



Verbandsgemeinde Selters

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Fortschreibung 2023

Status :

ENTWURF

Datum :

20. Juni 2024

© Alle Rechte vorbehalten

Die in diesem Dokument vorkommenden Texte, Zahlen, Abbildungen und Tabellen unterliegen dem Urheberrecht, mit Ausnahme gekennzeichnete Inhalte. Jede Weitergabe, Verwendung, Veröffentlichung und jedes Zitat bleibt der Zustimmung des Urhebers vorbehalten.

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	4
2.	Ausgangsdatenlage	4
3.	Übergeordnete Vorgaben	5
3.1.	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
3.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
3.3.	Aktuelle Rechtsprechung	7
4.	Kaufkraft	8
5.	Bestandssituation / Umsatzleistung	9
5.1.	Verkaufsflächen	9
5.2.	Leistungskennzahlen	10
6.	Kaufkraftbindung	11
7.	Entwicklungspotenziale und Empfehlungen	14
8.	Zentrale Versorgungsbereiche	15
9.	Sortimentsliste der VG Selters	20
10.	Fazit	22
11.	Exkurs: Online Handel	23
11.1.	Deutschlandweite Entwicklung	23
11.2.	Verbandsgemeinde Selters	26
12.	Anhang: Berechnungsergebnisse Einzelhandelskonzept 2015	28

Hinweis:

Einige Inhalte und Erläuterungen aus dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der VG Selters aus dem Jahr 2015 werden in die Fassung der Fortschreibung nicht überführt. Es erfolgt eine Konzentration auf die konzeptionell relevanten Aussagen und Darstellungen.

1. Aufgabenstellung

Die Verbandsgemeinde Selters hat im Jahr 2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für ihr Verbandsgemeindegebiet aufgestellt. Die sich ändernden Anforderungen an den Einzelhandel und die Versorgungsstruktur führen zu einer Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur und somit zu einer Anpassung der Einzelhandelssteuerung innerhalb der Verbandsgemeinde. Zudem bestehen in der Ortsgemeinde Herschbach Überlegungen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters. Daher wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ aus dem Jahr 2015 auf den Prüfstand gestellt und einer Fortschreibung unterzogen.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung werden die Bevölkerungszahlen, die Kaufkraftzahlen und die Bestandssituation neu erhoben und analysiert. Dies erfolgt nach dem gleichen System, wie beim ursprünglichen Konzept aus dem Jahr 2015.

Anschließend werden die Auswertungen in Empfehlungen zur weiteren Entwicklung überführt. Es werden Entwicklungspotenziale identifiziert und diskutiert. Daraus abgeleitet wird die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde überprüft und sinnvoll angepasst. Das gleiche gilt auch für die Sortimentsliste.

Abschließend werden das Konzept und das gesamte Verfahren mit den politischen Gremien abgestimmt. Es erfolgt im Verfahren eine eingeschränkte Beteiligung der erforderlichen Stellen der Raumordnung und Fachträgern sowie der Öffentlichkeit. Am Schluss ergibt sich ein fortgeschriebenes Konzept für die Verbandsgemeinde Selters, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB als Grundlage für die Bauleitplanung in der VG dienen kann.

2. Ausgangslage

Die Konzeptfortschreibung greift auf folgende Plan- und Datengrundlagen zurück:

- [1] Landesentwicklungsprogramm LEP IV RLP, 2008 (mit Teilfortschreibungen)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, 2017
- [3] Einwohnerstatistik (EWOIS), aufgerufen über rlpdirekt.de, Stand 31.12.2022
- [4] Kaufkraftzahlen der GfK Geomarketing GmbH, 2022
- [5] Bestandserhebung der Betriebe und Verkaufsflächen sowie Sortimente und Sortimentsanteile in der Verbandsgemeinde Selters vom Juli 2023
- [6] Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2015
- [7] Umsatzstatistiken aus EHI Handelsdaten aktuell 2019
- [8] Statistisches Bundesamt, Inflationsrate, Pressemitteilung Nr. 343 vom 30. August 2023.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters; ISU Bitburg, 05.05.2015

[9] Aktuelle Rechtsprechung der Obergerichte, des Bundesverwaltungsgerichtes und des Europäischen Gerichtshofes

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das LEP IV regelt die Zuständigkeiten der Gemeinden nach dem zentralörtlichen System. Es legt die Ober- und Mittelzentren fest. Gleichzeitig werden die den Zentren zugeordneten Bereiche der mittelzentralen Versorgung definiert, welche für den Versorgungsauftrag der Gemeinden ausschlaggebend sind.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Selters befindet sich nach dem LEP IV kein Ober- und auch kein Mittelzentrum. Die Stadt Selters ist als Grundzentrum dem mittelzentralen Verbund der freiwillig kooperierenden Zentren Dernbach, Montabaur und Wirges zugeordnet. Diese übernehmen auch die Einzelhandelsversorgung mit Angeboten des mittel- bis langfristigen Bedarfs.

Nach den Zielvorgaben Z 57 bis Z 61 regelt das LEP IV die Einzelhandelssteuerung auf überkommunaler Ebene. Die Gemeinden sollen darauf aufbauend eigene Einzelhandelskonzepte aufstellen, um ihrer Planungshoheit Ausdruck zu verleihen. Im Detail sehen die Vorgaben des LEP IV wie folgt aus:

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 städtebaulich 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 Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). 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.

Diese Regelungen des LEP IV sind durch die Planungen der VG Selters zu beachten.

3.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Nach dem gültigen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist die Stadt Selters ein Grundzentrum. Sie versorgt den Bereich der eigenen Verbandsgemeinde.

Weitere Aussagen zur Einzelhandelssteuerung trifft der Raumordnungsplan zwar; diese sind hingegen im Wesentlichen mit den Zielaussagen des LEP IV vergleichbar bzw. deckungsgleich und werden als Grundsätze der Raumordnung definiert.

G 37 Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.

G 38 In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

G 39 Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.

G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

G 41 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

G 42 In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

An den Grundsätzen hat sich die Einzelhandelsentwicklung in der VG Selters zu orientieren; sie unterliegen aber auch der planerischen Abwägung.

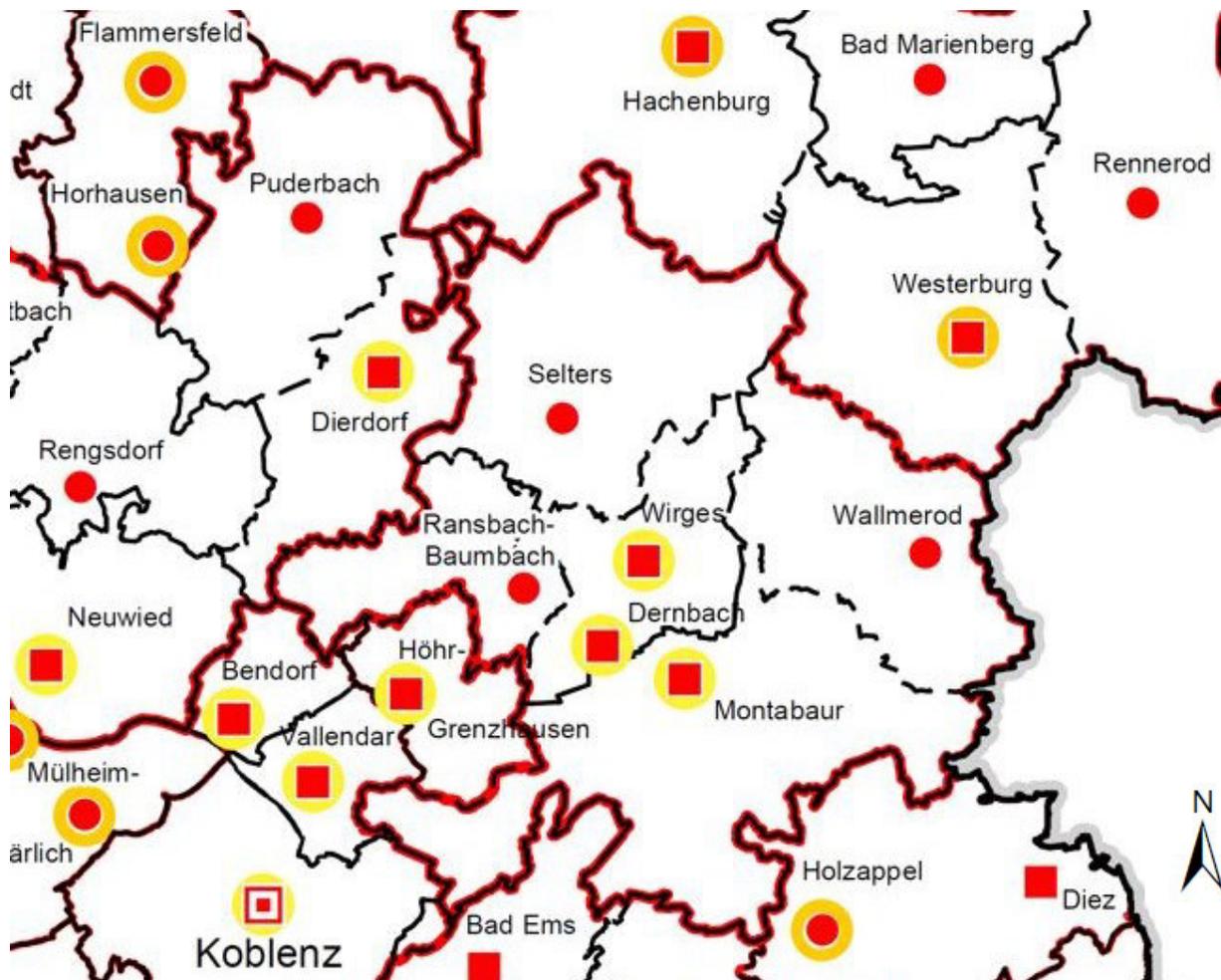


Abbildung 1 Zentrale Orte & Einzugsbereiche (Ausschnitt)
(ROP 2017)

3.3. Aktuelle Rechtsprechung

Seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der VG Selters im Jahr 2014 sind einige neue Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Planung und Konzeptionierung der Einzelhandelsentwicklung zu beachten. Dabei spielen die aktuellen Rechtsurteile der Obergerichte und des Bundesverwaltungsgerichtes eine besondere Rolle. Aber auch die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ist zu berücksichtigen. So hat der EuGH am 30.01.2018 entschieden, dass die Steuerung des Einzelhandels als Auslegung der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu verstehen ist. Daher sind Steuerungen stets ohne pauschale Obergrenzen vorzunehmen und es müssen zwingende städtebauliche Gründe vorliegen, um den Eingriff in die Niederlassungsfreiheit zu rechtfertigen. Diesen Ansprüchen soll das fortgeschriebene Konzept der VG Selters gerecht werden.

4. Kaufkraft

Als Grundlage der Ausgangsbewertung der Verbandsgemeinde Selters als Handelsstandort muss ermittelt werden, wie vor Ort die Kaufkraftstärke aussieht und welche Entwicklungen aus dieser Kaufkraft zu erwarten sind. Dabei wird auf die Zahlen der GfK im aktuellsten Stand zurückgegriffen. Diese Zahlen werden jährlich ermittelt, mit einem ortsspezifischen Index versehen und können neben der allgemeinen Kaufkraftleistung auch auf die speziellen Belange des Einzelhandels reduziert ausgegeben werden.

Auf der Grundlage der im Einzugsbereich lebenden Einwohner und der personenbezogenen Einzelhandelskaufkraft der GfK kann die Kaufkraft im Einzugsbereich ermittelt werden. Diese wird auf die Sortimente zusammenfassende Warengruppensystematik der GfK aufgesplittet, so dass die Kaufkraft inkl. Der jeweiligen Indizes errechnet werden kann.

	Selters	Rest VG	SUMME
Einwohner	2.987	13.522	16.509

Tabelle 1 Einwohnerzahlen der Verbandsgemeinde Selters (RLPdirekt, Stand 30.06.2023)

Im Nahbereich Selters steht für den stationären Einzelhandel folgende einzelhandelsrelevante Kaufkraft zur Verfügung:

Warengruppe	Kaufkraft / Einwohner / Jahr in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft im Nahbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.800	119,3	55.146.664
Gesundheits- und Körperpflege	475	119,8	9.394.446
Baumarktspezifische Waren	458	121,2	9.164.080
Bekleidung	238	124,7	4.899.640
Einrichtungsbedarf	390	118,2	7.610.319
Bücher / Schreibwaren	161	97,8	2.599.474
Unterhaltungselektronik / Medien	115	112,2	2.130.156
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	151	122,3	3.048.767
Spielwaren / Hobbys	54	122,1	1.088.504
Foto / Optik	87	119,0	1.709.177
Schuhe / Lederwaren	48	118,3	939.824
Informationstechnologie	32	127,2	671.982
Sport / Camping	71	132,7	1.555.428
Hausrat	74	122,3	1.494.098
Uhren / Schmuck	37	118,6	724.448
Telekommunikation	18	118,5	352.137
Baby-/ Kinderartikel	9	128,6	191.075
SUMME			102.720.220

Tabelle 2 Kaufkraft im Nahbereich Selters (Stationärer Einzelhandel) (eigene Berechnungen | auf Grundlage GfK Geomarketing GmbH)

5. Bestandssituation / Umsatzleistung

Zur Erhebung der Bestandssituation wurde eine vollumfängliche Bestandsaufnahme im Einzugsbereich durchgeführt. Dabei wurden alle Betriebe erhoben, nach Sortimenten aufgeteilt und die Verkaufsflächen vor Ort oder aus Bauakten ermittelt.

5.1. Verkaufsflächen

Die Verbandsgemeinde verfügt über Verkaufsflächen von rund 15.900 m² von denen rund 54 % auf die Nahversorgung entfallen. Der Hauptanteil an versorgungsrelevanter Verkaufsfläche befindet sich mit Rewe:XL, Aldi und Lidl in Selters. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Lebensmittelhandwerk.

VK in m ²	Selters	Herschbach	Rest VG	SUMME
Nahversorgung	6.265	1.885	395	8.545
Restl. Sortimente	6.255	1.000	100	7.355
SUMME	12.520	2.885	495	15.900

Tabelle 3 Verkaufsflächen in der VG Selter
(eigene Erhebung)

Neben Selters bilden die Ortsgemeinde Herschbach mit einem Edeka (zwischenzeitlich geschlossen) sowie einem Penny einen weiteren Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung innerhalb der Verbandsgemeinde. Hier befindet sich, neben Lebensmittelhandwerk, auch ein Drogeriemarkt der Firma Rossmann.

Die Betriebe in Selters (Stadt) und Herschbach stellen die maßgebliche Versorgungsleistung in der VG sicher.



Abbildung 2 Ausschnitt der Bestandserfassung in der Stadt Selters
 (eigene Darstellung | auf Grundlage © GeoBasis-DE / LvermGeoRP 2019, dl-de/by-2-0)

In den übrigen Ortsgemeinden befinden sich kaum Nahversorger oder sonstige weitergehende Sortimente.

5.2. Leistungskennzahlen

Aus den bestehenden Verkaufsflächen lassen sich die potenziellen Umsätze ableiten. Diese basieren auf der Zugrundelegung der Flächenproduktivität. Hierunter ist die Leistungsfähigkeit

eines Betriebs oder Sortiments je Quadratmeter zu verstehen. Diese Leistung kann sehr unterschiedlich ausfallen und hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Da die Betriebe ihre genauen Umsätze jedoch in den meisten Fällen nicht bekanntgeben, müssen Literaturwerte mit geringen Anpassungen auf Grundlage von Erfahrungswerten herangezogen werden. Diese Werte basieren auf Daten des statistischen Bundesamtes, bestehender Einzelhandelskonzepte und den aktuellen Veröffentlichungen der EHI. Aufgrund der preislichen Entwicklungen insbesondere in den letzten Monaten wird gutachterlich die angesetzte Flächenproduktivität um den Prozentsatz der Steigerung der Verbraucherpreise erhöht (gerundet). Als Grundlage hierfür dienen die Daten des Statistischen Bundesamtes². So wird für den Bereich der Nahrungsmittel ein Ansatz von 13,7 % zugrunde gelegt. Bei den übrigen, nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird wiederum auf die sog. Kerninflationsrate (ohne Nahrungsmittel und Energie) von durchschnittlich 6,5 % (April bis Juli 2023) zurückgegriffen. Bei der daraus resultierenden Anhebung der Flächenproduktivität ist zu beachten, dass es sich um einen deutlich höheren Wert handelt, als in der Realität wahrscheinlich ist, da davon ausgegangen werden muss, dass bei steigenden Preisen die Nachfrage nicht unverändert gleich bleibt. Es ist eher davon auszugehen, dass die Nachfrage einzelner Güter sinkt.

In der Verbandsgemeinde kann ein Umsatz von rund 46,8 Mio. € im Bereich der Nahversorgung erzielt werden. Hiervon entfallen rd. 36,2 Mio. auf die Stadt Selters und 10,0 Mio. auf die Ortsgemeinde Herschbach. In den übrigen Sortimentsbereichen können etwa 17,9 Mio. € jährlich innerhalb der gesamten VG umgesetzt werden. Hier erzielen die Stadt Selters wiederum 15,2 Mio. €.

6. Kaufkraftbindung

Aus dem Verhältnis zwischen Kaufkraft je Warengruppe und Umsatzpotenzial je Warengruppe lässt sich die Bindung der lokalen Kaufkraft ermitteln. Diese Bindungsquote gibt an, ob die Betriebe vor Ort die Nachfrage decken können oder ob die Umsätze entweder von außerhalb des Einzugsbereichs generiert werden oder ob sogar Kaufkraft aus dem Einzugsbereich abfließt. Dann sollte über eine mögliche Reaktion nachgedacht werden, um den eigenen Versorgungsstandort möglichst nachhaltig zu stärken und die Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Die Kaufkraftbindungsquoten wird nachfolgend für die Verbandsgemeinde Selters gemäß Sortimentsgruppen abgebildet (stationärer Einzelhandel):

² Destatis Statistisches Bundesamt https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html, Zugriff 02.08.2023.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Nahbereich in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	55,2	41,0	74,4
Gesundheits- und Körperpflege	9,4	5,8	61,7
Baumarktspezifische Waren	9,2	5,0	54,0
Bekleidung	5,0	5,3	108,4
Einrichtungsbedarf	7,7	1,4	18,7
Bücher / Schreibwaren	2,6	0,6	21,2
Unterhaltungselektronik / Medien	2,1	0,4	19,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3,0	0,3	8,1
Spielwaren / Hobbys	1,1	0,5	42,7
Foto / Optik	1,7	1,0	57,9
Schuhe / Lederwaren	0,9	0,8	88,5
Informationstechnologie	0,7	0,1	3,6
Sport / Camping	1,6	1,0	62,8
Hausrat	1,5	0,4	27,1
Uhren / Schmuck	0,7	1,1	155,3
Telekommunikation	0,4	0,1	38,3
Baby-/ Kinderartikel	0,2	0,1	22,0
SUMME	102,7	64,9	

Tabelle 4 Kaufkraftbindung im Nahbereich (VG) Selters
(eigene Berechnungen)

Die Tabelle 4 zeigt, dass auf Grundlage der vorgenommenen Berechnung davon ausgegangen werden kann, dass die Kaufkraft innerhalb der Verbandsgemeinde den rechnerischen Umsatz der vorhandenen Betriebe übersteigt. Hieraus ergeben sich, bis auf zwei Ausnahmen, die teils deutlich unterdurchschnittlichen Bindungsquoten.

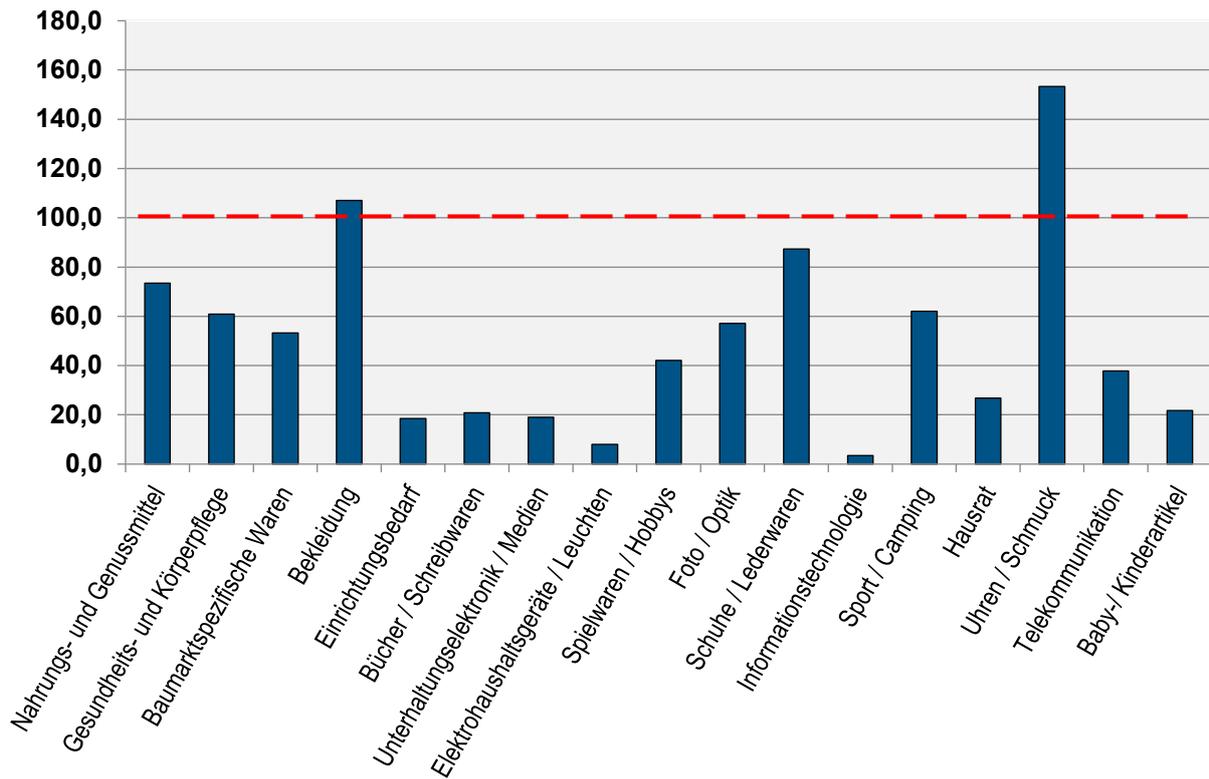


Abbildung 3 Kaufkraftbindung im Nahbereich Selters (eigene Darstellung)

Die Kaufkraftbindungsquote lässt keine Rückschlüsse zu, ob in einzelnen Warengruppen Entwicklungen möglich sind oder nicht. Sie kann lediglich veranschaulichen, ob zum Zeitpunkt der Erhebung von Kaufkraft und Bestandsbetrieben die Versorgung gut, überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich war. Daher müssen die Berechnungen etwas undifferenzierter aber spezifischer bewertet werden. Werte zwischen 80 % und 120 % sind als gute Versorgungslage zu bezeichnen. Werte, die deutlich über 150 % liegen, zeigen eine Überversorgung auf, die sich aus Kaufkraft aus der Umgebung ableiten lässt. Werte unter 50 % zeigen eine klare Angebotslücke auf, die es im besten Falle zu schließen gilt.

Aber auch für die Angebotsqualität sind die Berechnungsergebnisse nicht aussagekräftig genug. Sie lassen keine Rückschlüsse auf die Vielfalt des Angebotes und die Deckung des Bedarfs aller Einwohner- und Kundengruppen (Preisgefüge von niedrig bis hochpreisig, Angebotsumfang und –tiefe, angebotene Waren im Verhältnis zu ihrer Akzeptanz in der Bevölkerung, ihrer zeitgemäßen Ausgestaltung und dem Service in einzelnen Betrieben) zu.

Das Zahlenwerk ist nachfolgend zu diskutieren, wobei einige klare Empfehlungen ausgesprochen werden können, die unabhängig von konkreten Vorhaben oder Betrieben zu sehen sind.

7. Entwicklungspotenziale und Empfehlungen

Zuvor wurde hergeleitet, wie die Versorgung der Bevölkerung aktuell zu bewerten ist. Dabei wurde deutlich, dass in Selters ein Potenzial für weitere Entwicklungen besteht. Dieses ist rein rechnerisch bei allen Sortimentsgruppen zu sehen. Aufgrund der Einstufung der Stadt Selters als Grundzentrum liegt insbesondere im Bereich der Sortimente aus der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege aber auch der Nahrungs- und Genussmittel Entwicklungsspielraum. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Angebote, hierunter könnte z.B. auch ein zweiter Drogeriemarkt fallen, ist zur Versorgungssicherung denkbar.

Die Stadt Selters hat als Grundzentrum den Versorgungsauftrag mit Schwerpunktsetzung auf die Nahversorgung. Daher ist auch hier im Wesentlichen über eine planungsrechtlich zu steuernde Entwicklung nachzudenken. Die Versorgungslage innerhalb der Stadt kann als gut bezeichnet werden. Ob zusätzliche, großflächige, Einzelhandelsangebote zur Abrundung des Angebotes beitragen können, ist im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Neben der Stadt Selters verfügt noch die Ortsgemeinde Herschbach über nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot. Herschbach hat laut System zentraler Orte keine Versorgungsfunktion.

Es bieten sich Erweiterungsmöglichkeiten und Neuansiedlungen an. So ist die Hinzunahme eines großflächigen Vollsortimenters zur abschließenden Abrundung des Nahversorgungsangebotes durchaus denkbar. Details zu dessen Verträglichkeit sind in Abhängigkeit des konkreten Betriebes zu prüfen.

Für weitergehende Sortimente sind die Mittelzentren zuständig. Dennoch ist auch eine Grundversorgung in den mittelfristigen Bedarfen in Selters möglich. Hier sollen die Entwicklungen einen Grundversorgungsanteil decken können. Dies ist in einigen Warengruppen bereits der Fall. Dennoch können auch hier noch keine abschließenden Empfehlungen für Flächenpotenziale gemacht werden. Es kommt auf die jeweilige Entwicklung an, ob diese den Anforderungen entspricht, die an die – zumindest planerisch prüfbare – Genehmigungsgrundlage gestellt werden. Denkbar wäre z.B. die Ansiedlung eines Misch- oder Sondersortimenters sowie eine weitere Konzentration auf bereits etablierte Branchen.

Die genaue Größenordnung von Flächenpotenzialen und Betrieben bemisst sich jedoch in allen Fällen nicht an der „Schwelle“ von 100 % Kaufkraftbindung, sondern an der Tatsache, ob durch die jeweils angestrebte Entwicklung schädliche Auswirkungen im Sinne des BauGB, nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne der BauNVO oder nicht vertretbare Beeinträchtigungen im Sinne der Raumordnung und des LEP IV zu erwarten sind. Ansonsten gilt zunächst die Niederlassungsfreiheit nach den Vorgaben der EU und damit auch die Freiheit

zur Ausnutzung der kommunalen Planungshoheit in den gesetzlichen Grenzen und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung.

8. Zentrale Versorgungsbereiche

Für die Verbandsgemeinde Selters ist die Entwicklung des Einzelhandels nach den Vorgaben der Raumordnung verbindlich. Daher ist es wichtig zu prüfen, ob die zentralen Versorgungsbereiche in der bestehenden Form weiterhin geeignet sind, die Versorgung zu sichern und eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen. Zu überprüfen sind dabei alle Abgrenzungen und Definitionen sowie die Sortimentsliste.

Zentrale Versorgungsbereiche umfassen Bereiche einer Stadt oder Ortsgemeinde, die durch zahlreiche Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Kultur etc. geprägt sind. Dies sind typischerweise Innenstädte und Ortskerne. Ergänzend hierzu können weitere Einteilungen in Ergänzungsstandorte, Nahversorgungszentren oder eingeschränkte Zentrale Versorgungsbereiche getroffen werden.

Das Konzept aus dem Jahr 2015 definiert für die Stadt Selters wie auch die Ortsgemeinde Herschbach Zentralen Versorgungsbereich (ZVB), Ergänzungsstandorte und Nahversorgungsstandorte.

Der **Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Selters** umfasst den historischen Stadtkern sowie die nördlich gelegenen Einzelhandelsstandorte entlang der Bahnhofstraße. Diese Abgrenzung kann, nach der erneut durchgeführten Bestandsaufnahme, bestehen bleiben und in die Fortschreibung übernommen werden.

Des Weiteren sieht das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 das Einzelhandelsangebot an der Luisenstraße als **Zentralen Versorgungsbereich Luisenstraße** mit der Einschränkung auf die Nahversorgung vor. Zu der getroffenen Einschränkung führt das Einzelhandelskonzept aus, dass diese „notwendig [ist], um die Innenstadt als klaren Handelsschwerpunkt mit ihrer Angebotsvielfalt in Zukunft zu erhalten und im Rahmen ihrer Möglichkeiten angemessen entwickeln zu können“. Auch dieser ZVB wird in der Fortschreibung übernommen. Weiterhin orientiert sich die Ausweisung am Bestand. Die Bedeutung als Nahversorgungsstandort ist sowohl für die Stadt Selters als auch für die Umlandgemeinden, insbesondere auch wegen der guten Erreichbarkeit, weiterhin gegeben.

Mit dem **Ergänzungsstandort Hammermühler Weg** verfolgte die Verbandsgemeinde das Ziel, einen Entwicklungsbereich für nicht zentrenrelevante Sortimente vorzusehen. Auch dieser Bereich wird gutachterlich bestätigt und in die Fortschreibung übernommen. Hier sollen weiterhin, wie in der Konzeption (2015) Nutzungen verwirklicht werden können, die keine

schädlichen Auswirkungen erwarten lassen. Demgemäß besteht eine Entwicklungsmöglichkeit für nicht zentrenrelevante Sortimente, wobei es vornehmlich um Betriebserweiterungen und nicht um Neuansiedlungen gehen soll. Ebenso können Bestandsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sofern die Verkaufsflächen nicht die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, die Möglichkeit zur Erweiterung erhalten. Ein Nachweis, dass nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen ist, ist für den Einzelfall zu erbringen.

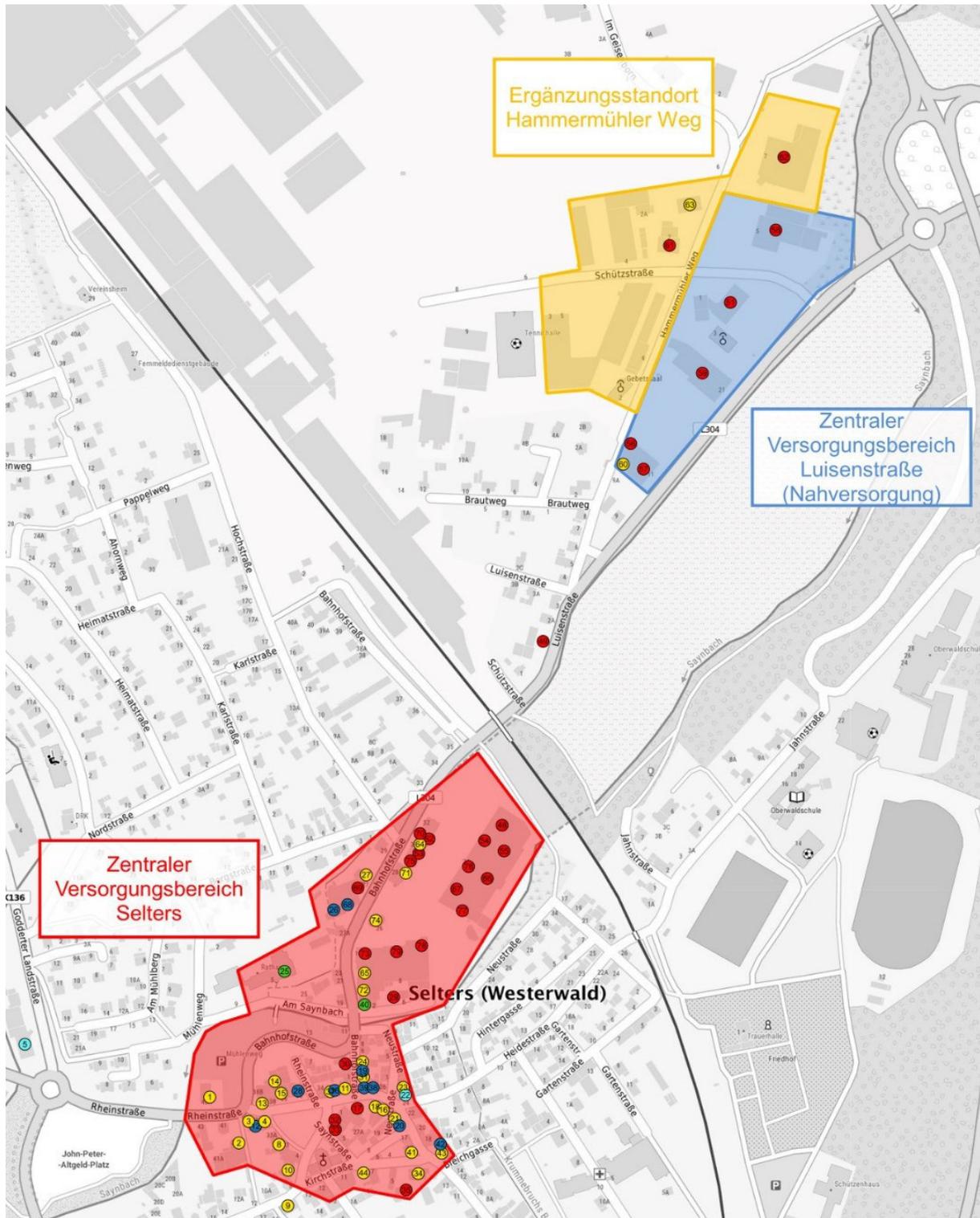


Abbildung 4 **Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Stadt Selters**
 (eigene Darstellung | auf Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de)

Die Ortsgemeinde Herschbach verfügt gemäß Ursprungskonzept über drei wesentliche Einzelhandelsstandorte, den **Zentralen Versorgungsbereich Herschbach** (Nahversorgung) sowie die **solitären Nahversorgungsstandorte Siegstraße** und **Rheinstraße**, die durch die erneute Bestandsaufnahme bestätigt werden können. Der Ortskern, entlang der Hauptstraße,

wird als Zentraler Versorgungsbereich Herschbach mit der Beschränkung auf die Nahversorgung definiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch zwei solitäre Nahversorgungsstandorte: einem Vollsortimenter im Norden des Siedlungsbereichs (Siegstraße Herschbach) sowie einer Agglomeration bestehenden aus Lebensmitteldiscounter und weiteren kleinflächigen Angeboten südlich des Ortskerns (Rheinstraße Herschbach).

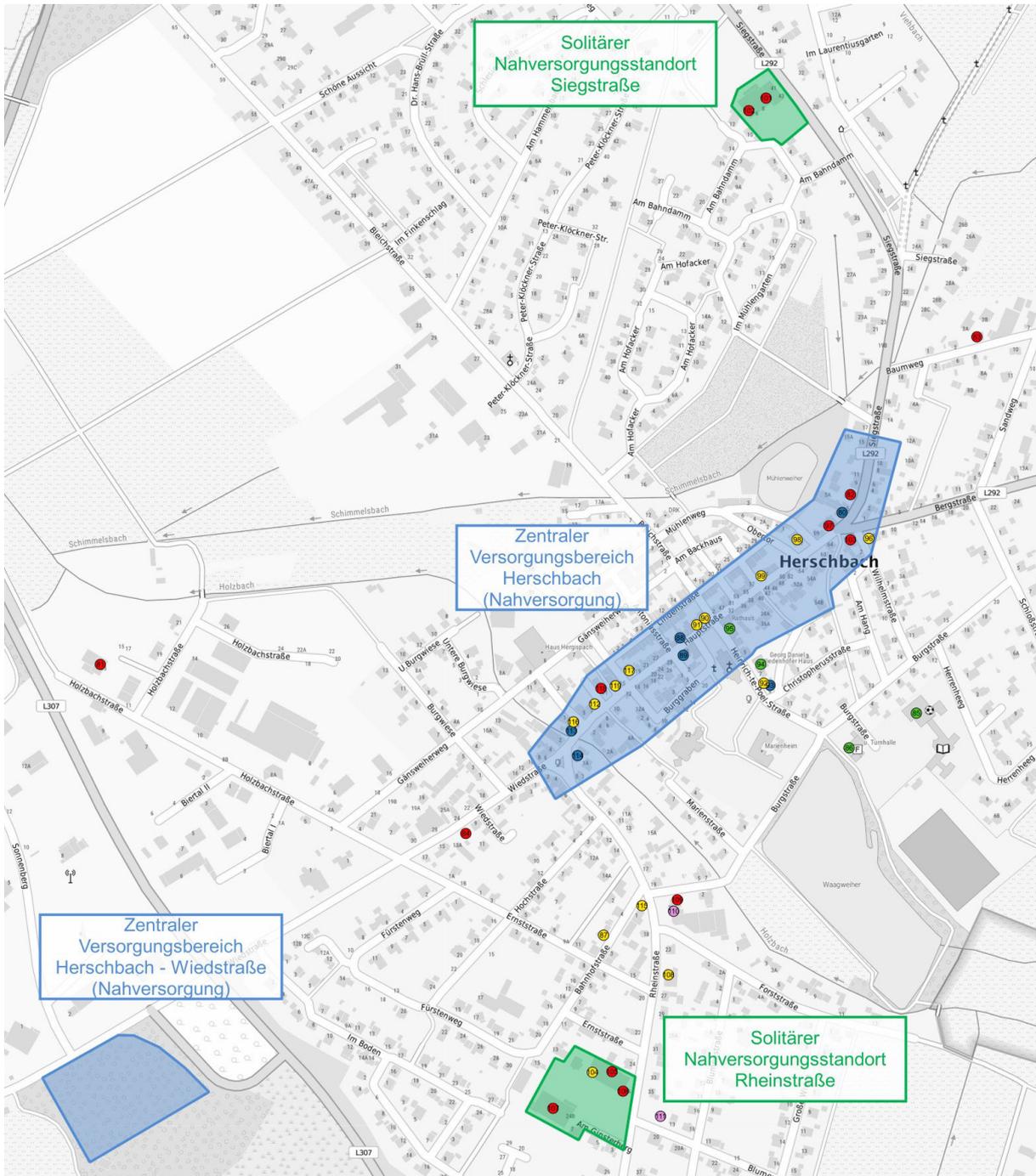


Abbildung 5 Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in der Ortsgemeinde Herschbach
 (eigene Darstellung | auf Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de)

Derzeit liegen der Ortsgemeinde Pläne eines Investors vor, einen weiteren Einzelhandelsstandort in Herschbach zu errichten. Am **Standort Wiedstraße** soll ein großflächiger Vollsor-timeter errichtet werden.

Wie im Zuge der Bestandserhebung (2023) aufgezeigt, befindet sich in der Ortsgemeinde Herschbach ein Penny-Markt und ein Edeka-Markt. Derzeit verfügt die Ortsgemeinde über 3.034 Einwohner³. Zwischenzeitlich (2024) hat sich die Bestandssituation in Herschbach jedoch verändert. Der Edeka-Markt hat seinen Standort in Herschbach aufgegeben. Der Markt ist bereits geschlossen. Zu beachten ist, dass die Genehmigung zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort Bestand hat und somit ein anderer Markt möglich wäre. Derzeit liegen der Ortsgemeinde allerdings keine Kenntnisse über eine weitere Nutzung vor.

Gemäß Ziel 57 des LEP IV sind „ausnahmsweise [...] 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.“

Erweiterungen an den vorhandenen Standorten sind aus derzeitiger Sicht nicht möglich und seitens der Betreiber wurde hierzu auch kein Interesse an die Ortsgemeinde herangetragen. Zudem fällt nun mit der Schließung des Edeka-Marktes ein Nahversorger weg, so dass eine Entwicklung am Standort Wiedstraße weiter an Bedeutung für die Sicherung der Nahversorgung gewinnt.

Die Kaufkraftbindungsquoten lassen wiederum eine grundsätzliche Entwicklung zu. Ein detaillierter Nachweis über die Verträglichkeit ist allerdings in einer Auswirkungsanalyse zu führen.

Zusätzlich zeichnet sich das Gebiet durch seine verkehrsgünstige Lage an der Wiedstraße aus. Der Standort lässt sich gut über die Bundesstraße B 413 und die Landesstraße L 305 erreichen.

Aus diesen Gründen wird diese Fortschreibung um den **Zentralen Versorgungsbereich Herschbach - Wiedstraße (Nahversorgung)** ergänzt.

Das nun vorliegende System der Zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte greift die aktuelle Bestandssituation auf und berücksichtigt gleichzeitig angemessene Entwicklungsmöglichkeiten.

³ . rlpdirekt (30.06.2023), Hauptwohnsitz

9. Sortimentsliste der VG Selters

➤ Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren (im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

Tabelle 5 Sortimentsliste VG Selters (eigene Darstellung)

➤ Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software (einschl. Computerspiele), Navigationsgeräte
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör

Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte, Fahrräder, Sportgroßgeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Fahrräder und Zubehör, Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote
Hausrat	Glas /Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby- / Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

Tabelle 6 Sortimentsliste VG Selters (eigene Darstellung)

➤ Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbeleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör, Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und Installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz-und Motorradzubehör, zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“

Tabelle 7 Sortimentsliste VG Selters (eigene Darstellung)

Die Sortimentsliste verbleibt unverändert zum ersten Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015.

10. Fazit

Die Verbandsgemeinde Selters kann durch die Aktualisierung / Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen wichtigen Baustein in der hoheitlichen Planung zur Stadtentwicklung auf aktualisierte Daten stützen. Die Konzeption macht deutlich, dass ein Entwicklungsspielraum besteht. Dieser ist derzeit auf konzeptioneller Ebene nicht genau zu quantifizieren, da die konkrete Verträglichkeit von Betriebsentwicklungen oder Ansiedlungen im Einzelfall geprüft werden muss. Mit dem neuen Konzeptstand kann die Verbandsgemeinde nun allerdings wieder planerisch tätig werden und ihre Potenziale in die Umsetzung geben.

Zentralgelegene Leerstandspotenziale zur Nachnutzung sind nicht gegebene. Eine Neuansiedlung von Betrieben zur Unterstützung und Verbesserung des bestehenden Angebotes können, ohne größere städtebauliche Umstrukturierungen, nur außerhalb der unmittelbaren Kernbereiche ermöglicht werden.

Die Erweiterung vorhandener Betriebe soll dabei stets zugelassen werden, um eine Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen des Marktes oder gesetzliche Vorgaben zu ermöglichen. Vergrößerungen der Verkaufsfläche führen dabei im Rahmen der hier identifizierten baulich strukturellen Möglichkeiten voraussichtlich nicht automatisch zu einer Steigerung des Umsatzes in gleichem Maße und können nicht mit der gleichen Flächenproduktivität angesetzt werden.

Zudem gilt, dass der Online-Handel als wesentlicher Konkurrent zum stationären Handel zu identifizieren ist (vgl. Kapitel 11). Eine Unterstützung bestehender Händler – egal an welchem Standort – sollte daher als wichtigste Empfehlung zu verstehen sein.

11. Exkurs: Online Handel

11.1. Deutschlandweite Entwicklung

Der Onlinehandel nimmt seit Jahren in seiner Bedeutung zu. In der nachfolgenden Grafik wird der Einzelhandelsumsatz (in Mrd. €) insgesamt und der Onlineanteil aufgezeigt.

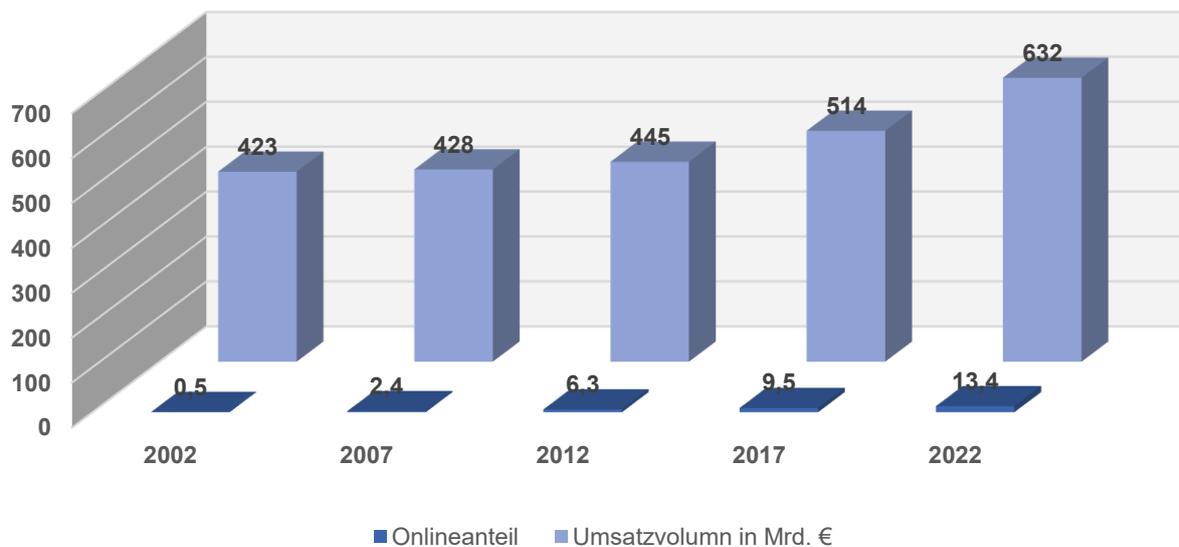


Abbildung 6 Onlineanteil am Einzelhandel 2002 – 2022 (ohne Apotheken, Kfz-, Brenn- und Kraftstoffhandel)
(HDE: Online-Monitor 2023)

Es zeigt sich hierbei die nach wie vor große Bedeutung des stationären Einzelhandels, aber auch die stetige Bedeutungszunahme des Onlinehandels.

Mittlerweile sind alle Warengruppen im Onlinehandel vertreten, wobei es deutliche Unterschiede bei den Umsatzanteilen gibt. Den höchsten Beitrag verzeichnen Musikinstrumente und Musikalien mit 58%, bespielte Ton- und Bildträger mit 44%, Spielwaren mit 42% und Bücher mit 40%.

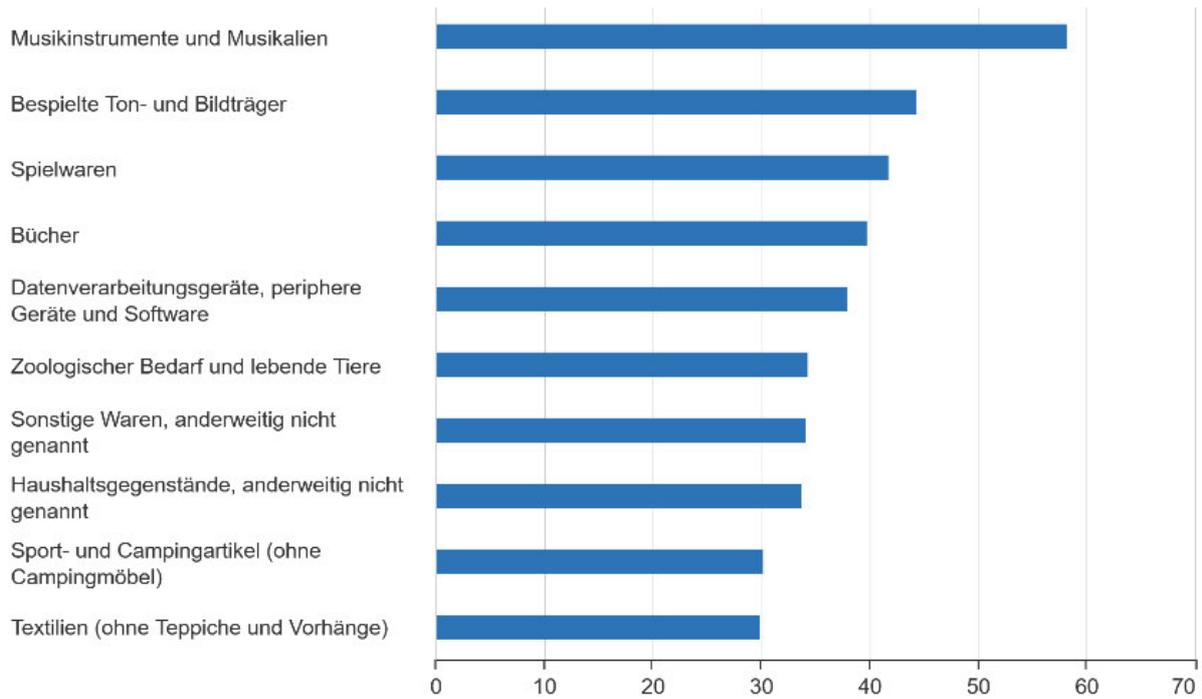


Abbildung 7 Umsatzanteile des online-Einzelhandels am Handel insgesamt nach Warengruppen 2019 (in %) (Statistisches Bundesamt, 2022)

Im Onlinehandel mit Lebensmittel sind die Umsätze noch vergleichsweise gering. HDE beziffert den Umsatzanteil von Lebensmittel im Onlinehandel bei 1,0 %.⁴ Allerdings wurde bereits vor der Pandemie diesem Segment des Onlinehandel eine stetiges Wachstum vorausgesagt. Es ist davon auszugehen, dass die Pandemie dieser Entwicklung einen weiteren Schub gibt.

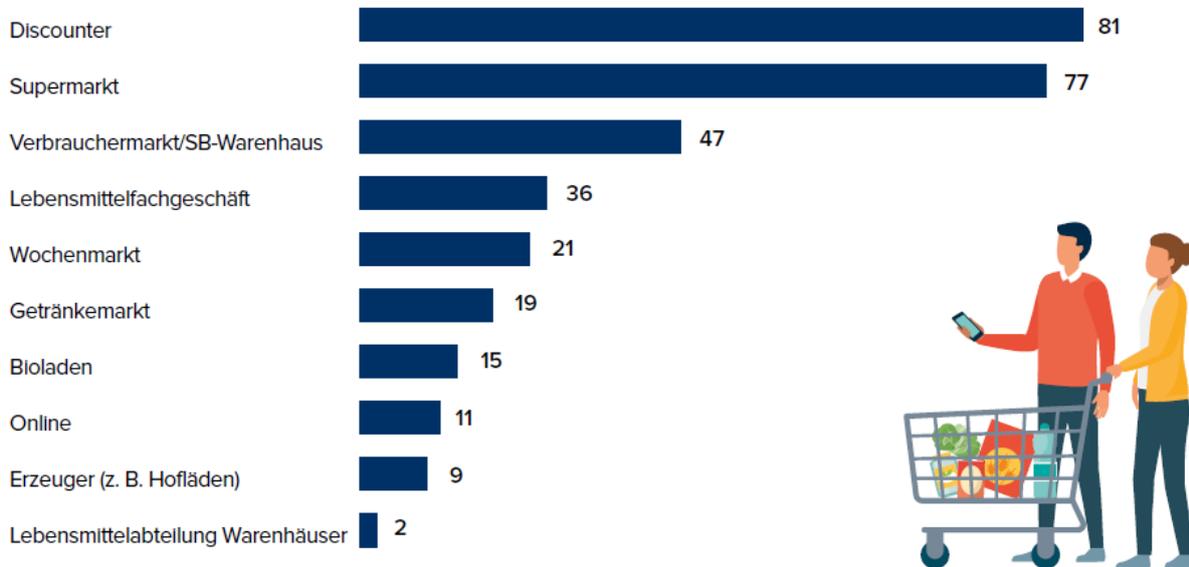


Abbildung 8 Einkaufsstättenportfolio für den Wocheneinkauf (stationär, in %) (HDE: Handelsreport 2020)

⁴ HDE: Handelsreport Lebensmittel Online, 2017

Die Darstellung zeigt die verschiedenen Formate (Einkaufsstättenportfolio), bei denen Verbraucher ihre Einkäufe tätigen. Hierbei ist der Onlinehandel eine von vielen Angebotsformen, die im Vergleich zum stationären Einzelhandel noch deutlich unterrepräsentiert ist. Dies ist u.a. auf das noch nicht flächendeckende Angebot von Frischeprodukten zurückzuführen.

Das Wachstum des Lebensmittelonlinehandels wird durch besondere Anforderungen an die Frische und Qualität der Lebensmittel und daraus resultierenden logistischen Herausforderungen (schnelle Lieferung und Gewährleistung der Kühlung) gebremst. Zusätzlich erschwert die Preissensibilität der Verbraucher und die hohe Versorgungsdichte das Wachstum in diesem Segment.

Die nach wie vor große Bedeutung des stationären Einzelhandels zeigt sich trotz Zunahme im Bereich des Onlinehandels in der Verkaufsflächenentwicklung. Hier ist über die Jahre eine stetige Zunahme zu beobachten.

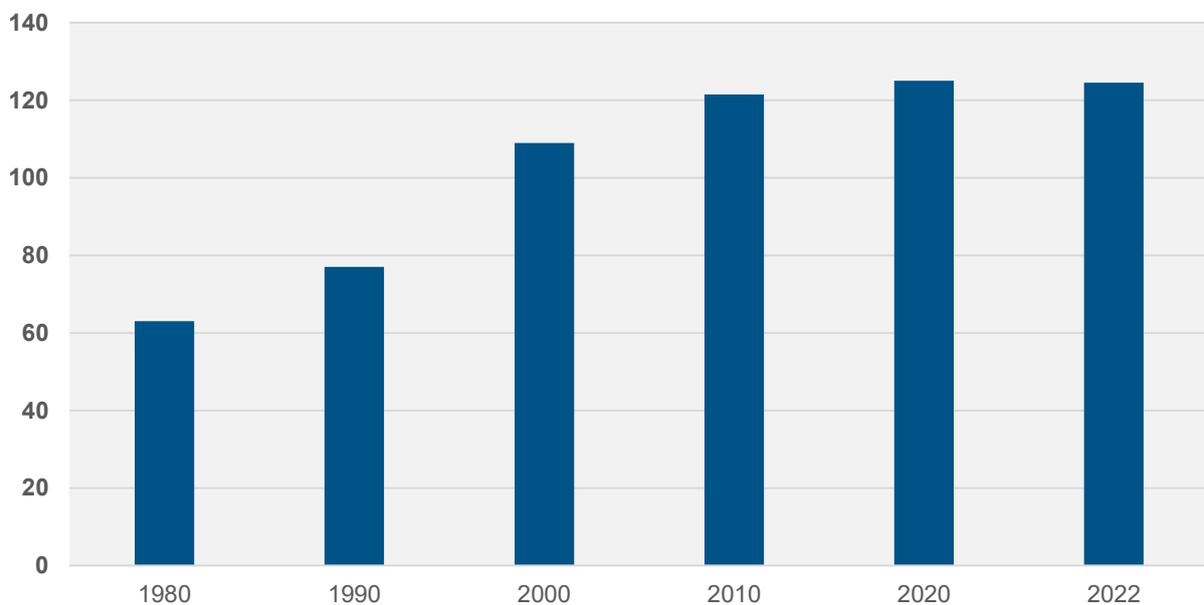


Abbildung 9 Flächenentwicklung Einzelhandel in Deutschland von 1980 bis 2022 (in Mio. m²)
(HDE: Zahlenspiegel 2023)

Auch der sogenannte Multichannel-Vertrieb gewinnt an Bedeutung. Neben dem „reinen“ Onlinehandel und dem ausschließlichen Vor-Ort-Verkauf, beginnen immer mehr Geschäfte des stationären Einzelhandels einen eigenen Onlineshop aufzubauen und so parallel ihre Waren on- und offline zu verkaufen. Gängig ist z.B. das Modell des online Bestellens und in der Filiale abholen. Demgegenüber gibt es auch Onlinehändler, die eine Filiale eröffnen.

Eine Umfrage unter Einzelhändlern ergab, dass der eigene Onlineshop bei 40% der Befragten den stärkeren Umsatz generiert.⁵ Der Onlinehandel bietet somit auch Chancen und Potenziale

⁵ e-commerce magazin: Onlinehandel in Deutschland: Neuer e-commerce-Kompass gibt tiefe Einblicke, 16.02.2022

für den stationären Einzelhandel. Die Vorteile des Onlinehandels (u.a. oftmals günstiger, keine Bindung an Öffnungszeiten, bargeldlos bezahlen, Einsicht von Bewertungen, Zeitersparnis, Lieferung nach Hause) stehen den Vorteilen des stationären Einzelhandels (Beratung, Ausprobieren der Ware, sofortige Verfügbarkeit, keine Versandkosten) gegenüber und lassen sich so kombinieren.

Neben dem eigenen Onlineshop werden auch sogenannte Marktplätze immer stärker als Vertriebskanal genutzt.⁶ Marktplätze, wie Amazon, eBay, Zalando u.v.m., ermöglichen insbesondere kleinen Einzelhändlern ihre Waren online ohne großen Aufwand (z.B. Erstellung eines Onlineshops) zu verkaufen. Allerdings gilt es als schwierig, bei dieser Vertriebsform eine gute Kundenbindung aufzubauen.

In den Warengruppen Bekleidung, Elektronik, Einrichtung und Sport/ Hobby trägt der Onlinehandel zunehmend zu einer Verdrängung des stationären Einzelhandels bei.⁷ Dies wirkt sich besonders stark auf städtische Randlagen und inhabergeführte Geschäfte mit meist geringer Verkaufsfläche in Innenstadtlagen aus. Zudem benötigt der Onlinehandel Logistikflächen, die klassische Gewerbeflächen sind und somit sonstigen Gewerbebetrieben nicht zur Verfügung steht. Dies erhöht den Druck auf die Entwicklung von Gewerbeflächen. Zudem entsteht zusätzlicher Lieferverkehr und somit eine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Eine Anpassung an das sich verändernde Einkaufsverhalten muss vom Handel erfolgen. Im Rahmen der gemeindlichen Planungen können die Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel geschaffen bzw. verbessert werden, indem u.a. Entwicklungsmöglichkeiten gegeben und den jeweiligen Erfordernissen entsprechende Standortentscheidungen getroffen werden.

11.2. Verbandsgemeinde Selters

Warengruppe	Kaufkraft / Einwohner / Jahr in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft in Nahbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	51	100,6	847.011
Gesundheits- und Körperpflege	50	109,2	901.391
Baumarktspezifische Waren	161	135,9	3.612.153
Bekleidung	143	118,5	2.797.533
Einrichtungsbedarf	148	120,5	2.931.998
Bücher / Schreibwaren	121	94,8	1.893.714
Unterhaltungselektronik / Medien	71	112,7	1.321.001
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	136	122,7	2.530.367

⁶ HDE: Online-Monitor 2020

⁷ HDE: Online-Monitor 2020

Spielwaren / Hobbys	89	124,9	1.835.157
Foto / Optik	27	112,7	502.352
Schuhe / Lederwaren	38	113,9	714.543
Informationstechnologie	90	116,8	1.735.426
Sport / Camping	63	121,0	1.258.481
Hausrat	32	117,2	619.154
Uhren / Schmuck	39	114,4	736.566
Telekommunikation	44	111,0	806.300
Baby-/ Kinderartikel	10	124,4	205.372
SUMME			25.248.518

Tabelle 8 **Online-Kaufkraft im Nahbereich Selters**
(eigene Berechnungen | auf Grundlage GfK Geomarketing GmbH)

Die GfK erhebt ebenfalls Daten (u.a. Kaufkraft, Umsatz, Umsatz pro Einwohner) für den Onlinehandel. Tabelle 8 zeigt die Kaufkraft der VG Selters im Bereich des Onlinehandels. Diese steht dem stationären Einzelhandel nicht zur Verfügung und kann auch nicht vollständig zurückgeholt werden. Hierin zeigen sich dennoch Potenziale, die bei einer positiven Entwicklung des stationären Einzelhandels durchaus in Teilen innerhalb der VG gebunden werden können (z.B. Multichannel-Vertrieb).

Die Online-Kaufkraft in der VG Selters liegt zudem in nahezu allen Sortimentsgruppen über dem deutschen Durchschnitt. Das hängt u.a. mit der geografischen Lage und einer schlechteren Zentrenreichbarkeit zusammen und zeigt, dass die Verbandsgemeinde und die Stadt Selters, im Rahmen der vorgegebenen zentralörtlichen Funktion, für einige Sortimentsgruppen Potenziale erschließen können.

12. Anhang: Berechnungsergebnisse Einzelhandelskonzept 2015

Im Folgenden werden die Berechnungen aus dem Konzept 2015 abgebildet. Hieraus lässt sich die Entwicklung, die der Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Selters genommen hat, ablesen.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft in der Stadt Selters in €	Kaufkraft im übrigen Verbandsgemeindegebiet in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.115	95,8	5.869.369	28.767.547
Gesundheits- und Körperpflege	433	95,8	1.147.376	5.623.633
Baumarktspezifische Waren	600	95,8	1.589.897	7.792.564
Bekleidung	458	95,8	1.213.621	5.948.324
Einrichtungsbedarf	448	95,8	1.187.123	5.818.447
Bücher / Schreibwaren	231	95,8	621.110	3.000.137
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	186	95,8	492.868	2.415.695
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	177	95,8	469.020	2.298.806
Spielwaren / Hobbys	116	95,8	307.380	1.506.562
Foto / Optik	120	95,8	317.979	1.558.513
Schuhe / Lederwaren	109	95,8	288.831	1.415.649
Informationstechnologie	114	95,8	302.080	1.480.587
Sport / Camping	100	95,8	264.893	1.298.761
Glas-Porzellan-Keramik	81	95,8	214.636	1.051.996
Uhren / Schmuck	58	95,8	153.690	753.281
Telekommunikation	40	95,8	105.993	519.504
Baby-/ Kinderartikel	14	95,8	37.098	181.826
			14.574.054	71.431.833
			86.005.887	

Tabelle 9 Kaufkraftbindung im Einzugsbereich der Stadt Selters
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters, ISU Bitburg, 2015)

Der Kaufkraftindex für die Berechnungen 2015 wird auf Grundlage der regionalspezifischen Einkommenssituation für alle Warengruppe mit 95,8 % von der IHK Koblenz angegeben. Hieraus ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 86,0 Mio. €.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	34,64	33,83	97,7
Gesundheits- und Körperpflege	6,77	7,14	105,5
Baumarktspezifische Waren	9,38	4,57	48,4
Bekleidung	7,16	5,33	74,5
Einrichtungsbedarf	7,01	0,83	11,8
Bücher / Schreibwaren	3,61	1,43	39,7
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	2,91	0,00	0,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2,77	0,15	5,2
Spielwaren / Hobbys	1,81	0,44	24,3
Foto / Optik	1,88	0,96	50,9
Schuhe / Lederwaren	1,70	1,52	89,2
Informationstechnologie	1,78	0,22	12,3
Sport / Camping	1,56	0,80	51,2
Glas-Porzellan-Keramik	1,27	0,53	42,1
Uhren / Schmuck	0,91	0,66	73,0
Telekommunikation	0,63	0,04	6,0
Baby-/ Kinderartikel	0,22	0,00	0,0
Summe	86,01	58,45	

Tabelle 10 Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters, ISU Bitburg, 2015)

Die Tabelle 10 stellt die Kaufkraft 2015 mit den damaligen Verkaufsflächen und daraus resultierenden Umsätzen dar.

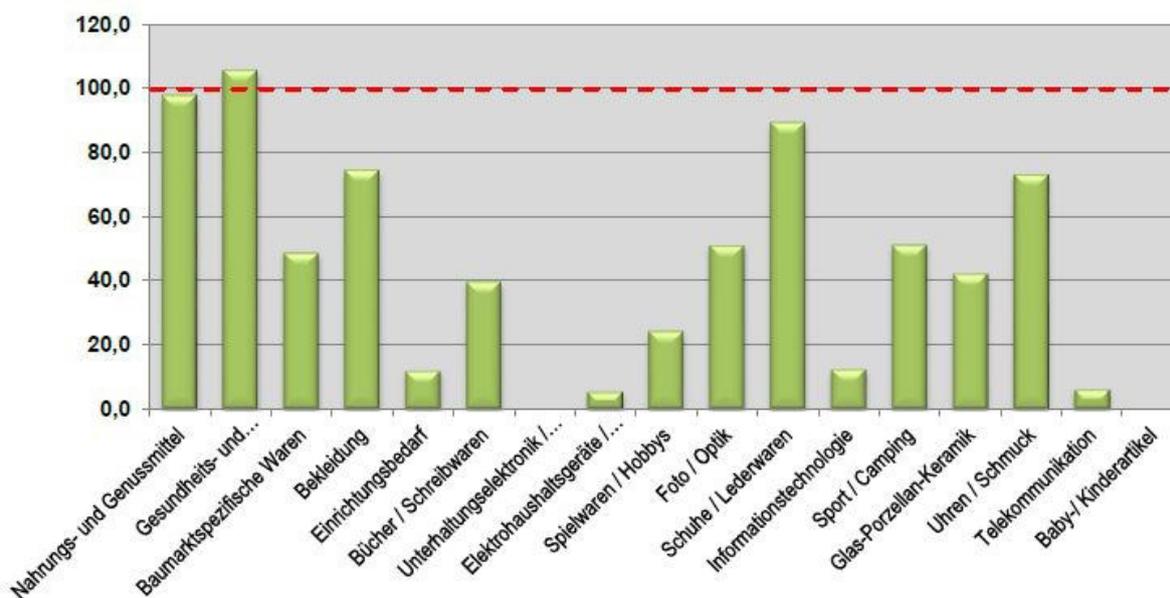
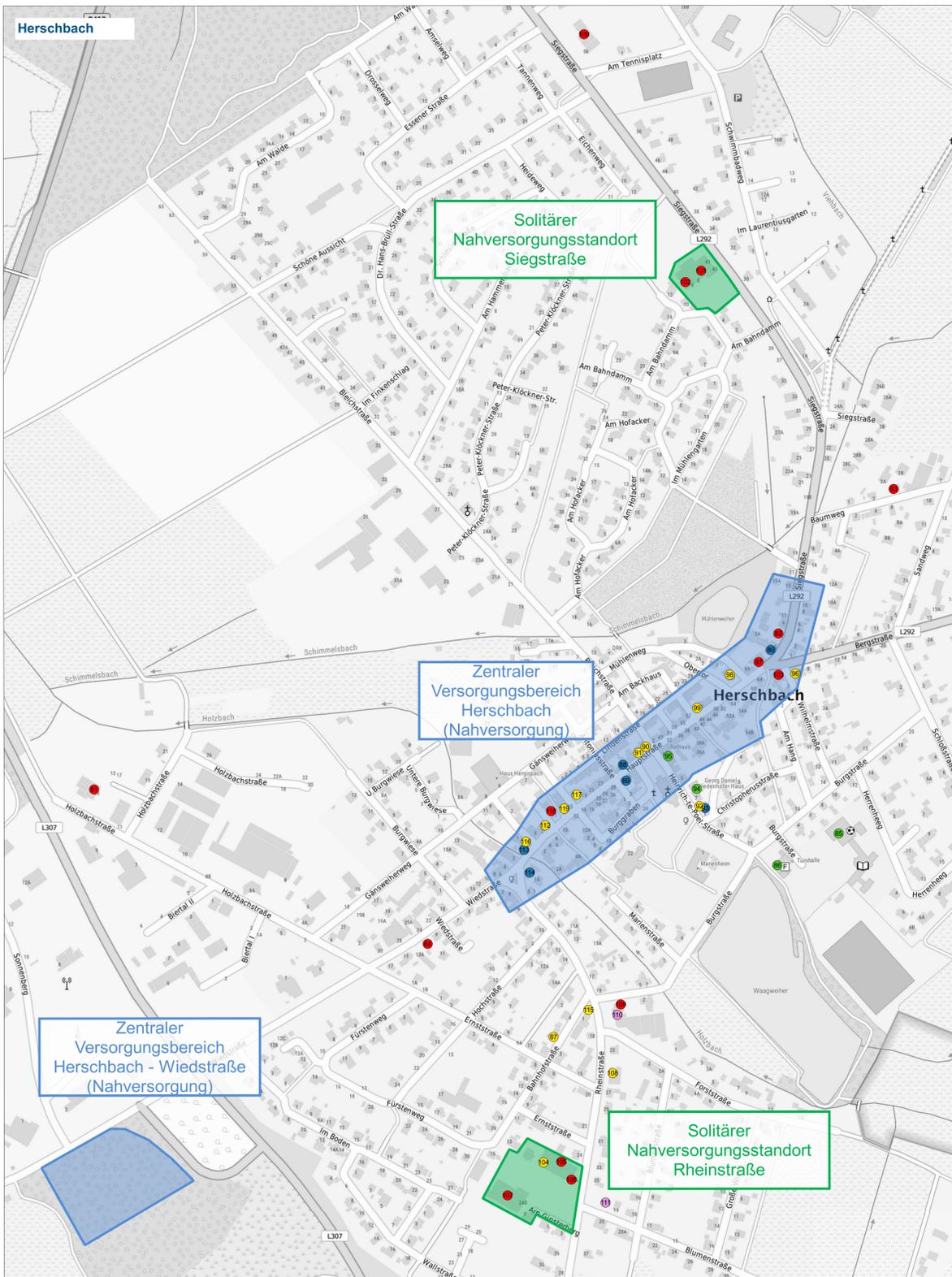
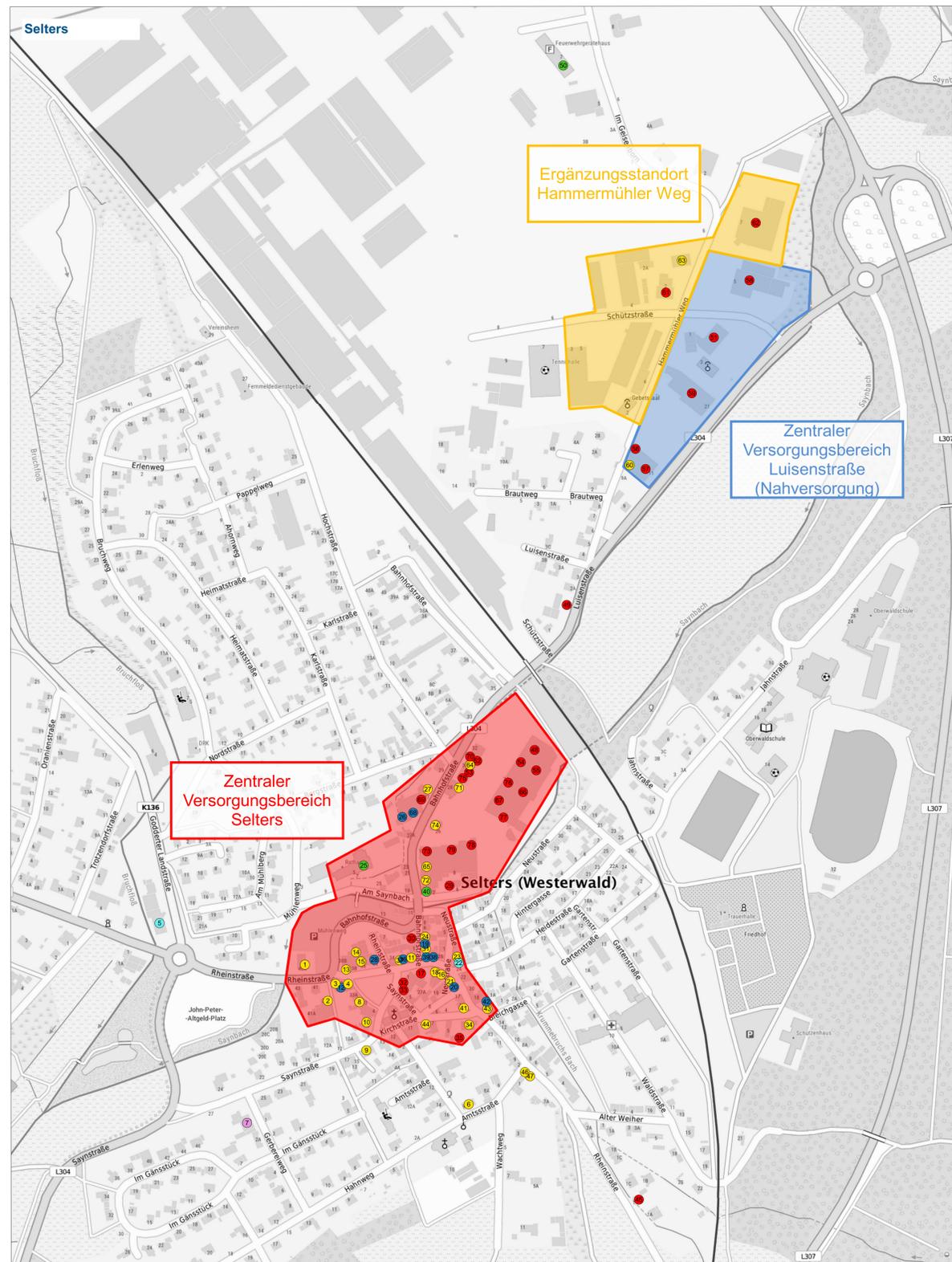


Abbildung 10 Kaufkraftbindungsquote in % (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Selters, ISU Bitburg, 2015)

Im Vergleich zum Jahr 2015 hat die Kaufkraft stärker zugenommen, als der Umsatz.



Betriebe

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Selters | 1 Sparkasse | 88 Leerstand |
| 2 Casino | 3 Physiotherapie | 89 Leerstand |
| 4 Fahrschule | 5 Opel Gerlach | 90 Restaurant |
| 6 Steuerberatung | 7 Autocenter | 91 Friseur |
| 8 Restaurant | 9 Friseur | 92 Bankautomat |
| 9 Friseur | 10 Restaurant | 93 Leerstand |
| 11 DEVK Versicherungen | 12 Leerstand | 94 Pfarramt |
| 12 LVM-Versicherungen | 13 Notar | 95 Rathaus |
| 14 Notar | 15 Westerwald Bank | 96 Friseur |
| 15 Friseur | 16 Metzgerei Henkelmann | 97 Hirsch-Apotheke |
| 16 Metzgerei Henkelmann | 17 Eiscafé | 98 Sparkasse |
| 17 Eiscafé | 18 Leerstand | 99 Taxi |
| 18 Leerstand | 19 Restaurant | 100 Getränkeshop |
| 19 Restaurant | 20 Landhotel Adler | 101 Bäckerei Grund |
| 20 Landhotel Adler | 21 Fahrschule | 102 Edeka |
| 21 Fahrschule | 22 Friseur | 103 Einrichtung Krah |
| 22 Friseur | 23 Verbandsgemeindeverwaltung | 104 Steuerberatung |
| 23 Verbandsgemeindeverwaltung | 24 Leerstand | 105 Tedi |
| 24 Leerstand | 25 Reisebüro | 106 Backhaus Hehl |
| 25 Reisebüro | 26 Leerstand | 107 Penny |
| 26 Leerstand | 27 Foto Duo | 108 Friseur |
| 27 Foto Duo | 28 Outletstore | 109 Tankstelle Ed Getränkeshop |
| 28 Outletstore | 29 EVM-Beratung | 110 Autohaus Krah |
| 29 EVM-Beratung | 30 Apotheke | 111 KFZ Grebe |
| 30 Apotheke | 31 Pöschel | 112 Imbiß |
| 31 Pöschel | 32 Rechtsanwältin | 113 Leerstand |
| 32 Rechtsanwältin | 33 Delari Werkzeuge | 114 Leerstand |
| 33 Delari Werkzeuge | 34 Leerstand | 115 Eiscafé |
| 34 Leerstand | 35 Ärztehaus | 116 Fahrschule |
| 35 Ärztehaus | 36 Casino | 117 Reisebüro |
| 36 Casino | 37 Leerstand | 118 Bäckerei Karl |
| 37 Leerstand | 38 Hello Happiness | 119 Restaurant |
| 38 Hello Happiness | 39 Imbiss | |
| 39 Imbiss | 40 Tankstelle Agip | |
| 40 Tankstelle Agip | 41 Kosmetik | |
| 41 Kosmetik | 42 Asia Haus | |
| 42 Asia Haus | 43 Rewe:XL | |
| 43 Rewe:XL | 44 Tankstelle BFT | |
| 44 Tankstelle BFT | 45 Feuerwehr | |
| 45 Feuerwehr | 46 Getränke Blum | |
| 46 Getränke Blum | 47 Komplet | |
| 47 Komplet | 48 Kramer Hörgeräte | |
| 48 Kramer Hörgeräte | 49 Schreibwaren / DP | |
| 49 Schreibwaren / DP | 50 Backshop Scheffel | |
| 50 Backshop Scheffel | 51 Bäckerei Schäfer | |
| 51 Bäckerei Schäfer | 52 Rossmann | |
| 52 Rossmann | 53 Lidl | |
| 53 Lidl | 54 Aldi Süd | |
| 54 Aldi Süd | 55 Aral Tankstelle | |
| 55 Aral Tankstelle | 56 Kircher Baustoffe | |
| 56 Kircher Baustoffe | 57 Imbiss | |
| 57 Imbiss | 58 Friseur | |
| 58 Friseur | 59 Sportclub | |
| 59 Sportclub | 60 Boutique Monique | |
| 60 Boutique Monique | 61 Ernestings Family | |
| 61 Ernestings Family | 62 Leerstand | |
| 62 Leerstand | 63 Bäckerei Karl | |
| 63 Bäckerei Karl | 64 Madelons Sportshop | |
| 64 Madelons Sportshop | 65 Ergotherapie | |
| 65 Ergotherapie | 66 Restaurant | |
| 66 Restaurant | 67 Apotheke | |
| 67 Apotheke | 68 Sparkasse | |
| 68 Sparkasse | 69 Homecare Service | |
| 69 Homecare Service | 70 Gartencenter | |
| 70 Gartencenter | 71 AWG Mode | |
| 71 AWG Mode | 72 Center Shop | |
| 72 Center Shop | 73 Schuh-Center | |
| 73 Schuh-Center | | |
| | Herschbach | |
| | 80 Leerstand | |
| | 81 Camping | |
| | 82 Hexennäht | |
| | 83 Gärtnerei | |
| | 84 Sanitätshaus | |
| | 85 Grundschule | |
| | 86 Feuerwehr | |
| | 87 Friseur | |

Legende

- Betriebe**
- Einzelhandel
 - Dienstleistungen
 - Autohäuser/ Werkstatt
 - Sonstige Nutzung
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Leerstand
- Versorgungsbereiche**
- Ergänzungsstandort
 - Zentraler Versorgungsbereich Selters
 - Solitärer Nahversorgungsstandort
 - Zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgung)

Datengrundlagen: Topo/Open-Street-Map für Kartographie und Geodäsie (2023), ©-de/by-nc/nd, www.tkg.bund.de



Verbandsgemeinde Selters

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung

Bestandsaufnahme Juli 2023

Entwurf

Stand: 18. Juni 2024
Maßstab: 1:3.000



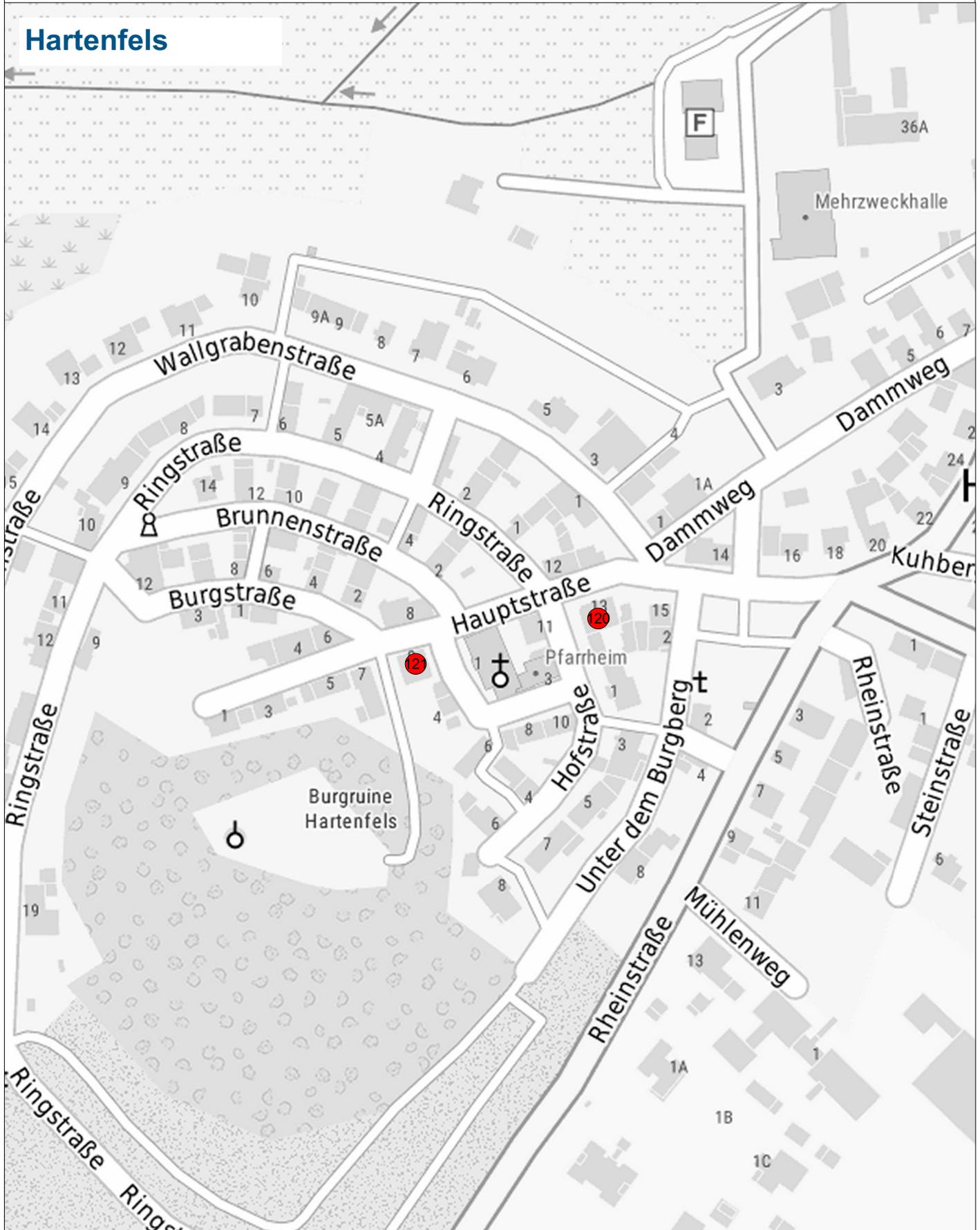
Erarbeitet durch: **Planung1** | Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heiser
Freier Stadtplaner AKRP
Schölstraße 11
54516 Wittlich

www.planung1.de
info@planung1.de
T +49 6571 177 98 00
F +49 6571 177 98 01

Verbandsgemeinde Selters Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung

Hartenfels



Betriebe

- Einzelhandel
- Dienstleistungen

TopPlusOpen:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de

Stand: 07. September 2023

Maßstab: 1:2.000

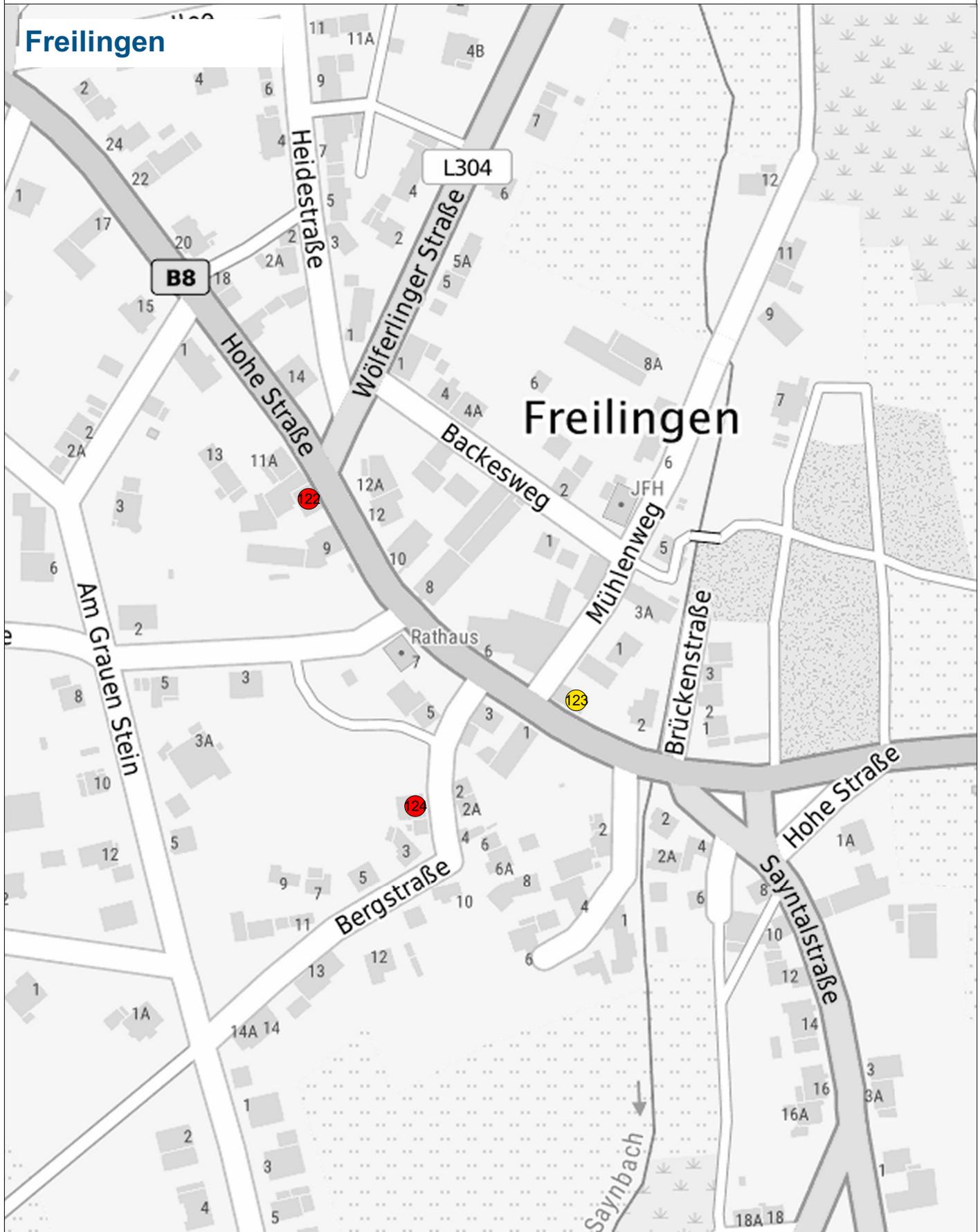
Entwurf

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

www.planung1.de
info@planung1.de
T +49 6571 177 98 00
F +49 6571 177 98 01

Verbandsgemeinde Selters Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung



Betriebe

- Einzelhandel
- Dienstleistungen

TopPlusOpen:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de

Stand: 07. September 2023

Maßstab: 1:2.000

Planung1
Stadtplanung | Beratung

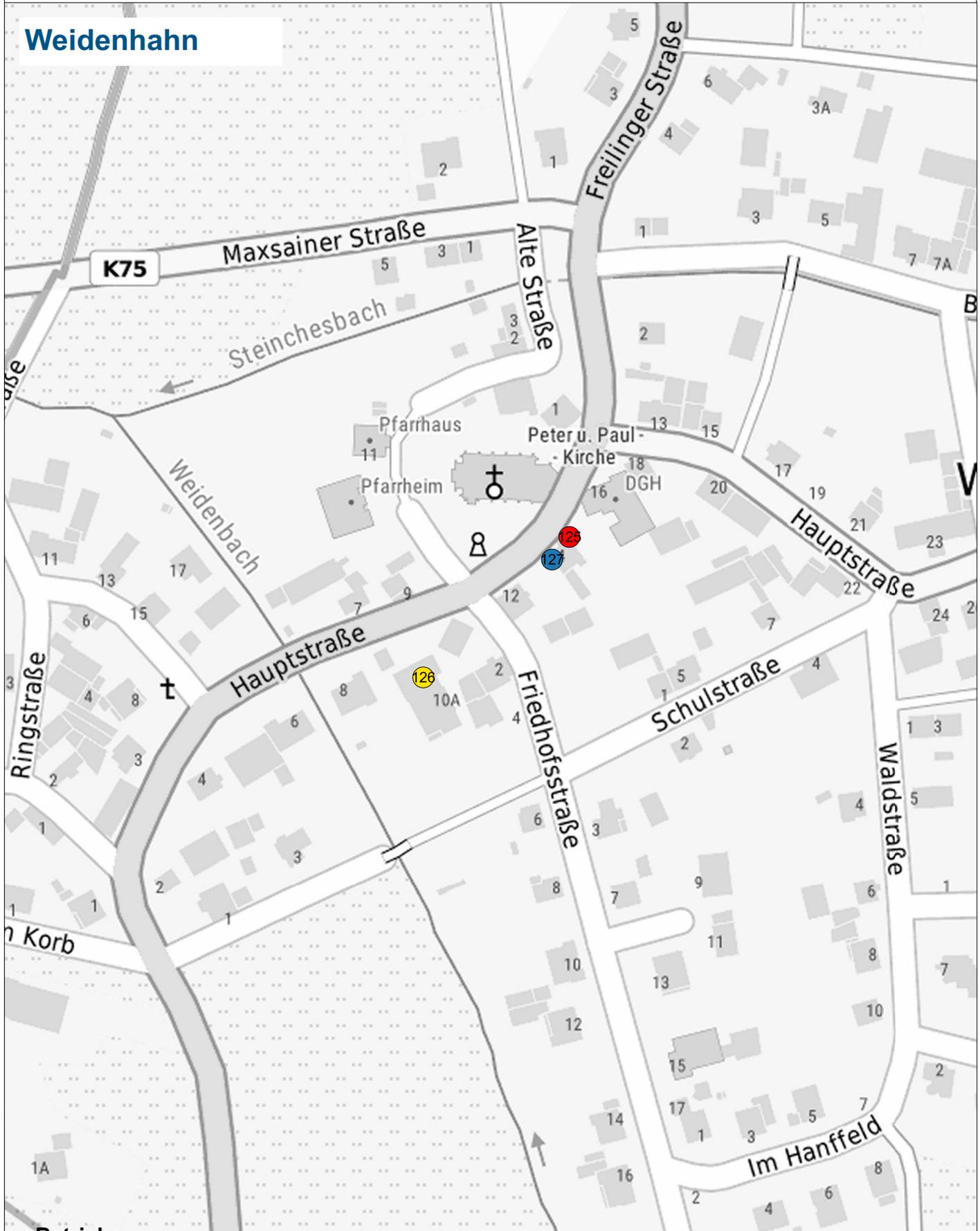
Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

Entwurf

www.planung1.de
info@planung1.de
T +49 6571 177 98 00
F +49 6571 177 98 01

Verbandsgemeinde Selters Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung

Weidenhahn



Betriebe

- Leerstand
- Einzelhandel
- Dienstleistungen

TopPlusOpen:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de

Stand: 07. September 2023

Maßstab: 1:2.000

Entwurf

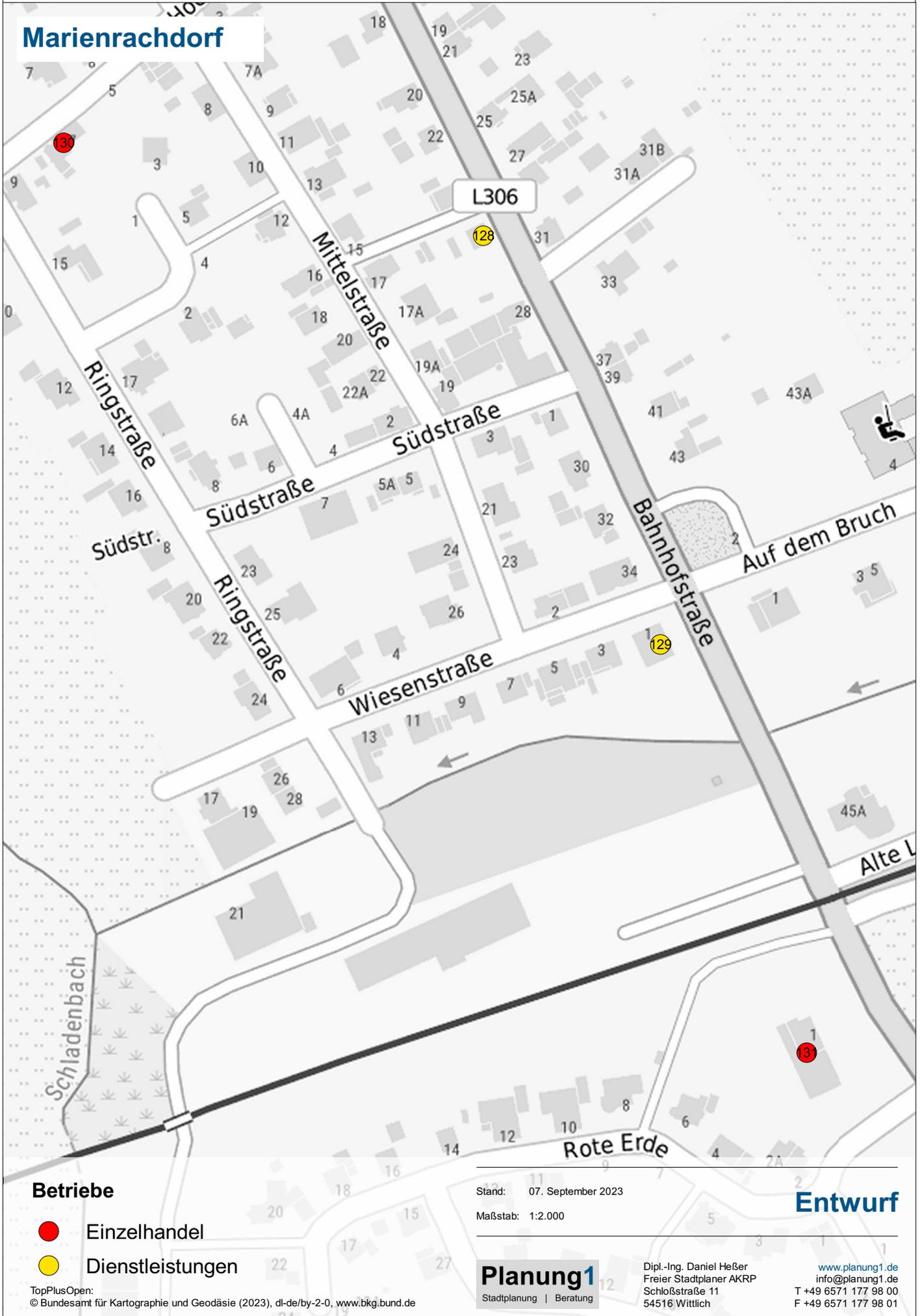
Planung1
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

www.planung1.de
info@planung1.de
T +49 6571 177 98 00
F +49 6571 177 98 01

Verbandsgemeinde Selters Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung

Marienrachdorf



Betriebe

- Einzelhandel
- Dienstleistungen

TopPlusOpen:
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023), dl-de/by-2-0, www.bkg.bund.de

Stand: 07. September 2023

Maßstab: 1:2.000

Entwurf

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

www.planung1.de
info@planung1.de
T +49 6571 177 98 00
F +49 6571 177 98 01