

für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

AZ:

30 DS 1/ 0409/1

Sachbearbeiter: Bürgermeister Bruchhäuser/Frau Pilger

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Verbandsgemeinderat Bad Ems-Nassau	öffentlich	23.09.2021

Zustimmung zum Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**Sachverhalt:**

Die BBE Handelsberatung wurde nach Preisabfrage am 07.07.2020 mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau beauftragt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll das für die Stadt und Verbandsgemeinde Bad Ems im Mai 2013 erstellte Einzelhandelskonzept mit dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Nassau aus dem Jahr 2009 zusammenführen und zu einer Gesamtperspektive für das gesamte Verbandsgemeindegebiet weiterentwickeln. Ziel ist es, ein städtebauliches Instrument zu entwickeln, das eine planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Orten Bad Ems (Mittelzentrum) und Nassau (Grundzentrum) sowie den übrigen Ortsgemeinden ermöglicht.

Zur Ermittlung der Datenlage wurde durch das Büro im Rahmen einer Haushaltsbefragung im August 2020 200 Telefonbefragungen zum Einkaufsverhalten durchgeführt. Ebenfalls wurden im Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vor Ort über 5.200 Kundenkontakte erfasst. Aufgrund der ermittelten Daten wurde eine entsprechende Angebots- und Nachfrageanalyse und die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in der neuen Verbandsgemeinde dargelegt. Folgende Erkenntnisse wurden gewonnen:

1. Einzelhandelsstandort mit touristischer Bedeutung.

In der VG Bad Ems-Nassau leben derzeit 27.964 Einwohner, die sich auf zwei Städte und 26 Ortsgemeinden verteilen. Aufgrund der Einwohnerverteilung auf insgesamt 28 Kommunen weist die Verbandsgemeinde kleinräumige Siedlungsstrukturen mit geringen Einwohnerzahlen auf. Perspektivisch ist zudem von einem Rückgang der Bevölkerung auszugehen.

Laut der Landesplanung Rheinland-Pfalz fällt der Stadt Bad Ems die Funktion eines Mittelzentrums zu, während die Stadt Nassau als Grundzentrum eingestuft wird.

- Die VG Bad Ems-Nassau steht in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation, vor allem mit dem nahegelegenen Oberzentrum Koblenz und den Mittelzentren Montabaur, Nastätten und Lahnstein.

- Unter Beachtung der gut ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Kundenwohnerhebung ist zu unterstellen, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Verbandsgemeinde maßgeblich auf das Verbandsgemeindegebiet selbst begrenzt ist.
- Eine Differenzierung der Kundenwohnerhebung nach Kunden innerhalb der Städte Bad Ems und Nassau zeigt zudem, dass der Einzelhandel der Stadt Bad Ems innerhalb der Stadt Bad Ems und der Ortsgemeinden der ehemaligen VG Bad Ems sowie in den nächstgelegenen Ortsgemeinden der ehemaligen VG Nassau die stärksten Bindungsintensitäten erreichen kann. Der Einzelhandel der Stadt Nassau übernimmt dagegen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die nördlichen Bereiche der ehemaligen VG Nassau.
- Bei einem unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau verfügt die Verbandsgemeinde über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von aktuell rd. 167,6 Mio. €.
- Dem Tourismus kommt für die VG Bad Ems-Nassau eine Bedeutung als Wirtschaftsfaktor zu. Vom Tourismus profitieren kann auch der ortsansässige Einzelhandel, der mit Touristen zusätzliche Umsätze generieren kann.

2. Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und Kaufkraftabflüsse.

- Der Einzelhandelsbestand der VG Bad Ems-Nassau umfasst 108 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 23.030 m², auf der ein Umsatz von rd. 108,9 Mio. € getätigt wird.
- Bezogen auf das Bevölkerungspotenzial lässt sich ein Dichtewert von rd. 0,8 m² Verkaufsfläche je Einwohner berechnen. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,6 m² je Einwohner ist die VG Bad Ems-Nassau somit mit einem vergleichsweise niedrigen Flächenbesatz ausgestattet.
- Zudem weist die Verbandsgemeinde eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 65 % auf, sodass der Gesamtumsatz rd. 35 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und
- per Saldo hohe Kaufkraftabflüsse (+ rd. 58,7 Mio. €) festzustellen sind. Dabei ist nach den Ergebnissen der telefonischen Haushaltsbefragung davon auszugehen, dass der größte Teil dieser Kaufkraftabflüsse in das nahegelegene Oberzentrum Koblenz, in die benachbarten Mittelzentren Montabaur Lahnstein und Nastätten und in den Online-Handel abfließt.

3. Deutliche Prägung der Einzelhandelslandschaft in der Verbandsgemeinde durch die Städte Bad Ems und Nassau.

- Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich innerhalb der Verbandsgemeinde auf die Städte Bad Ems und Nassau. Hierbei konzentrieren sich auf die Stadt Bad Ems rd. 52 % der Betriebe, rd. 52 % der Verkaufsfläche und rd. 56 % des Umsatzes.
- Auch in der Stadt Nassau zeigt sich mit rd. 26 % der Betriebe, rd. 29 % der Verkaufsfläche und rd. 30 % des Umsatzes noch ein deutlicher räumlicher Schwerpunkt des Einzelhandels. Zu beachten ist dabei, dass die Einzelhandelszentralität der Stadt Nassau sehr deutlich aus dem Besatz des Lebensmitteleinzelhandels resultiert.
- Darüber hinaus ist nur noch in den Ortsgemeinden Singhofen (rd. 7 % der Betriebe, rd. 6 % der Verkaufsfläche, rd. 6 % des Umsatzes) und Nievern (rd. 6 % der Betriebe, rd. 10 % der Verkaufsfläche, rd. 6 % des Umsatzes) eine umfangreichere Einzelhandelsausstattung vorhanden.
- Demgegenüber verfügen die übrigen Ortsgemeinden, bei denen es sich um ländlich geprägte Wohngemeinden handelt, nur über eine ausschnittsweise

Einzelhandelsausstattung, die lediglich eine lückenhafte Grundversorgung gewährleisten kann.

4. Unter quantitativen Gesichtspunkten zeigt die wohnungsnahe Versorgung in der VG Bad Ems-Nassau Entwicklungspotenziale.

- Die Lebensmittelmärkte konzentrieren sich auf die Städte Bad Ems (Rewe, Aldi Süd, Netto, Lidl) und Nassau (Rewe, Aldi Süd, Netto). Darüber hinaus ist noch jeweils ein Lebensmitteldiscount-markt in Nievern (Netto) und Singhofen (Norma) ansässig. Die übrigen Kommunen der Verbandsgemeinde verfügen über keinen Lebensmittelmarkt in fußläufiger Erreichbarkeit.
- Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der VG Bad Ems-Nassau aktuell mit ca. 0,37 m² Verkaufsfläche je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (ca. 0,41 m² Verkaufsfläche je Einwohner). Betriebstypenbezogen verzeichnen die Lebensmitteldiscounter einen hohen Flächenbesatz, während die Ausstattung mit Lebensmittelvollsortiment unterdurchschnittlich ist.
- Die VG Bad Ems-Nassau verzeichnet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,4 Mio. €) sowie Drogeriewaren (rd. 0,4 Mio. €) per Saldo Kaufkraftabflüsse.
- In dem Gebiet der ehem. VG Bad Ems erreicht der Kaufkraftabfluss bei Nahrungs- und Genussmitteln per Saldo rd. 6,4 Mio. €. Im Sortiment Drogeriewaren bestehen dagegen Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Im Gebiet der ehem. VG Nassau belaufen sich die Kaufkraftabflüsse auf rd. 2,0 Mio. €. Im Unterschied zur ehem. VG Bad Ems sind in der ehem. VG Nassau im Sortiment Drogeriewaren Kaufkraftabflüsse (rd. 2,0 Mio. €) zu konstatieren.
- Die bezogen auf die Verbandsgemeinde insgesamt zu verzeichnenden Kaufkraftabflüsse überdecken jedoch eine gute nahversorgungsrelevante Ausstattung in den zentralen Orten Bad Ems und Nassau. So bestehen in der Stadt Bad Ems in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (+ 6,8 Mio. €) und Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren (+ rd. 3,5 Mio. €) hohe Kaufkraftzuflüsse. Auch die Stadt Nassau weist bei Lebensmittel deutliche Kaufkraftzuflüsse (+ 9,8 Mio. €), bei Drogeriewaren jedoch leichte Kaufkraftabflüsse (- 0,2 Mio. €) auf.

5. Handlungspotenziale für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der VG Bad Ems-Nassau.

Angesichts der Leistungsdaten bestehen in Bezug auf die gesamte Verbandsgemeinde Entwicklungspotenziale in einer weiteren **Arrondierung der wohnungsnahen Versorgung**, vor allem im Lebensmittelbereich. Vor dem Hintergrund einer bereits guten Ausstattung mit Lebensmittelmärkten mit hohen Kaufkraftzuflüssen in den zentralen Orten Bad Ems und Nassau können unter Beachtung der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation (insbesondere mit Lahnstein und Nastätten) die Kaufkraftabflüsse jedoch nur teilweise durch eine Angebotsergänzung verringert werden. Unter der Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen würde die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes zu einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung gegenüber den bereits im Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelmärkten führen, wobei die Schließung einzelner Märkte nicht grundsätzlich auszuschließen wäre. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung vor allem Maßnahmen zur Bestandssicherung und Modernisierung der ansässigen Lebensmittelmärkte empfohlen.

- In der Stadt Bad Ems wäre insbesondere eine Entwicklung am Standort des Rewe-Marktes in der Innenstadt wünschenswert. Eine Verdichtung des Nahversorgungsbestandes durch kleinteilige Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie einzelne Spezialanbieter wird darüber hinaus als sinnvoll erachtet. Für den Fall, dass eine Entwicklung am derzeitigen Standort nicht möglich ist und der Markt nicht weiter betrieben werden kann, wäre ein

Alternativstandort mit einer guten fußläufigen Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich zu favorisieren. Sollte eine entsprechende Standortsynergie nicht geschaffen werden können, würde die Innenstadt von Bad Ems ihren wichtigsten Frequenzanker verlieren.

- In der Stadt Nassau besteht aufgrund der bereits aktuell sehr guten Ausstattung mit Lebensmittelmärkten und hohen Kaufkraftzuflüssen unter quantitativen Gesichtspunkten kein Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes. Denn das Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Nassau ist räumlich beschränkt, sodass der hier ansässige Einzelhandel lediglich Versorgungsfunktionen für die nördlichen Bereiche der ehemaligen VG Nassau (Stadt Nassau, Obernhof, Dienethal, Schweighausen, Misselberg, Winden, Weinähr) übernimmt. So konnte mit der Kundenwohnorterhebung dargelegt werden, dass die Versorgungsbedeutung im Süden bereits deutlich abnimmt, sodass die Einwohner der südlichen Ortsgemeinden (Dessighofen, Pohl, Lollschied, Singhofen, Geisig und Dornholzhausen) schon vermehrt in Richtung der Stadt Nastätten orientiert sind.
- Auch wenn im Großteil der sonstigen Kommunen der Verbandsgemeinde maximal eine ausschnittsweise Nahversorgung besteht, sind hier aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen die Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes stark eingeschränkt. In den übrigen Ortsteilen sind alternativ die Potenziale für Kleinflächenkonzepte zu prüfen. Darüber hinaus können auch der mobile Handel und Bringdienste zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung beitragen.
- Im Sortiment Drogeriewaren ist aufgrund fehlender Entwicklungspotenziale die Tragfähigkeit eines weiteren Drogeriemarktes in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau deutlich eingeschränkt.
- Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt von Bad Ems als wichtigstem Einkaufsstandort der Verbandsgemeinde ist eine **Diversifizierung des zentrumstypischen Angebotes u. a. durch kompetente Bekleidungs-, Schuh- und Sportanbieter** sinnvoll. Wünschenswert ist eine Angebotsausweitung auch im Grundzentrum Nassau, wo aufgrund der gegebenen markt- und standortseitigen Rahmenbedingungen allerdings nur punktuelle Angebotsergänzungen infrage kommen.
- Bei den **sonstigen Sortimenten** (insbesondere bei Möbeln / Küchen, Elektrowaren sowie im Bau- und Heimwerkerbereich), ist das Angebot relativ gering ausgeprägt, sodass hier Kaufkraftabflüsse bestehen. Allerdings sind in diesen Sortimenten die Chancen zur Ansiedlung großflächiger Betriebe vor dem Hintergrund der vergleichsweise geringen lokalen Marktpotenziale, der regionalen Wettbewerbssituation und des beschränkten Marktgebietes - auch unter Berücksichtigung der touristischen Nachfrage - als gering zu bewerten. Kleinere Fachmarktkonzepte – beispielsweise aus dem Bau- und Gartenbedarfs- bzw. Möbel- und Einrichtungssektor – erscheinen jedoch markseitig tragfähig.

Beschlussvorschlag:

Unter Berücksichtigung der mit dem von der BBE Handelsberatung vorgelegten Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau fasst der Verbandsgemeinderat folgenden Beschluss:

- Der vom Gutachter vorgeschlagenen ortsspezifischen Liste zur genauen Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente in der VG Bad Ems-Nassau wird zugestimmt (siehe Anlage 1). Den Städten Bad Ems und Nassau sowie den übrigen Ortsgemeinden wird empfohlen, diese Sortimentsliste künftig aufzustellenden Bebauungsplänen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zugrunde zu legen.

- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bad Ems werden befürwortend zur Kenntnis genommen. Der vom Gutachter empfohlenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bad Ems wird zugestimmt (siehe Anlage 2). Der Einbeziehung des ehemaligen Kasernengeländes an der Alten Kemmenauer Straße wird unter der Auflage zugestimmt, dass zwischen Weidhellweg und dem Kasernengelände eine möglichst barrierefreie Fußwegeverbindung hergestellt wird. Die entsprechenden Anregungen des Einzelhandelsgutachters sind zu berücksichtigen. Einzelheiten zur Ausführung dieser Planung werden im späteren Verfahren der Bauleitplanung bestimmt.
- Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Nassau werden befürwortend zur Kenntnis genommen. Der vom Gutachter empfohlenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nassau wird zugestimmt (siehe Anlage 3).
- Dem Standortbereich „Zum Woog“ in der Stadt Nassau mit dem dort bereits ansässigen Rewe-Supermarkt wird die Funktion eines „Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung“ zugewiesen. Der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird unter der Auflage zugestimmt, dass die zuständigen Landesplanungsbehörden der Ausweisung eines „eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches für die Nahversorgung“ genehmigen.
- Dem Standort „Norma-Markt“ in Singhofen wird die Funktion eines „Ergänzungsstandortes für die Nahversorgung“ zugewiesen. Einer Erweiterung des ansässigen Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass die zuständigen Landesplanungsbehörden eine Abweichung von Ziel 57 des Landesentwicklungsplanes IV genehmigen und im Verfahren der Bauleitplanung nachgewiesen wird, dass das Erweiterungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in anderen Gemeinden auslösen wird.
- Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sollen gemäß den Vorgaben der Landesplanung ausschließlich in den zentralen Orten Bad Ems und Nassau erfolgen. Von der Festlegung von Ergänzungsstandorten im Sinne von Ziel 59 des Landesentwicklungsplanes IV wird aufgrund der in den zentralen Orten eingeschränkten Flächenressourcen abgesehen. Im Falle konkreter Ansiedlungersuche ist im Verfahren der Bauleitplanung die Eignung des vorgesehenen Standorts für die geplante Nutzung zu belegen. Auch ist der Nachweis zu erbringen, dass das Ansiedlungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Ansiedlungskommune oder in anderen Gemeinden auslösen wird.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister