondere Sortimente, wie Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren, verfügen über einen ausgedehnten Besatz in der Linzer Innenstadt; hiermit konstatiert sich die Funktion als Mittelzentrum sowie die touristische Bedeutung der Stadt. Beispielhaft sei an dieser Stelle auf die inhabergeführten Anbieter STUERS-MODEN, KILL MODEN und SCHUHHAUS NELLES sowie die filialisierten Anbieter DEICHMANN, ERNSTING'S FAMILY und KIK verwiesen. Auch in den weiteren genannten Innenstadtsortimenten findet sich ein entsprechender Besatz, vornehmlich auch hier in der Linzer Innenstadt. Zu nennen sind hier exemplarisch die Anbieter STOFFHAUS WENDEL (Heimtextilien), CAFITZ (Bücher), TAPETEN ADAMS (u. a. Schreibwaren, Spielwaren), LINZER ANSICHTEN (Kunst, Antiquitäten), DAS TÖPFERLÄDCHEN (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat), AUGENOPTIK GEROLSTEIN (Optik), JUWELIER BÜRKLE (Uhren, Schmuck), M. SCHULTE SÖHNE (Fahrräder), WILLI ROOS (Baby-, Kinderartikel). Im Hinblick auf die auch für die Nahversorgung relevanten Sortimente ist auch auf folgende Betriebe hinzuweisen: ALDI, EDEKA, NORMA, PENNY und REWE (Nahrungs- und Genussmittel) und Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie ROSSMANN (Drogerie- und Parfümeriewaren).

Abweichend vom LEP IV wird das Sortiment Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen) ebenfalls als innenstadtrelevant klassifiziert. Grund hierfür ist der in der Scherer Passage liegende Anbieter SCHERER KÜCHENPROFI, dem aufgrund seiner Größe sowie seines modernen Marktauftritts eine strukturprägende Funktion für die Linzer Innenstadt bescheinigt werden kann.

Bei den nachfolgend aufgeführten und im LEP IV als innenstadtrelevant klassifizierten Sortimenten ergibt sich aufgrund des derzeitigen Besatzes, der nur geringfügig vorhanden ist bzw. ganz fehlt, nur eine geringfügige Innenstadtrelevanz:

- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Musikalienhandel
- Teppiche
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

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

- **Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel** zählen zu den Kernsortimenten des innerstädtischen Einzelhandels und sind somit analog zu den Ausführungen im LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente zu klassifizieren. Derzeit wird das Sortiment nur in sehr geringem Umfang angeboten. Ziel ist die Unterstützung möglicher Ansiedlungen entsprechender Anbieter in den Ortszentren der Verbandsgemeinde. Dabei ist bei dem Sortiment Elektroartikel wie nachfolgend dargestellt eine Differenzierung zwischen den Teilsortimenten Elektrogroß- und Elektrokleingeräte vorzunehmen.
- **Musikalienhandel** wird in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nicht angeboten. Aufgrund der Tatsache, dass die Sortimente üblicherweise von kleinflächigen Spezialanbietern vorgehalten werden und in einem nicht unerheblichen Maße auch von Synergieeffekten mit weiteren Einzelhandelsangeboten profitiert, sind die Sortimente als innenstadtrelevant zu klassifizieren.
- **Teppiche** werden in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nicht angeboten. Da aus Sicht der cima nicht von ausgeprägten Synergieeffekten mit typischen Innenstadtsortimenten auszugehen ist und um den Aufbau eines qualifizierten Angebotes zu erleichtern, wird das Sortiment als nicht innenstadtrelevant klassifiziert.
- **Zooartikel, Tiernahrung und Tiere** werden mit Ausnahme der im Umfang begrenzten Tiernahrungsangebote der Lebensmittelmärkte in der VG Linz am Rhein sowie eines kleineren Fachanbieters im Linzer Meusch-Center nur eingeschränkt angeboten. Um ein breiteres Angebot in der Verbandsgemeinde, z. B. in Form eines kleineren Tierfutterfachmarktes, zu ermöglichen, wird die Einstufung als nicht-innenstadtrelevant vorgeschlagen.

#### Feindifferenzierung der Sortimentsliste des LEP IV

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

- **Blumen:** Hier ist zwischen den von kleinflächigen Anbietern verkauften Schnittblumen und den gartenmarktspezifischen Angeboten von Bau- und Gartenmärkten zu unterscheiden. Da Schnittblumen üblicherweise über innerörtliche Fachgeschäfte verkauft werden, ist dieses Sortiment als innenstadtrelevant einzustufen. Das gartenmarktspezifische Sortiment ist u. a. aufgrund seiner Anforderungen an den Abtransport der Waren und die Flächenintensität der Nutzung ungeeignet für einen Standort im Zentralen Versorgungsbereich. Daher ist dieses Teilsortiment als nicht-innenstadtrelevant einzustufen.
- **Sportartikel:** Sie werden in der gesamten Verbandsgemeinde derzeit nur sehr eingeschränkt, vorrangig als Showroom eines Onlinehandels angeboten. Das LEP IV stuft Sportartikel als innenstadtrelevant ein. Auch für dieses Sortiment empfiehlt die cima eine Feinunterscheidung vorzunehmen. Sportbekleidung und -schuhe werden üblicherweise über Anbieter in den Ortszentren angeboten. Das Sortiment der Sportartikel sowie der Sportbekleidung und -schuhe ist daher als innenstadtrelevant zu klassifizieren. Kommunen sollten sich hinsichtlich des Sortimentsbereiches der Sportgroßgeräte (z. B. Boote, Fitnessgeräte) Handlungsspielraum bei der Zulässigkeit von entsprechenden Ansiedlungen vorbehalten und Sportgroßgeräte von der Innenstadtrelevanz der Sportartikel ausnehmen, sodass spezialisierte Fachmärkte auch an den dafür besser geeigneten Standorten außerhalb der Zentren angesiedelt werden können.

- **Elektroartikel:** Für das Sortiment empfiehlt es sich ebenso die Innenstadtrelevanz auszdifferenzieren. Während Elektrokleingeräte (Kaffeemaschinen, Staubsauger, Toaster etc.) als innenstadtrelevant einzustufen sind, empfiehlt die cima die sogenannte „weiße Ware“ davon auszuschließen. Als „weiße Ware“ gelten Elektrogroßgeräte, wie Waschmaschinen und Kühlschränke, deren Transport und flächenintensiver Ausstellungs- und Verkaufsräume nicht mit der Charakteristik des Einkaufs im Zentralen Versorgungsbereich zu vereinen ist. Die cima stuft diese Sortimente daher als nicht-innenstadtrelevant ein.

### Definition der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente

Im Sinne der fachlichen Ergänzung und zur detaillierteren Betrachtung der Einzelhandelssteuerungsmöglichkeiten definiert die cima neben der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ebenso die Liste der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente. Die in dieser Liste geführten Sortimente sind weder gegenwärtig prägend für den Einzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen der Verbandsgemeinde noch eignen sie sich zukünftig als Angebotsbestandteil der Zentren:

- Sport- / Freizeitgroßgeräte
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben / Lacke, Tapeten, Teppiche / Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

### Zuordnungen weiterer Sortimente

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

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

In Folge der aus dem lokalen Besatz sowie den grundsätzlichen Überlegungen abgeleiteten Einstufungen ergibt sich die in Abb. 39 dargestellte abschließende Liste der innenstadtrelevanten Sortimente für die VG Linz am Rhein. Neben dieser Liste der innenstadtrelevanten Sortimente wird zudem eine nicht abschließende Liste der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente ausgeführt.

Zur Vereinfachung der Genehmigungspraxis und Klärung von Fragen der Einordnung spezieller Sortimente geht die Sortimentsliste für die VG Linz am Rhein in ihren Begrifflichkeiten über die Warengruppenbezeichnungen des LEP hinaus. Ziel ist es, diese Sortimentsliste zukünftig für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zu nutzen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die innenstadtrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen und Zeitschriften

zugleich nahversorgungsrelevant sind, da sie im Allgemeinen täglich bzw. in kurzen Zeitabständen eingekauft werden und der täglichen Versorgung dienen.

**Abb. 39: Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Linz am Rhein (innenstadtrelevant)**

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

Quelle: cima (2021)

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

# 11 Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung

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

- **Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten ist ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen der VG Linz am Rhein anzusiedeln.**

Um eine Schwächung der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und ihre Entwicklungschancen aktiv zu erhalten, sollten Anbieter, die innenstadtrelevante Sortimente als Kernsortimente anbieten, grundsätzlich nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der VG Linz am Rhein zulässig sein.

Somit wird gewährleistet, dass die Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Kernsortiment (z. B. Schuh- oder Textilfachmarkt) auf die abgegrenzten Zentren konzentriert werden, da eine Ansiedlung außerhalb der abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche eine Schwächung der verfolgten Versorgungsfunktion und ein Hemmnis für die Entwicklungschancen der Zentren darstellt.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind innerhalb des Nahversorgungszentrums auf der Höhe auszuschließen.

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

Ausgewiesene GE- / GI-Gebiete sind dem produzierenden Gewerbe vorbehalten und befinden sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen außerhalb von Kern- und Wohngebieten in vor allem für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichenden Lagen. Diese Standortcharakteristik ist nicht vereinbar mit den Zielen der wohnungsnahen Versorgung und Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist daher in GE- / GI-Gebieten auszuschließen.<sup>26</sup>

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

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

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

---

<sup>26</sup> Hiervon ausgenommen ist der Standort Notscheid, der aufgrund der Einstufung als Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept explizit der Sicherung der Grundversorgung dient.



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

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

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

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

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

- **Für eine unstrittige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächengröße empfiehlt es sich in den Bebauungsplänen ausschließlich auf den allgemein anerkannten Richtwert der 800 m<sup>2</sup> Verkaufsgrenze zurückzugreifen bzw. die Festsetzungen aus einem speziellen Verträglichkeitsgutachten für das jeweilige Vorhaben abzuleiten.**

## 12 Abschließende Empfehlungen

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

- Durchführung eines geeigneten Beteiligungsverfahrens der relevanten Träger öffentlicher Belange, relevante Nachbarkommunen sowie der Öffentlichkeit.
- Das Einzelhandelskonzept, die Funktionszuweisung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Linz am Rhein müssen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Verbandsgemeinde Linz am Rhein und die Ortsgemeinden, in denen Zentrale Versorgungsbereiche festgesetzt werden, förmlich beschlossen werden. Das Einzelhandelskonzept ist damit ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Verkehrsentwicklungsplan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und bei Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen.