

Kon-^{09/2020} zept

Einzelhandelskonzept für die
Verbandsgemeinde Edenkoben



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Verbandsgemeinde Edenkoben

**BESCHLOSSEN DURCH DEN
VERBANDSGEMEINDERAT
EDENKOBEN**

AM 24. SEPTEMBER 2020

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Lena Dehof, M. Sc.

Karlsruhe,

24. September 2020

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Trends im Einzelhandel	13
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	22
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	24
4.5	Städtebauliche Analyse	29
4.6	Nahversorgungsanalyse	32
4.7	Zwischenfazit	35
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	38
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	38
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Edenkoben	47
6	Einzelhandelskonzept für Edenkoben	49
6.1	Zentrenkonzept	49
6.2	Nahversorgungskonzept	64
6.3	Ergänzungsstandortkonzept	71
6.4	Sortimentsliste	71
6.6	Steuerungsleitsätze	77
7	Schlusswort	81

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Verbandsgemeinde Edenkoben zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Edenkoben in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Verbandsgemeinde Edenkoben hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Edenkoben. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Stadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Verbandsgemeinde zu sichern. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Verbandsgemeinde Edenkoben und der Stadt Edenkoben eine bedeutende Rolle.

Die Verbandsgemeinde Edenkoben beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in der Verbandsgemeinde Edenkoben inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Edenkoben sowie der Ortsgemeinden unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen.

- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Edenkoben.
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Edenkoben.
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Edenkoben.
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Mittelzentrum und den Ortsgemeinden.
- Aufstellung einer für Edenkoben ortstypischen Sortimentsliste.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Edenkoben zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Im Einzelnen wird im vorliegenden Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in der der Verbandsgemeinde Edenkoben für alle relevanten Standorte und für alle relevanten Warengruppen beschrieben und bewertet.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei begleitenden Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Edenkoben Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Verbandsgemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

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

Landesplanerische Vorgaben

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

- **[G 56]** „Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“
- **[Z 57]** „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“
- **[Z 58]** „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“
- **[Z 59]** „Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu

begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen."

- **[Z 60]** „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten."
- **[Z 61]** „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben."
- **[G 62]** „Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden."
- **[G 63]** „Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen - verknüpfen."

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

Regionalplanerische Vorgaben des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 2014)

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

▪ **Z 1.7.1.1 Gebot der verbrauchernahen Versorgung**

Die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben

in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. Die für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossenen sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbaren integrierten Standorte sollen gefördert und gesichert werden. Dabei sollen die Belange von nicht motorisierten und in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen, Familien mit Kindern, Personen, die Beruf und Familie vereinbaren, älteren und betagten Menschen und Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

- **Z 1.7.1.2 Zentralitätsgebot**

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden³ auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

- **Z 1.7.2.4 Beeinträchtigungsverbot**

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

- **Z 1.7.2.5 Integrationsgebot**

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

- **Z 1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte**

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf

³ Diese Standortgemeinden sind: in Baden-Württemberg Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemäß Plansatz (Z) 3.3.7 sowie (Z) 2.5.11 des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg vom 23. Juli 2002, in Hessen die zentralen Ortsteile der Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) gemäß Plansatz (Z) 4.1.2 des Landesentwicklungsplans Hessen vom 13. Dezember 2000 und in Rheinland-Pfalz Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche gemäß (Z) 57 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 7. Oktober 2008.

„zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbraucher-nahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

- **Z 1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte**

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte Z 38 entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

- **Z 1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente**

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

- **Z 1.7.4.1 Einzelhandelsagglomeration**

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

- **Z 1.7.4.2 Bestandsschutz von Einzelhandelsgroßprojekten**

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ genießen Bestandsschutz. Bestandsorientierte Modernisierungen sollen unter Beachtung der vorstehenden Plansätze auf ihre Raumverträglichkeit geprüft werden. Eingetretene raumordnerische und städtebauliche Fehlentwicklungen dürfen dabei nicht weiter verfestigt werden.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Edenkoben sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3 Methodik

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

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohnbereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	11/2018	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2017	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	
Arbeitskreis- sitzungen	Durchführung durch Stadt + Handel	02/2019 04/2019	Prozessbegleitender Facharbeitskreis (Teilnahme: Verwaltung, Poli- tik, Multiplikatoren, Einzelhan- delsvertreter)	Diskussion der Ergebnisse der Analyse- phase sowie der konzeptionellen Bau- steine des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Edenkoben sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁴, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁵ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁶ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁶ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

schränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Edenkoben so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

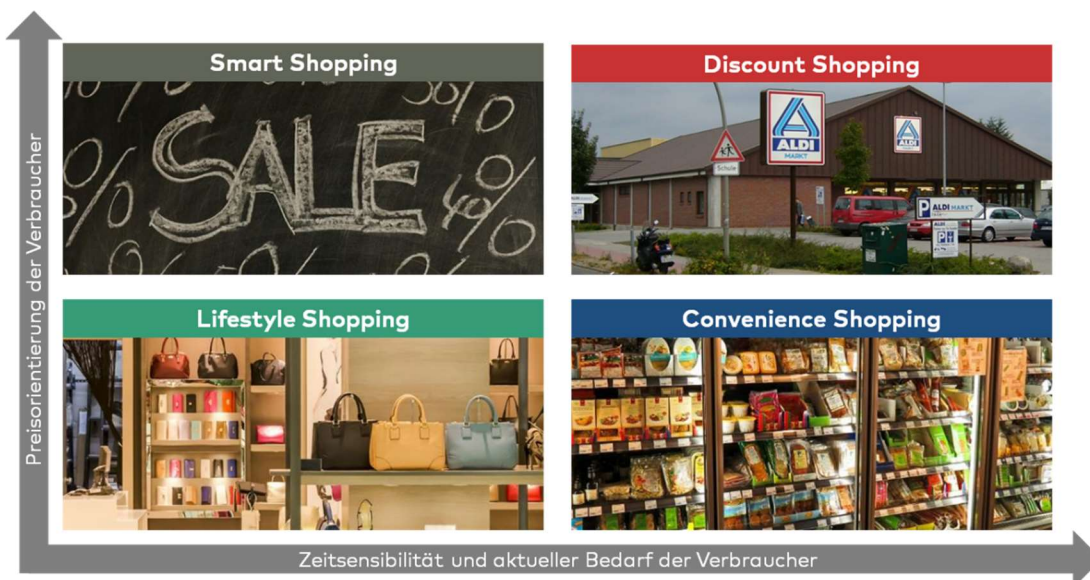


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Edenkoben beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in kleineren Städten wie Edenkoben. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 4). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

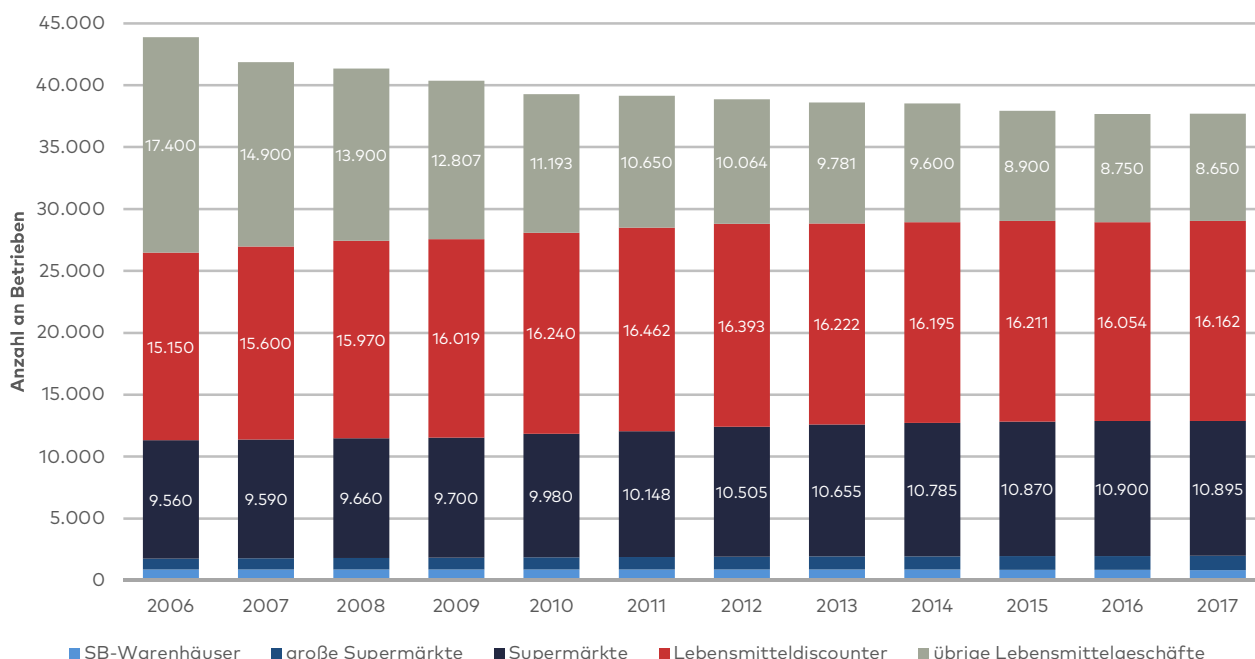


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁷ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere

⁷ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁸ (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregio- nen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

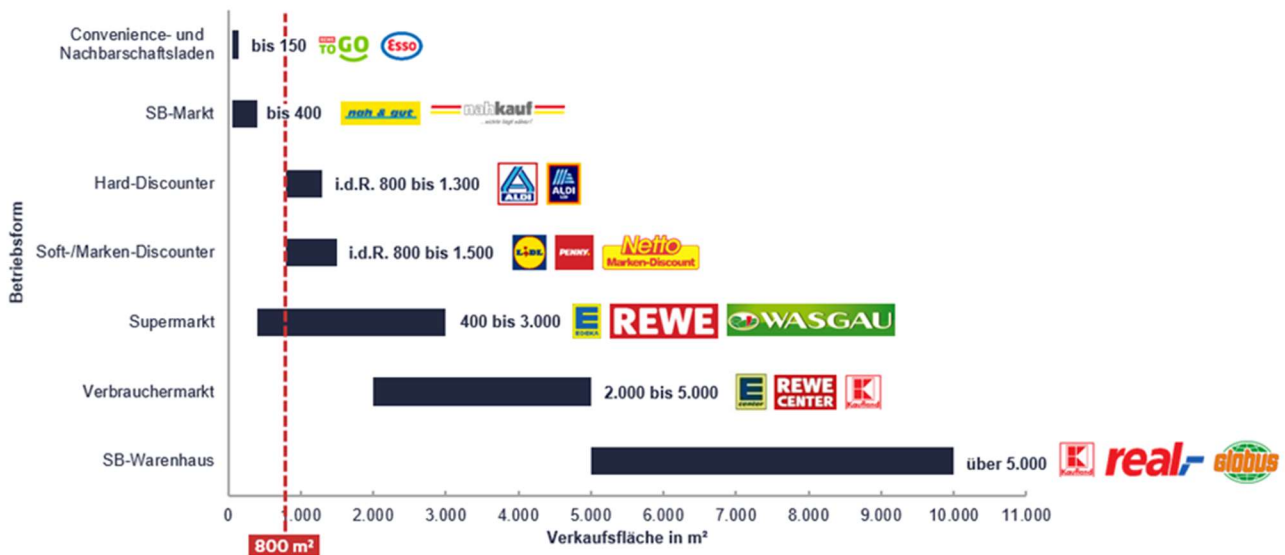


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Waren-spektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und

⁸ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹⁰/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsag-

⁹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹⁰ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

glomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2018 bei rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 7). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

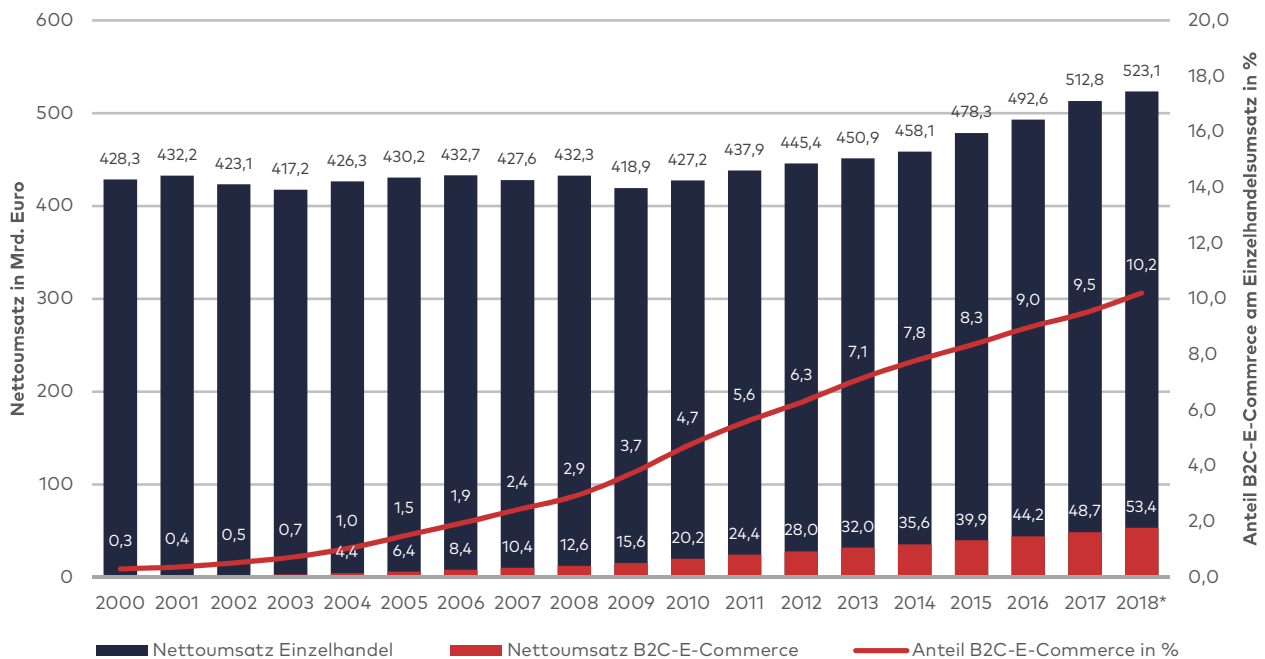


Abbildung 7: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹¹, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang nur rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹² (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Edenkoben werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

¹¹ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹² Vgl. HDE/IFH 2017.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.6.

Als Mittelzentrum im zentralörtlichen Gefüge Rheinland-Pfalz zählt die Stadt Edenkoben 6.690 Einwohner bzw. 20.179 Einwohner in der Verbandsgemeinde Edenkoben (Stand: 30.12.2018)¹³. Den im regionalen Kontext zu beobachtenden Entwicklungen vergleichbarer Kommunen im Landkreis Südliche Weinstraße wird auch für die Verbandsgemeinde Edenkoben eine relative Bevölkerungsentwicklung von rd. 1,9 % bis zum Jahr 2023 prognostiziert (Einwohnerprognose Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019¹⁴ und RegioKontext 2017¹⁵).

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Verbandsgemeinde Edenkoben in 16 Ortsgemeinden. Die drei bevölkerungsreichsten Ortsgemeinden sind die Stadt Edenkoben (6.690 Einwohner), Edesheim (2.361 Einwohner) und Gommersheim (1.545 Einwohner).

Das Umland der Verbandsgemeinde ist geprägt von einer Vielzahl an umliegenden Mittelzentren sowie Oberzentren. In nördlicher Richtung befindet sich das Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße in weniger als 9 km Entfernung. Im Süden schließt mit der Stadt Landau ein weiteres Mittelzentrum in räumlicher Nähe an. Unmittelbar am Rhein gelegen schließen im Osten die Stadt Speyer und Gommersheim als weitere Mittelzentren an.

¹³ Angaben Statistisches Landesamt RLP.

¹⁴ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz 2040 – Ergebnisse für den Landkreis Südliche Weinstraße. Um eine sinnvolle Aussage zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 2023 treffen zu können, wurde die genannte Statistik auf das entsprechende Jahr 2023 heruntergerechnet.

¹⁵ Regio Kontext (Hrsg.) (2017): Gutachten zur Anpassung der Fördermietstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung. Auftraggeber: Ministerium der Finanzen.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion (Stadt Edenkoben)

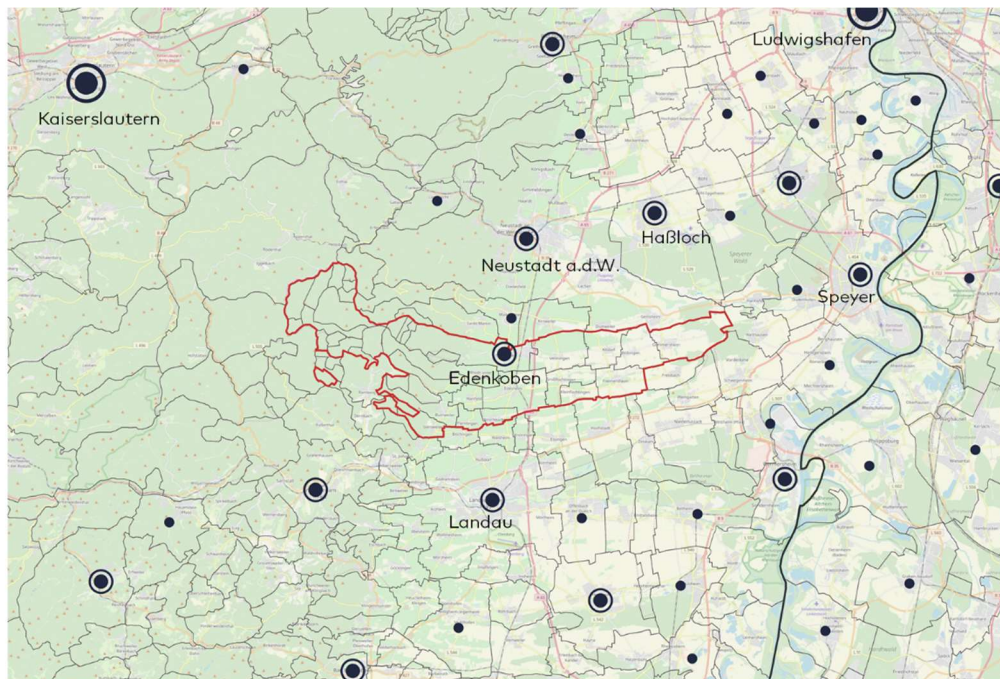
Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Neustadt a.d.W. (13 Min.)
Landau (15 Min.)
Speyer (28 Min.)
Germersheim (30 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Ludwigshafen am Rhein (28 Min.)
Mannheim (32 Min.)
Karlsruhe (38 Min.)
Kaiserslautern (60 Min.)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte der Verbandsgemeinde

Einwohner (Stand 31.12.2018)	20.179
Relative Einwohnerentwicklung bis 2023	+ 1,9 %

Einwohner nach Ortsgemeinden

Edenkoben (Hauptort)	6.690	Altdorf	815
Edesheim	2.361	Burrweiler	811
Gommersheim	1.545	Böbingen	753
Rhodt unter Rietburg	1.158	Großfischlingen	611
Freimersheim	961	Gleisweiler	593
Venningen	906	Weyher	561
Hainfeld	844	Flemlingen	407
Roschbach	844	Kleinfischlingen	319

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	Angemessene verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die L 516 sowie die A 65.
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahn- und Busliniennetz (u. a. Neustadt a.d.W. und Landau)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018); Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019 und Regio Kontext 2017; Zentralörtliche Funktionen: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten dichten Zentrengefüge ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld der Verbandsgemeinde Edenkoben im regionalen Kontext. So beträgt die Pkw-Fahrzeit zu den nächstgelegenen Mittelzentren Neustadt a. d. W. und Landau im Durchschnitt 10 Minuten, nach Speyer und Germersheim maximal 30 Minuten. Ebenso sind die leistungsstarken Oberzentren Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe in Fahrzeiten von bis zu 40 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Hinsichtlich der Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht sowohl eine Anbindung an das Busliniennetz als auch an das regionale Bahnnetz.

Grundsätzlich befindet sich somit das Mittelzentrum Edenkoben bzw. die Verbandsgemeinde im Überlappungsbereich der Einzugsgebiete der beiden benachbarten Mittelzentren Neustadt a. d. W. und Landau. Dazu trägt insbesondere auch die gute verkehrliche Anbindung über die L 516 und A 65 bei.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Verbandsgemeinde Edenkoben im Vergleich zum Landkreis Südliche Weinstraße dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Edenkoben und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Verbandsgemeinde Edenkoben

	Verbandsgemeinde Edenkoben	Landkreis Südliche Weinstraße
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	5.776	30.556
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	7.767	42.867
Ei pendler Arbeitsort (Ei pendlerquote)	4.678 (81 %)	14.766 (48%)
Aus pendler Wohnort (Aus pendlerquote)	6.678 (86 %)	27.100 (63 %)
Pendlersaldo	-2.000	-12.334

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stichtag: 30.06.2017).

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Verbandsgemeinde Edenkoben verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 125,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.200 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.500 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	50,2	2.500
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	7,3	400
Blumen, zoologischer Bedarf	2,4	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	3,9	200
Kurzfristiger Bedarfsbereich	63,8	3.200
Bekleidung	12,0	600
Schuhe/Lederwaren	3,2	200
Pflanzen/Gartenbedarf	1,8	100
Baumarktsortiment i. e. S.	9,8	500
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,6	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	2,9	100
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2,5	100
Mittelfristiger Bedarfsbereich	33,9	1.700
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	3,0	100
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,4	100
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,3	100
Möbel	6,8	300
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	4,1	200
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	8,4	400
Uhren/Schmuck	1,7	100
Sonstiges	1,2	100
Langfristiger Bedarfsbereich	27,9	1.400
Gesamt	125,6	6.200

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. bzw. 100 Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁶ beträgt in der Verbandsgemeinde Edenkoben rd. 105 und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt des Bundeslandes Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen mit Ausnahme des westlichen Bereichs rund um

¹⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

das Mittelzentrum Annweiler am Trifels verfügen zum Großteil über ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. (siehe Abbildung 8).

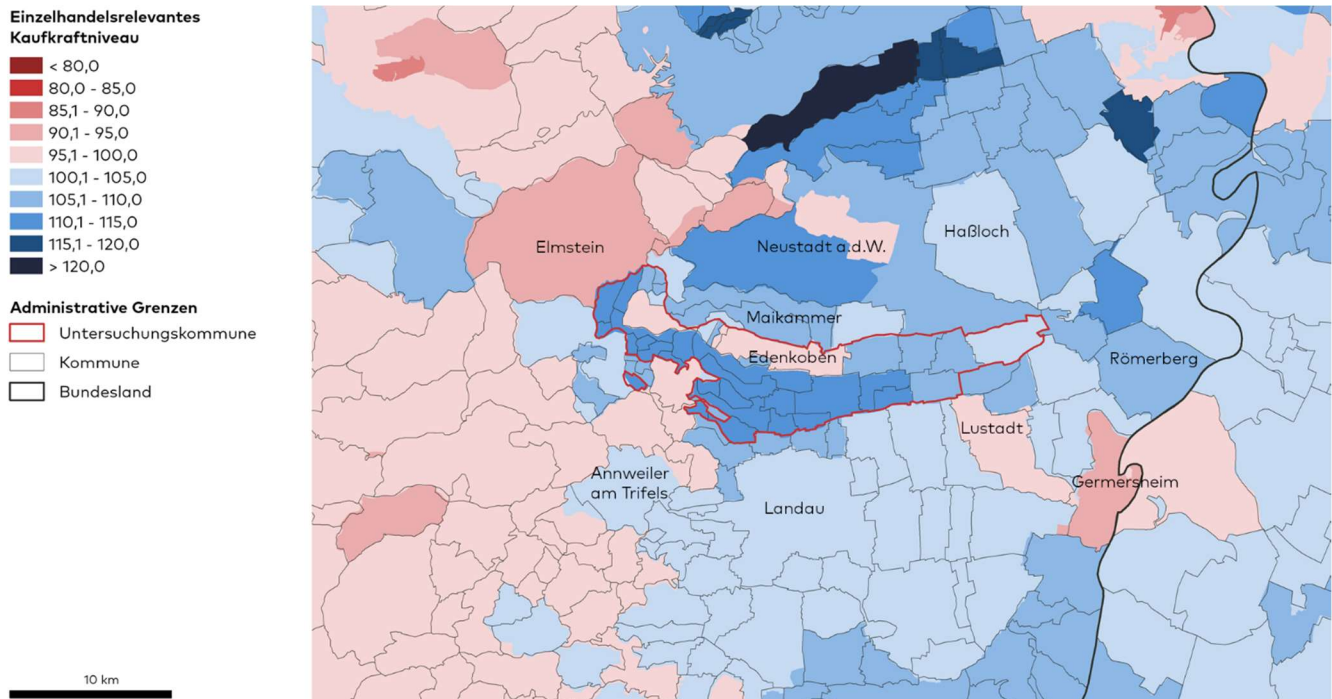


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Edenkoben und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Verbandsgemeindegebiet von Edenkoben wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2018) insgesamt 81 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 17.600 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Um eine Bewertung der Angebotssituation in der Verbandsgemeinde vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Verbandsgemeinde Edenkoben mit einer Verkaufsfächenausstattung von rd. 0,87 m² je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁷) liegt.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Edenkoben

Strukturdaten	Erhebung 11/2018
Einwohner	20.179
Anzahl der Betriebe	82
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	17.600*
Verkaufsfächenausstattung in m ² je Einwohner	0,87

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018); * Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Angaben ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass im Verbandsgemeindegebiet Edenkoben Einzelhandelsbetriebe mit rd. 62 % der Verkaufsfläche in städ-

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

tebaulich integrierten Lagen (inkl. des Standortbereichs Luitpoldstraße Edenkoben sowie der Innenstadt Edenkoben) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 38 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 9 stellt die in Edenkoben erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

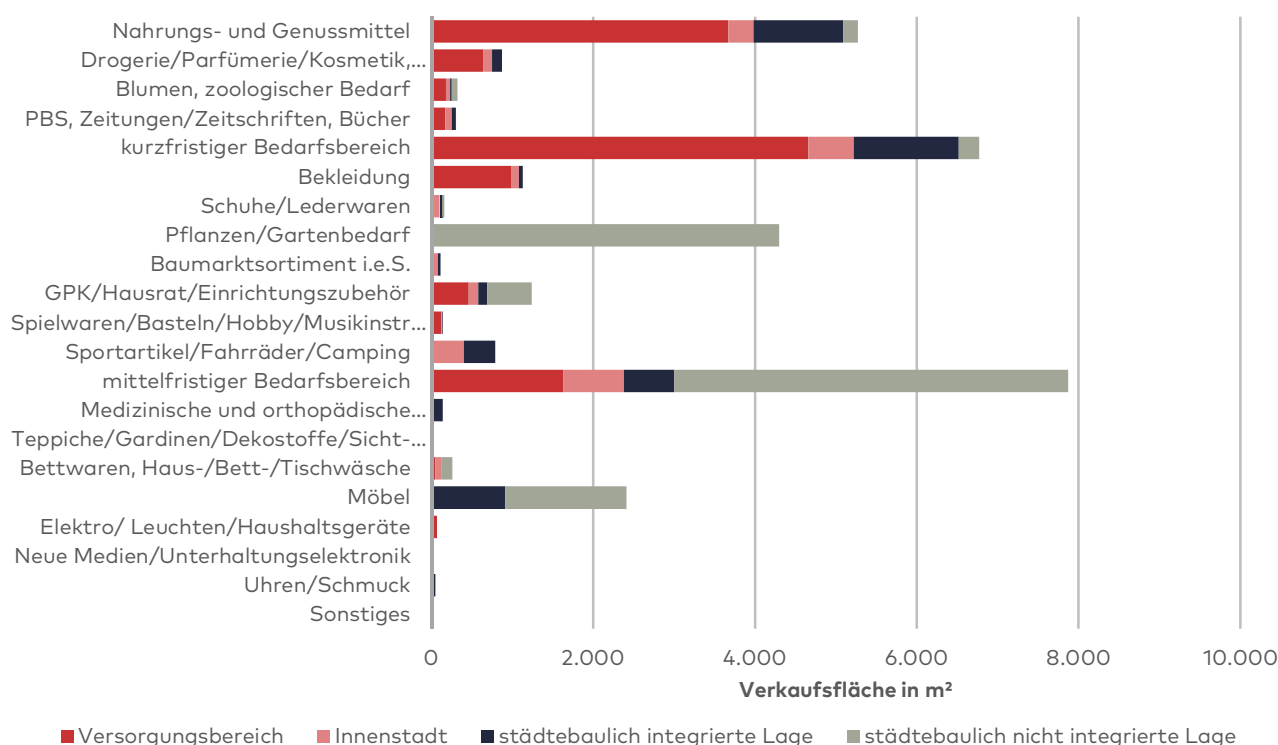


Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in Edenkoben nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/20108; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in der Verbandsgemeinde Edenkoben ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet Pflanzen/Gartenbedarf sowie Möbel. Die Verkaufsflächenprägung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel begründet sich dabei v. a. durch filialisierte Angebotsformen (SBK, LIDL, nah&gut), die im Verbandsgemeindegebiet vorzufinden sind¹⁸.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage verortet.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel. Das Verkaufsflächenangebot für Pflanzen/Gartenbedarf wird fast

¹⁸ Der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd in der Staatsstraße 1 an der L516 liegt bereits nicht mehr in der VG Edenkoben sondern auf dem Gebiet der VG Maikammer, Kirrweiler, Sankt Martin und wird daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

ausnahmslos durch das Gartencenter in Edesheim mit einer Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 4.500 m² bestimmt¹⁹. Der Anteil der Warengruppe Möbel ist geprägt durch zwei Antiquitätengeschäfte in den Ortsgemeinden Rhodt unter Rietburg und Altdorf. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Verbandsgemeinde Edenkoben hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtverbandsgemeindlichen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überwiegend positiv zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁰ im Einzelhandel von Edenkoben basiert auf allgemein und für die Verbandsgemeinde Edenkoben spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.1.1) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten (insb. die Bedeutung von Edenkoben als Arbeitsort in der Region).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Edenkoben beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

¹⁹ Ungewichtete VKF (Quelle: Bestandserhebung S + H 11/2018); hierbei handelt es sich um einen Bestandsstandort mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment an einem nicht integrierten Standort in der Ortsgemeinde Edesheim.

²⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 44,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 125,6 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²¹ von rd. 36. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion der Stadt Edenkoben als Mittelzentrum und aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren wie Neustadt a.d.W. und Landau als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Grund hierfür ist die Lage des Mittelzentrums Edenkoben bzw. der Verbandsgemeinde im Überlappungsbereich der Einzugsgebiete beider Mittelzentren, welche jeweils über umfassende Angebotsstrukturen verfügen. Wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Edenkoben je nach Warengruppe dennoch differenziert aus.

²¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Edenkoben

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5.300	24,6	50,2	49
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	900	5,5	7,3	76
Blumen, zoologischer Bedarf	300	1,1	2,4	46
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	1,2	3,9	30
Kurzfristiger Bedarfsbereich	6.800	32,4	63,8	51
Bekleidung	1.100	2,6	12,0	21
Schuhe/Lederwaren	200	0,4	3,2	12
Pflanzen/Gartenbedarf	4.300	1,9	1,8	104
Baummarktsortiment i. e. S.	100	0,1	9,8	1
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.200	1,7	1,6	108
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	200	0,5	2,9	16
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	800	1,6	2,5	63
Mittelfristiger Bedarfsbereich	7.900	8,7	33,9	26
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	0,8	3,0	26
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,0	1,4	1
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,4	1,3	30
Möbel	2.400	1,7	6,8	25
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	100	0,3	4,1	7
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	0	0,2	8,4	2
Uhren/Schmuck	0	0,3	1,7	19
Sonstiges	0	0,1	1,2	7
Langfristiger Bedarfsbereich	3.000	3,8	27,9	14
Gesamt	17.600	44,9	125,6	36

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2017; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In allen betrachteten Warengruppen sind mit Zentralitäten von z. T. deutlich unter 100 signifikante Kaufkraftabflüsse in umliegende Gemeinden festzustellen²².

²² Würde man den Lebensmitteldiscounter ALDI-Süd, der auf der Gemarkung der Gemeinde Kirrweiler und somit in der Verbandsgemeinde Maikammer Kirrweiler Sankt Martin nördlich der Stadtgrenze Edenkoben liegt, mit seiner GVKF und dem daraus abgeleiteten Umsatz mit in Tabelle 5 aufnehmen, würde sich eine neue Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 62 ergeben. Dieser hypothetische Wert deutet weiterhin auf signifikante Kaufkraftabflüsse in dem Sortimentsbereich hin.

Auch in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe liegt in der Summe mit einer Zentralität von rd. 51 insgesamt ein deutlicher Kaufkraftabfluss vor. Edenkoben erfüllt folglich nicht die Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs gemäß seines zugeordneten mittelzentralen Versorgungsauftrages.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist die Verbandsgemeinde Edenkoben mit rd. 26 und rd. 23 signifikant niedrige Zentralitäten auf. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 108) im mittelfristigen und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (rd. 30) im langfristigen Bedarfsbereich erreicht und sind v.a. auf entsprechende Fachgeschäfte im Stadtkern Edenkoben zurückzuführen. Die geringsten Zentralitäten weisen in der Verbandsgemeinde Edenkoben die Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S. und Teppiche/Gardinen mit jeweils rd. 1 sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik mit einer Zentralität von rd. 2 auf.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse werden in der nachfolgenden städtebaulichen Analyse relevante Einzelhandelsstandorte in der Verbandsgemeinde Edenkoben hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Edenkoben einbezogen. Im Rahmen der Strukturanalyse können die folgenden strukturprägenden Standortbereiche in der Verbandsgemeinde identifiziert und im Folgenden hinsichtlich seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert werden. Darüber hinaus konnten keine weiteren strukturprägenden Standortbereiche in der Verbandsgemeinde Edenkoben identifiziert werden.

- Innenstadt Edenkoben
- Luitpoldstraße Edenkoben

INNENSTADT EDENKOBEN

Räumliche Analyse

Innenstadt Edenkoben

Stadt Edenkoben

Funktion

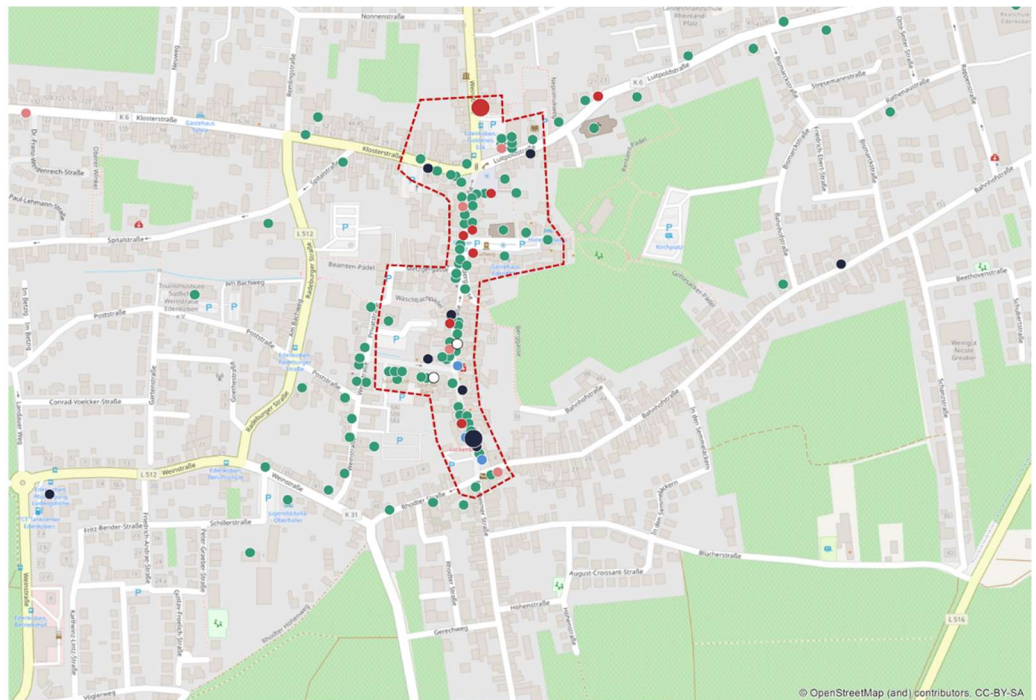
- Nahrungs- und Genussmittel
- Sonstiger kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

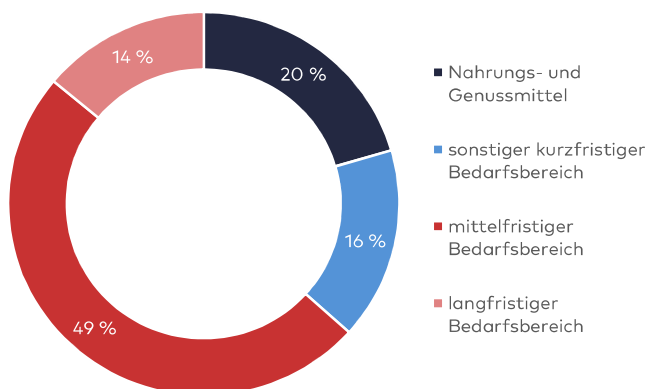
- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²

Administrative Grenzen

- Kommune
- Untersuchungsraum Innenstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Verbandsgemeinde)	20.179
Relative Einwohnerentwicklung bis 2023	+ 1,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	21	26 %*
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.500	9 %*
Zentrenergänzende Funktionen	65	-

Magnetbetriebe

Keine klassischen Magnetbetriebe oder strukturprägende Handelsanker im Stadtkern Edenkoben verortet. Frequentierung durch Dienstleistungsangebot und Gastronomie

Städtebaulich-funktionale Situation

- geringe Versorgungs- und Angebotsfunktion des Stadtkerns; ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsstruktur
- ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild
- Angebotsstruktur aus allen Bedarfsbereichen, jedoch kein vollständiges und umfassendes Angebot aus allen Sortimentsbereichen
- Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen, v. a. entlang der Weinstraße und im Bereich rund um den Ludwigsplatz – bildet touristischen Schwerpunkt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; VKF auf 100 m² gerundet;

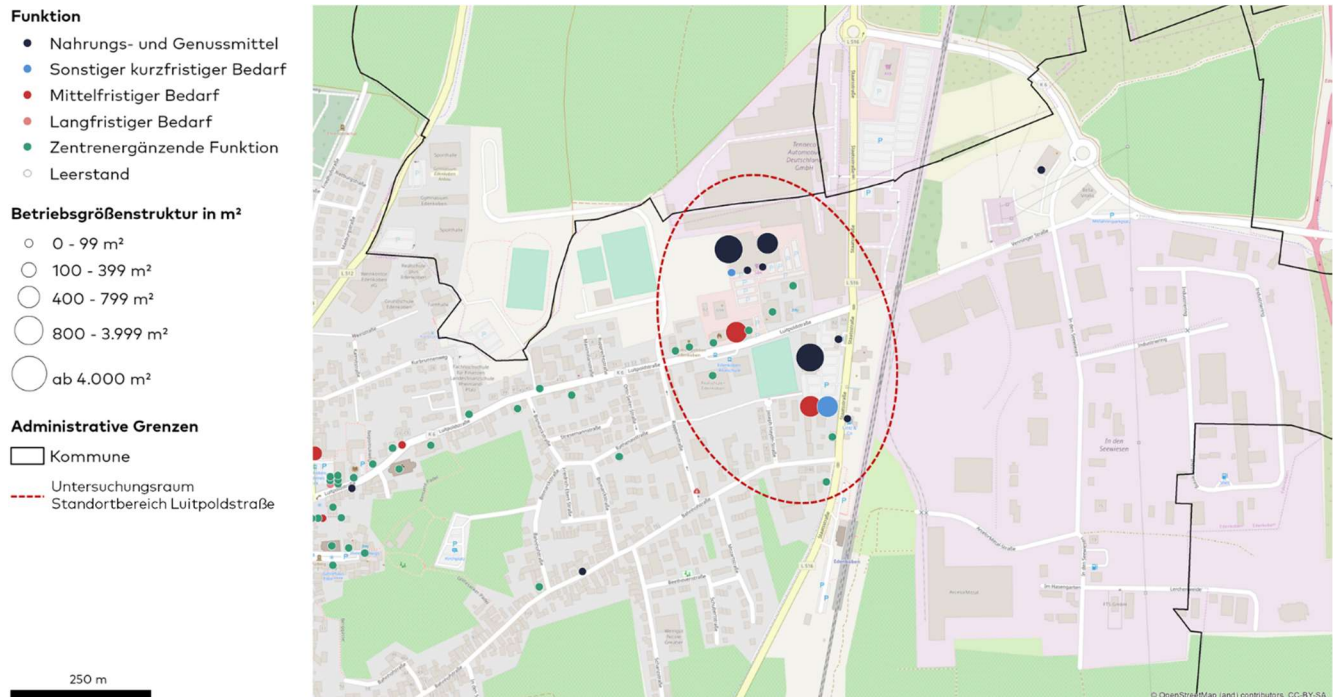
* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

LUITPOLDSTRAßE EDENKOBEN

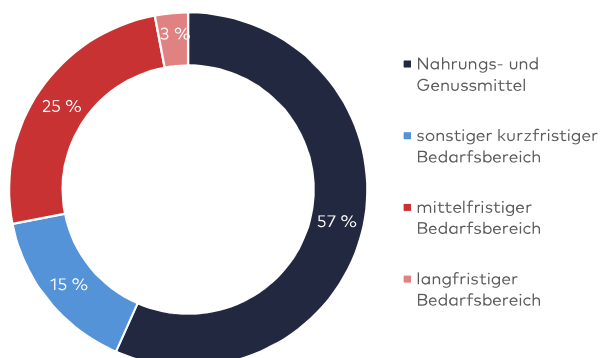
Räumliche Analyse

Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben

Stadt Edenkoben



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Verbandsgemeinde)	20.179
Relative Einwohnerentwicklung bis 2023	+ 1,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	13 %*
Gesamtverkaufsfläche in m²*	6.500	37 %*
Zentrenergänzende Funktionen	7	-

Magnetbetriebe

LIDL, dm, SBK (SB-Warenhaus), Takko und KIK

Städtebaulich-funktionale Situation

- durchschnittlicher Einzelhandelsbesatz mit angemessener Betriebsgrößenstruktur
- wesentliche strukturprägende Betriebe im Versorgungsbereich der Stadt Edenkoben verortet, welche wichtige Versorgungsfunktionen für die Gesamtgemeinde übernehmen
- Angebotsprägung im Versorgungsbereich überwiegend durch Anbieter des kurzfristigen Bedarfsbereichs**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2018; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; VKF auf 100 m² gerundet.

* anteilig bezogen auf Gesamtgemeinde.

** Der Lebensmitteldiscounter ALDI Süd befindet sich nördlich der Stadtgrenze Edenkoben auf der Gemarkung der Gemeinde Kirrweiler (Verbandsgemeinde Maikammer Kirrweiler Sankt Martin). Der Betrieb zählt somit nicht mehr zum Standortbereich Luitpoldstraße und nicht mehr zur Verbandsgemeinde Edenkoben. Der Betrieb befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Luitpoldstraße, weist jedoch aufgrund der Verkehrsbarriere der Staatstraße (L516) und des Betriebsgeländes der Tenneco Automotive Deutschland GmbH keine städtebaulich-funktionale Beziehung zum Standortbereich Luitpoldstraße auf.

Unter Berücksichtigung der VKF des Betriebs ALDI Süd in Kirrweiler würde die GVKF des Standortbereichs Luitpoldstraße rd. 7.350 m² betragen.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur der Verbandsgemeinde Edenkoben im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ, qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Edenkoben

Die Verbandsgemeinde Edenkoben weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.300 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 900 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²³ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,26 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,04 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Verbandsgemeinde sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²⁴ als auch im Bereich der Drogeriewaren (rd. 0,08 m² je Einwohner²⁵).

Die Zentralität von rd. 49 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel²⁶ und rd. 76 im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten vor allem im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in großen Teilen aus der Verbandsgemeinde in das Umland abfließt. Tabelle 6 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Edenkoben

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)	20.179(+ 1,9 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	5.300	900
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,26 / ø 0,41	0,04 / ø 0,08
Sortimentsspezifische Zentralität	49	76
Betriebstypenmix	1x Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus 1x Lebensmittelsupermarkt 1x Lebensmitteldiscounter 0x sonstige Lebensmittelmärkte (GM)	1x Drogeriefachmarkt 4x sonstige Einzelhandelsbetriebe*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2018); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet. * mit Hauptsortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

²³ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

²⁶ Unter der Berücksichtigung des Discounters ALDI Süd in Kirrweiler (Verbandsgemeinde Maikammer Kirrweiler Sankt Martin) würde die Zentralität in dem Sortimentsbereich rd. 62 betragen, s. Fußnote 22.

Insgesamt sind im Verbandsgemeindegebiet drei strukturprägende Lebensmittelmärkte ($VKF > 400 \text{ m}^2$) vorhanden. Davon ist ein Betrieb ein Lebensmittelsupermarkt, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Discounter. Ergänzt wird das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch ein SB-Warenhaus inkl. Getränkemarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in der Verbandsgemeinde Edenkoben hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 10) deutlich. Gleichzeitig liegt die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp mit rd. $0,14 \text{ m}^2$ je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. $0,06 \text{ m}^2$ je Einwohner für Lebensmitteldiscounter zum einen über als auch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. $0,13 \text{ m}^2$ je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. $0,15 \text{ m}^2$ je Einwohner).²⁷

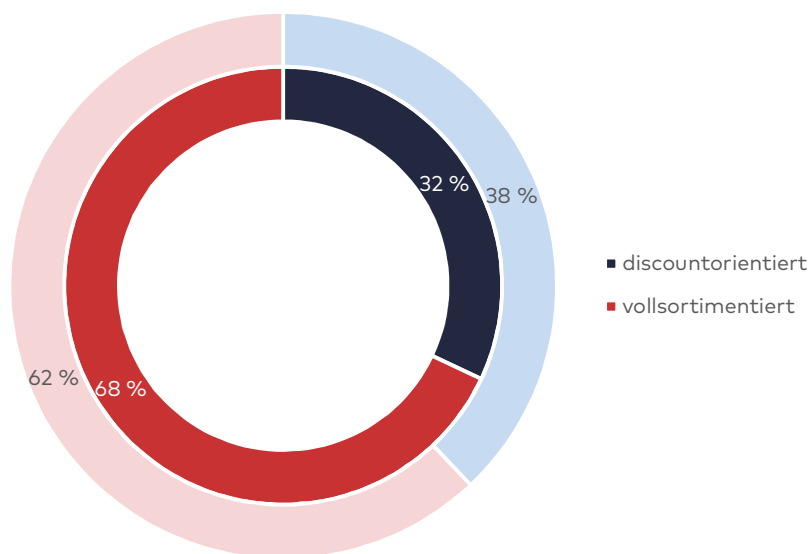


Abbildung 10: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2018, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Verbandsgemeinde Edenkoben; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird insbesondere durch einen Drogeriefachmarkt im Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben sichergestellt. Vier weitere Anbieter in der Verbandsgemeinde mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind Apotheken. Zudem bieten drei weitere Einzelhandelsbetriebe (hier Lebensmittelmärkte) Drogeriewaren im Randsortiment an. Die Verkaufsflächenausstattung (rd. $0,04$) resultiert hier direkt aus den in der Verbandsgemeinde Edenkoben vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation im Sortiment NuG der Verbandsgemeinde Edenkoben ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Auch die qualitative Nahversorgungssituation bietet **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2. Die Nahversorgungssituation

²⁷ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

im Sortiment Drogerie ist vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur in der Verbandsgemeinde und den Standortanforderungen der Betreiber als grundsätzlich positiv einzuordnen.

Räumliche Nahversorgungssituation in Edenkoben

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte durch Nahversorgungsisochronen von 8, 10 und 12 Minuten Gehzeit um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (siehe Abbildung 11). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

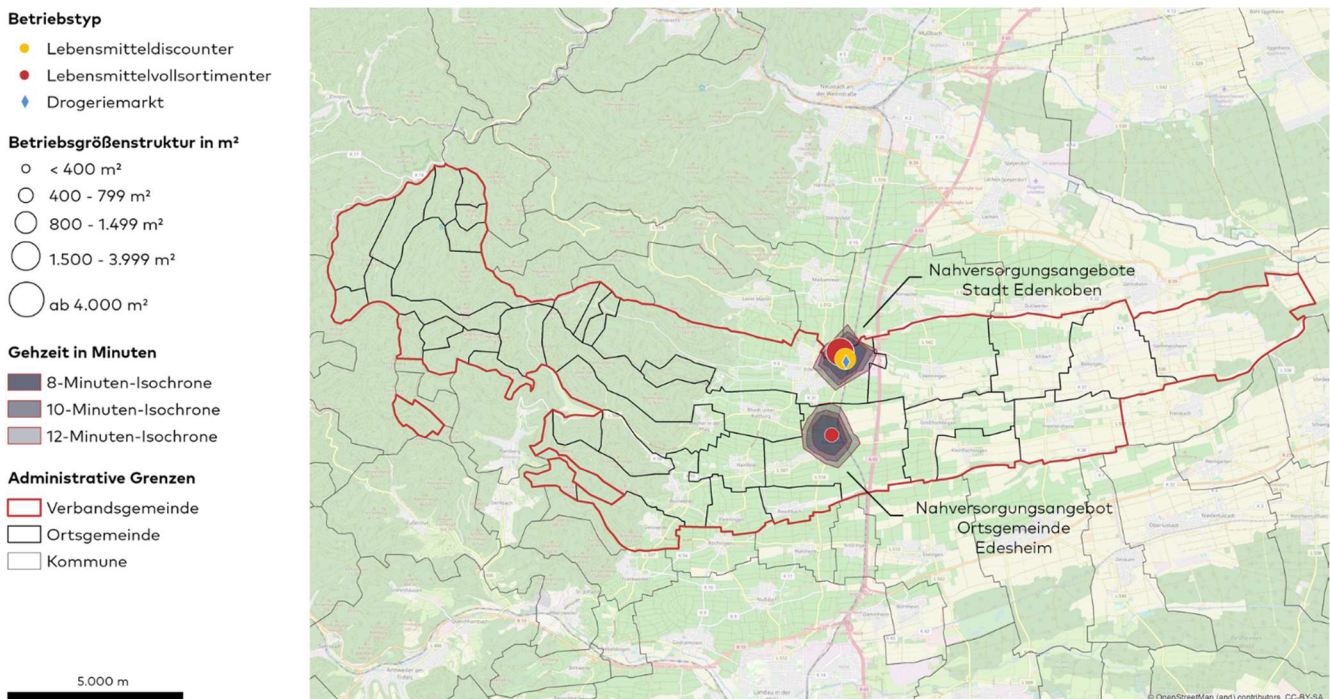


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Edenkoben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Edenkoben.

Abbildung 11 verdeutlicht, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in Edenkoben ein gewisses **Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: Insbesondere die folgenden Ortsgemeinden bzw. Siedlungsbereiche weisen keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit durch den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel auf:

- Viele der insgesamt 16 Ortsgemeinden, darunter z.B. Groß- und Kleinfischlingen sowie Roschbach verfügen über keine kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen wie Metzgereien/Bäckereien oder Dorfläden.
- Der östliche Siedlungsbereich der Verbandsgemeinde, welcher die Ortsgemeinden Gommersheim, Altdorf, Freimersheim und Böbingen umfasst,

weist keine Nahversorgung durch strukturprägende Lebensmittelmärkte auf.

Außerhalb der Kernsiedlungsbereiche der Stadt Edenkoben und der Ortsgemeinde Edesheim sind in den siedlungsräumlich abgesetzten Ortsgemeinden aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen bzw. üblichen Lebensmittelmarktes ist allerdings in diesen Ortsgemeinden aus fachgutachterlicher Sicht keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher anzunehmen, dass die dezentral gelegenen Ortsgemeinden durch die bestehenden Angebote in den Hauptsiedlungsbereichen von Edenkoben und Edesheim sowie den näher gelegenen nördlich und südlich angrenzenden Kommunen mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtverbandsgemeindlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in der Verbandsgemeinde Edenkoben dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Edenkoben übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 20.179 Einwohner im eigenen Verbandsgemeindegebiet (grundzentraler Kongruenzraum).
- Die Verbandsgemeinde Edenkoben ist in mehrere, insgesamt 16, relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortsgemeinden** gegliedert. In der Stadt Edenkoben wohnen rd. 33 % der gesamten Einwohner der Verbandsgemeinde.
- Die Verbandsgemeinde Edenkoben nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittelzentren (v. a. Neustadt a.d.W. und Landau) sowie diversen Grundzentren in direkter Nachbarschaft (u. a. Maikammer/Kirrweiler, Offenbach/Queich) umgeben. Die nächsten Oberzentren (Ludwigshafen am Rhein, Mannheim und Karlsruhe) sind in deutlich unter einer Stunde PKW-Fahrzeit zu erreichen. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die L 516 und A 65 ist von einem **überdurchschnittlichen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtverbandsgemeindliche Nachfragesituation

- In der Verbandsgemeinde Edenkoben beträgt die gemittelte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer rd. 105** und liegt damit sowohl über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Gesamtverbandsgemeindliche Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,87 m² je Einwohner deutlich **unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Edenkoben sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen zudem auch der Lagebereich Innenstadt sowie der Lagebereich Luitpoldstraße Edenkoben. Dennoch sind rd. 28 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.
- Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Edenkoben ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe, der gesamtverbandsgemeindlichen Verkaufsfläche und der Verkaufsflächenausstattung als **unterdurchschnittlich** für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch **eine niedrige Einzelhandelszentralität** von rd. 36 der Verbandsgemeinde bestätigt, die je nach Warengruppe differenziert ausfällt. Die niedrige Einzelhandelszentralität begründet sich durch fehlende Angebotsstrukturen, die daraus resultieren, dass das Mittelzentrum Edenkoben bzw. die Verbandsgemeinde im Überlappungsbereich der Einzugsgebiete der Mittelzentren Neustadt a. d. W. und Landau liegt.
- In den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind mit Zentralitäten von rd. 49 ein **deutlicher Kaufkraftabfluss** in das Umland festzustellen. Mit einer Zentralität von rd. 76 in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist auch ein **Kaufkraftabfluss** festzustellen, jedoch ist dieser nicht so signifikant ausgeprägt wie im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 26 bzw. rd. 13 ebenfalls **signifikante Kaufkraftabflüsse** in umliegende Kommunen zu verzeichnen.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Edenkoben mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,26 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,04 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Vor dem Hintergrund der angesprochenen Nahversorgungssituation in der Verbandsgemeinde Edenkoben die Ausstattung mit einem Drogeriefachmarkt auf Grundlage der Standortanforderungen und der Siedlungsstrukturen als grundsätzlich positiv einzuschätzen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) als **eher ausgewogen** zu bewerten aufgrund des Bestehens eines SB-Warenhauses sowie eines Lebensmittelsupermarktes und eines Lebensmitteldiscounters im Bereich NuG.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in der Verbandsgemeinde Edenkoben **ein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. In den siedlungsräumlich abgesetzten Ortsgemeinden im östlichen und südwestlichen Bereich des Verbandsgemeindegebiets ist keine fußläu-

fige Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsgemeinden über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben auf der einen Seite und der Sicherung des Stadtkerns als soziale und kulturelle Mitte der Verbandsgemeinde auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Edenkoben zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Edenkoben korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem Verbandsgemeindeentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Stadtkern Edenkoben) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch verhältnismäßig hohe **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung Verbandsgemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Verbandsgemeinde Edenkoben gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

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

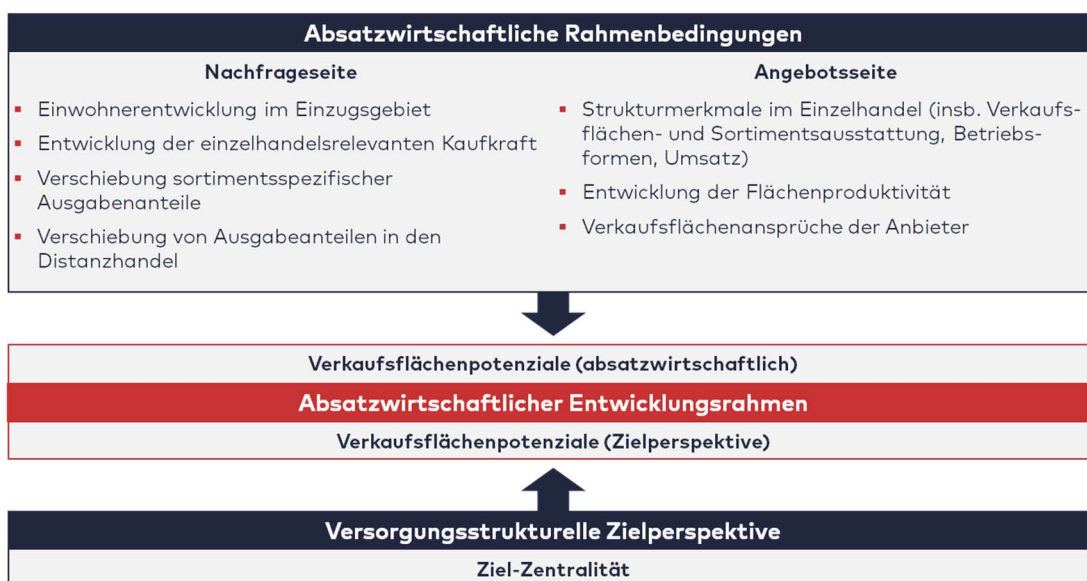


Abbildung 12: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2023** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Edenkoben werden Prognosedaten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz²⁸ sowie des Forschungs- und Beratungsinstituts RegioKontext²⁹ zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale wird ein gemittelter Wert der Prognosedaten (rd. + 1,9 %) verwendet.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind leicht positive Impulse im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

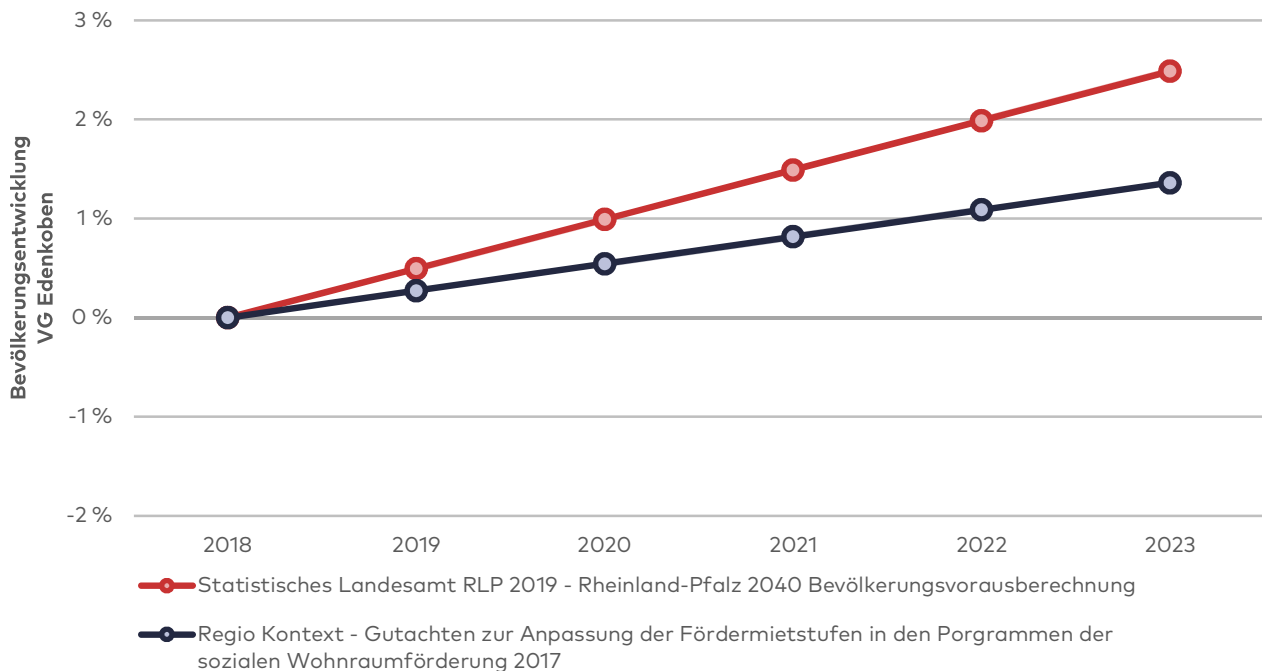


Abbildung 13: Einwohnerprognose für Verbandsgemeinde Edenkoben

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2017 bei rd. 512,8 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 15 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 12 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären

²⁸ Statistisches Landesamt RLP 2019: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz 2040 – Ergebnisse für den Landkreis Südliche Weinstraße. Um eine sinnvolle Aussage zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 2023 treffen zu können, wurde die genannte Statistik auf das entsprechende Jahr 2023 herunter gerechnet (vgl. hierzu auch Fußnote 14).

²⁹ Regio Kontext (2017): Gutachten zur Anpassung der Fördermietstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung. Auftraggeber: Ministerium der Finanzen RLP.

als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

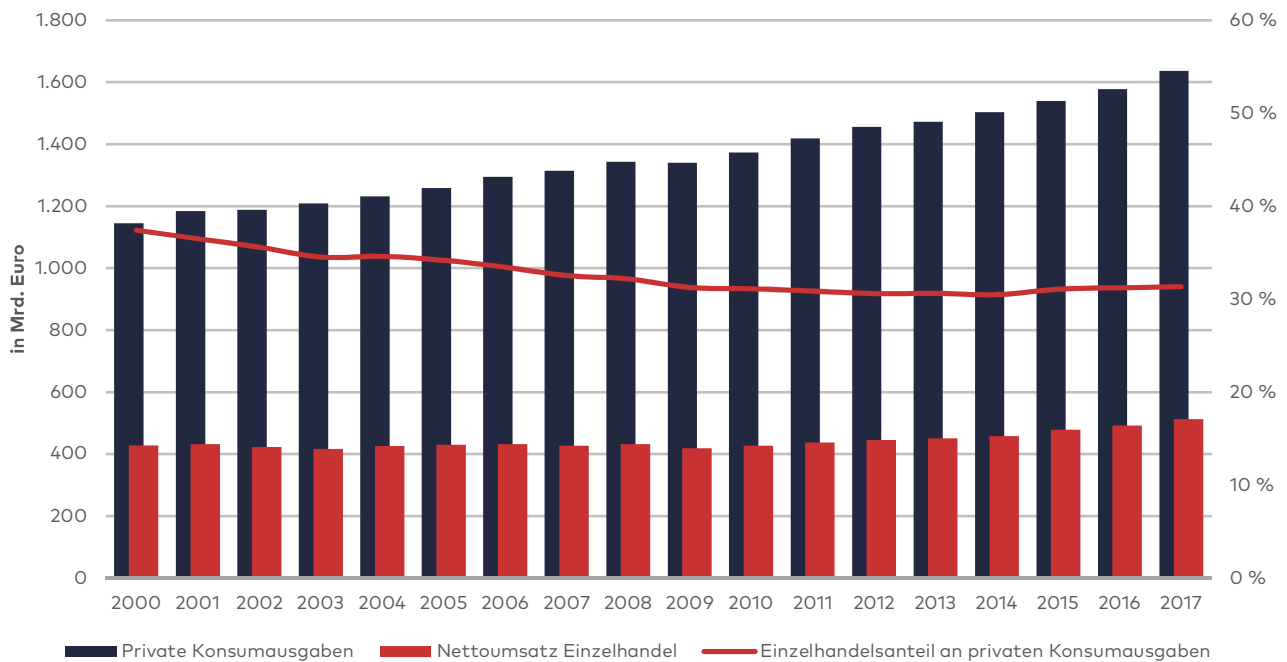


Abbildung 14: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) sind in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren

hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt in aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 15).

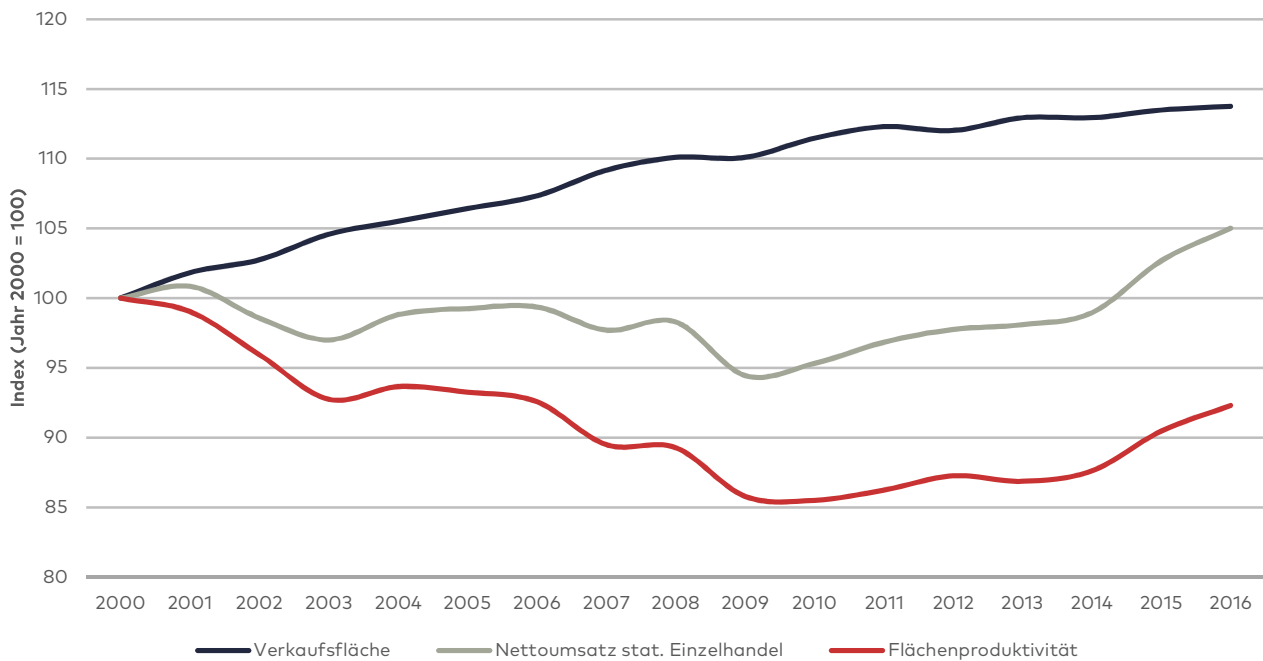


Abbildung 15: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2018 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 53,4 Mio. Euro (rd. 10,2 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

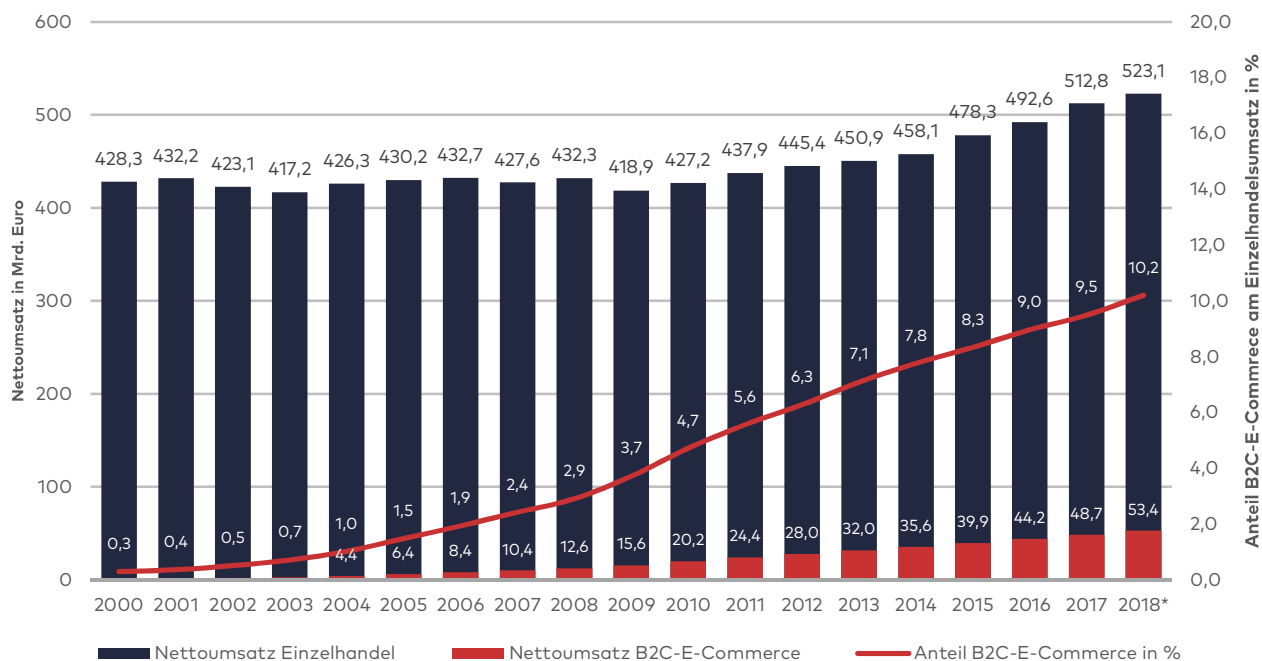


Abbildung 16: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen.

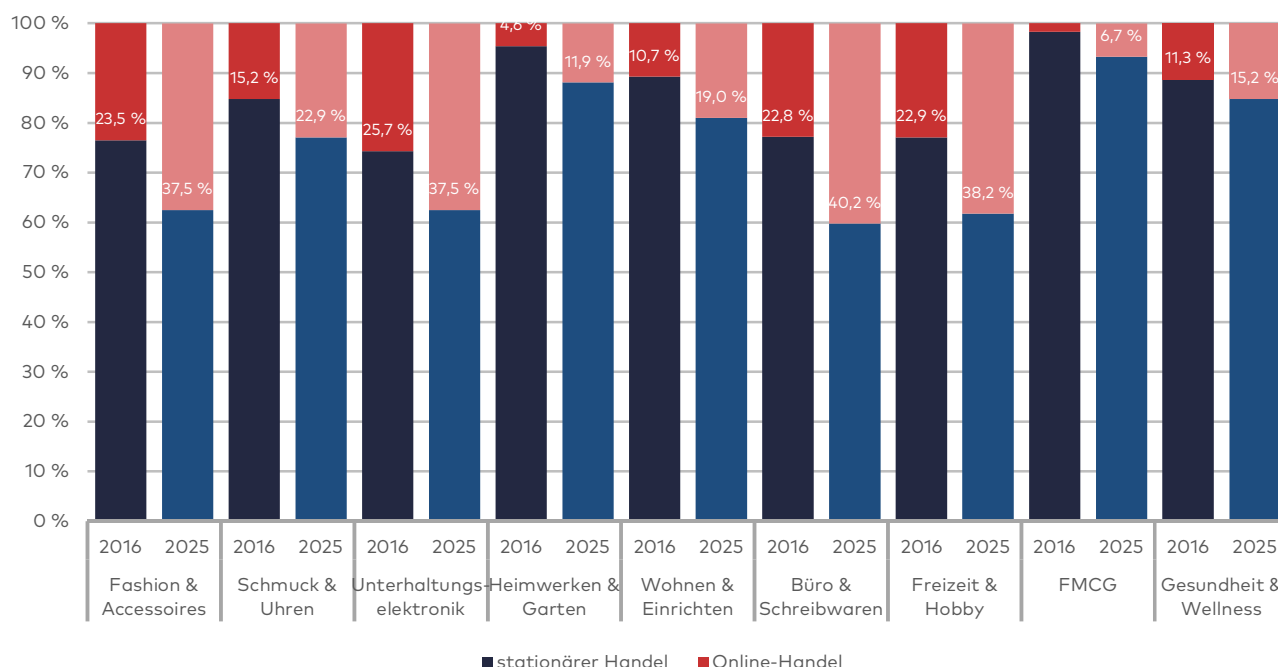


Abbildung 17: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FCMG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Verbandsgemeinde Edenkoben in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken beträgt rd. 49³⁰ bzw. 76. Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 90 verbandsgemeindeentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages des Mittelzentrums Stadt Edenkoben vor dem Hintergrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes in Kombination mit einer deutlichen Ost-West-Ausdehnung der Verbandsgemeinde festgesetzt. Für alle Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs werden Ziel-Zentralitäten von 60 bzw. 50 festgelegt, wodurch insbesondere die Wettbewerbssituation mit Neustadt a.d.W. und Landau entsprechend berücksichtigt wird. Durch diesen aus fachgutachterlicher Sicht moderaten Ansatz der Ziel-Zentralitäten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wird insbesondere die regionale Wettbewerbssituation (v. a. Mittelzentren Neustadt a. d. W., Landau) bei der Ableitung realistischer Ziel-Zentralitäten für den mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Edenkoben berücksichtigt. Aus fachgutachterlicher Perspektive wird der regionalen Wettbewerbssituation mit den Ziel-Zentralitäten ausreichend Rechnung getragen.

Aus der dargestellten sortimentsspezifischen Ziel-Zentralität (siehe Abbildung 18) ergeben sich verbandsgemeindeentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale für nahezu alle Sortimentsbereiche.

³⁰ Unter Berücksichtigung des Umsatzes des ALDI-Süd-Marktes in Kirrweiler ergäbe sich eine rein hypothetische Zentralität von 62 im Sortimentsbereich - dies jedoch rein hypothetisch, da die Kaufkraft der Verbandsgemeinde Maikammer Kirrweiler Sankt Martin hier unberücksichtigt bleibt und der Betrieb nicht in der Verbandsgemeinde Edenkoben angesiedelt ist. Somit würden sich auch unter Beachtung des auf der Kirrweiler Gemarkung liegenden Marktes deutliche Entwicklungspotenziale im Sortimentsbereich ergeben. Da der Betrieb auf der Gemarkung von Kirrweiler liegt, kann dieser in diesem Konzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben nicht weiter berücksichtigt werden. Gleichwohl erfüllt der Markt eine eingeschränkte wohnortnahe, jedoch keine wohnungsnah oder fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Stadt bzw. Verbandsgemeinde Edenkoben.

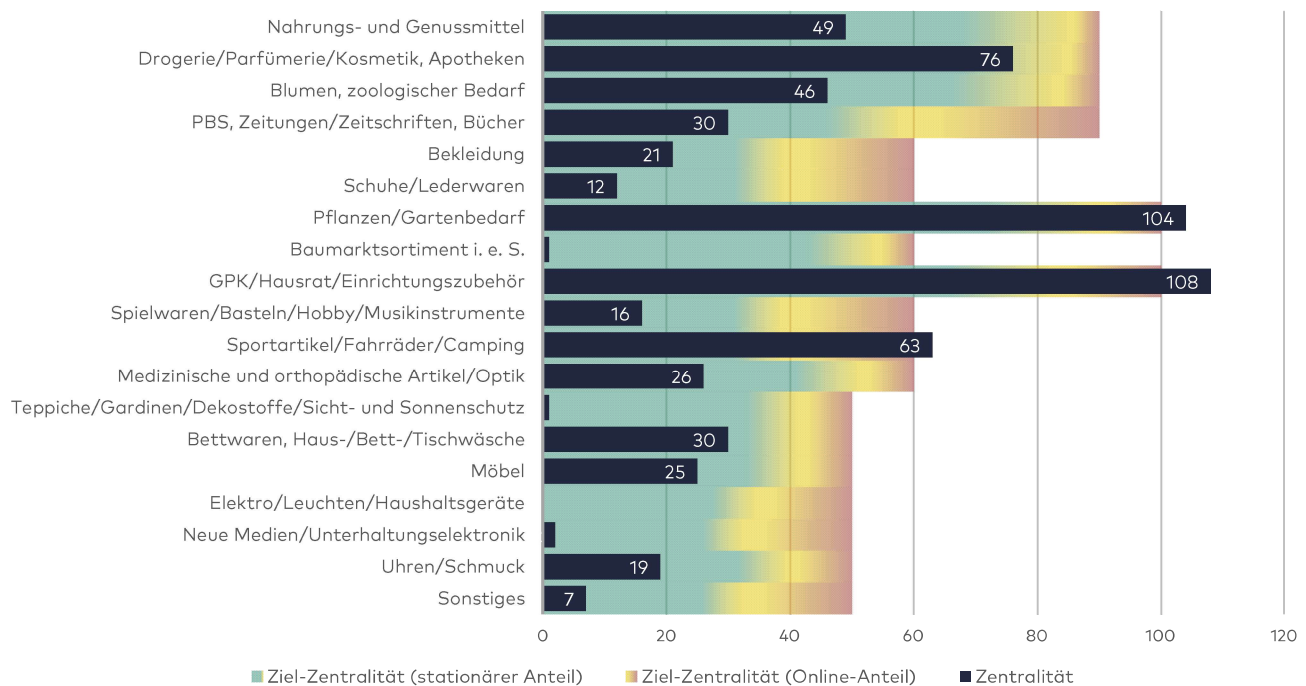


Abbildung 18: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 7 zu entnehmen.

Tabelle 7: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Edenkoben

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Edenkoben bis 2023
Demografische Entwicklung	➡	leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandels-relevanten Kaufkraft	➡	moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	⬆	leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität	➡	insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Online-Handel	⬇	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)	➡	sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Edenkoben für die Verbandsgemeinde Edenkoben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Edenkoben

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der sortimentsspezifischen Ziel-Zentralitäten aller Warengruppen ergeben sich für die Verbandsgemeinde Edenkoben bis 2023 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 8 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 8: Verkaufsflächenpotenziale für die Verbandsgemeinde Edenkoben bis 2023

	Arrondierungs- spielraum	Fach- geschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	■	■	■	■
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	■	■	□	□
Blumen, zoologischer Bedarf	■	■	■	□
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	■	■	■	□
Bekleidung	■	■	■	■
Schuhe/Lederwaren	■	■	■	□
Pflanzen/Gartenbedarf	□	□	□	□
Baumarktsortiment i. e. S.	■	■	■	□
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	□	□	□	□
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	■	■	■	□
Sportartikel/Fahrräder/Camping	□	□	□	□
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	■	■	□	□
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnen	■	■	□	□
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	■	■	□	□
Möbel	■	■	□	□
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	■	■	■	□
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	■	■	■	□
Uhren/Schmuck	■	■	□	□
Sonstiges	■	■	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte) bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 8 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in allen Warengruppen die sich unterhalb der festgelegten Zielzentralität befinden. Die Stadt Edenkoben übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion für alle Bedarfsbereiche für die Verbandsgemeinde Edenkoben. Dieser Aufgabe wird Edenkoben aktuell mit deutlich niedrigen Ausstattungskennwerten in den jeweiligen Bedarfsbereichen nicht gerecht.

Die vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher zur Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes an gemeindeentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten

bzw. primär zum Ausbau der vorhandenen und konzeptionell gewünschten Standortbereichen und ihren Bestandsbetrieben genutzt werden³¹. Die Verkaufsflächenpotenziale im Bereich **Bekleidung und Schuhe/Lederwaren** können zur Ansiedlung eines kleinen bzw. großen Fachmarktes genutzt werden. Darüber hinaus bestehen in nahezu allen Sortimentsbereichen deutliche Arrondierungs- und Ergänzungspotenziale.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte **keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Edenkoben korrespondieren und sie an Verbandsgemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR EDENKOBEN

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

1. **Stärkung der mittelzentralen Funktion:** Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Edenkoben für die Verbandsgemeinde Edenkoben im Sinne einer Ausschöpfung absatzwirtschaftlicher Potenziale sowie der Stärkung der Einzelhandelszentralität.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Stärkung der beiden ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Edenkoben durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen. Gleichzeitig Frequenzen in diesen Bereichen erhöhen, aber schädliche Auswirkungen vermeiden.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes an konzeptionell sinnvollen Standorten. Zugleich Sicherung der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen.

Abbildung 19 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Verbandsgemeinde Edenkoben.

³¹ Auch unter Berücksichtigung des nicht in der Verbandsgemeinde Edenkoben liegenden Lebensmitteldiscounters ALDI-Süd (s. Fußnote 22) verbleiben weiterhin deutlich endogene Entwicklungschancen für die wohnort- und wohnungsnahe Nahversorgung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Verbandsgemeinde Edenkoben in Bezug auf die Verkaufsflächenpotenziale.

1. Ziel Stärkung der mittelzentralen Funktion	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Edenkoben für die VG Edenkoben ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität	▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden	▪ Stadt Edenkoben als Mittelzentrum: Versorgungsbereiche sichern, stärken und ergänzen ▪ Ortsgemeinden: gemeindespezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ Sicherung der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen

Abbildung 19: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Edenkoben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste innenstadtrelevanter und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Edenkoben) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze.

Einzelhandelskonzept für Edenkoben

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste innenstadt- und innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Verbandsgemeinde Edenkoben entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche für die Verbandsgemeinde Edenkoben. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden in Kapitel 4.5 detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen

Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition im Bundesland Rheinland-Pfalz ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum und Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung (siehe Abbildung 20). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

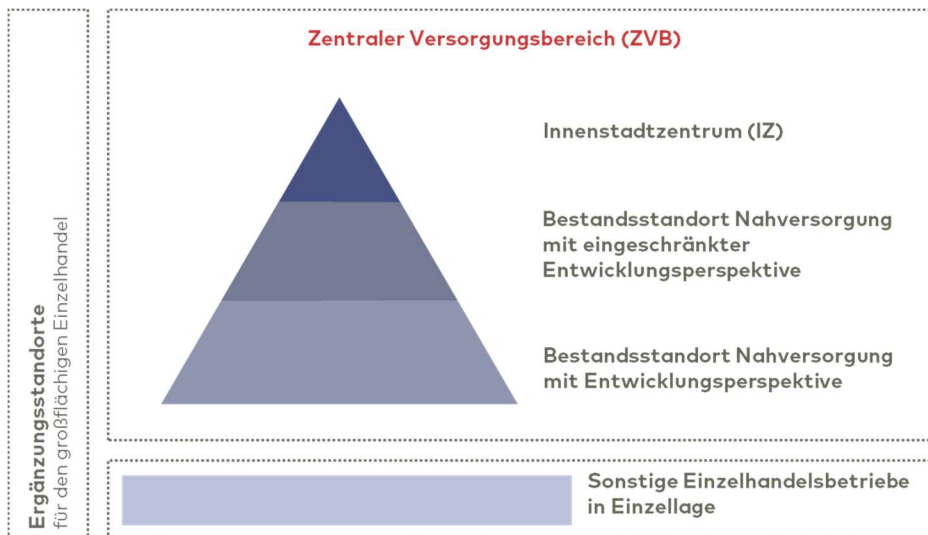


Abbildung 20: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³²

1. **Innenstadt-/Ortszentrum** verfügt über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet & weiteres Umland) und bietet regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive** ist in einer städtebaulicher Randlage verortet und verfügt über einen mittleren Einzugsbereich (Stadt Edenkoben sowie eine Mehrzahl der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde) und bietet insbesondere ein nahversorgungsrelevantes Angebot sowie Waren des mittel- und nachgeordnet auch Waren des langfristigen Bedarfsbereiches an.
3. **Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** sind in städtebaulich integrierten Lagen verortet und verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere bzw. Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsgemeinden) und bieten insbesondere ein nahversorgungsrelevantes Angebot sowie deutlich nachgeordnet zum Teil Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.

³² Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.³³

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

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³⁵

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁶ Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereich i. S. des BauGB) sind gemäß des LEP IV Rheinland-Pfalz (vgl. Z58) von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

³³ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁵ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³⁷

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³⁸

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

Abbildung 21 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³⁷ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³⁸ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

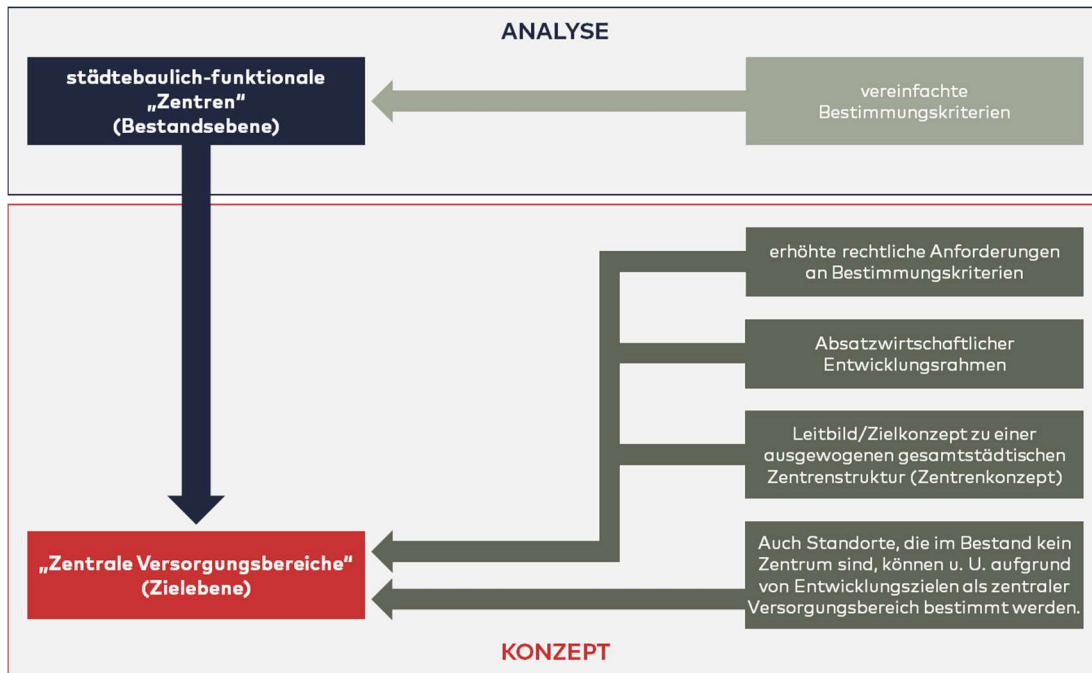


Abbildung 21: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

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

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Verbandsgemeindehistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁴⁰

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur in der Verbandsgemeinde Edenkoben

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde überprüft, inwieweit das Stadtzentrum Edenkoben sowie andere Standortbereiche in der Verbandsgemeinde die rechtlichen Standortanforderungen zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche wird im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Verbandsgemeinde Edenkoben ein zentraler Versorgungsbereich festgeschrieben:

- ZVB Innenstadt Edenkoben

Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich der Stadt Edenkoben übernimmt als ausgewiesener Zentrentyp eine wesentliche Versorgungsfunktion für das Verbandsgemeindegebiet. Die Stadt Edenkoben ist als Mittelzentrum ausgewiesen und soll als städtebauliches, wirtschaftliches und funktionales Zentrum der Ver-

³⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

⁴⁰ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

bandsgemeinde fungieren. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben liegt zentral im Stadtkern. Das Besucheraufkommen in der Innenstadt wird vor allem durch die gastronomische und dienstleistungsbezogene Nutzungsvielfalt gesichert. Unterstützt wird dies auch durch das Einzelhandelsangebot, Wohnen und durch die angemessene Verkehrsinfrastruktur. Als Mittelpunkt der Verbandsgemeinde soll die Innenstadt Edenkoben die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung der Verbandsgemeinde Edenkoben fördern. Trotz der für das Mittelzentrum Edenkoben bzw. für die Verbandsgemeinde deutlich erkennbaren Entwicklungspotenziale (s. Kapitel 5.1.3) sind für entsprechende weiterführende einzelhandelsrelevante, großformatige Entwicklungen im ZVB Innenstadt keine adäquaten Entwicklungsflächen vorhanden.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ergibt sich im Stadtgebiet von Edenkoben noch ein weiterer wichtiger Standort, welcher im Bereich der Nahversorgung eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde übernimmt, der Standortbereich Luitpoldstraße. Im Standortbereich Luitpoldstraße können im Gegensatz zum ZVB Innenstadt Potenzialflächen ausgemacht werden, die für eine Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe und ggf. Neuansiedlungen zugänglich sind. Durch den stark ausgeprägten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz weist der Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben ein hohes Besucheraufkommen auf. Aufgrund der Versorgungsfunktion (insbesondere im nahversorgungsrelevantem Bereich), der vorhandenen Potenzialflächen sowie der für das Mittelzentrum Edenkoben bzw. für die Verbandsgemeinde deutlich erkennbaren Entwicklungspotenziale (s. Kapitel 5.1.3) wird der Bereich als **Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive** ausgewiesen.

Neben der Innenstadt sowie dem Standortbereich Luitpoldstraße ist ein weiterer Bereich mit einer gewissen Funktionsbündelung und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennbar, der Standortbereich Staatsstraße Edesheim. Der Standortbereich weist jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf. Insbesondere ist bei dem Standortbereich der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass dieser Standort durchaus Nahversorgungsfunktionen für die Ortsgemeinde Edesheim und weitere Ortsgemeinden übernimmt bzw. übernehmen kann und wird deshalb als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** in der Ortsgemeinde Edesheim ausgewiesen.

Weitere Einzelhandelsstandorte/-agglomerationen in der Verbandsgemeinde Edenkoben können vor dem Hintergrund der formulierten Anforderungen an die aufgelisteten Zentrentypen nicht als einer der solchen ausgewiesen werden.

Angesichts dessen wird empfohlen, die angesprochenen Bereiche Innenstadt Edenkoben und den Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben sowie den Standortbereich in Edesheim für den strukturprägenden Einzelhandel, v. a. für den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern, um die vorhandenen Standorte ggf. im Rahmen der Zulässigkeiten des LEP IV Rheinland-Pfalz weiter zu entwickeln.

6.1.3 Innenstadt Edenkoben

Die Innenstadt Edenkoben nimmt als Knotenpunkt für wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der gesamten Verbandsgemeinde Edenkoben ein. Der festgelegte innerstädtische Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Die Hauptlage der Edenkobener Innenstadt erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Weinstraße in Nord-Süd-Richtung sowie im Kreuzungsbereich Tanzstraße. In nördlicher Richtung entlang der Weinstraße wird sowohl der Ludwigplatz als auch der Bereich Goldenes Eck zur Innenstadt Edenkoben hinzugezählt.

Die Innenstadt Edenkoben ist geprägt durch eher kleinteilige Strukturen mit einem höheren Anteil des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie einer Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen. Die am Tag der Erhebung aufgenommenen 21 Betriebe messen eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 1.500 m². Das ursprünglich im Kreuzungsbereich „Goldenes Eck“ und Weinstraße ansässige Sportgeschäft wurde zwischenzeitlich geschlossen. Derzeit gibt es Bestrebungen das ehemalige Sportgeschäft einer Wohnnutzung für Studenten zuzuführen. Der Betrieb ist aufgrund der Stichtagserhebung noch in sämtlichen Auswertungen enthalten.

Daneben lassen sich dennoch Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten konstatieren. Gleichzeitig zeigt sich jedoch eine geringe Leerstandsquote im Bereich der Innenstadt. Am Tag der Stichprobenerhebung wurden zwei Leerstände erfasst, welche anteilig 5% der Leerstandsquote in der Stadt Edenkoben ausmachen.

Die Festlegungsempfehlung der Innenstadt Edenkoben orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Verbandsgemeinde Edenkoben.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Innenstadt Edenkoben erstreckt sich überwiegend entlang der Weinstraße als Hauptachse und in Teilen entlang der Tanzstraße.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Bahnhofstraße und schließt damit die im Kreuzungsbereich Tanz-, Bahnhof- und Rhodter Straße befindlichen Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen mit in die Begrenzung ein.
- Der nördliche Abschluss des ZVB Innenstadt Edenkoben umfasst den Bereich rund um das „Goldene Eck“ mit ein. In diesem Bereich nimmt die Einzelhandelsdichte jedoch deutlich ab. Stattdessen findet sich im nördlichen Bereich eine Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen.
- Im Westen wird die Innenstadt im Wesentlichen durch die Geldinstitute entlang der von West nach Ost verlaufenden Weinstraße begrenzt und

schließt den dortigen Schafplatz aufgrund seiner ansprechenden Gestaltung und der Vielzahl an umliegenden zentrenergänzenden Funktionen mit ein.

- In östlicher Ausdehnung umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben den Bereich rund um den Ludwigsplatz auf Grundlage der dortigen zentrenergänzenden Funktionen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 22 für den Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben dargestellt.

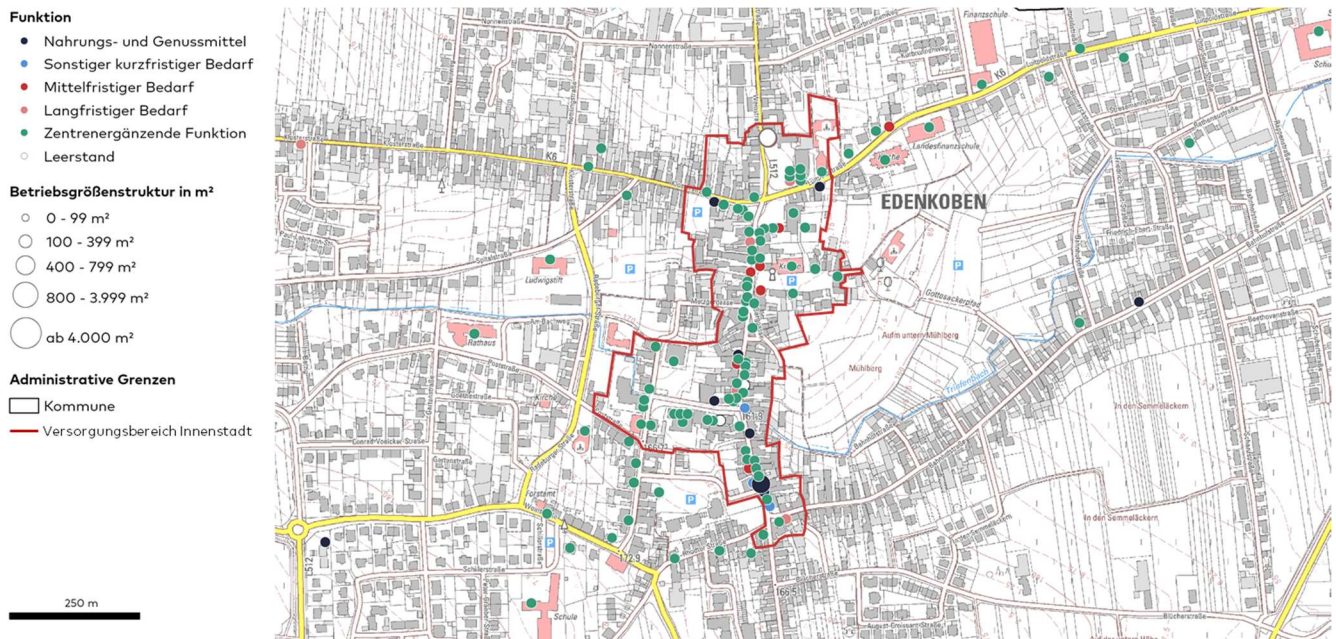


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Edenkoben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Edenkoben.

Neben fehlenden einzelhandelsrelevanten Magnetbetrieben, welche der Edenkobener Innenstadt als zusätzlicher Frequenzbringer dienen würden, sind aktuell keine Potenzialflächen für großformatige Einzelhandelsbetriebe im Stadtkern erkennbar.

Im Bereich Ludwigsplatz bildet sich der touristische Schwerpunkt der Stadt Edenkoben heraus, welcher sich überwiegend in der hohen Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, wie Gastronomie und Hotellerie, widerspiegelt. Im Gegensatz zur hohen Zahl zentrenergänzender Funktionen in diesem Bereich ist das Einzelhandelsangebot, u.a. im nahversorgungsrelevanten Bereich, als unterdurchschnittlich zu bewerten. Der nahversorgungsrelevante Schwerpunkt der Stadt Edenkoben bildet der Versorgungsbereich im östlichen Bereich der Stadt, welcher im nachfolgenden Kapitel genauer dargelegt wird. Folglich liegen die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im historischen Stadtkern im Allgemeinen insbesondere in den Potenzialen, die sich aus den zentrenergänzenden Funktionen ergeben. Somit soll die Innenstadt als historischer, touristischer und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt weiter fördern.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: INNENSTADT EDENKOBEN

- Sicherung kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen im innerstädtischen Bereich – Nutzung von Synergieeffekten durch Dienstleistungen und Verwaltung
- städtebauliche Rahmenbedingungen des privaten und öffentlichen Raums weiter aufwerten und die Aufenthaltsqualität weiter erhöhen
- Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots, hier Schwerpunkt auf Dienstleistung und Gastronomie als touristisches Potenzial und nachrangig Fokus auf u.a. touristisch geprägten Einzelhandel
- ansprechende Gestaltung der aktuell vorhandenen Leerstände
- Funktionsverluste vermeiden
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **zentraler Versorgungsbereich**

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Edenkoben ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.



Abbildung 23: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
 Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im Innenstadtzentrum hingewirkt werden. Für das Innenstadtzentrum Edenkoben empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Innenstadtzentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des Innenstadtzentrums bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer“, z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.



Abbildung 24: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu fehlenden Sortiment bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung, Händlergespräch) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Edenkoben bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

Aktuell ist in der Stadt Edenkoben ein zentraler „Kümmerer“ vor Ort, welcher sich mit der Thematik des Leerstands- und Flächenmanagements beschäftigt. Der aufgezeigte idealtypische Ablauf eines Ladenflächenmanagements dient in diesem Zusammenhang als Orientierung bzw. als Ergänzung zum Aufgabenbereich des „Kümmerers“.

6.1.4 Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße Edenkoben

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Die Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben umfasst aktuell denjenigen Bereich mit der größten Einzelhandelsdichte im Verbandsgemeindegebiet, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Verbandsgemeinde Edenkoben.

Der Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben im östlichen Bereich der Stadt, im Kreuzungsbereich Staatsstraße und Luitpoldstraße, ist geprägt durch einen ausgewogenen Betriebstypenmix, welcher sich mit rd. 72 % auf den kurzfristigen Bedarfsbereich festlegt. Durch den ausgewogenen Mix in Form eines SB-Warenhauses inkl. Getränkemarkt, einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Drogeriefachmarkt sowie weiterer Betriebe ergibt sich mit einer recht geringen Anzahl an Betrieben eine hohe Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.500 m². Die Gesamtverkaufsfläche des Standortbereichs umfasst rd. 37 % der gesamten Verkaufsfläche in der Verbandsgemeinde und 78 % Verkaufsfläche der Stadt Edenkoben. Leerstände konnten am Tag der Erhebung nicht ausgemacht werden. Neben den großformatigen nahversorgungsrelevanten Betrieben befindet sich an diesem Standortbereich auch eine ergänzende Anzahl zentrenergänzender Funktionen.

Die Festlegungsempfehlung des Standortbereichs Luitpoldstraße Edenkoben orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Verbandsgemeinde Edenkoben.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1.1) begründete Abgrenzung des Standortbereichs:

- Der Standortbereich Edenkoben erstreckt sich entlang der Staatsstraße sowie der Einmündung Luitpoldstraße.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an den Einzelhandelsbetrieben dm und Takko Fashion.
- Der nördliche Abschluss des Standortbereichs Luitpoldstraße Edenkoben umfasst den Bereich rund um das SB-Warenhaus SBK in Angrenzung an den Industriebetrieb Tenneco. In diesem Bereich nimmt die Einzelhandels-dichte deutlich zu, da neben dem großflächigen SB-Warenhaus noch wei-tere Konzessionäre innerhalb des Gebäudes vorhanden sind.
- Im Westen wird der Standortbereich im Wesentlichen durch den Kik Be-leidungsmarkt und durch den gegenüberliegenden ehemaligen Sportplatz begrenzt.
- Der ehemalige Sportplatz wird als wesentliche Potenzialfläche zur Weiter-entwicklung des Standortbereichs mit in die Abgrenzung einbezogen. Nach aktuellen Planungen soll die Potenzialfläche als Standort für die Verlage-rung und Erweiterung des LIDL-Marktes dienen.
- Aufgrund der ausgewogenen Betriebsgrößenstruktur, des Einzelhandels-besatzes und der wichtigen Versorgungsfunktion wird der Standortbe-reich als Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwick-lungsperspektive (Verlagerung/Erweiterung LIDL) festgesetzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Bestandsstandorts Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive erforderlich. Diese wird in Abbildung 25 für den Standortbereich Luitpoldstraße Edenkoben dargestellt.

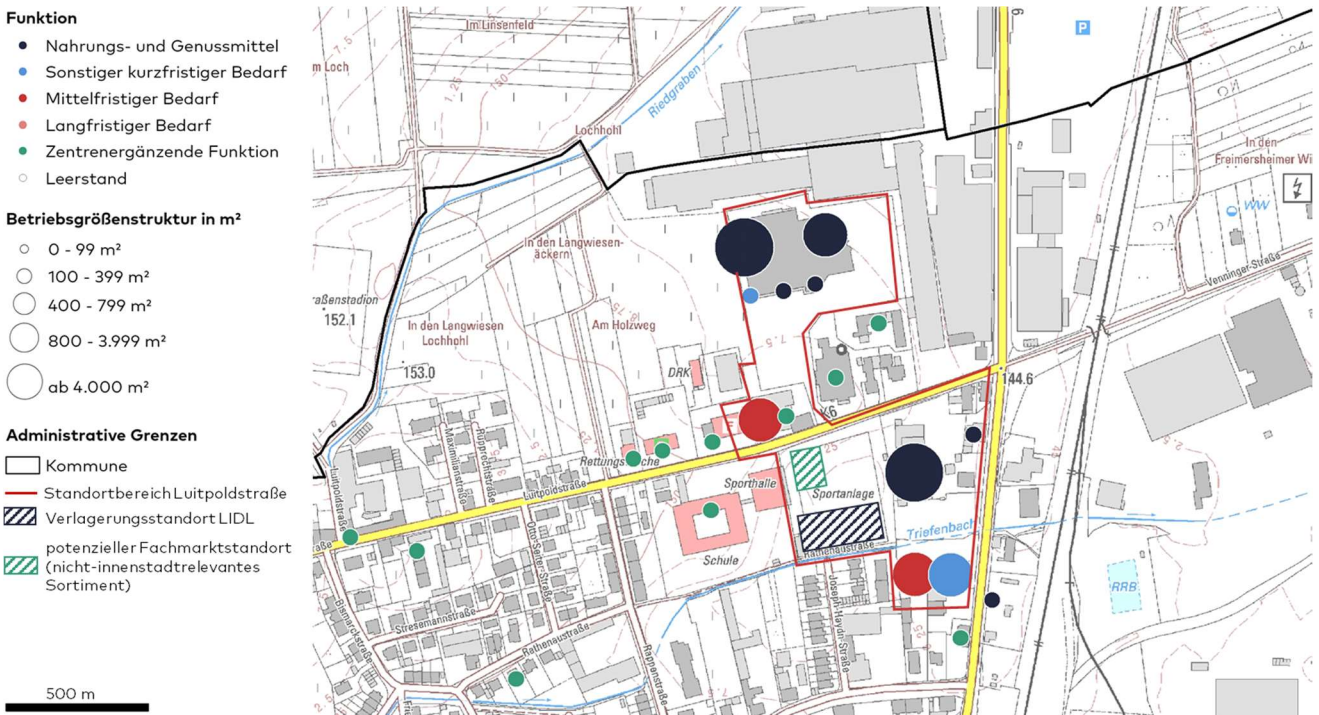


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des Standortbereichs Luitpoldstraße Edenkoben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Edenkoben.

Die Lage ist geprägt durch großflächige Einzelhandelsstrukturen, welche deutliche Frequenzen erzeugen. Im Gegensatz zum ZVB Innenstadt Edenkoben sind am Standortbereich wichtige Magnetbetriebe, wie beispielsweise das SB-Warenhaus SBK, der Lebensmitteldiscounter LIDL als auch der Drogeriemarkt dm angesiedelt, die der Versorgung sowohl der Stadt Edenkoben wie auch des mittelzentralen Versorgungsbereichs dienen. Gleichzeitig kann der Standortbereich keine für einen ZVB wesentlichen zentrenergänzenden Funktionen vorweisen. Der Standortbereich weist eine funktionelle, jedoch keine ansprechende bzw. wenig attraktive städtebauliche Gestaltung auf, was jedoch durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung ggf. verbessert werden kann. Des Weiteren ist für zukünftige Entwicklungen die Potenzialfläche des ehemaligen Sportplatzes im Westen des Standortbereichs vorhanden. Nach aktueller Planung will der Lebensmitteldiscounter LIDL auf die Potenzialfläche verlagern und im Zuge der Verlagerung seine Verkaufsfläche auf 1.705 m² erweitern. Nach diesen Planungen soll der Altstandort LIDL bis zur Inbetriebnahme des Neubaus weiterbetrieben und im Anschluss zur Schaffung von Stellplätzen abgerissen werden⁴¹. Ggf. sollen auf dem Gelände des Sportplatzes zusätzlich auch konzeptkonforme Fachmarktnutzungen etabliert werden. Die konkrete Ausrichtung/Sortimentierung und Größe eines konzeptkonformen Fachmarkts am Vorhabenstandort steht aktuell noch nicht fest. Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung für den Standortbereich ist das Planvorhaben in seiner Gesamtheit (LIDL plus Fachmarkt plus ggf. weitere konzeptkonforme Nutzungen) bzgl. seiner städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit zu prüfen und zu bewerten. Der Standortbereich weist mit der Potenzialfläche des ehemaligen Sportplatzes und der Möglichkeit zur einzelhandelsbezogenen Entwicklungen desselben den einzigen konzeptionell erkennbaren Standortbereich auf, in welchem Teile der für das Mittelzentrum Edenkoben bzw. für die Verbandsgemeinde deutlich erkennbaren Entwicklungspotenziale (s. Kapitel 5.1.3) angesiedelt werden könnten.

Positiv zum vorhanden Einzelhandelsangebot ist die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes zu nennen. Durch die direkte Lage im Kreuzungsbereich Staats- und Luitpoldstraße ist der Bereich sowohl aus städtischer Sicht als auch aus Sicht der umliegenden Ortsgemeinden sehr gut zu erreichen und fungiert folglich als wichtiger Standort zur Deckung des kurzfristigen und eingeschränkt auch mittelfristigen Bedarfs der Verbandsgemeinde.

Aktuell ist nur ein kleiner Teil des Standortbereichs (Takko und dm) bauleitplanerisch durch einen Bebauungsplan der Stadt Edenkoben als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gefasst (Bebauungsplan „An der Staatsstraße“ 2006). In diesem Zusammenhang wird als Art der baulichen Nutzung der Bereich als Mischgebiet festgelegt, in welchem sowohl Wohn-, Geschäfts- als auch Bürogebäude zulässig sind. Alle weiteren Bereiche die zum Standortbereich Luitpoldstraße zählen sind aktuell bauleitplanerisch nicht gefasst. Im Flächennutzungsplan der Stadt Edenkoben ist der Bereich jedoch vollständig als Mischgebiet gefasst. Ausnahme bildet das SB-Warenhaus SBK, welches als Sonderbaufläche nach § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO festgeschrieben ist.

⁴¹ Sachstand 07/2020. Die Anzahl der Stellplätze soll sich gemäß Auskunft des Vorhabenträgers nach der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz richten, ggf. werden mehr Stellplätze im Zuge des Gesamtvorhabens vorgesehen.

Im Rahmen einer Entwicklung des Standortbereichs bzw. der dort aktuell bzw. perspektivisch verorteten Betriebe empfiehlt sich die Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel gemäß §11 Abs.3 BauNVO.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: STANDORTBEREICH LUITPOLD- STRAßE EDENKOBEN

- Weitere Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots mit dem Schwerpunkt der Nah- und Grundversorgung, auch im Hinblick auf die wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadt sowie die Verbandsgemeinde Edenkoben.
- Bestehende Betriebe am Standortbereich Luitpoldstraße (v. a. mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment) sind auf ihren Bestand festzuschreiben. Weitere Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern.
- Zur Gewährleistung der Nahversorgung soll ein Ausbau mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment speziell für den Lebensmitteldiscounter LIDL möglich sein.
- Potenziale vor Ort nutzen, auch aufgrund fehlender Flächen zur Entwicklung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe im ZVB Innenstadt.
- Am Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße sind neben dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben LIDL (innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment) auch Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig⁴².
- Weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist an diesem Standort auszuschließen.
- Keine Ansiedlung von kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen, v. a. in Fachgeschäftsgröße (v. a. Optiker und Apotheken), die noch als wesentlicher Frequenzerzeuger im ZVB Innenstadt wirken.
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive** (Entwicklungsperspektive Verlagerung und Erweiterung LIDL sowie Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment).

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Aufgrund der hohen Bedeutung von Angeboten des täglichen Bedarfs wird nachfolgend ein Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive in der Verbandsgemeinde Edenkoben empfohlen und darauf aufbauend konzeptionelle Empfehlungen in Form von räumlichen Steuerungsinstrumenten (Kategorisierung von Standortbereichen) sowie allgemeinen Entwicklungszielen erarbeitet. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung, sowohl in der Stadt Edenkoben als auch in den umliegenden Ortsgemeinden, flächendeckend gewährleistet werden kann.

Die Analyse und Bewertung sowie die konzeptionellen Empfehlungen behandeln neben den räumlichen Rahmenbedingungen auch quantitative, qualitative und absatzwirtschaftliche Aspekte.

⁴² Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass das jeweilige Vorhaben städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist.

In diesem Zusammenhang wird in der Verbandsgemeinde Edenkoben die Ausweisung eines weiteren Standortbereichs als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive in der Ortsgemeinde Edesheim empfohlen:

- Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive **Staatsstraße Edesheim**

Die Empfehlung zur Ausweisung des genannten Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive soll den Zielen der übergeordneten Entwicklungszielstellung für die Verbandsgemeinde Edenkoben dienen. Der Edesheimer Bestandsstandort soll der langfristigen Sicherung und geordneten Weiterentwicklung der wohnortnahen Nahversorgung der Ortsgemeinde Edesheim und auch der Verbandsgemeinde Edenkoben dienen. Die gezielte Ausweisung eines Bestandsstandortes Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und die nähere planerische Befassung trägt begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Edenkoben v.a. in den südlicheren Siedlungsgebieten dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Neben dem genannten Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive sind vor dem Hintergrund der gegebenen Siedlungs- und Bestandsstrukturen⁴³ keine alternativen oder zusätzlichen Standorte erkennbar, welche als zusätzliche Nahversorgungsstandorte berücksichtigt werden könnten.⁴⁴

6.2.1 Versorgungskriterien und Standorttypen der Nahversorgung

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgung für die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Edenkoben ist die Steuerung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen ein wichtiger Teilaspekt des Einzelhandelskonzepts. Ein effektives, konsistentes, städtebaulich zielführendes und gleichzeitig die Markterfordernisse berücksichtigendes Nahversorgungskonzept ist allerdings auf ein entsprechend ausdifferenziertes Standortmodell angewiesen, das im Folgenden vorgestellt werden soll. Die hier definierten Standorttypen der Nahversorgung ergeben sich dabei überwiegend aus den jeweiligen Versorgungskriterien.

Versorgungskriterien der Nahversorgung

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min bzw. eine fußläufige Entfernung von 700 bis 1.000 m als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. In der nachfolgenden Analyse der Nahversorgungsstruktur sind die Nahbereiche der filialisierten Lebensmittelmärkte durch Radien von 500 m und 700 m Luftlinie um den Angebotsstandort herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche innerhalb eines solchen Radius liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bewerten.

Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht allerdings lediglich einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, dem Verlauf der Fußwegenetze sowie dem Wettbewerbsumfeld

⁴³ Hier wirkt insbesondere das Ziel 57 des LEPIV einschränkend.

⁴⁴ Dieser Sachverhalt kann sich je nach veränderter Ausgangslage perspektivisch verändern.

sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden, der sich an den oben genannten Faktoren orientiert.

Für Edenkoben ist die generalisierte Darstellung der Nahversorgungsradien daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In die Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur werden alle filialisierten Lebensmittelmärkte mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel und mehr als 400 m² Verkaufsfläche eingestellt. Es wird zudem zwischen den Betriebstypen SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt, Supermarkt und Lebensmittel-discounter unterschieden (vgl. Abbildung 11).

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix
- Verkaufsflächenrelation nach Betriebstyp
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner) nach Betriebstyp

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden zu verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale in den betrachteten Ortsgemeinden einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁴⁵

6.2.2 Bestandsstandorte Nahversorgung

In der Verbandsgemeinde Edenkoben wird zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung die

⁴⁵ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Ausweisung eines Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive vorgesehen. In dem Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive soll zukünftig die Entwicklung eines Nahversorgungsbetriebes (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmärkte) zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. Als Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive wird der nachstehende Standortbereich geprüft.

- Standortbereich Staatsstraße Edesheim

Der Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive beschränkt sich auf die Aufgabe der Nahversorgung der Ortsgemeinde Edesheim und angrenzenden Ortsgemeinden. Die Ausweisung eines Bestandsstandorts Nahversorgung basiert auf der Bestandsanalyse im Rahmen der Konzepterstellung. Es ist perspektivisch möglich, weitere Standortbereiche im Zuge sinnvoller Planvorhaben als Bestandsstandorte Nahversorgung oder Versorgungsbereiche Lebensmittelnaheversorgung auszuweisen. Die räumlichen Festlegungen des Bestandsstandortes Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive sollen grundsätzlich den Raum definieren, in welchem sich die Nahversorgungsstruktur entwickeln soll. Je nach Marktentwicklung sowie Flächen- und Grundstücksverfügbarkeit ist eine flexible Anpassung der räumlichen Abgrenzung i. S. des Nahversorgungskonzepts zu prüfen und ggf. möglich. In zu prüfenden Einzelfällen kann ggf. die Verlagerung bzw. Verschiebung eines Bestandsstandort Nahversorgung an einen vergleichbaren, der wohnortnahen Nahversorgung dienenden Standort i. S. des Nahversorgungskonzepts sinnvoll sein. Dazu müssen, wie auch für die Ausweisung im vorliegenden Konzept, die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden.

KRITERIEN FÜR BESTANDSSTANDORTE NAHVERSORUNG

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar. (**Integrationsgebot**)⁴⁶.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei:
 - **räumliche Nahversorgungsfunktion**: Die aktuelle Versorgungsfunktion geht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.
 - **Quantitative/qualitative Nahversorgung**: Der Standortbereich verfügt aktuell über mindestens einen größeren Nahversorgungsbetrieb.
- Der Standort ist in das **Netz des ÖPNV** eingebunden (d. h. es befindet sich ein regelmäßig frequentierter Haltepunkt des ÖPNV in unmittelbarer Nähe, mindestens jedoch in 300 m Entfernung).
- Der Standort verfügt über **räumliches Entwicklungspotenzial**, d.h. es stehen Flächen für Bestandserweiterungen oder Neuansiedlungen zur Verfügung.
- **Bestandsstandorte Nahversorgung** werden darüber hinaus in **zwei Standorttypen** differenziert (Bestandsstandorte Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive und Bestandsstandorte Nahversorgung). Diese Kategorisierung basiert auf den aktuellen Ausstattungsmerkmalen, der Versorgungsfunktion und der Marktgängigkeit der Bestandsbetriebe der jeweiligen Standorte.

Standortbereich Staatsstraße Edesheim (nah&gut)

Der Standort Staatsstraße in der Ortsgemeinde Edesheim (nah&gut) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes

⁴⁶ Z 58 LEP IV Rheinland-Pfalz

der Ortsgemeinde und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die Ortsgemeinde Edesheim selbst und die angrenzenden Gemeinden – insbesondere im vollsortimentierten Segment – aktuell auf einer Verkaufsfläche unter 800 m². Die Entfernung zum nördlich gelegenen Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße Edenkoben beträgt rd. 2,5 km. Damit überschneiden sich die Nahbereiche des nah&gut und des im ZVB verorteten Angebotes nicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Staatsstraße (L 516) und ist als sehr gut zu bewerten. Die L 516 ist eine durchgängige Verbindungsstraße vom nördlich gelegenen Mittelzentrum Neustadt a.d.W. über die Verbandsgemeinde Edenkoben bis hin zum südlich gelegenen Mittelzentrum Landau. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch den direkt vorgelagerten Bushaltepunkt an der Staatsstraße und ist als sehr gut zu bewerten. Zudem besteht über eine fußläufige Entfernung von rd. 600 m eine Verbindung zum Bahnhofsteppunkt in Edesheim. Neben dem Lebensmittelmarkt nah&gut, der auch eine Bäckerei und ein weiteres Kiosk beinhaltet, ist am Standort gegenwärtig noch eine Tankstelle mit weiterer Einkaufsmöglichkeit verortet.

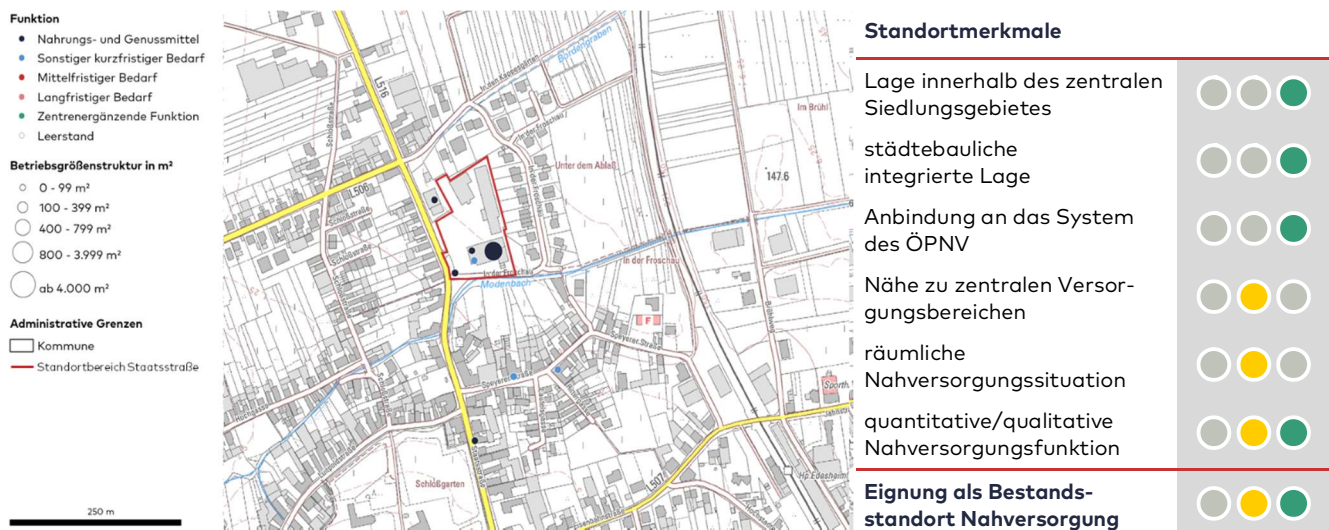


Abbildung 26: Bewertung des Standortes Staatsstraße Edesheim (nah&gut)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2018; Kartengrundlage: Verbandsgemeinde Edenkoben.

Der Standort Staatsstraße (nah&gut) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung für die Ortsgemeinde Edesheim sowie die umliegenden Ortsgemeinden eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive** ausgewiesen.

Der Standortbereich ist aktuell im Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Edesheim als Mischgebiet festgesetzt, jedoch bauleitplanerisch noch nicht gefasst.

Aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion des Standortes für die Ortsgemeinde Edesheim und angrenzende Ortsgemeinden sowie den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (s. Kapitel 5.1.3) erscheint aus fachgutachterlicher Sicht eine GVKF für den Lebensmittelmarkt von 800 - 1.200 m² konzeptionell sinnvoll.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive**
- Bestandsschutz und im Rahmen der Standortsicherung funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes für die Ortsgemeinde Edesheim sowie die angrenzenden Ortsgemeinden.
- Weitere Lebensmittelmärkte sind an diesem Standort auszuschließen.
- Insbesondere keine Ansiedlung von Fachgeschäften mit innenstadtrelevantem sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Ausnahme Bäckerei, Kiosk sowie Postshop⁴⁷).

6.2.3 Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in der Verbandsgemeinde Edenkoben ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Verbandsgemeinde Edenkoben aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DER VERBANDSGEMEINDE EDENKOBEN

Ziel 1: Sicherung und bedarfsgerechte Erweiterung der Nahversorgung

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben, im Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße (hier konkret LIDL) sowie im Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Edesheim gemäß der voranstehenden Empfehlungen für die einzelnen Standortbereiche.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der beiden oben genannten Standortbereiche resultieren könnten.
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben.

Ziel 2: schützenswerte bestehende kleinteilige Nahversorgungsstrukturen, insbesondere die des Lebensmittelhandwerks wie Bäcker und Metzger sowie Lebensmittelmärkte unter 400 m², in den Ortsgemeinden sichern

Ziel 3: Keine Ansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereich (in- und außerhalb der Verbandsgemeinde) oder für die Bestandsstandorte Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Edenkoben (Luitpoldstraße, Staatsstraße Edesheim) zu erwarten sind.
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service.

⁴⁷ I.S. der Sicherung der wohnungs- und wohnortnahen Nah- und Grundversorgung.

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.5), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs, der Bestandsstandorte Nahversorgung (Luitpoldstraße, Staatsstraße Edesheim) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen und diese auch im Flächennutzungsplan zu verankern.

Empfehlungen für die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Edenkoben

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. In fast allen Ortsgemeinden mit Ausnahme von Edenkoben und Edesheim, bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (11/2018) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Es konnten aktuell nur stark eingeschränkte Nahversorgungsangebote erfasst werden. Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Verbandsgemeindeteilen auch perspektivisch als unrealistisch. Grundsätzlich sind kleinteilige Nahversorgungsstrukturen (s.o. Ziel 3) schützenswert. Für die dezentral gelegenen Ortsgemeinden können daher ggf. auch alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote eine sinnvolle Ergänzung darstellen und sollten weiter geprüft werden:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hof-/Dorfladen mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt ggf. ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum. Gleichwohl ist diese Möglichkeit vor dem Hintergrund der nördlich und südlich der Verbandsgemeinde Edenkoben angesiedelten Nahversorgungsstrukturen vermutlich nur in geringem Maße tragfähig.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlichen oder engagierten, lokalen Akteuren betriebene Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten

(ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bieten. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.3 ERGÄNZUNGSSTANDORTKONZEPT

Nach Ziel 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Entsprechende Ergänzungsstandorte sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Zusätzlich sind innenstadtrelevante Sortimente auch als Randsortimente an Ergänzungsstandorten zulässig. Diese sind jedoch auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Edenkoben ist die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit mehr als 2.000 m² VKF in der Stadt Edenkoben möglich.

In der Stadt Edenkoben ist derzeit jedoch kein Ansiedlungsdruck im Bereich des großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels erkennbar.

Bei einer Ansiedlungsanfrage sollte geprüft werden, ob der ausgewählte Vorhabenstandort mit den städtebaulich-funktionalen Entwicklungszielen der Verbandsgemeinde übereinstimmt und die landesplanerischen Ziele des LEP IV sowie den regionalplanerischen Zielen des ERPRN entsprechen. Zudem sollten Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben vermieden werden. Die Ausweisung eines Ergänzungsstandorts könnte demnach bspw. im Rahmen einer Teilfortschreibung des aktuellen Einzelhandelskonzeptes oder in einer ergänzenden Stellungnahme erfolgen.

Kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment können im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Edenkoben angesiedelt werden, sofern diese planungsrechtlich sowie landesplanerisch im Einzelfall zulässig sind und Konflikte gegenüber sonstigen standortsuchenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben minimiert werden können.

6.4 SORTIMENTSLISTE

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

6.4.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum

Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentsspezifisch und abschließend darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁴⁸

6.4.2 Methodische Herleitung

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

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Innenstadtrelevanz oder Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Über die Benennung innenstadt- und nicht innenstadtrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch innenstadtrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Steuerungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE INNENSTADTRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,

⁴⁸ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z.B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 – 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht innenstadtrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Die aufgeführten Sortimente sind unter Beachtung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in die Sortimentsliste für Edenkoben, die sogenannte „Edenkobener Liste“ als innenstadtrelevante bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu berücksichtigen.

Die im LEP IV als innenstadtrelevant eingestuften Sortimente Fahrräder und Zubehör, Lampen/Leuchten sowie zoologischer Bedarf und lebendige Tiere werden abweichend gegenüber der Vorlage des LEP IV als nicht innenstadtrelevant eingestuft.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben sind aktuell in allen drei Sortimenten keine strukturprägenden Angebotsstrukturen vorhanden.

Das Sortiment Fahrräder und Zubehör hat aktuell eine geringe Bedeutung als innerstädtisches Leitsortiment. Der Erwerb kann als klassischer Zieleinkauf kategorisiert werden, da nur eine geringe Wahrscheinlichkeit an Kopplungseffekten vorliegt, welche über Fahrräder und dessen Zubehör hinausgeht. Daneben ist das Sortiment nicht prägend für eine zentrale Lage, was i. d. R. auf nicht innenstadtrelevante Sortimente zutrifft. Folglich kann durch dieses Sortiment keine zusätzliche Frequenz in der Innenstadt generiert werden. Ein Schwerpunkt der aktuellen stationären Marktentwicklung liegt zudem im Fachmarktsegment, für entsprechende Formate sind in der Edenkobener Innenstadt keine Potenzialflächen erkennbar. Das Sortiment Lampen/Leuchten wird im aktuellen Marktgeschehen vorrangig als Randsortimentsangebot in Bau- und Möbelmärkten offeriert. Im Sortiment zoologischer Bedarf und lebendige Tiere beschränkt sich die aktuelle stationäre Marktentwicklung nahezu ausnahmslos auf Fachmarktkonzepte.

Für die drei genannten Sortimente ist derzeit kein Ansiedlungsdruck in der Stadt Edenkoben erkennbar. Die Sortimente könnten nur sehr eingeschränkt zu zusätzlichen Frequenzen in Innenstädten beitragen.

Daher werden die Sortimente Fahrräder und Zubehör, Lampen/Leuchten sowie zoologischer Bedarf und lebendige Tiere in Edenkoben als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden. Diese Einordnung schließt jedoch nicht aus, dass sich spezialisierte Fachgeschäfte mit entsprechendem Hauptsortiment dennoch im ZVB Innenstadt ansiedeln können.

6.4.3 Sortimentsliste für Edenkoben

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste innenstadtrelevanter sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Edenkoben.

Tabelle 9: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (Kurzfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadtrelevant	innenstadt- und nah- versorgungsrelevant	nicht innenstadtrelevant*
Augenoptik	☒	☐	☐
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	☒	☐	☐
Bettwaren/Matratten	☒	☐	☐
Bücher	☒	☐	☐
Elektrokleingeräte	☒	☐	☐
Glas/Porzellan/Keramik	☒	☐	☐
Haus-/Bett-/Tischwäsche	☒	☐	☐
Hausrat/Haushaltswaren	☒	☐	☐
Heimtextilien (Gardinen und Zubehör)	☒	☐	☐
Kinderwagen	☒	☐	☐
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Hand- arbeiten sowie Meterware für Beklei- dung und Wäsche	☒	☐	☐
Medizinische und orthopädische Ge- räte (Sanitätsbedarf)	☒	☐	☐
Musikinstrumente und Musikalien	☒	☐	☐
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	☒	☐	☐
Schuhe, Lederwaren	☒	☐	☐
Spielwaren und Bastelbedarf	☒	☐	☐
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	☒	☐	☐
Uhren/Schmuck	☒	☐	☐
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Mö- bel), Bilder/Poster/Bilderrah- men/Kunstgegenstände	☒	☐	☐
(Schnitt-) Blumen	☐	☒	☐
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)	☐	☒	☐

Kurzbezeichnung Sortiment	innenstadtrelevant	innenstadt- und nah- versorgungsrelevant	nicht innenstadtrelevant*
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	☐	☒	☐
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	☐	☒	☐
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	☐	☒	☐
Zeitungen/Zeitschriften	☐	☒	☐
Baumarktsortiment i.e.S.**	☐	☐	☒
Campinggroßartikel	☐	☐	☒
Elektrogroßgeräte	☐	☐	☒
Fahrräder und Zubehör	☐	☐	☒
Lampen/Leuchten	☐	☐	☒
Kfz-Zubehör	☐	☐	☒
Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)	☐	☐	☒
Pflanzen/Samen	☐	☐	☒
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen etc.)	☐	☐	☒
Sportgroßgeräte	☐	☐	☒
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	☐	☐	☒
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	☐	☐	☒

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend; ** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuierung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

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

6.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der innenstadtrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

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

Die in den Steuerungsleitsätzen gefassten Empfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.6.2 Steuerungsleitsätze für Edenkoben

Folgende Steuerungsleitsätze werden für die Verbandsgemeinde Edenkoben empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung auf den **ZVB Innenstadt Edenkoben** fokussiert werden, um eine Spezialisierung und Qualifizierung des Bereichs zu begünstigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion ZVB Innenstadt Edenkoben dient und daraus keine negativen Auswirkungen für andere zentrale Versorgungsbereiche resultieren.

In **sonstigen Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment keine strukturprägende Größenordnung erreichen (max. Fachgeschäftsausprägung zur Versorgung des näheren Gebiets).

Leitsatz II: Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in Edenkoben im ZVB Innenstadt und im Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße zur Gewährleistung der Nahversorgung vorgesehen werden. Zur Gewährleistung der Nahversorgung soll ein Ausbau mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment speziell für den Lebensmitteldiscounter LIDL am Standort Luitpoldstraße sowie für den Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Staatsstraße Edesheim möglich sein.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den genannten Bereichen der Stadt Edenkoben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär im ZVB Innenstadt zur allgemeinen Gewährleistung der Nahversorgung angesiedelt werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung⁴⁹ auf den **ZVB Innenstadt Edenkoben**, sowohl klein- wie auch großflächig fokussiert werden.

⁴⁹ Mit dem Nachweis der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit.

- Zur Gewährleistung der Nahversorgung soll ein Ausbau des Bestandsbetriebs LIDL mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der konzeptionellen Empfehlungen am **Standort Luitpoldstraße** möglich sein.
- Zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung in der Ortsgemeinde Edesheim und umliegenden Ortsgemeinden soll auch ein bedarfsgerechter Ausbau der Bestandsstrukturen im **Bestandsstandort Nahversorgung mit Entwicklungsperspektive Staatsstraße Edesheim** möglich sein. Die bedarfsgerechte Verkaufsflächendimensionierung für Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der zugewiesenen Versorgungsfunktion und unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten. Aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion des Standortes für die Ortsgemeinde Edesheim und angrenzende Ortsgemeinden sowie den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (s. Kapitel 5.1.3) erscheint aus fachgutachterlicher Sicht eine GVKF für Lebensmittelmärkte von 800 - 1.200 m² konzeptionell sinnvoll.
- Zur Gewährleistung der Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig, sofern negative Auswirkungen vermieden werden und eine Verkaufsflächenobergrenze mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von 800 m² nicht überschritten wird.
- Von den genannten zwei Regelungen sind Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgenommen, die eindeutig der Versorgung des näheren Gebietes dienen. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit i. d. R. unter 100 m² Verkaufsfläche ab, die bereits heute in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.
- In städtebaulich nicht integrierten Lagen soll kein Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Verbandsgemeindegebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können zukünftig grundsätzlich im gesamten Verbandsgemeindegebiet vorgesehen werden, sofern diese planungsrechtlich sowie landes- und regionalplanerisch im Einzelfall zulässig sind.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz nur in der Stadt Edenkoben in ihrer Funktion als Mittelzentrum zulässig.

Bei der Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sollte zuvor eine vorhabenbezogene Ausweisung des Standortes als Ergänzungsstandort erfolgen.

Dabei ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Verkaufsfläche der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁵⁰ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Arbeitsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m² nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den „Annexhandel“ auf Grundlage des §31 Abs.1 BauGB sind sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an Bestimmtheit auszuarbeiten. Zudem ergeben sich für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des §35 BauGB bzw. §201 BauGB.

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

⁵⁰ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Die Verbandsgemeinde Edenkoben verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Bestandsstandort Nahversorgung mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Gleichwohl ist die Ausgangsbasis im Bereich nahversorgungsrelevanter Bestandsstrukturen als solide zu bewerten. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium (Verbandsgemeinderat) werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 27).

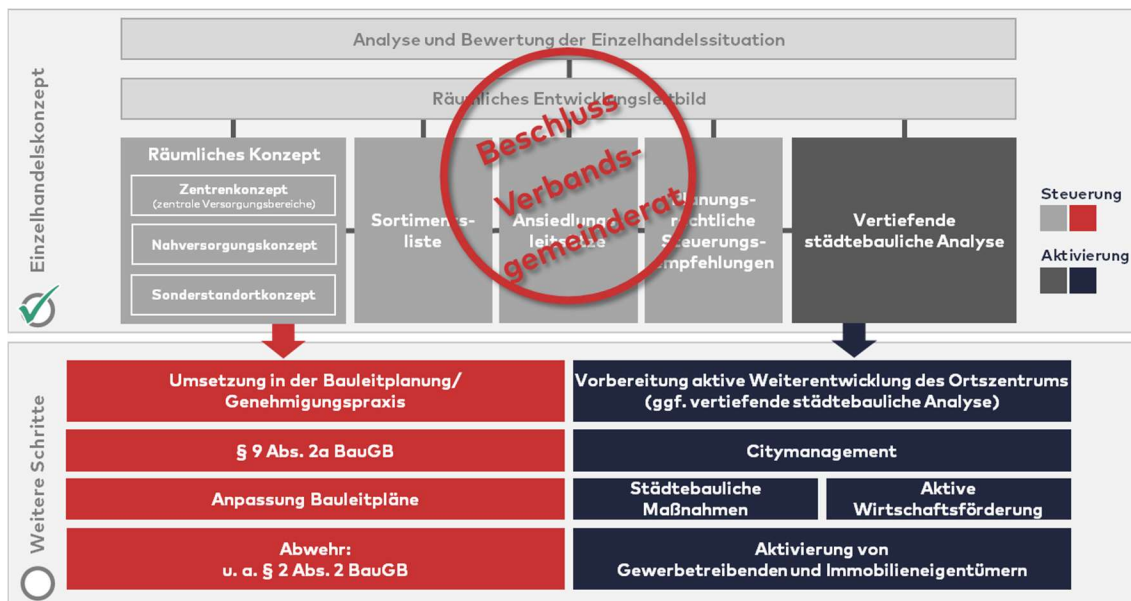


Abbildung 27: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Verbandsgemeindeentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär verbandsgemeindeplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwick-

lungsvorhaben (etwa im Mittelzentrum Edenkoben), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa der Nahversorgungssituation in den Ortsgemeinden) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Gerade für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion in der Stadt Edenkoben, für welche sich Handlungserfordernisse abzeichnen, werden Entwicklungsoptionen und Empfehlungen formuliert.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Verbandsgemeinde- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Verbandsgemeindeteil- und Ortszentren. Bonn.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2018): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2018/2019. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Regio Kontext (Hrsg.) (2017): Gutachten zur Anpassung der Fördermietstufen in den Programmen der sozialen Wohnraumförderung. Auftraggeber: Ministerium der Finanzen.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

Statistisches Landesamt RLP (Hrsg.) (2019): Demographischer Wandel in Rheinland-Pfalz 2040 – Ergebnisse für den Landkreis Südliche Weinstraße.

DATENBANKEN

EH Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.): statistik.rlp.de

Verbandsgemeinde Edenkoben (Hrsg.): vg-edenkoben.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....14
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 15
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 16
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....17
Abbildung 6:	Standortentwicklung in Kleinstädten.....18
Abbildung 7:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 19
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Edenkoben und Umgebung 24
Abbildung 9:	Einzelhandelsbestand in Edenkoben nach Warengruppen und Lagebereichen..... 25
Abbildung 10:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 33
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungssituation von Edenkoben..... 34
Abbildung 12:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens..... 39
Abbildung 13:	Einwohnerprognose für Verbandsgemeinde Edenkoben 40
Abbildung 14:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....41
Abbildung 15:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 42
Abbildung 16:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 43
Abbildung 17:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2016 und 2025 (Prognose) 43
Abbildung 18:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 45
Abbildung 19:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Edenkoben 48
Abbildung 20:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) 50
Abbildung 21:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 53
Abbildung 22:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Edenkoben..... 57
Abbildung 23:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen..... 59
Abbildung 24:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements 60
Abbildung 25:	Räumliche Abgrenzung des Standortbereichs Luitpoldstraße Edenkoben..... 62

Abbildung 26:	Bewertung des Standortes Staatsstraße Edesheim (nah&gut)	68
Abbildung 27:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Verbandsgemeindeentwicklungspolitik.....	81

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Verbandsgemeinde Edenkoben 22
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 23
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Edenkoben 24
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Edenkoben 28
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Edenkoben 32
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Edenkoben 45
Tabelle 9:	Verkaufsflächenpotenziale für die Verbandsgemeinde Edenkoben bis 2023..... 46
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (Kurzfassung) 75
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (Langfassung) 88

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Verbandsgemeinde- und Raumforschung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
ERPRN	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum
LEP	Landesentwicklungsprogramm
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
RLP	Rheinland-Pfalz
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

(Fortsetzung von Tabelle 10)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht innenstadtrelevante und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleiseisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reisportartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Reissportartikel)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (ohne Campingartikel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräten)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht innenstadtrelevanten und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Edenkoben als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43