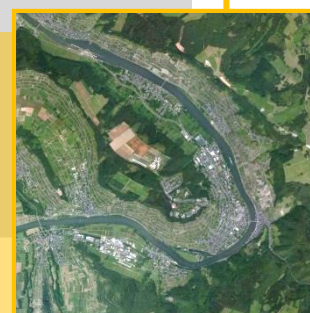
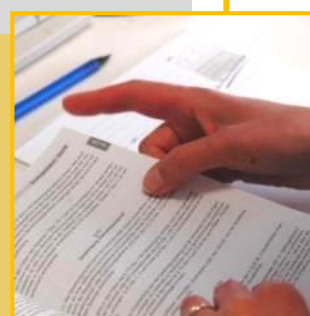
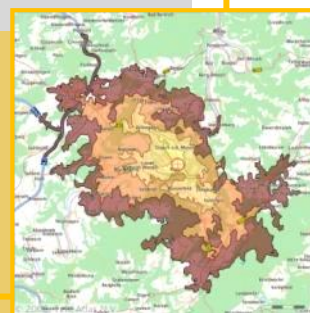
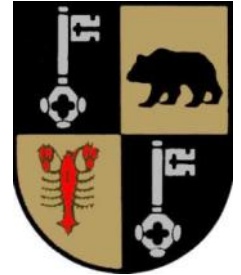


Einzelhandels- und Zentrenkonzept
für die
Stadt Bernkastel-Kues
Fortschreibung 2015

Entwurf





Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die

Stadt Bernkastel-Kues

Fortschreibung 2015

Stand: 29. März 2016

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Ausgangssituation.....	3
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung.....	3
1.3	Methodische Vorgehensweise	4
1.3.1	Grundlagendaten.....	4
1.3.2	Weiteres Vorgehen.....	5
2	ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren	7
2.2	Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel	8
2.2.1	Allgemeine Entwicklung.....	8
2.2.2	Faktor Online Einzelhandel	11
2.3	Vorgaben der Landesplanung	12
2.4	Vorgaben der Regionalplanung	14
2.5	Sonstige Vorgaben	15
3	BERNKASTEL-KUES ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION	21
3.1	Einwohnerzahlen	22
3.2	Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung	22
3.3	Einzugsbereiche	23
3.4	Zusätzliche Betrachtungen	29
4	ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS.....	33
4.1	Allgemeine Angebotssituation	33
4.2	Struktur des Einzelhandelsangebotes.....	34
4.2.1	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in den Nahbereichen.....	34
4.2.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Mittelbereich.....	40
4.2.3	Haupt- und Nebenhandelsstandorte	41
4.2.4	Ergänzungsstandorte	46
4.3	Fazit der Angebotsanalyse	46
5	STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS	47
5.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Bernkastel-Kues	47
5.1.1	Allgemeines	47
5.1.2	Städtebauliche Situation in den Hauptgeschäftsbereichen.....	48
5.1.3	Städtebauliche Situation in den Nahversorgungsbereichen und Streulagen.....	49
5.1.4	Städtebauliche Situation an den Ergänzungsstandorten	49
5.2	Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche	49
5.2.1	Flächennutzungsplan	49
5.2.2	Bebauungspläne.....	50
5.2.3	Sonstige Planungsvorgaben.....	51
5.3	Fazit der städtebaulichen Analyse.....	52

6	NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS	54
6.1	Allgemeines	54
6.2	Kaufkraftpotenzial	54
6.3	Kaufkraftbindung	57
6.4	Bewertung des Einzelhandelsstandortes	59
7	GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG	63
7.1	Zahlenwerk	63
7.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume / Potenziale und Restriktionen	63
7.3	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume	73
7.4	Fazit	78
8	MODELLE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG	80
8.1	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung	80
8.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung	82
8.3	Fazit	84
9	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	85
9.1	Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bernkastel-Kues	85
9.1.1	Übergeordnete Ziele	85
9.1.2	Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels	85
9.2	Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche	87
9.2.1	Verteilung der Einzelhandelsangebote	87
9.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	88
9.3	Lokalspezifische Sortimentslisten	92
9.3.1	System der Zentrenrelevanz	92
9.3.2	Bernkastel-Kueser Sortimentslisten	94
9.3.3	Modifizierte Sortimentslisten	96
9.4	Handlungsempfehlungen	98
9.5	Zentrenübergreifende Empfehlungen	99
10	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	100
10.1	Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans	100
10.2	Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne	101
10.3	Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)	104
10.4	Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen	105
11	SCHLUSSWORT	108
<hr/>		
ANHANG		109

1 EINFÜHRUNG

1.1 Ausgangssituation

Im Jahr 2012 wurde vom Stadtrat Bernkastel-Kues das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) für die Stadt Bernkastel-Kues beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept baute auf den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) auf, welches durch Beschluss des Landes Rheinland-Pfalz in 2008 verabschiedet wurde.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) ist die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Kernbereiche von Städten und Gemeinden; d.h. deren Ortskerne (Städtebauliches Integrationsgebot). Diese städtebaulich integrierten Bereiche werden auch „Zentrale Versorgungsbereiche“ genannt. Sie sind von der Gemeinde in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste der für den jeweiligen Ort spezifischen innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente zu erstellen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten ist dabei - ebenfalls in Abstimmung mit der Regionalplanung - auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Diese Regelungen des LEP IV zielen sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Die Aussagen des LEP IV sind bei der Bauleitplanung als „Ziele der Raumordnung“ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Bernkastel-Kues beschäftigt sich seit einiger Zeit mit Fragen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das bereits in 2012 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt die Bemühungen der Stadt, in diesem Bereich für eine geordnete Entwicklung zu sorgen.

Ursache hierfür waren auch damals wechselnde Bedarfe der Betriebe im Innenstadtbereich und die allgemeine Einzelhandelssteuerung in der Doppelstadt. Dabei spielt für die bisherige sowie die weitere Entwicklung vor allem die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und die Bereitstellung von Angeboten des mittelfristigen Bedarfs vor dem Hintergrund der beiden Kernbereiche der Doppelstadt eine herausragende Rolle. Auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Einzelhandels in den Gemeinden der VG und der besonderen Situation der Erreichbarkeit von Standorten entlang der Moselschleifen wurde schon in 2012 eine gezielte Steuerung des Einzelhandels durch die Stadt angestrebt. Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt ist zudem auch weiterhin stark auf den Tourismus ausgerichtet und soll in Zukunft den mittelzentralen Versorgungsauftrag in Abstimmung mit dem kooperierenden Mittelzentrum Traben-Trarbach decken.

Um im Zuge aktueller Entwicklungen den Anforderungen aus dem LEP IV gerecht zu werden, ist nun die Fortschreibung des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** zu erarbeiten, um die weitere

Einzelhandelsentwicklung in Bernkastel-Kues entsprechend steuern und einen Rahmen für die künftige Eigenentwicklung setzen zu können.

Mit der Verbandsgemeindeverwaltung und der zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde wurde daher vereinbart, dass zur erneuten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt eine Fortschreibung des bestehenden Konzeptes aufgestellt werden soll, welches auf der Grundlage einer erneuten differenzierten Bestandserfassung die Bereiche beschreibt, in denen schon heute innenstadtrelevanter Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch bestimmte Entwicklungspotenziale vorhanden sind. Dies ist notwendig um den Schwankungen im Einzelhandel („Handel ist Wandel“) auf Basis aktueller Daten begegnen zu können und diese durch eine strukturierte Entwicklung abzufedern.

Des Weiteren soll durch die Fortschreibung weiterhin das Ziel verfolgt werden, schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die abgegrenzten Versorgungsbereiche zukünftig ausschließen zu können.

1.3 Methodische Vorgehensweise

1.3.1 Grundlagendaten

Grundsätzlich werden bei der Datenerhebung zwei Methoden unterschieden:

- die statistische Erhebung von Primärdaten und
- die Auswertung von vorhandenen Informationen aus Sekundärdaten.

Bei der Primärdatenerhebung handelt es sich um eigens für die Untersuchung erhobene oder zu erhebende Daten, deren Auswertungen speziell auf das jeweilige Konzept, hier also auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bernkastel-Kues, bezogen sind.

Die Erhebung der Daten kann durch verschiedene Methoden erfolgen. In der Stadt Bernkastel-Kues wurde als erster Baustein eine Analyse der aktuellen Situation, welche die Datengrundlage und Berechnungsbasis für die Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht, durchgeführt. Hierzu wurde zunächst mittels einer Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) durch die sogenannte Angebotsanalyse im Zuge der Bestandsaufnahme vor Ort, eine Datengrundlage zur Beurteilung des vorhandenen Einzelhandelsangebots in der gesamten Verbandsgemeinde zusammengestellt. Bei der Einzelhandelskartierung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen festgehalten.

Da die Notwendigkeit besteht, die Einzelhandelssituation gemäß aktuellem Stand städtebaulich zu erklären und zu begründen, wurden ergänzend die Angebote an Dienstleistungen sowie die baulichen Strukturen der zentralen Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) erfasst und abgegrenzt. Dieser planungsrechtlich zwingend erforderliche Schritt muss dabei die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen. Darauf aufbauend lassen sich wiederum Rückschlüsse auf die Angebotssituation und den Leistungsstand des Einzelhandels ziehen.

Neben den primär erhobenen Daten wird auf sekundärstatistische Daten (Statistiken, Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, welche – basierend auf bestehenden Untersuchungen und Erhebungen – weitere Aussagen zu den Themen Bevölkerung, Einzel-

handelsstruktur und Kaufkraft, sowie Einzugsbereich und Angebotskonzentration bzw. -lücken ermöglichen. Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern ermöglichen darüber hinaus einen kommunalen bzw. regionalen Vergleich, da hierfür stets die Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung GfK aus dem Betrachtungsraum 2014 zu Grunde gelegt werden, die bundesweit ermittelt werden und daher vergleichbar sind. So lassen sich Verflechtungsbereiche erkennen und charakterisieren. Dies bedeutet, dass sich die Untersuchungen nicht nur auf die Stadt selbst beschränken lassen. Die Einbeziehung der dem Versorgungsbereich des Mittelzentrums zugeordneten Gemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde sowie der benachbarten zentralen Orte und evtl. anderer Konkurrenzstandorte erlaubt einerseits negative Auswirkungen auf deren Verflechtungsbereiche zu beurteilen, andererseits aber auch Rückschlüsse auf Beeinträchtigungen des Handelsstandortes Bernkastel-Kues durch diese Orte zu ziehen und negative Folgen künftig wirksam verhindern zu können. Um die Nachfragesituation in Bernkastel-Kues realistisch abzubilden, ist es zudem nötig, vorhandene Statistiken auf das Kaufverhalten sowie die Kaufkraftbindung hin zu untersuchen. Die entsprechenden Daten bedürfen hierzu auch in der Fortschreibung einer exakten Auswertung und Abgrenzung des Bezugsraumes, welcher im Prinzip aber bereits durch den festgelegten maßgeblichen Einzugsbereich der Stadt verankert ist. Die Kombination quantitativ-statistischer Bausteine mit qualitativ-städtebaulichen Aussagen ergibt in der Synthese ein detailliertes Bild der aktuellen Einkaufssituation in Bernkastel-Kues.

1.3.2 Weiteres Vorgehen

Die erhobenen Daten werden zunächst zielgerichtet ausgewertet. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse sollen dazu die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten Siedlungsraumes bezüglich ihrer räumlichen Lage untersucht werden. Neben der Lagekategorie ist vor allem die funktionale Vernetzung der Standorte von Bedeutung. Die unterschiedlichen Bereiche werden auf folgende Punkte hin untersucht:

- Lage im Stadtgebiet,
- Struktur und Ausdehnung,
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr,
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Stadteingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

In Kombination mit den vorangegangenen Daten erfolgt erneut eine Analyse der gesamten aktuellen Situation in der Stadt. Diese Stärken-Schwächen-Analyse ist Voraussetzung, um die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und ggf. weiterer Versorgungsbereiche vornehmen zu können, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels zu identifizieren und städtebaulich-funktionale Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen auszuarbeiten.

Die Abgrenzung von Zentren, im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung genauso wie auf Sortimentsbeschränkungen, soll rechtssichere Grundlagen für zukünftige kommunale Einzelhandelsentwicklungen liefern.

Daher werden, aufbauend auf der Ist-Situation im Anschluss an die Datenauswertung für die gesamte Stadt Bernkastel-Kues und bezogen auf alle Branchen, Aussagen zu einer wünschenswerten Entwicklung getroffen, die konzeptionell in Form künftiger zentraler

Versorgungsbereiche, möglicher Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen sowie möglicher Sonderstandorte (z.B. für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel) festgelegt und zusammengefasst werden. Dabei sind neben dem Ausmaß des zukünftigen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials vor allen Dingen realistische räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet zu beachten. Außerdem werden erneut spezifische Sortimentslisten mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten erarbeitet, so dass das Konzept den Anforderungen des LEP IV gerecht wird und den aktuellen Gegebenheiten in der Stadt Bernkastel-Kues entspricht.

Im letzten Schritt wird auf Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen das bestehende Maßnahmenprogramm überprüft und auf Basis der aktuellen Erkenntnisse überarbeitet. Es besteht erneut aus dem eigentlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – u.a. mit Aussagen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und den zulässigen Sortimentslisten – sowie planungsrechtlichen Empfehlungen. Die Fortschreibung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels umfasst dabei erneut einen systematischen Katalog für die funktionale Entwicklung im Bernkastel-Kueser Stadtgebiet.

Insgesamt kann die Fortschreibung des Konzeptes auf die bisherige Entwicklung des Einzelhandels – auch als Resultat aus der Erstaufstellung – entsprechend reagieren sowie darüber hinaus aktuelle Tendenzen planungsrechtlich untermauern sowie gezielt steuern. So bildet es für verantwortliche Akteure aus Politik und Verwaltung auch zukünftig eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bernkastel-Kues.

2 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält nach wie vor an, auch wenn bestimmte Entwicklungen zwischenzeitlich bereits mehrfach für beendet erklärt worden sind. Insbesondere während der vergangenen dreieinhalb Jahrzehnte haben sich dabei massive Veränderungen der Einzelhandelslandschaft ergeben, die das Gesicht unserer Städte und Gemeinden nachhaltig prägen.

Während in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts insbesondere Lebensmitteldiscounter und bestimmte Fachmärkte (z.B. aus dem Bereich „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.ä.) auf die „grüne“ oder „graue Wiese“ drängten, ist immer noch eine weitergehende Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte festzustellen. Sie führt seit einigen Jahren dazu, dass sich mittlerweile auch Geschäfte, die früher ausschließlich in den Ortskernen zu finden waren, gerne neben „Magnetbetrieben“ des Lebensmitteleinzelhandels oder anderer Branchen ansiedeln. Dieser Trend führte zu einer immer stärker ausschließlich autokundenorientierten Standortwahl, die regelmäßig eine sehr große Anzahl an Stellplätzen forderte und damit zu einem erhöhten Flächenverbrauch führte.

Außerdem wurden preisaggressive Kernsortimente immer stärker durch gezielte, wöchentlich ein- oder zweimal wechselnde „Angebotsware“ ergänzt, die so günstig verkauft wurde, dass dadurch der eingesessene Einzelhandel der jeweils betroffenen Branche massiv unter Druck geriet. Lebensmitteldiscounter erreichten durch solche Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum und stellten somit eine erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen dar. Dieser Trend hält bis heute unvermindert an.

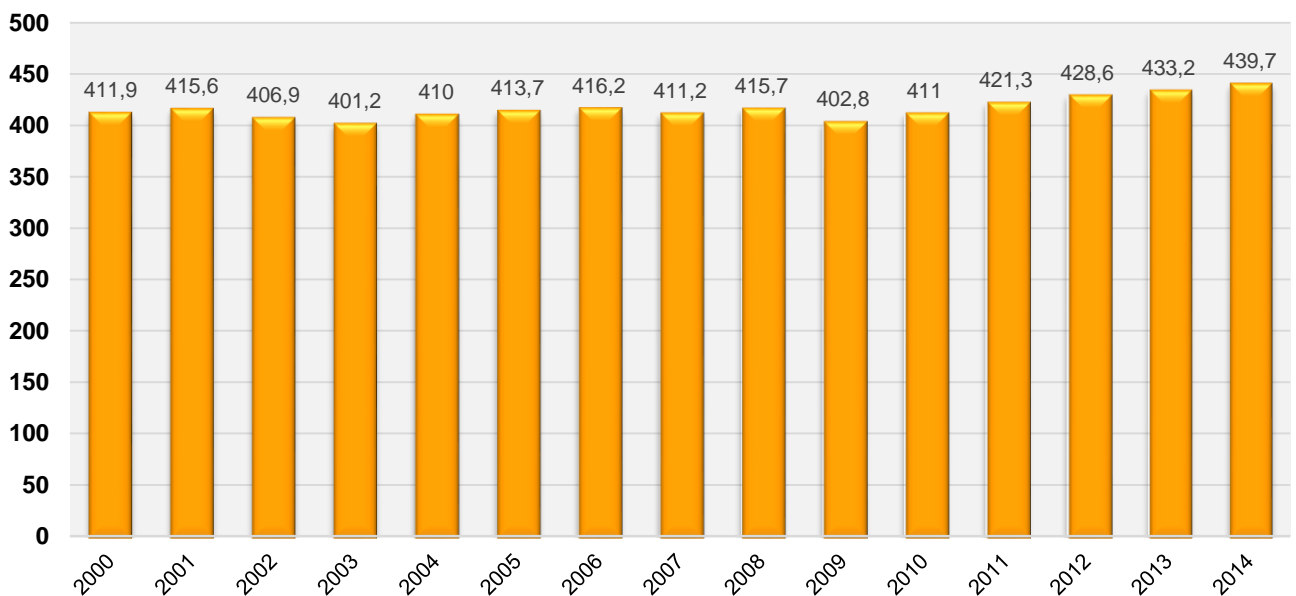


Abbildung 1: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € seit 2000
(Quelle: statista.com)

2.2 Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel

2.2.1 Allgemeine Entwicklung

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, dass eine gezielte Steuerung des Einzelhandels notwendig ist, um den aktuellen Entwicklungen entgegen zu wirken und die Anziehungskraft der Innenstädte zu erhalten oder zu attraktivieren. Auch anhand der Nachfragen durch Investoren, welche häufig im Zuge einer Wiederbelebung vorhandener Strukturen die innerstädtischen Potenziale nutzen möchten, lässt sich eine Rückbesinnung des Einzelhandels in die Städte erkennen.¹ Zwar ist diese Entwicklung grundsätzlich als positiv zu erachten, dennoch gilt es natürlich die damit einhergehenden Faktoren – zum Beispiel gegebenenfalls steigende Lärm- oder Abgasimmissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, um nicht nur eine zentrale und bewohnerfreundliche Nahversorgungsstruktur zu fördern, sondern auch die weiteren öffentlichen Belange zu sichern und zu erhalten.

Zudem ist auch die Entwicklung von größeren Einzelhandelsstandorten außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die in vielen Fällen zu einer Schwächung der Ortskerne führen können, noch nicht abgeschlossen. Zwar entstehen nur noch in den wenigsten Fällen Neuansiedlungen einzelner Discounter oder Vollsortimenter und es handelt sich eher um Betriebserweiterungen oder agglomerationsfördernde Ansiedlungen in Nebenzentren oder in City-Randlagen, jedoch können die hier gegebenenfalls entstehenden, größeren „Fachmarktzentren“ mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen² häufig städtebauliche Risiken bergen. Die Gefahr des Attraktivitätsverlustes gewachsener Zentren besteht demzufolge nach wie vor. So werden Geschäfte aufgegeben und durch zunehmende Leerstände beginnt ein „Teufelskreis“ an dessen Ende oft der „Tod“ der Innenstadt steht.

Problematisch ist neben diesen städtebaulichen Auswirkungen auch die unter anderem daraus resultierende Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Gemeinden. Während in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts in nahezu jeder noch so kleinen Gemeinde ein „Tante-Emma-Laden“ existierte und auch Vollsortimenter mit Verkaufsflächen um 400 m² zur Versorgung eines Stadt- oder Ortsteils keine Seltenheit waren, ist diese Kategorie heute nahezu gänzlich ausgestorben. Dies ist insbesondere für ältere, weniger mobile Menschen ein Problem und hinsichtlich des demografischen Wandels in Zukunft noch kritischer zu bewerten.

Da der Versorgungseinkauf fast nur noch mit dem Pkw erledigt wird, drängen immer noch Betriebe, die sich durch Kopplungskäufe eine Steigerung ihres Umsatzes versprechen (z.B. Blumen- oder Tabak- und Zeitschriftenläden, Apotheken, Optiker, ...), an die entsprechenden Standorte. Diese „Fachmarktzentren“ sind mit immer breiter gestreuten Angeboten ausgestattet, die oft durch zahlreiche kleine Läden und Dienstleister (z.B. Reinigung, Änderungsschneiderei, ...) in unmittelbarer Zuordnung „schleichend“ ergänzt werden. So können zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs „nebenher“ über das für die Kundschaft attraktive und von ihr erwünschte „One-Stop-Shopping“ erfolgen, was einen Besuch des Ortskerns zunehmend erübrigt.

¹ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

² In den meisten Fällen werden heute ein Vollsortimenter (z.B. EDEKA oder REWE) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (z.B. ALDI oder LIDL), einem Drogeriemarkt (z.B. DM oder ROSSMANN) und weiteren Discountmärkten verschiedener Branchen (z.B. KIK oder TAKKO aus dem Textilbereich, DEICHMANN oder SCHUHMARKE aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren) und einigen kleineren Läden (Bäcker, Metzger, Tabak / Zeitschriften, ...) kombiniert. Vielfach tritt zur Abrundung des Sortiments noch ein Getränkemarkt hinzu. In größeren Städten wird nicht selten zusätzlich ein Elektrofachmarkt angesiedelt.

Zugleich spielt andererseits die ÖPNV-Anbindung sowie die fahrrad- oder fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes auch in Folge eines ökologischen Umdenkens in der Gesellschaft eine immer größere Rolle im Einkaufsentscheidungsverhalten, sodass hier voraussichtlich Einzelhandelsstandorte in Innenstadtlagen wieder eine größere Rolle spielen können.

Ein aktueller Trend betrifft auch die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientierten und damit häufig unter 700 m² lagen.³ In Folge der Kundeninteressen hinsichtlich der Übersichtlichkeit der Warenpräsentation, höherem Einkaufskomfort (z.B. breitere Gänge, Vermeidung hoher Regale, Erhöhung der Anzahl der Kassen u.ä.) sowie immer strengeren gesetzlichen Anforderungen (z.B. Pfandrücknahmepflicht, Entsorgung von Batterien und Leuchtmitteln, Entsorgung von Verpackungsmaterial u.ä.), beantragen heute selbst klassische Lebensmitteldiscounter (ALDI, LIDL, PENNY etc.) zunehmend Verkaufsflächen von 1.000 m² bis zu 1.300 m² oder darüber hinaus. Sie nähern sich so zunehmend den Vollsortimentern wie EDEKA; REWE, WASGAU u.a. an.

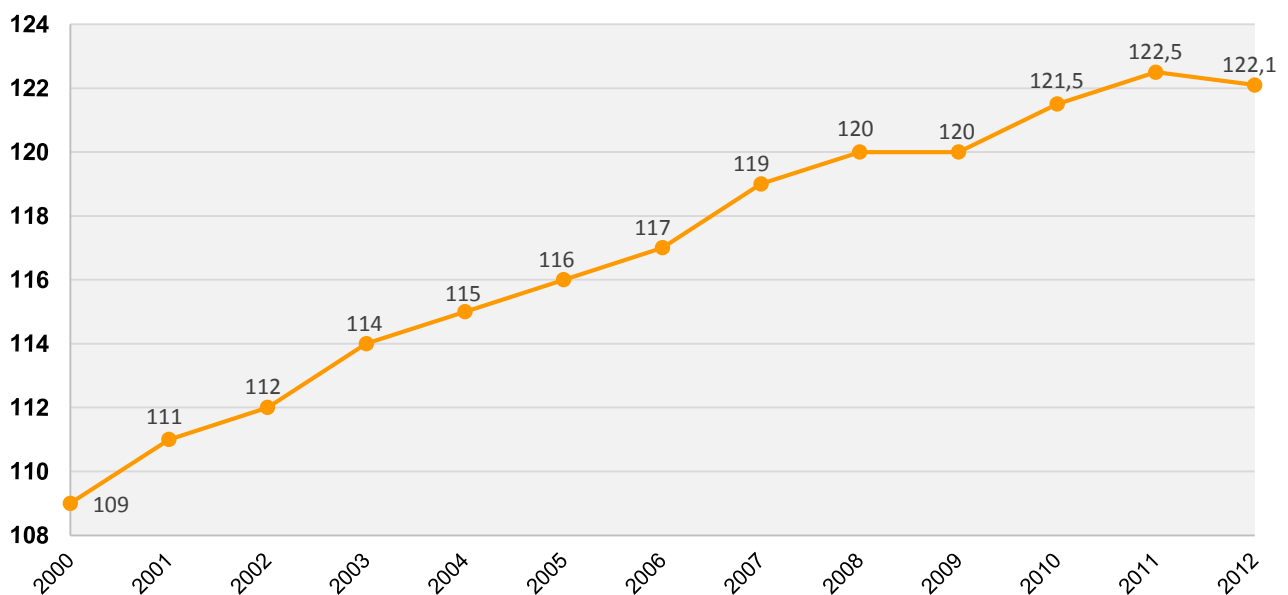


Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Mio. m²
(Quelle: einzelhandel.de)

Diese Betriebe benötigen teilweise sogar noch deutlich größere Flächen, da die hier angebotene Warenpalette erheblich breiter ist als bei den Discountern und meist noch Frischeprodukte u.ä. hinzukommen. Die Ansiedlungen solcher großflächiger Betriebe auf der „Grünen Wiese“ (dies betrifft Lebensmittelläden, Fachmärkte und Einkaufszentren) bedürfen großer Parkplätze und generieren somit eine erhöhte Flächenversiegelung. Zudem schwächt diese Ansiedlung am Stadtrand den zentral angesiedelten, gewachsenen Einzelhandel in den Innenstädten.

³ Im Jahr 2005 hatte sich das BVerwG mit der Fragestellung zu beschäftigen, ab welcher Größe ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ gilt. Bis dahin wurde meist davon ausgegangen, dass – obwohl eine feste Grenze nicht existierte – ein Schwellenwert von 700 m² nicht überschritten werden darf. Mit den Entscheidungen vom 24. November 2005 - 4 C 10/04 und 4 C 14/04 – wurde erstmalig eine verbindliche Grenze definiert, die seitdem bei 800 m² Verkaufsfläche liegt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass heute auch verschiedene Flächenanteile (z.B. Kassenvorzone) zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind, die früher bei deren Bestimmung gerne außen vor gelassen wurden.

Erschwerend für die in zentraler Innenstadtlage gelegenen Betriebe kommt außerdem hinzu, dass „das Einkaufsverhalten relevanter Bevölkerungsteile [...] seit geraumer Zeit [...] durch eine Konsumzurückhaltung geprägt“⁴ ist. Neben einer größeren Arbeitsplatzverunsicherung sowie Ungewissheit bezüglich der finanziellen Situation im Ruhestand sind auch gestiegene Kosten in vielen weiteren unumgänglichen Bereichen wie Energie, Gesundheit, Telekommunikation oder auch Dienstleistungen ein wesentlicher Faktor hierfür.⁵

Aus diesen Gründen sind Lebensmittelgeschäfte in den Stadtkernen heute vielerorts nicht mehr oder nur noch vereinzelt zu finden. Auch Standorte, die erst vor wenigen Jahren eröffnet wurden, aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten, um den aktuellen Trends Rechnung zu tragen, werden aufgegeben. Dies betrifft sowohl Lagen im Ortszentrum als auch Ansiedlungen in den Randbereichen, welche oft genug nur wenige Jahre betrieben werden. Viele inhabergeführte oder alteingesessene Betriebe müssen dem Wettbewerb nachgeben, sodass Leerstände entstehen können. Die Problematik eines damit eventuell einhergehenden „Trading-Down-Effektes“ gilt es zwingend zu vermeiden. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass eine pauschale Beurteilung über die Innenstadtverträglichkeit eines Einkaufszentrums zu verneinen ist⁶ und einer Einzelfallprüfung bedarf.

Die Schnelllebigkeit der Handelswelt zeigt sich auch in umgekehrter Sache. In Folge eines der allgemeinen Entwicklung und dem damit ansteigenden Konkurrenzdruck nachgebenden fehlgeschlagenen Versuches über XL Märkte den Konkurrenten Paroli zu bieten, hat 2012 die bekannte und bis dato standortstärkste Drogeriemarktkette SCHLECKER durch ihre Insolvenz und den damit verbundenen Ladenschließungen für eine Dynamik am Markt gesorgt, die vielfach zu Veränderungen in der Grundversorgung im ländlichen Raum geführt hat. Nachdem in 2011 noch ca. 10.250 Drogerien am Markt waren, wurden 2012 nur noch 3.855 Standorte verzeichnet⁷. Kleinere Orte in denen SCHLECKER-Filialen schlossen, konnten häufig keine Drogeriewaren mehr vorhalten. Nach der Insolvenz musste der Markt in der Warengruppe neu aufgeteilt werden, was insbesondere für die bereits existierenden Konkurrenzunternehmen interessant wurde.

Vor allem DM und Rossmann haben hier profitiert und ihr Standortnetz ausgebaut. Ein weiterer Profiteur ist die Kette Müller. Mit häufig kaufhausähnlichen Marktgrößen hat sich das Ulmer Unternehmen an dritter Stelle des bundesweiten Marktes etabliert. Jedoch zeigt das Beispiel des mittlerweile als viertem Player am Markt etablierten Unternehmens Budnikowsky, dass eine Rückbesinnung auf kleinere Standorte ebenfalls sinnvoll ist, um die durch die Schlecker Insolvenz entstandenen Versorgungslücken flächendeckend zu füllen⁸. Insgesamt betrachtet besteht jedoch nach wie vor Bedarf, um die ehemals als nahezu ideal zu bewertende Versorgungssituation in dieser nahversorgungsrelevanten Branche wieder herzustellen.

4 vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

5 vgl. Ebd.

6 vgl. BMVBS 2013: Weißbuch Innenstadt – Umsetzung gestalten, S.10

7 Handelsdaten.de

8 Hahn Gruppe Research 2014 – Retail Real Estate Report Germany

2.2.2 Faktor Online Einzelhandel

Weitere Dynamik erhält der Einzelhandelsmarkt durch das rasante Wachstum des Einzelhandels im Online-Segment. So nimmt der Anteil des Online-Handels weiter zu. In 2012 mit einem Umsatz von etwa 33 Mrd. € noch bei ca. 8% des Gesamtumsatzes in Deutschland, wird für 2014 ein zusätzlicher Anstieg des Umsatzes im Online-Handel auf ca. 37,5 Mrd. € (ca. 8,5 %) erwartet⁹, während die stationären Umsätze vermutlich erstmalig einem leichten Umsatzrückgang (Umsatzvolumen ca. 408 Mrd. €) ausgesetzt sein werden. Eine Unterscheidung zwischen den Anteilen der Non-Food-Segmente (ca. 10 %) und der Food-Segmente (deutlich <1 %) am Gesamtanteil des Online-Umsatzes ist hier allerdings dringend zu beachten. In Folge der Gesamtstrukturentwicklung, welche stark durch den Wandel hin zum Online-Handel geprägt wird, ist vor allem der Fachhandel von rückläufigen Kundenzahlen betroffen. So schätzen 40 % der an einer im Frühjahr 2014 durchgeführten Konjunkturumfrage teilnehmenden Einzelhändler¹⁰ die Kundenfrequenzen als sinkend ein, 17 % bewerten die Kundenfrequenzen sogar als deutlich sinkend. Die Folgen für die jeweiligen Branchen sowie die aus dieser Entwicklung resultierenden Umsatzverteilungen sind teilweise dramatisch.

Bei einer „Real-Stagnation“ des Einzelhandelsumsatzes von +2.6 % seit 2009 (Tiefstwert der letzten 13 Jahre) ist eine Realprofitsteigerung um 6,6 %¹¹ in 2014 sowie seitdem einer weiteren Umsatzveränderung um 9,2 %¹² im Versand- und Internethandel bei gleichzeitigen starken Verlusten in den weiteren Branchen mehr als bedenklich und bedarf gezielter Gegensteuerung.

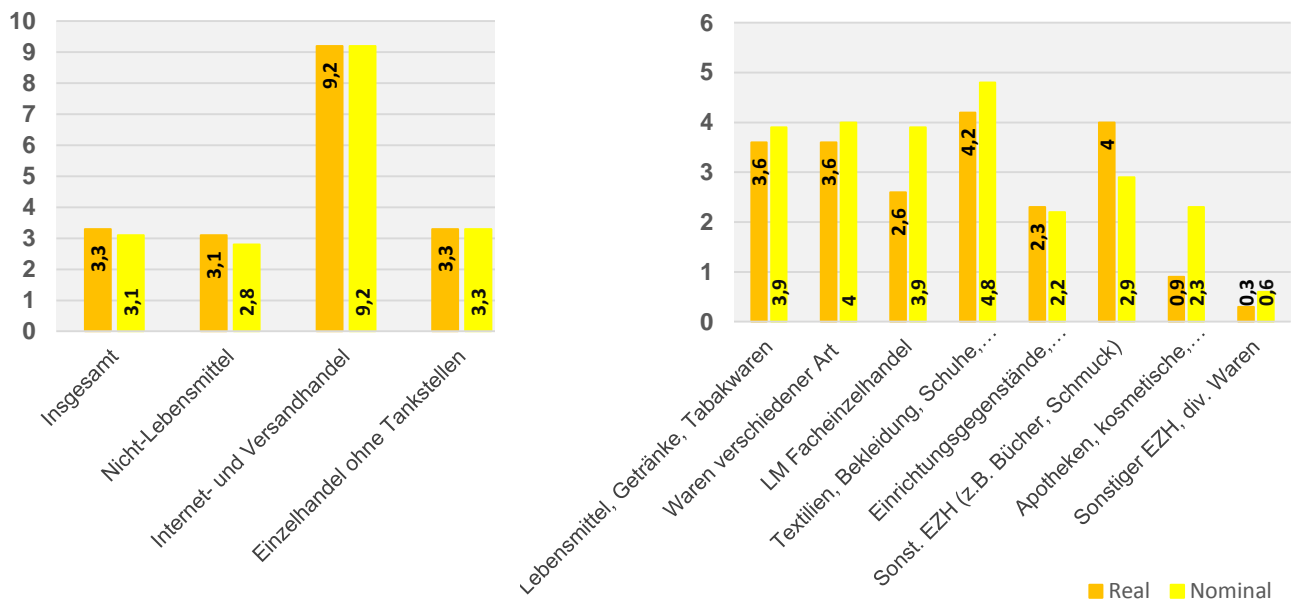


Abbildung 3: Prozentuale Umsatzveränderung im Einzelhandel in Deutschland im Juli 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat nach Wirtschaftszweigen (Allgemeinposten sowie sortimentsspezifischere Darstellung)

(Quelle: EHI Retail Institut GmbH | Eigene Darstellung)

⁹ vgl. IHK Niedersachsen – Leere Ortskerne – Mit Konzepten gegen Belanglosigkeit

¹⁰ vgl. GfK 2014: Einzelhandel wächst 2014 nur durch Online.

¹¹ vgl. HDE Handelsverband Deutschland: Jahrespressekonferenz 2014

¹² vgl. EHI Retail Institut GmbH – Prozentuale Umsatzveränderung im Einzelhandel in Deutschland im Juli 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat nach Wirtschaftszweigen [www.handelsdaten.de, Zugriff: 25.09.2015]

Die Sortimente Bücher, Spielwaren und Unterhaltungselektronik sind im Online-Handel dabei mittlerweile als etabliert zu bezeichnen.¹³

Die Auswirkungen dieser Entwicklung machen sich bereits seit längerem in den Innenstädten sowohl durch die Schließung kleinerer privater Händler aber auch aktuell von Filialen großer Buchhandlungen bemerkbar. Obgleich sich das rasante Wachstum etwas gelegt hat, ist der Boom des E-Commerce nicht vorbei. Dabei werden ca. 37 % des Umsatzes lediglich von zehn Unternehmen erwirtschaftet. Hier liegen Bekleidung, Textilien und Schuhe (ca. 18,6 %) an vorderster Stelle und werden gefolgt von Computer, Unterhaltungselektronik, Handys und Zubehör (ca. 12,8 %).¹⁴ Setzt sich dieser Trend auch in den anderen Branchen fort, so ist die weitere Zunahme der Leerstände in den Innenstädten nur noch eine Frage der Zeit.

In Kombination mit den Auswirkungen des demografischen Wandels wächst der bereits jetzt vorhandene Druck auf den stationären innerstädtischen Handel daher weiter an. Die Auswirkungen des demografischen Wandels können hier jedoch auch zielgerichtet genutzt werden. So werden für die zukünftig wachsende Zielgruppe älterer Menschen in Zukunft eine gute fußläufige Erreichbarkeit, die Erreichbarkeit des ÖPNV sowie bequeme Parkmöglichkeiten eine wichtige Rolle bei der Einkaufsentscheidung spielen und diese Aspekte folglich zu einem wichtigen Faktor im Wettbewerb um diese Zielgruppe im stationären Einzelhandel werden.¹⁵

Betrachtet man die generellen Auswirkungen der Dynamiken des Einzelhandels, bedarf es einer gezielten Steuerung der Ansiedlungsprozesse in einer Stadt oder Gemeinde, welche auch durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Traben-Trarbach festgelegt, untermauert und umgesetzt werden sollte.

2.3 Vorgaben der Landesplanung

Durch das im LEP IV verankerte Ziel Z 40 wird der Stadt Bernkastel-Kues die Funktion des kooperierenden Mittelzentrums mit Funktionsteilung mit der Stadt Traben-Trarbach zugewiesen. Um diesem Auftrag nachzukommen, wurde bereits das ursprüngliche Konzept mit der Stadt und der VG Traben-Trarbach abgestimmt und eine gemeinsame Betrachtungsweise für die Einzugsbereiche der beiden Mittelzentren entwickelt. Da sich Traben-Trarbach aktuell ebenfalls in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes befindet, wurde auch für das vorliegende Papier eine derartige Abstimmung vorgenommen. Die Daten der Konzepte beider Städte basieren somit erneut auf kongruenten Annahmen und Methoden sowie Grundlagenzahlen aus demselben Zeitraum und sind damit vergleichbar.

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

¹³ vgl. IHK Frankfurt 2014: Neue Trends im Einzelhandel

¹⁴ vgl. EHI Retail Institut GmbH: E-Commerce in Deutschland wird erwachsen [www.handelsdaten.de, Zugriff: 25.09.2015]

¹⁵ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

- 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 (**Nichtbeeinträchtigungsgesamt**). 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.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsflächen bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Bernkastel-Kues ist diese Vorgabe nicht von Bedeutung. Durch die zugewiesene mittelzentrale Einstufung (in Kooperation mit Traben-Trarbach) obliegt der Stadt das Recht auch Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche unterzubringen.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“, „Bekleidung/ Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.Ä. regelmäßig – eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Diese bereits in 2012 erstmalig abgegrenzten Bereiche sind im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Konzeptes zu überprüfen, gegebenenfalls entsprechend anzupassen sowie erneut verbindlich festzulegen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen wird auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), die auf Grund ihres Angebotes innenstadtrelevante Sortimente

als Randsortimente in einem verträglichen Maße führen dürfen. Dieses Maß ist ebenfalls zu bestimmen.

Z 60 – das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ – bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen - insbesondere von Mittel- und Oberzentren - beeinträchtigt werden dürfen, was insofern ebenfalls nachzuweisen sein wird. Hier werden die Erreichbarkeiten der einzelnen Standorte zu untersuchen sein.

Z 61 sieht vor, dass auch bei nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches räumliche Häufungen, also sog. Agglomerationen, nicht auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen Rechnung zu tragen. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Entsprechende Empfehlungen sollen Teil dieses Konzeptes sein. Dabei sind gemäß Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 nunmehr auch Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Für die Bewertung als Agglomeration ist unter anderem ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang erforderlich, welcher z.B. auch anhand der Luftliniendistanz zwischen den Eingängen der einzelnen Betriebe – unter 150 m – bewertet wird.

2.4 Vorgaben der Regionalplanung

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier stellt die Stadt Bernkastel-Kues als Mittelzentrums im Grundnetz dar. Die eigentliche Funktionszuteilung der Mittel- und Oberzentren erfolgt dabei jedoch nach den Vorgaben des aktuelleren LEP IV, das die Kooperation des Mittelzentrums Bernkastel-Kues mit dem Mittelzentrum Traben-Trarbach verbindlich vorgibt. Der Raumordnungsplan konkretisiert darüber hinaus in seiner Teilfortschreibung von 1995 zum Thema Einzelhandel die Angaben zu Flächengrößen und -zuteilungen sowie zu innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Durch die Vorgaben des LEP IV sind diese Listen jedoch für jede Gemeinde individuell zu erstellen und den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten anzupassen und Abweichungen zu begründen. Gemäß der Inhalte des gültigen ROP steht dem Mittelzentrum Bernkastel-Kues für die mittel- bis langfristigen Warengruppen dabei die maßgebliche Versorgung der Bevölkerung im Gebiet der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues zu. Für die Nahversorgung hingegen ist der Nahbereich des Grundzentrums Neumagen-Dhron auszuklammern. Gemäß Entwurf des neuen RROP aus Januar 2014 wird darüber hinaus Zeltingen-Rachtig in den Status eines Grundzentrums überführt und erhält ebenfalls einen eigenen Nahbereich, sodass langfristig betrachtet voraussichtlich auch Zeltingen-Rachtig, Ürzig, Löslich und Erden nicht mehr dem Nahversorgungsauftrag von Bernkastel-Kues zugeordnet sein werden.

Durch Einhaltung der Vorgaben des LEP IV ist zu erwarten, dass bei der Neuaufstellung des RROP Trier die Vorgaben des Instrumentierungsentwurfs zum Raumordnungsplan (ROPneu) ebenfalls eingehalten werden. Zur Prüfung dieser Einhaltung wird auch das vorliegende Konzept mit der Kreisverwaltung des Landkreises Bernkastel-Wittlich als zuständiger Unterer Landesplanungsbehörde sowie der Planungsgemeinschaft der Region Trier und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als oberer Landesplanungsbehörde abgestimmt.

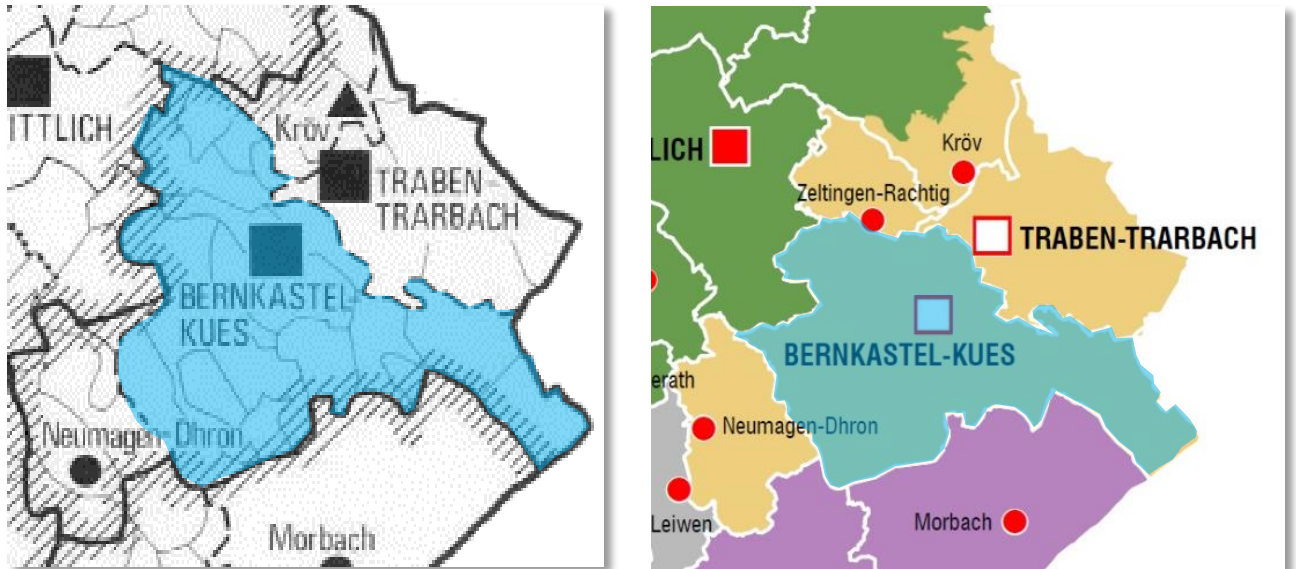


Abbildung 4: Nahbereich nach altem RROP Region Trier von 1995 (links) und nach Entwurf zum neuem RROP Trier aus Januar 2014 (rechts)
(Quelle: RROP Region Trier 1995 und Entwurf RROP Region Trier Januar 2014)

Da sich im Rahmen der Fortschreibung des ROP, wie bereits erläutert, eine Änderung des Zentrale-Orte-Systems abzeichnet, indem die Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig in den Status des Grundzentrums erhoben werden soll, werden diese Absichten bereits in der Bearbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes optional berücksichtigt. Demnach ist der Ortsgemeinde nach Fortschreibung ein eigener Nahbereich zuzuweisen, in dem die Nahversorgung von Zeltingen-Rachtig zu gewährleisten ist. Bis dahin steht der Versorgungsauftrag allerdings der Stadt Bernkastel-Kues zu. Dies wird an entsprechender Stelle erläutert werden.

2.5 Sonstige Vorgaben

Aus den o.g. Anforderungen der Landesplanung ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den oder die zentralen Versorgungsbereich(e) der Stadt Bernkastel-Kues festzulegen und ggf. auch Ergänzungs- oder Sonderstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist eine Sortimentsliste mit für den Ort innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

Nachfolgend werden zunächst der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs definiert und die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an seine Abgrenzung benannt, da sich die Fortschreibung des Konzeptes vorrangig auch hieran zu orientieren hat.

→ Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Aus der Rechtsprechung ergibt sich folgende Definition:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittel-

*baren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.*¹⁶

Diese Formulierung bezieht sich einerseits auf den faktischen Bestand (nämlich Bereiche, denen bereits eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt), als auch auf die planerische Steuerungsmöglichkeit einer Kommune, einen solchen Bereich auch erstmalig oder in Ergänzung und Erweiterung eines bereits vorhandenen Gebiets festzulegen. Ein geplanter zentraler Versorgungsbereich kann daher durchaus größer sein als der momentan vorhandene, sofern andere Zielvorgaben (z.B. das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht verletzt werden.

Darüber hinaus sollte ein zentraler Versorgungsbereich nicht nur Einzelhandelsbetriebe vorweisen, sondern auch Dienstleistungsbetriebe beinhalten, welche nicht nur unschädlich für den Bereich selbst, sondern zudem häufig erforderlich für die Identifizierung oder Festlegung eines Versorgungsbereiches sind. Dabei ist eine zwingende Mindestgröße des abzudeckenden Bereiches nicht festgelegt, obgleich eine Flächenabdeckung von < 1.000m² einen zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich macht. Vielmehr ist die Funktion des abzugrenzenden spezifischen räumlichen Gebietes für die Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen ausschlaggebend bei der Bewertung.¹⁷

→ **Wesentliche und schädliche Auswirkungen**

Bei Untersuchungen zur Verträglichkeit von Vorhaben ist zwischen wesentlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und schädlichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu unterscheiden. Auch wenn die Vorgehensweise in der Untersuchung zunächst sehr ähnlich verläuft, beschränkt sich die Regelung in § 34 Abs. 3 BauGB auf die Prüfung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Dabei müssen Versorgungsbereiche faktisch vorhanden sein. § 11 Abs. 3 BauNVO stellt hingegen auf städtebauliche Kriterien ab, wonach zudem auch durch Verkehr und Umwelteinflüsse keine wesentlichen Auswirkungen ausgelöst werden dürfen.

Bei der Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist daher neben der Verträglichkeit des Vorhabens auf die Einzelhandelsstruktur auch die direkte Umgebung analog zu einer Betrachtung in der Bauleitplanung zu überprüfen. Hier könnte es zu einer Verträglichkeit mit dem örtlichen Einzelhandel, jedoch nicht mit anderen Belangen kommen. Das alleine führt aber nicht automatisch zu einer Unzulässigkeit, sondern erfordert im Zweifelsfall eine aktive Bauleitplanung zur Steuerung der Ansiedlung und Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes. Bei solchen Betrachtungen ist hingegen nicht nur auf den tatsächlichen Bestand abzustellen; Auch städtebauliche Konzepte sowie Planungs- und Entwicklungsabsichten können berücksichtigt werden. Dazu gehören auch Einzelhandelskonzepte, die eine Steuerung der Handelsentwicklung in der Gemeinde vorgeben und insofern auch für eine Bauleitplanung als Abwägungsmaterial heranzuziehen sind. Eine Aussage zur Schädlichkeit lässt sich aus dem vorgenannten Umfang jedoch oftmals ableiten.

¹⁶ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7/07 – Leitsatz

¹⁷ Kuschnerus, Ulrich; 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, S. 79ff

Was möglicherweise – bezogen auf das Stadtzentrum von Bernkastel-Kues oder die umliegenden Orte sowie insbesondere auch auf die benachbarten zentralen Orte – „schädlich“ ist, ergibt sich ebenfalls aus der Rechtsprechung, die hierzu Folgendes ausführt:

„‘Schädlich‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind Auswirkungen erst dann, wenn sie gravierender sind als solche, welche erst die interkommunale Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslösen.“¹⁸

Insofern ist – bezogen auf den konkreten Fall – zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer Betriebe oder eine Erweiterung zu Auswirkungen führt, die zusätzlich zur interkommunalen Kooperation mit Traben-Trarbach eine interkommunale Abstimmungspflicht auslösen. Bei Vergrößerungen von Betrieben wird dies regelmäßig nicht der Fall sein, sofern sie sich im Rahmen der Vorgaben des LEP IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans bewegen.

Aus städtebaulicher Sicht ist dennoch Vorsicht geboten, denn nicht nur Betriebe die sich auch auf die Versorgungssituation der benachbarten zentralen Orte auswirken, können im Einzelfall „schädlich“ im kleinräumigen Sinne sein. Als „schädlich“ gelten sie nämlich im Einzelfall auch dann, wenn sie die Nahversorgungsfunktion eines bestimmten Ortsteils nachhaltig schwächen.

Zwar gibt es keine exakt definierte Grenze, was die Schädlichkeit anbelangt, jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in diesem Zusammenhang geurteilt:

„Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.“¹⁹

Übertragen auf Bernkastel-Kues bedeutet dies, dass z.B. die Neuansiedlung eines bestimmten Betriebs „auf der grünen Wiese“, im Randbereich der Stadt oder einem Stadtteil in der Folge zu einer Schwächung der Innenstadt führen könnte, etwa dann, wenn dadurch ein in der Innenstadt befindlicher kleinerer Betrieb so in seiner Existenz bedroht wäre, dass er aufgeben müsste. In Folge dieser Geschäftsaufgabe würde die Innenstadt erneut geschwächt und gegebenenfalls zusätzliche negative Effekte – oder auch Trading-Down-Effekte – generiert. Einer solchen Entwicklung wurde hier zwar bereits durch das in 2012 aufgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept entgegengewirkt. Jedoch sind diese Festlegungen aufgrund der potenziellen neuen Gebietszuordnungen ebenfalls erneut zu überprüfen.

Weiter urteilt das OVG Niedersachsen:

„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch berücksichtigt werden, ob sich die "Vorhabengemeinde" (Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz "zurückholt", was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die "nur" Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht.“²⁰

Folglich ist im Detail die Einzelhandelsentwicklung einer Gemeinde – und damit auch die Steuerung innerhalb eines Mittelbereichs – differenziert zu betrachten. Die Prüfung von

¹⁸ OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008, Aktenzeichen 1 LB 154/07

¹⁹ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7/07 – Leitsatz

²⁰ OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008, Aktenzeichen 1 LB 154/07 – Leitsatz

Ansiedlungen auf ihre Verträglichkeit unterliegt somit einer gewissen Abwägung. Hier spielt das Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der Gemeinden eine große Rolle. Dies ist von Relevanz, da dem potenziell zukünftigen Grundzentrum Zeltlingen-Rachtig gegebenenfalls ein anderer Versorgungsauftrag zusteht als Bernkastel-Kues, welches sich den Mittelbereich darüber hinaus mit dem Mittelzentrum Traben-Trarbach teilt. Einzelfallabstimmungen sind daher im Vorfeld von raumbedeutsamen Ansiedlungen unumgänglich und hier von sehr hoher Bedeutung. Auch bezüglich der Zuweisung potenzieller Kaufkraft ist hier besondere Aufmerksamkeit geboten.

Weiter lässt die Rechtsprechung keinen Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen nicht auf den Umsatz einzelner Betriebe bezogen werden dürfen, sondern, sofern die Maßnahme städtebaulich motiviert ist, auch nur schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne gemeint sein dürfen. Dies gilt auch dann, wenn zwar Auswirkungen auf andere Zentren festgestellt werden, deren Funktionsfähigkeit generell jedoch nicht unter der Konkurrenz einzelner Ladenlokale zum Vorhaben leidet. Damit sind nicht nur branchenspezifische Auswirkungen, sondern auch gesamtreregionale Kaufkraftumlenkungseffekte für die Beurteilung eben dieser Auswirkungen darzustellen.²¹ Die schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens beziehen sich jedoch nicht in jedem Fall auf die gleiche Schwellenbetrachtung – nämlich die des einschlägigen 10 %-Kriteriums – sondern sind im Falle der Prüfung für den zentralen Versorgungsbereich der eigenen Gemeinde selbst danach zu unterscheiden, ob das Vorhaben in einem integrierten Bereich angesiedelt werden soll.

Hierzu sagt das OVG Rheinland-Pfalz:

„Die Beurteilung von innerkommunalen Umsatzumverteilungen als Folge der Bauleitplanung eines Einkaufszentrums sind grundsätzlich dem planerischen Ermessen der Gemeinde innerhalb der Ziele der Raumordnung und der Grenzen der abwägungserheblichen Belange überlassen. Eine ‚10 %-Grenze‘ für Umsatzverluste könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn es sich bei der Neuplanung um einen nicht integrierten Standort handeln würde, der zulasten der Innenstadt Einzelhandelsumsatz absorbiert.“²²

Diese Aussage ist vom BVerwG in dieser Form bestätigt worden.²³

Die genannten Vorgaben sind natürlich auch im Hinblick auf die Ausarbeitung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale zu beachten.

→ **Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Für die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, bestehen nach höchstrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. So bestätigt ein Urteil des BVerwG, dass bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereiches, nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen sind:

²¹ vgl. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010, Aktenzeichen 1 C 10320/09.OVG

²² OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 20. Januar 2011, Aktenzeichen 1 C 11082/09

²³ vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011, Aktenzeichen 4 BN 15.11

„Das im Rechtsstaatprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit von Gesetzen zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit Maßstäben zu umschreiben, die so genau sind, dass es bei deren Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen gibt.“²⁴

Kuschnerus hingegen schließt sich dieser Haltung nicht an, sobald es sich um planerisch erfasste zentrale Versorgungsbereiche handelt. Hier fordert er eine exakte Festlegung der Flächen die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuschreibende Nutzungen angedacht sind. Mit einer exakten Festlegung ist dabei in diesem Fall tatsächlich eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung gemeint.²⁵ Somit ist es rechtlich nicht zwingend auferlegt eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen, aus planerischer Sicht jedoch empfehlenswert, um etwaige Ungenauigkeiten und infolgedessen Konfliktszenarien zu vermeiden.

Zudem ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits den Entwicklungen jüngster Zeit Rechnung trägt und auch den gewachsenen Strukturen größerer Städte – oder wie im Falle Bernkastel-Kues auch von Doppelstädten – mehrere zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz der BVerwG:

„In einer entsprechend großen Gemeinde können auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB bestehen. Diese können gegebenenfalls auch in (ein oder mehrere) Hauptzentren und Nebenzentren unterteilt werden.“²⁶

Geeignet für die Festlegung erscheint z.B. die Ebene des Flächennutzungsplans einer (Verbands-) Gemeinde. In diesem Zusammenhang können neben den zentralen Versorgungsbereichen auch bestimmte Nahversorgungszentren, Ergänzungsstandorte u.Ä. dargestellt werden. Zur konkreten (Fein-) Steuerung kommt natürlich auch die Ebene des Bebauungsplanes in Betracht. Ebenso ist die Abgrenzung in einem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ möglich, das als informelles städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt, sofern es vom zuständigen Gremium mit Selbstbindung beschlossen wird.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abstimmung mit der Regionalplanung sind auch die auf den Ort bezogenen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu definieren und abzustimmen. Entsprechende Sortimentslisten sind wichtig, um einerseits eine auf die konkrete Situation bezogene Grundlage für die Beurteilung dessen zu erhalten, was tatsächlich negative Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum haben kann; andererseits lassen sich so im Bedarfsfall auch Sonderstandorte definieren, in denen nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen.

Dabei ist jedoch stets auch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu beachten, die bei entsprechend großen Ansiedlungen durchaus dazu führen können, dass an sich (bezogen auf den Ortskern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche haben können. Eine gerade noch verträgliche Grenze wird im Allgemeinen bei 10 % – bezogen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment – gesehen.

²⁴ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7.07

²⁵ vgl. Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, S.81f RdNr.:151, S.241,RdNr.:482

²⁶ BVerwG: Beschluss vom 20.November 2006 - 4 B 50/06 - Leitsatz

Das bestätigt sich auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59, wo eine Grenze von 10 % als angemessen angegeben wird.

Davon abweichend setzt der gültige Raumordnungsplan diese Grenze bei 5 %, jedoch maximal 500 m² an, was aber nach gutachtlicher Auffassung in Anbetracht der realen Verhältnisse bei den meisten Betrieben als unrealistisch niedriger Wert anzusehen ist.

→ **Exkurs: Die Planungshoheit der Gemeinde**

Generell muss im Hinblick auf das Planungssystem der hierarchischen Zuständigkeiten in Raumordnung und Bauleitplanung auf den Konflikt zwischen der Planungshoheit der Gemeinden einerseits und die Kompetenz der Raumordnung und Landesplanung andererseits verwiesen werden. Es ist nicht immer eindeutig zu bestimmen, welche Spielräume für die Kommunen und damit den politischen Steuerungswillen auch im Hinblick auf den Einzelhandel als hinnehmbar anzusehen sind und welche Kompetenzen der Landesplanungsbehörden als klar zu beachtende Ziele zu verstehen sind.

So hat auch die Rechtsprechung in der jüngsten Vergangenheit die Grenzen von raumordnerischen Zielsetzungen klar definiert. Diese Ziele sollen auch in den Entwicklungsprogrammen der Länder als klare Ziele mit dem ihnen innewohnenden Bindungscharakter formuliert werden. Wichtig ist diese Formulierungsschärfe vor dem Hintergrund der Abwägbarkeit von Grundsätzen der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen, die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen und somit in der Bauleitplanung und auch in der Konzeptionierung der Gemeindeentwicklung zwingend zu beachten sind.

Neben den Kompetenzdiskussionen ist aber auch die Frage der Notwendigkeit von Planungen allgegenwärtig. In Anlehnung an den § 1 BauGB hat das OVG Koblenz bereits in 2010 geurteilt, dass „*die Bauleitplanung auch bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein*“²⁷ muss. Demnach sind also auch die Motivationen für die Planungen in gewissem Umfang zu prüfen. Dies ist wiederum eine Aufgabe der Landesplanung, die dann auch die Einhaltung der entsprechenden Zielsetzungen prüft.

Gutachten, welche insbesondere das Nichtbeeinträchtigungsgebot prüfen und dessen Einhaltung für einzelne Vorhaben bewerten, sind dabei zwar eine wesentliche, nicht jedoch als einzige Grundlage für die verbindliche Planung zu betrachten. Auch die Entwicklung wichtiger Grundstücke im Hinblick auf die integrierte Stadtentwicklung ist von vielen Kommunen als Grund für eine Ansiedlung zu sehen. Hier muss aber der Einzelfall geprüft werden. Dennoch ist klarzustellen, dass die Begutachtung und das reine Abprüfen von Zielen nicht grundsätzlich zu einem Aushebeln der kommunalen Planungshoheit führen müssen. In der Abwägung öffentlicher und privater Interessen kann die Kommune auch in verantwortlichem Handeln die eigene Entwicklung steuern.

²⁷ OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010 – 1 C 10320/09.OVG

3 BERNKASTEL-KUES ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION

Die Stadt Bernkastel-Kues ist mit ihren 6.949 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Bernkastel-Wittlich. Seit 2012 hat Bernkastel damit ein erhebliches Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Als Mittelzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues übernimmt sie die hauptsächliche Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich der eigenen VG. Für die Nahversorgung ist sie jedoch nicht für die Gemeinden Neumagen-Dhron, Piesport und Minheim zuständig. Hier ist das Grundzentrum Neumagen-Dhron in der Verantwortung. Die weitergehende Versorgung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem kooperierenden Mittelzentrum Traben-Trarbach. Dies basiert auf Ziel 40 des LEP IV.

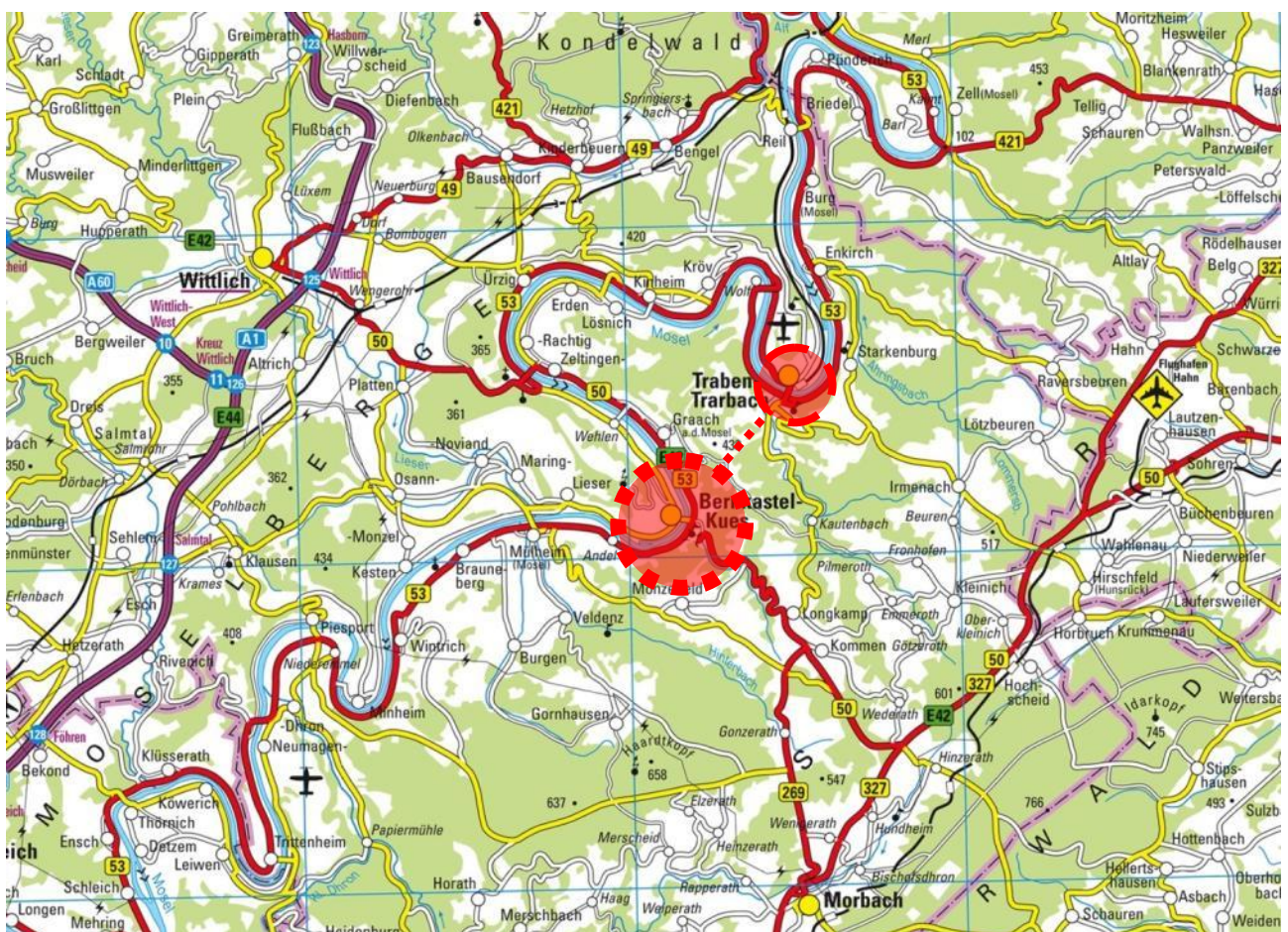


Abbildung 5: Lage der Stadt Bernkastel-Kues im Raum
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Auf Grund der zugewiesenen mittelzentralen Funktion in Kooperation mit Traben-Trarbach und den bereits oben beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel steht der Stadt eine sinnvolle Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels zu. Das hier zu entwickelnde Konzept soll diese Funktion manifestieren und als Grundstein für die zukünftige Entwicklung dienen. Dabei ist jedoch nicht alleine die Rolle der Stadt in der eigenen Verbandsgemeinde zu prüfen, sondern ihre Bedeutung für die gesamte umgebende Region. Es gilt hier negative Einflüsse auf umliegende Versorgungsbereiche zu vermeiden und gleichzeitig Einflüsse umliegender Zentren auf Bernkastel-Kues zu minimieren und somit den eigenen Standort unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Ortsgemeinden in der VG zu stärken.

Um diese Anforderungen zu erfüllen werden im Folgenden die Lage der Stadt Bernkastel-Kues in der Region und ihre Einflussnahme auf die umliegenden Gemeinden dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass sowohl die verkehrliche Anbindung der Stadt als auch die eigene Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Einfluss auf die Rolle der Stadt in der Region ausüben können. Neben diesen internen Faktoren werden auch die externen Faktoren in Form der Einflüsse umliegender Zentren anhand der gleichen Fragestellungen untersucht und bewertet.

3.1 Einwohnerzahlen

Die Verbandsgemeinde (VG) hat insgesamt 27.888 Einwohner und eine Fläche von 249,00 km². Die Stadt Bernkastel-Kues hat 6.949 Einwohner; ihre Größe beträgt 23,67 km².²⁸ Im Regionalen Raumordnungsplan (ROP) Trier aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995 sowie im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV ist der Stadt Bernkastel-Kues die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen, dessen Verflechtungsbereich jedoch nicht mit dem Verbandsgemeindegebiet gleichgesetzt wird.

3.2 Siedlungsstruktur und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Bernkastel-Kues ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde (VG) Bernkastel-Kues. Das Stadtgebiet besteht aus den Stadtteilen Bernkastel, Kues, Andel und Wehlen. Der Verbandsgemeinde gehören die Orte Brauneberg (inkl. Ortsteil Hirzlei), Burgen, Erden, Gornhausen, Graach, Hochscheid, Kesten, Kleinich (inkl. Ortsteile Emmeroth, Fronhofen, Götzeroth / Ilsbach, Kleinich, Oberkleinich, Pilmeroth und Thalkleinich), Kommen, Lieser, Longkamp, Löslich, Maring-Noviant, Monzelfeld, Mülheim, Ürzig, Veldenz, Wintrich und Zeltingen-Rachtig an.

Als Doppelstadt mit weiteren Stadtteilen auf beiden Seiten der Mosel kann Bernkastel-Kues nicht als geschlossenes Stadtgebiet gesehen werden. Die Stadtteile Andel und Wehlen sind von der Innenstadt bereits zu weit entfernt, um eine fußläufige Anbindung in Betracht zu ziehen. Zwar verfügt das Stadtgebiet über zwei Brücken über die Mosel, diese sind jedoch nicht in vollem Umfang von allen Verkehrsteilnehmern (Schwerlastverkehr) nutzbar. Somit prägt die Mosel als gleichzeitig verbindendes und trennendes Element das Stadtbild von Bernkastel-Kues. Dabei sorgt die auseinandergezogene Siedlungsstruktur dafür, dass insbesondere der Stadtteil Andel als eigenständige Ortsgemeinde erscheint. Im Gegensatz zur Anbindung des Stadtteils Wehlen an Kues existiert für Andel keine bauliche Siedlungsverbindung zum Stadtteil Bernkastel. Die beiden Teile sind durch einen schmalen unbesiedelten Uferbereich, der die Trasse der B 53 aufnimmt, und die Einfahrtskreuzung zum Burgberg-Tunnel der B 50 voneinander getrennt.

Die Entfernungen zu den nächsten Ballungsräumen sind auf Grund der Lage im Moseltal und der damit schwierigen Anbindung an überregionale Fernverbindungsstrecken recht groß. So sind der Ballungsraum Köln / Bonn etwa 170 km und das Rhein-Main-Gebiet etwa 115 km entfernt. Dies zieht lange Fahrtzeiten zur Erreichbarkeit dieser Zentren nach sich. Mit dem fortlaufenden Ausbau der Verbindungsstrecken wird die Anbindung in naher Zukunft jedoch verbessert. Geringer ist die Entfernung zum zugewiesenen Oberzentrum Trier, welches ab dem Zentrum der Stadt Bernkastel-Kues in etwa 42 km und etwas unter einer dreiviertel Stunde Fahrtzeit zu erreichen ist.

²⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; alle Zahlen Stand 31.12.2014

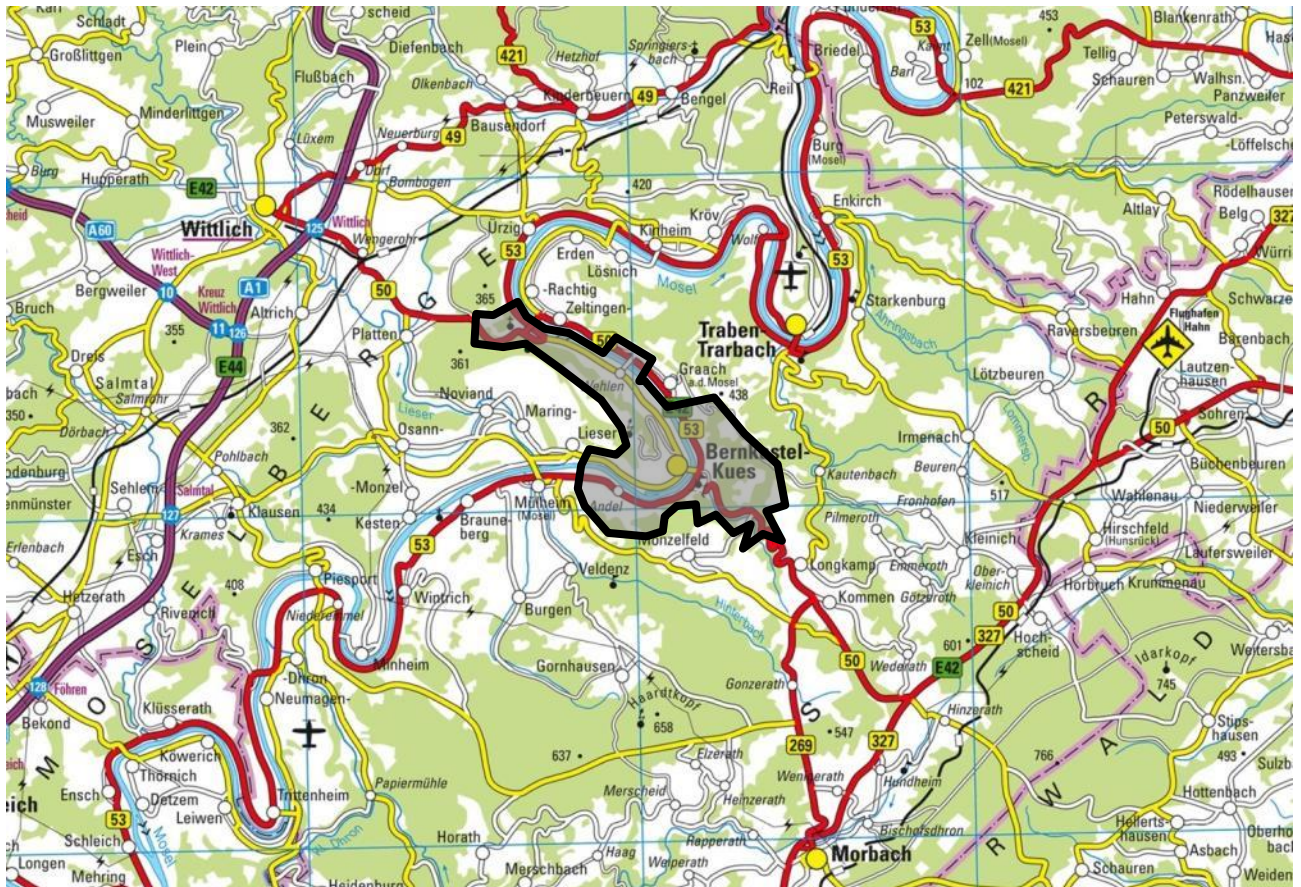


Abbildung 6: Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Berncastel-Kues
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Wichtigste Verkehrsadern für die Anbindung der Stadt Berncastel-Kues sind die den Moselschleifen folgende Bundesstraße B 53 und die B 50 sowie die Landesstraßen L 158 und L 47 mit Anschlüssen in den Hunsrück und die Eifel. Des Weiteren wird Berncastel-Kues über mehrere Anschlüsse durch Bundes- und Landesstraßen an die Autobahnen A 1 / A 48 sowie A 60 am Anschluss Wittlich (Entfernung etwa 20 km) angebunden. Hierüber bestehen großräumige Verbindungen zu den Oberzentren Trier und Koblenz sowie darüber hinaus. In Zukunft wird durch den Bau des Hochmoselübergangs und damit dem Lückenschluss zwischen B 50 im Hunsrück und der A 60 in der Eifel eine bessere Anbindung an das Bundesfernstraßennetz existieren. Erreichbar wird diese Verbindung über den Moselaufstieg bei Erden oder die Anbindungen im Bereich Platten.

3.3 Einzugsbereiche

Die Einzugsbereiche der Stadt Berncastel-Kues lassen sich generell nach zwei Methoden ermitteln. Die erste zeigt auf, wie die verkehrliche Anbindung an einen Standort die Erreichbarkeit für Kunden ermöglicht. Dabei sind die verkehrliche Anbindung und die topografischen Verhältnisse von Bedeutung. Zudem muss auf einen hohen Motorisierungsgrad geschlossen werden. Die zweite Möglichkeit ergibt sich aus den Vorgaben der Regionalplanung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich derzeit die Fortschreibung des ROP in der Aufstellung befindet. In diesem Zusammenhang ergeben sich voraussichtlich die bereits angesprochenen Veränderungen für die zugeordneten Nahbereiche der Gemeinden. Die Mittelbereiche hingegen werden durch die Landesplanung – also die Vorgaben des LEP IV – bestimmt.

Zur Ermittlung des Einzugsbereichs für den Einzelhandel eines Mittelzentrums muss beachtet werden, dass hier zwischen zwei unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der Zentralen Orte unterschieden werden muss. So gibt es die Güter und Waren des kurzfristigen Bedarfs, welche durch Nahbereichsstandorte bereitgehalten werden sollen. Zudem gibt es die Güter und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Diese sollen vorwiegend in den Mittel- und Oberzentren angeboten werden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit den Versorgungsauftrag der Stadt Bernkastel-Kues in die beiden Gruppen

- kurzfristiger Bedarf und
- mittel- bis langfristiger Bedarf

zu unterteilen. Die Versorgung im Nahbereich sollte dabei im Hinblick auf die Angebote in den anderen Ortsgemeinden der eigenen VG ohne zugewiesene Versorgungsfunktion Rücksicht nehmen und auch hier Angebote zulassen.

→ **Ermittlungsansatz 1 (Fahrzeiten)**

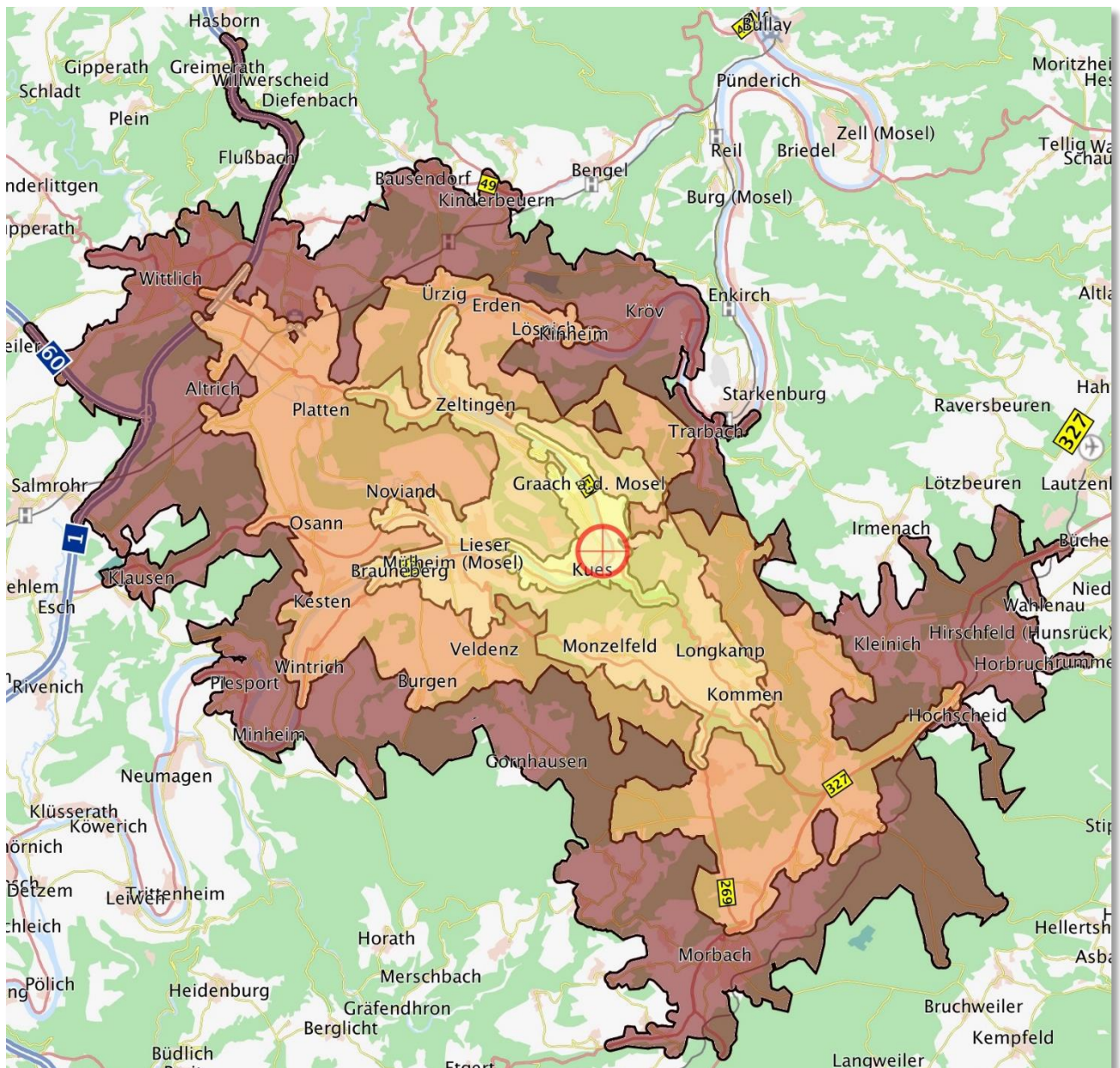
Aufgrund der Lage der Stadt Bernkastel-Kues im Moseltal ergibt sich eine verschärfte Situation der Verkehrsanbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften der Verbandsgemeinde und der Anbindung an das Mittelzentrum allgemein sowie der unterschiedlichen Bedeutung und Zuordnung der benachbarten Zentren. Daher ist es für die Bestimmung des tatsächlichen Einzugsgebiets notwendig zunächst die Entfernungen in Kilometern und damit den tatsächlichen Aufwand zur Erreichung eines Versorgungsstandortes zu betrachten.

Auch heute noch bildet die Mosel eine Barriere zwischen einzelnen Orten, die räumlich unmittelbar nebeneinander liegen, jedoch gleichzeitig durch den Fluss getrennt sind. Die Verwaltungseinheiten der Moselstädte und -gemeinden tragen diesem Problem – insbesondere im Hinblick auf den Einzugsbereich des Einzelhandels – nur selten Rechnung. So kann von einer pauschalen Annahme, dass der Einzugsbereich einer Versorgungsgemeinde kann mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde übereinstimmt, lediglich für einige Gemeinden ohne verkehrliche Barrieren ausgegangen werden, nicht jedoch für die Gemeindeverbände im Moseltal. Die unregelmäßigen Querungsbauwerke der Mosel machen eine differenzierte Betrachtung der Erreichbarkeiten, Kooperationen und infrastrukturellen Planungen unvermeidlich. Dies gilt für die Versorgung mit Gütern und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs in besonderem Maße. Hier hat sich herausgestellt, dass die Zentren in der unmittelbaren Umgebung diesen Umstand für sich nutzen und ihr Angebot attraktiver gestalten, um über den eigenen Einzugsbereich hinaus die Kaufkraft der Gemeinden im Moseltal abzuschöpfen, die nicht gut an ihr eigenes Versorgungszentrum angebunden sind.

Neben den teilweise fehlenden Querungsmöglichkeiten der Mosel ist auch die Anbindung des Moseltals an die Ebenen der Eifel und des Hunsrücks differenziert zu betrachten. Hier besteht ebenfalls das Erfordernis die Anbindung nach Fahrzeiten und nicht nach der Entfernung auf der Landkarte zu beurteilen. In vielen Fällen ist die Erreichbarkeit einiger Ortschaften in direkter Nachbarschaft nur über mäandrierende Serpentinstraßen oder sogar über Umwege über andere Orte gegeben. Dieser Umstand ist, je nach Ausbau der Verbindungsstraßen sowie nach Steigung, in Abhängigkeit von Steilhang oder Gleithang zu sehen. So können auch hier ansonsten nur schwer nachvollziehbare Umwege zu den zugewiesenen Städten mit mittelzentraler Funktion entstehen.

Zudem ist zu bedenken, dass die Städte Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach einen gemeinsamen Mittelbereichsauftrag haben und sich somit die mittelzentrale Funktion für den gemeinsamen Verflechtungsraum nach den Vorgaben des Kooperationsgebotes gemäß LEP IV teilen.

Dabei ist der gesamte Mittelbereich der beiden Städte nach der logischen Zuordnung und Fahrtfernung bereits berücksichtigt. Bei Zugrundelegung der Lage der Stadt Bernkastel-Kues und ihrer Anbindung an das Umland ergibt sich auf der Basis des Einzugsbereichs nach PKW-Fahrminuten, gerechnet ab dem Stadtzentrum (Nähe Bahnhofstraße, Bernkasteler Seite), unter solitärer Betrachtung der Stadt und Ausblendung des Kooperationsgebotes folgendes Bild:



Legende: 5 min 10 min 15 min 20 min

Abbildung 7: Potenzielle Einzugsbereiche der Stadt Bernkastel-Kues in 5, 10, 15 und 20 Pkw-Fahrminuten
(Quelle: TK 25 | information AG | eigene Darstellung)

Im 5-Minuten-Bereich liegt danach in erster Linie die Stadt Bernkastel-Kues selbst mit ihren Stadtteilen Andel und Wehlen. Darüber hinaus werden über die Bundesstraße entlang des

Moselufers auch die Ortsgemeinden Graach an der Mosel im Norden sowie Teile von Lieser im Westen erreicht. Innerhalb dieser Zone leben etwas weniger als 5.400 Einwohner. Die entsprechende Einwohnerfassung ist in Tabelle 1 dargestellt.

	5 min	10 min	15 min	20 min
Bevölkerung	5.387	16.179	28.801	60.773
Fläche in km²	7,00	56,81	177,61	373,21
Bevölkerungsdicht (EW/km²)	769,57	284,78	162,16	162,84

Tabelle 1: **Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Bernkastel-Kues**
(Quelle: inframation AG)

Im 10-Minuten Fahrradius befinden sich darüber hinaus u.a. Zeltingen-Rachtig, erneut Lieser, Maring, Mühlheim, Brauneberg, Monzelfeld, Longkamp und Kommen. Dieser Bereich hat zusammen ca. 16.200 Einwohner. Hier wird mit Zeltingen-Rachtig zudem eine zukünftig eigenständige Nahversorgungsgemeinde berührt.

Innerhalb des 15-Minuten-Bereichs um das Mittelzentrum befinden sich außerdem die Ortsgemeinden Gonzerath, Hinzerath, Wederath, Veldenz, Burgen, Brauneberg, Wintrich, Osann-Monzel, Kesten, Noviand, Platten, Wengerohr, Ürzig, Erden, Löslich, Kautenbach sowie im Grenzbereich zum 20 minütigen Fahreinzugsbereich Hochscheid. Dieser Bereich zählt annähernd 29.000 Einwohner, geht jedoch bereits deutlich über das Verbandsgemeindegebiet Bernkastel-Kues hinaus. Die hier betroffenen Orte können insofern allenfalls zu einem geringen Prozentanteil dem Verflechtungsbereich der Stadt Bernkastel-Kues zugerechnet werden.

Der 20-Minuten-Radius, der bereits Ausläufer von Traben-Trarbach, Kröv-Bausendorf, Wittlich und Morbach erfasst und somit in den grund- und mittelzentralen Verflechtungsbereich dieser Standorte hinein reicht, ist für die Abgrenzung des Einzugsbereichs von Bernkastel-Kues insofern noch maßgeblich, als sich hier auch noch die Ortsgemeinden Gornhausen, Kleinich und Hochscheid befinden, die Teil der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues sind. Insgesamt umfasst dieser Bereich etwas unter 61.000 Einwohner.

Unter Berücksichtigung der Einkaufsaffinitäten der Einwohner und der Unterteilung der Warengruppen kurzfristiger Sortimente in ca. 10 Min. Fahrzeit und mittel- bis langfristiger Sortimente in ca. 20 Min. Fahrtfernung lässt sich die Einwohnerzahl im so ermittelten Einzugsbereich definieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Überschneidungs- und Unterdeckungsbereiche anderer Zentren hier als Korrekturfaktor einzubringen sind.

Versucht man nun aus den vorgenannten Zahlen einen realistischen Einzugsbereich des Mittelzentrums abzugrenzen, ist ein Bezug auf das eigene Verbandsgemeindegebiet (29.456 Einwohner) für Bernkastel-Kues sicherlich ein unausgewogener Ansatz. Bereits im 15-Minuten-Fahrradius um die Stadt als eigentlichem Versorger der Verbandsgemeinde liegen Ortsgemeinden, die einer anderen Verbandsgemeinde angehören und somit zumindest dem Mittelbereich der Stadt Bernkastel-Kues gesondert zugerechnet werden müssten. Andererseits befinden sich Ortschaften innerhalb der eigenen VG in einer Fahrtfernung von bis zu 20 min zur Stadt. Für die Nahversorgungsfunktion gilt dabei aber auch die Beachtung der eigenen Angebote der Ortsgemeinden selbst. Dies führt daher dazu, dass der Einzugsbereich für die Nahversorgung anders zu beurteilen sein wird, als der Einzugsbereich für die mittel- bis langfristigen Waren.

Ausgehend von einer im Mittel 10-minütigen Entfernung zum nächstgelegenen Nahversorgungszentrum müsste für die Stadt Bernkastel-Kues ein Einzugsbereich von 16.179 Personen angenommen werden. Die nun nicht abgedeckten Gemeinden werden der Fahrtzeit nach den umliegenden grundzentralen Orten zugeordnet. Dies entspricht etwa dem typischen Einkaufsverhalten bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Abhängig vom Angebot sollen hier zumeist die Fahrtzeiten minimiert werden. Es müssten demnach Korrekturen vorgenommen werden, die die noch unversorgten Bereiche zwischen den Zentren berücksichtigen, was eine teilweise Hinzurechnung der Orte im 15-Minuten-Radius bedeutet.

Zur Ermittlung des mittelzentralen Bereichs kann die Fahrtzeitenuntersuchung nicht alleine als Begründung für den Einzugsbereich herangezogen werden. Hier sind ebenfalls die Berücksichtigung von Verwaltungsaufgaben und bestehenden Dienstleistungsangeboten zu sehen, welche die reine Einkaufsfunktion eines Standortes unterstützen oder schwächen können.

Zunächst rechnet man also für die Ermittlung des Mittelbereichs die Einwohner der Gemeinden in der sich aus der Fahrtzeitenuntersuchung ergebenden Entfernung hinzu und berücksichtigt dabei die Überschneidungsbereiche mit den umliegenden Mittelzentren. Unterstellt man im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise, dass die Einwohner in den Überschneidungsbereichen ihren mittelfristigen Bedarf nur zur Hälfte in Bernkastel-Kues decken, so ist annäherungsweise zu ermitteln, welche Einwohner aus dem mittelzentralen Einzugsbereich dem Standort Bernkastel-Kues zuzurechnen wären.

Betrachtet man die in der direkten Umgebung gelegenen Grund- und Mittelzentren, erscheint diese Vorgehensweise realistisch, denn die Ausstattung der Stadt, die Lage und andere Faktoren lassen darauf schließen, dass zumindest Teile der umliegenden Verbandsgemeinden dem Verflechtungsbereich der Stadt zuzurechnen sind. Korrekturen für abwandernde Käufer in umliegende Zentren, aufgrund der besseren verkehrlichen Anbindung, sollten allerdings ebenfalls berücksichtigt werden.

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für den Standort Bernkastel-Kues für die Versorgung im **Nahbereich** ein Einzugsbereich von ca. **16.000 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können Bernkastel-Kues ca. **23.000 Einwohner** zugerechnet werden.

→ **Ermittlungsansatz 2 (administrative Zuordnung)**

Für das mit Traben-Trarbach kooperierende Mittelzentrum Bernkastel-Kues wird durch die Regional- und Landesplanung ein mittelzentraler Bereich vorgegeben. Dabei handelt es sich um die VG Bernkastel-Kues, die VG Traben-Trarbach, die VG Neumagen-Dhron und Teile der VG Kröv-Bausendorf. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der gemeinsame Mittelbereich von Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs nach dem Verteilungsschlüssel in Anlehnung an die Einwohnerzahl der kooperierenden Mittelzentren erfolgen soll. Hieraus ergibt sich eine Aufteilung des gemeinsamen Verflechtungsbereichs in Anlehnung an das Verhältnis von ~7.000: ~6.000 mit Bezug zu und ausgerichtet an den tatsächlichen Einwohnerzahlen der beiden Städte.²⁹ Der Mittelbereich wird daher nach den genauen Einwohnerzahlen im Verhältnis 6.949: 5.762 Einwohnern aufgeteilt. Dieser Ansatz bildet die Grundlage für die Berechnungen dieses Konzeptes.

²⁹ Eine Dokumentation zur Abstimmung über die Einzugsbereiche der kooperierenden Mittelzentren Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach ist dem Anhang des Konzeptes zu entnehmen.

Die Nahversorgung wird durch die Zuweisung der Nahbereiche durch die Regionalplanung vorgegeben. Hier wird derzeit zwischen zwei Varianten unterschieden. Zum einen gibt der gültige ROP für den zentralen Ort Bernkastel-Kues einen Nahbereich vor, der dem Verbandsgemeindegebiet entspricht. Damit lässt sich eine klare Abgrenzung anhand des zentralörtlichen Systems erkennen.

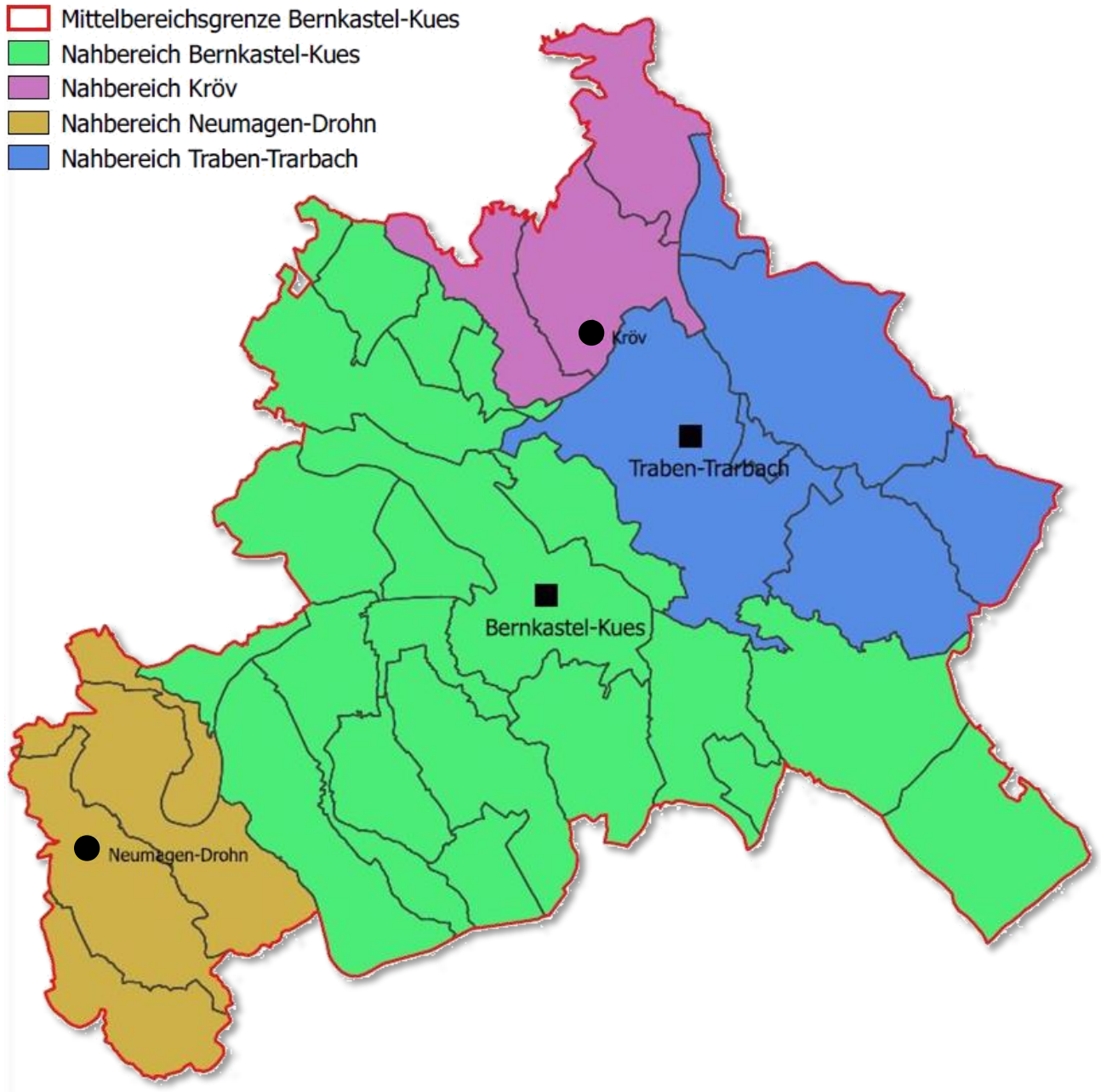


Abbildung 8: Nahbereiche und Mittelbereich von Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach (nach Vorgabe des Raumordnungsplans)
(Quelle: TK 25 | Raumordnungsplan RPG Trier 1985/95 | eigene Darstellung)

Als perspektivische Variante der Einzugsbereichsbetrachtung kann auf die anstehende Fortschreibung des ROP hingewiesen werden. Bereits im Raumordnungsbericht von 2007 wird eine neue Einteilung der Nahbereiche vorgenommen und das Zentrale-Orte-System damit überarbeitet. Nach dieser Perspektive soll die Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig zukünftig als Grundzentrum einen eigenen Nahbereich – bestehend aus Zeltingen-Rachtig, Erden, Löslich und Ürzig – zugewiesen bekommen. Damit wäre die Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues in zwei

Nahbereiche aufzuteilen, die beide im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung berücksichtigt werden müssten.

Hier muss jedoch erneut der Umfang des Versorgungsauftrags differenziert werden. Den Zuweisungen des LEP IV zufolge steht dem (hier: zukünftigen) Grundzentrum die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu. Dem Mittelzentrum Bernkastel-Kues dagegen steht die Versorgung mit allen Gütern des sonstigen Einzelhandels zu. Demnach ist der Versorgungsauftrag der Stadt Bernkastel-Kues für den anteiligen Mittelbereich anzusetzen und damit auch für die Kaufkraft der entsprechenden Waren im perspektivischen Einzugsbereich Zeltingen-Rachtigs. Der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig stünde so nur die Deckung der Kaufkraft für den täglichen Bedarf zu. Dies ist gleichbedeutend mit dem bereits jetzt vorliegenden Versorgungsauftrag des Grundzentrums Neumagen-Dhron für die VG Neumagen-Dhron.

Insbesondere in Anbetracht der touristischen Bedeutung der Moselschiene ist der zuvor beschriebene Ansatz jedoch lediglich als theoretische Zuteilung von Versorgungsaufträgen sinnvoll. In der Realität sollten auch im zukünftigen Grundzentrum mittel- bis langfristige Sortimente angeboten werden dürfen. Natürlich ist dabei auf die Vorgaben zur Großflächigkeit gemäß LEP IV zu achten, sodass großflächiger Einzelhandel in der Ortsgemeinde Zeltingen-Rachtig auch zukünftig rechtlichen Restriktionen unterliegt. Dieser wird vorrangig weiterhin bei der Stadt Bernkastel-Kues gesehen. Im weiteren Konzept wird auf die Bereichszuweisung zunächst nicht eingegangen. Vielmehr ist der Bereich der Verbandsgemeinde nach aktuellem ROP bislang von der Stadt Bernkastel-Kues zu versorgen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Entwicklungen im zukünftigen Grundzentrum verhindert werden sollen.

Nach dieser Herangehensweise ergibt sich für Bernkastel-Kues für die Versorgung im **Nahbereich** ein Einzugsbereich von **23.120 Einwohnern**. Für den **Mittelbereich** können dem Standort **23.012 Einwohner** zugerechnet werden.

Im Folgenden werden in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung die Einzugsbereiche nach Vorgabe des ROP und des LEP IV für die Erarbeitung des Konzeptes zugrunde gelegt.

3.4 Zusätzliche Betrachtungen

Wie im gesamten Moseltal kann der Tourismus als zusätzlicher absatzwirtschaftlicher Motor für Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bernkastel-Kues – Fremdenverkehrsprädiat „Heilbad“ – gesehen werden. Die Touristenzahlen im Verbandsgemeindegebiet sind beachtlich und müssen daher für die kurz- und mittelfristigen Sortimente als Korrekturfaktor auf die ermittelte lokal vorhandene Kaufkraft hinzugefügt werden.

Tagestouristen ³⁰	Tagesgeschäftsreisende ³¹	Übernachtungsgäste	Camping
1.761.138	165.430	1.387.909	165.150

Tabelle 2: Touristenzahlen der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues
(Quelle: Statistisches Landesamt RLP, Daten 2015 | Verbandsgemeindeverwaltung Bernkastel-Kues)

³⁰ Der hier angegebene Wert entspricht jenem des Ursprungskonzeptes aus 2012, da keine aktuellen Daten erlangt werden konnten. Aufgrund der allgemeinen touristischen Entwicklung in der Mosel-Saar Region sowie insbesondere der VG Bernkastel-Kues ist jedoch davon auszugehen, dass dieser „alte“ Wert eher als zu gering denn als zu hoch zu bewerten ist. Tatsächlich liegen hier vermutlich höhere Werte vor als durch die 2012er Daten zugrunde gelegt.

³¹ Siehe Fußnote 30

Hierzu sind jedoch nicht nur die Übernachtungszahlen relevant. Vielmehr muss bedingt durch die Attraktivität der Bernkasteler Altstadt, der Moselgemeinden insgesamt und durch den regen Personenschiffverkehrsverkehr auch die Zahl der Tagestouristen berücksichtigt werden. Diese sind zwar in vielen Ortsgemeinden zu beobachten und zu erfassen, kaufen jedoch vorzugsweise in der Stadt Bernkastel-Kues ein. Hierbei kann jedoch nicht sicher abgegrenzt werden, inwiefern die Angebote des kurzfristigen Bedarfs auf diese Touristenzahlen eingestellt sind. Die Betrachtung von typisch touristischen Sortimenten ist dabei jedoch nicht weiter problematisch.

Auf die Angebote des Nahbereiches kann aus der Zahl der Übernachtungsgäste in der Stadt und der gesamten Verbandsgemeinde zurückgegriffen werden. Es gilt jedoch zu unterscheiden, ob es sich um Gäste von Hotels mit Bewirtschaftung oder um Selbstversorger handelt, die in Ferienwohnungen oder auf dem Campingplatz übernachten. Letztere werden auch auf Angebote aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ angewiesen sein. Ein korrigierender Faktor in der Zahl der zu versorgenden Personen im Jahresmittel sollte daher im weiteren Verlauf der Untersuchung beigerechnet werden, um diesem zusätzlichen Versorgungsauftrag gerecht werden zu können.

Bereits für die Erstaufstellung des Konzeptes wurde daher zur Untersuchung des Einflusses der Touristen auf den Einzelhandel in Bernkastel-Kues eine Befragung in einzelnen ausgesuchten Läden der Doppelstadt durchgeführt. Dabei wurden die Kunden durch die Bediensteten und Inhaber der Läden gezählt und nach ihrer Herkunft, ihrem Reisemittel und ihrer Ortsbindung befragt. Die Befragung fand über einen Zeitraum von zwei Wochen an fünf Tagen – dabei mindestens ein Samstag – statt. Die Auswertung der Befragungen aller Tage und aller Teilnehmer ergibt einen übersichtlichen Querschnitt durch die Kundenstruktur des Einzelhandels in Bernkastel-Kues.

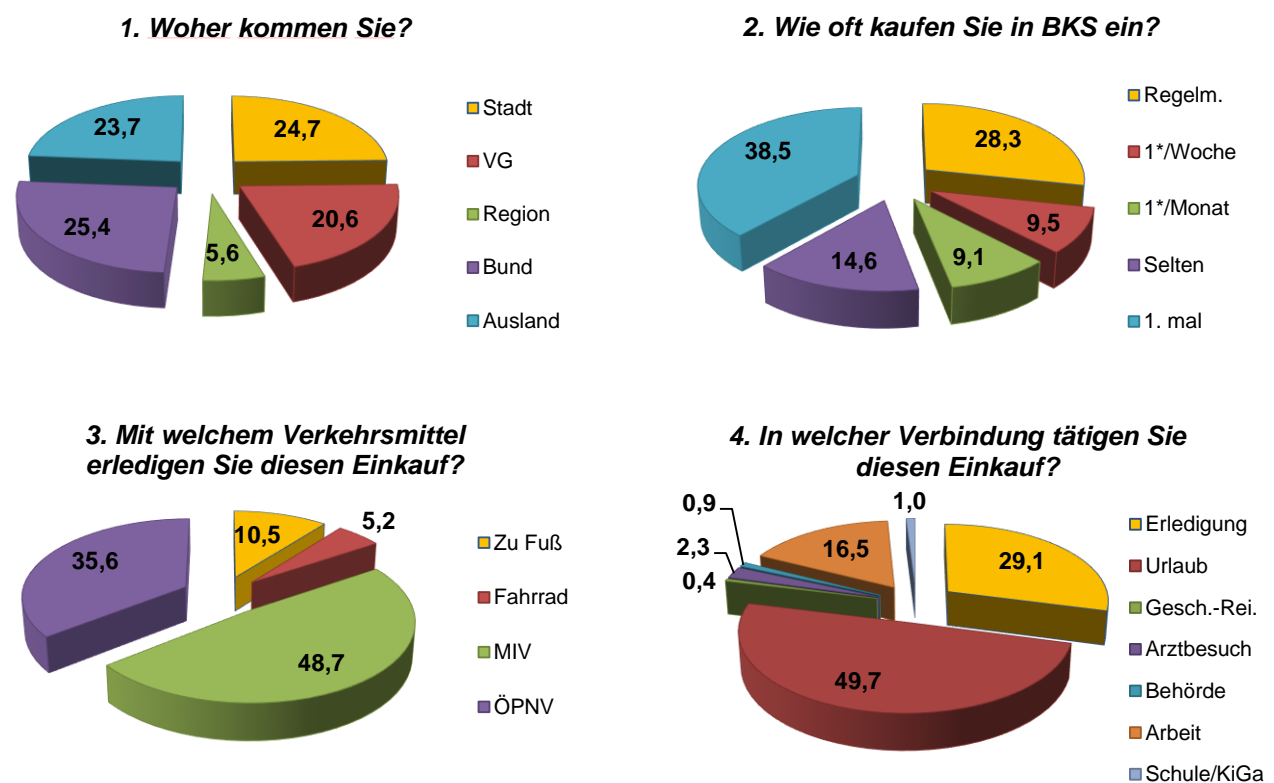


Abbildung 9: Ergebnisse der Kundenstatistik in Bernkastel-Kues
(Quelle: Auswertung eigener Erhebungen zur Ermittlung der Kundenstatistik)

Aufgrund der noch relativ jungen Ergebnisse ist anzunehmen, dass diese auch das heutige Einkaufsverhalten noch relativ gut wiedergeben. Daher wird auch in der vorliegenden Konzeption auf diese Befragung abgestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nahezu die Hälfte aller Kunden nicht aus der Region Eifel-Mosel-Hunsrück stammt und diese Kunden somit als Touristen anzusehen sind. Dies wird bestätigt durch die Ermittlung, dass 38,5 % aller Kunden zum ersten Mal in der Stadt eingekauft haben und fast 49 % mit dem eigenen PKW diesen Einkauf erledigt haben. Zudem haben ca. 50 % der Kunden angegeben, diesen Einkauf mit einem Urlaub verbunden zu haben.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Auswertung der Zahlen darauf schließen lässt, dass zwar ungefähr die Hälfte aller Kunden als Touristen einzuordnen ist, jedoch der Anteil an Kunden, die zum ersten Mal in Bernkastel-Kues einkaufen bei unter 40 % liegt. Daraus kann ermittelt werden, dass sich einige der Touristen zum wiederholten Male in der Stadt aufhalten. Die Attraktivität – insbesondere der Altstadt – ist bekanntermaßen so hoch, dass Gäste die Stadt wiederholt besuchen und dort Urlaub machen oder sich öfter als Tagestouristen dort aufhalten. Daher spielt die Entwicklung des Einzelhandels eine tragende Rolle für den Tourismus vice versa, da entsprechende Angebote – vorrangig in der Altstadt – maßgeblich zur attraktiven Struktur beitragen. In einer ausgeglichenen Durchmischung mit gastronomischen Angeboten sorgt die Altstadt Bernkastel in besonderer Weise für einen attraktiven Nutzungsmix für die sich dort aufhaltenden Touristen. Dieser steigert darüber hinaus auch die Aufenthaltsqualität des Standortes.

Aus der Kundenbefragung ergab sich zudem, dass einzelne Ladenbesitzer fast ausschließlich von den Touristen leben. Im Detail bedeutet dies, dass es viele Einzelhändler in der Bernkasteler Altstadt gibt, die zwischen 80 und 90 % ihres Umsatzes durch Touristen erwirtschaften. Diese Erkenntnisse bestätigen sich auch in der für die vorliegende Fortschreibung ermittelten Sortimentsstruktur insbesondere im Stadtteil Bernkastel wieder. Diese ist zu einem Großteil auf touristische Sortimente ausgerichtet.³²

Insgesamt ergibt sich aus den Ergebnissen der Befragung ein zunächst überraschendes, jedoch plausibles Verhältnis zu den Umsätzen durch die eigene Bevölkerung. Durch die einheimische Bevölkerung kann der lokale Einzelhandelsbesatz vielfach nicht getragen werden. Diesem Umstand ist im Konzept Rechnung zu tragen. Für einige Warengruppen muss daher bei der Ermittlung von Potenzialen zwischen dem Bedarf für die Bevölkerung und dem der Touristen unterschieden werden. Dabei ist nicht nur eine Warengruppe generell als wichtiger ‚für Touristen oder für Einheimische‘ einzustufen. Vielmehr sind die einzelnen Sortimente zu betrachten, die sich auf die unterschiedlichen Zielgruppen beziehen. Insgesamt muss somit festgehalten werden, dass rund 50 % der Umsätze eines Jahres durch den Tourismus erwirtschaftet werden. Natürlich ist zu bedenken, dass diese Umsätze stärker auf die Sommermonate, also die touristisch starke Phase, fallen. Zudem kann auch über den Weihnachtsmarkt eine gewisse Magnetwirkung mit Auswirkung auf die Umsatzherkünfte – insbesondere über den tagesbezogenen Regionaltourismus – angenommen werden. Im Mittel ergibt sich jedoch der genannte Ansatz.

Unter Einbezug der den Faktor Tourismus betreffenden Daten kann bestätigt werden, dass dieser für die Einzelhandelsbetriebe der Doppelstadt Bernkastel-Kues eine wichtige Rolle spielt. Daher ist eine Einbeziehung der touristischen Kaufkraft als Standbein des lokalen Einzelhandels in die

³² vgl. Kapitel 4: Angebotssituation

weiteren Berechnungen gerechtfertigt. Gleichwohl muss bei der Berücksichtigung der touristischen Kaufkraft darauf geachtet werden, dass Tagestouristen zumeist an mehreren Orten an der Mosel Einkehr halten und auch die dortigen Läden frequentieren. Befragungen in Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach ergaben, dass der Wechselschiffverkehrsverkehr zwischen den beiden Städten ein Indiz für diese Bewegung ist. Demnach ist folgerichtig anzunehmen, dass die Tagestouristen taggleich in beiden Städten einkaufen und somit die Kaufkraft in Teilen auf mehrere Standorte verteilt werden müsste. Diese Wanderungseffekte sind jedoch im Rahmen des vorliegenden Konzeptes nicht zu ermitteln und darzustellen. Es wird daher – wie bereits bei der Erstaufstellung 2012 auch im vorliegenden Papier – davon ausgegangen, dass in Anlehnung an die aufgezeigte Ermittlung der Touristenzahlen der bislang genannte Ansatz weiterverfolgt werden kann.

Da es sich bei der touristischen Kaufkraft nicht um Kaufkraft handelt, die der Stadt Bernkastel-Kues per se zusteht, ist hier nicht von ungebundener Kaufkraft sondern vielmehr von nicht vollständig genutztem Potenzial zu sprechen. In der Folge ist dies bei der Ermittlung der Entwicklungspotenziale für die Stadt Bernkastel-Kues durch entsprechende Korrekturen zu beachten.

4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS

4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde im September 2015 im Verbandsgemeindegebiet eine detaillierte Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation durchgeführt. Hierbei wurde der gesamte Untersuchungsbereich durch eine Begehung aufgenommen. Darüber hinaus wurde aus einer Datenauswertung der Einzelhandelsbestand in der Umgebung der Verbandsgemeinde berücksichtigt.

Das Konzept stützt sich auf eine Gliederung der angebotenen Waren in Sortimente und Warengruppen. Letztere sind in die folgenden Kategorien eingeteilt:

Warengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	Foto / Optik
Gesundheits- und Körperpflege	Schuhe / Lederwaren
Baumarktspezifische Waren	Informationstechnologie
Bekleidung	Sport / Camping
Einrichtungsbedarf	Glas / Porzellan / Keramik
Bücher / Schreibwaren	Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	Telekommunikation
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Baby- / Kinderartikel
Spielwaren / Hobby	

Tabelle 3: Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung
(Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK)

Die gewonnenen Daten wurden nach der Festlegung der Einzugsbereiche für dieses Gutachten entsprechend angepasst und zur Bewertung der Einzelhandelssituation herangezogen. Im Folgenden wird daher unterschieden zwischen den Angeboten

- im Nahbereich (entspricht dem Verbandsgemeindegebiet) und
- in der Umgebung (restlicher Einzugsbereich (Mittelbereich) wie zuvor beschrieben).

Des Weiteren unterscheidet die Konzeption zwischen den beiden typischen Bedarfsarten, nämlich den Angeboten zur Deckung

- des kurzfristigen Bedarfs (für den Nahbereich) und
- des mittel- bis langfristigen Bedarfs (für den anteiligen Mittelbereich).

Die Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ sind dabei vollständig dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Hinzu kommen einige untergeordnete Einzelsortimente, wie etwa „Blumen“ und „Bücher / Zeitschriften“ aus anderen Warengruppen. Alle übrigen Sortimente gehören zum mittel- bis langfristigen Bedarf.

4.2 Struktur des Einzelhandelsangebotes

4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes in den Nahbereichen

Für den Nahbereich der Stadt Bernkastel-Kues gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen also kurzfristigen Bedarfs als maßgeblich. Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und einige Ortsgemeinden im zugewiesenen Nahbereich. Dabei sind hier teilweise Betriebe mit Flächengrößen zwischen 400 bis 600 m² Verkaufsfläche vorzufinden. Dies ist im Vergleich zu anderen Ortsgemeinden eher ungewöhnlich und spricht erneut für die hohe Bedeutung der touristischen Attraktivität der gesamten Verbandsgemeinde. Die nachfolgende Übersicht stellt das Angebot an raumbedeutsamen Einzelhandelsangeboten im Stadtgebiet dar. Bäckereien, Metzgereien sowie ähnliche kleinere Geschäfte wurden ebenfalls erfasst.

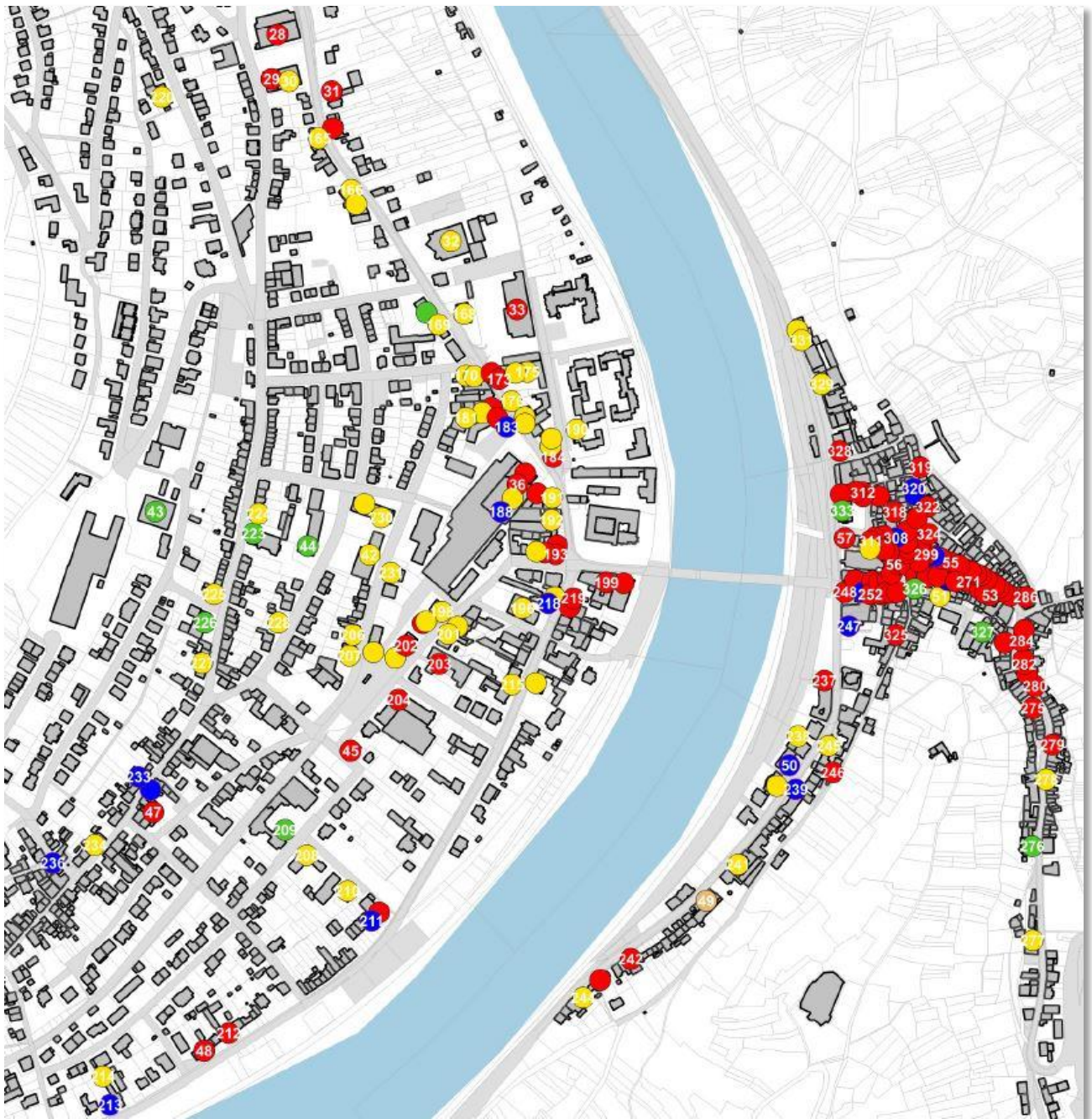


Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in den Stadtteilen Bernkastel und Kues
(Quelle: Eigene Darstellung | Eigene Erhebung)

Hierbei wird ersichtlich, dass sich der Einzelhandelsbesatz im Stadtteil Kues insbesondere entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Hauptverkehrsstraße konzentriert. Im weiteren Stadtteilareal hingegen sind meist Häufungen von Dienstleistungsangeboten zu identifizieren. Darüber hinaus sind hier auch vereinzelt Leerstände zu verzeichnen. In Bernkastel hingegen ist insbesondere eine auf touristische Einkäufe ausgelegte Ladenstruktur zu verzeichnen. Eine Vielzahl kleinflächiger Geschäfte innerhalb der historischen Stadtstruktur bilden hier ein attraktives Einkaufserlebnis mit nur wenigen, vereinzelt zu verzeichnenden Leerständen. Diese sind zudem erneut nur vereinzelt entlang der Haupteinkaufsachse zu verzeichnen. Insgesamt ist hier ein dichter Einzelhandelsbesatz vorhanden, welcher jedoch – infolge der touristischen Ausrichtung – tendenziell als etwas zu einseitig ausgebildet bewertet werden kann und den faktischen Bedarfen der hiesigen Bevölkerung daher nur in geringem Umfang gerecht wird. Insgesamt handelt es sich bei den identifizierten Einzelhandelsbetrieben in beiden Stadtteilen Großteils um inhabergeführte Ladenlokale sowie Filialisten mit entsprechender Bedeutung.³³



Abbildung 11: Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Bernkastel-Kues: Nördliches Gewerbegebiet
(Quelle: Eigene Darstellung | Eigene Erhebung)

³³ Eine detaillierte Darstellung der ermittelten Einzelhandelsbetriebe aus der Bestandsaufnahme im Stadtgebiet inklusive der Stadtteile Wehlen und Andel ist der Kartendarstellung im Anhang zu entnehmen.

Aufgrund der Größe des Stadtgebietes wird innerhalb des Konzeptes lediglich auf die erkennbaren Schwerpunktbereiche des Einzelhandels sowie den potenziellen zentralen Versorgungsbereichen eingegangen. Einer dieser Schwerpunkte ist innerhalb des Stadtteiles Kues im nördlichen Bereich auszumachen. Im Gewerbegebiet ist hier ein wichtiger Nahversorgungsstandort mit Vollsortimenter sowie Discounter entstanden. In Kombination mit den weiteren Angeboten mittelfristiger Sortimente sind hier hohe Verkehrsbewegungen vorhanden, welche auf eine Magnetwirkung dieses Areal schließen lässt.

Darüber hinaus sind hier östlich des Vollsortimenters mehrere Leerstände zu verzeichnen, welche das Potenzial zur Ansiedlung von Betrieben mit mittel- bis langfristigen Sortimenten besitzen. Der hier ansässige Baumarkt wird darüber hinaus im Verlauf der Erarbeitung des Konzeptes voraussichtlich schließen und somit ein wichtiger Standort zur Versorgung mit baumarktspezifischen Waren zukünftig entfallen. Die Nachnutzung dieser hier identifizierten Leerstände sollte daher im Rahmen der weiteren Konzeptentwicklung eine starke Rolle spielen.

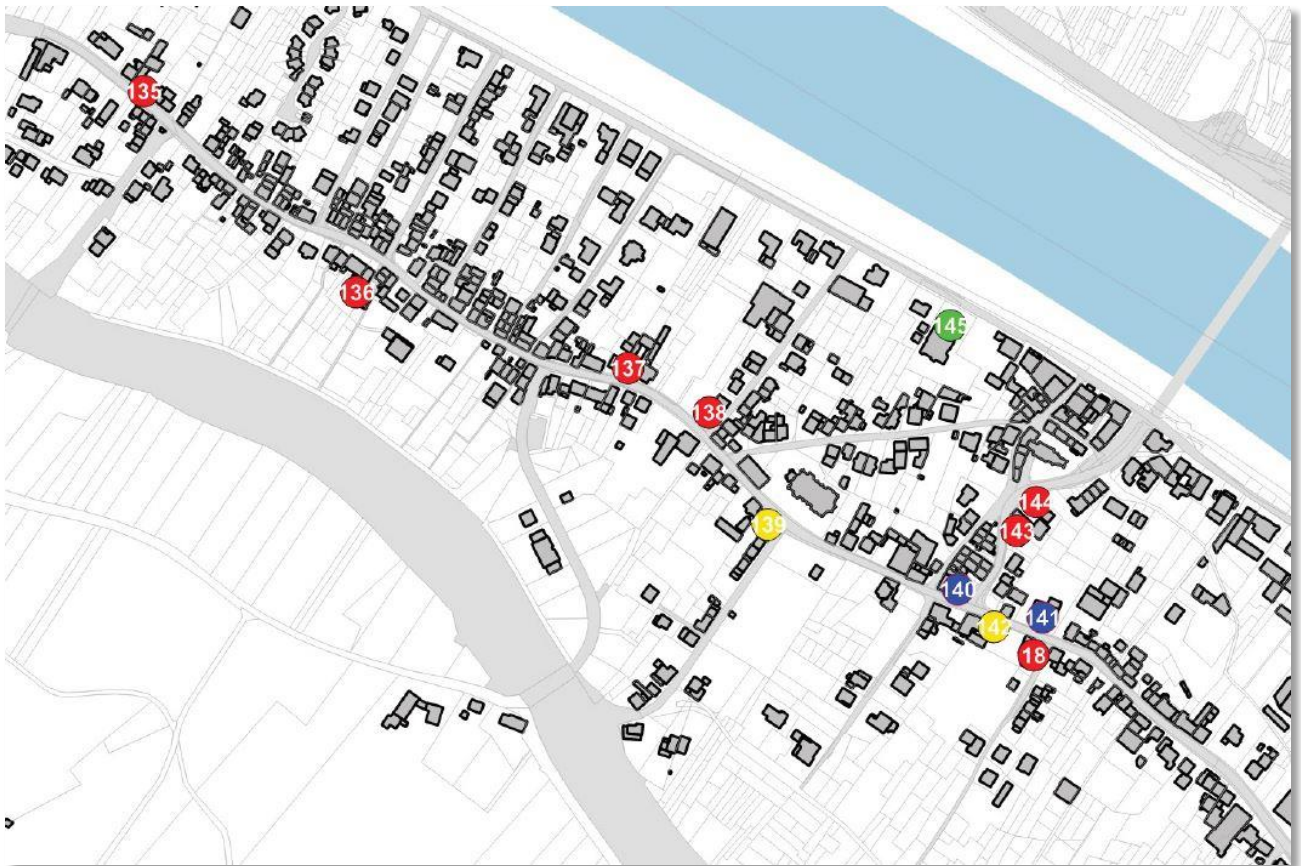


Abbildung 12: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Wehlen
(Quelle: Eigene Darstellung | Eigene Erhebung)

Innerhalb der Stadtteile Wehlen sind nur vereinzelte Einzelhandelsbetriebe identifiziert worden, welche sich auf Nahversorgungsrelevante Waren wie Nahrungs- und Genussmittel sowie die Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten beziehen.

In Adel sind lediglich im Gewerbegebiet Adel weitere großflächige Betriebe vorhanden, welche jedoch mittel- bis langfristige Waren vorhalten. Diese beschränken sich hier auf die Warengruppen Elektronhaushaltsgeräte/ Leuchten sowie Einrichtungsbedarf. Das hier über die Gemarkung hinausgehende Gewerbegebiet hält in der Gemeinde Mülheim(Mosel) darüber hinaus noch eine an der Grenze zur Großflächigkeit befindlichen Discounter vor, welcher jedoch nicht mehr dem Stadtgebiet zuzurechnen ist.



Abbildung 13: Einzelhandelsbestand im Stadtteil Andel
(Quelle: Eigene Darstellung | Eigene Erhebung)

Details zu den ermittelten Angeboten im Nahbereich sind zudem den folgenden Tabellen zu entnehmen. Dabei wird zunächst die Angebotssituation im Stadtgebiet Bernkastel-Kues erläutert.

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
Edeka Südwest	Cusanusstraße 5a	1.400
Konditorei Hansen	Markt 24	10
Bäckerei Rufus	Markt 2	30
Aldi Süd	Cusanusstraße 18	1.050
Lebensmittel Schäfer	Alte Römerstraße 8	250
Kiosk	Schanzstraße 18	5
Getränkemarkt Schmidtgen	Brüningsstraße 116	200
Lidl	Cusanusstraße 53	1.100
Rewe Center	Wuppertalstraße 1	4.300
Tankstelle	Bornwiese 1	40
Norma	Handwerkstraße 1	800
Wein & Sektverkauf	Bornwiese	120
Gummibärchen und mehr	Schloßweg 2	10
Metzgerei Faß	Moselstraße 9	15
Weingut Hansen Lauter	Alte Römerstraße 9	10
Bäckerei Zuruf	Friedrichsstraße	20
Schmitz Bergweiler Weinflaschenverkauf	Römerstraße 6	25
WeinArt Accessoires	Am Kirchhof 6	5
Backshop Thieses	Nikolausufer 10	10
Tabak & Zeitschriften	Römerstraße 29	25
Elixier	Burgstraße 7	25

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
Bonbonmacherei	Römerstraße 8	20
Metzgerei	Burgstraße 10	30
Seifenkiste	Römerstraße 39	40
Backhaus Ruf	Römerstraße 53-54	25
Weingut Lauerburg	Markt 10	50
Adler Apotheke	Markt 11	60
Weinhaus Schnitzius	Markt 17	30
Blumen Bach	Nikolausufer 11	300
Marien Apotheke	Friedrichsstraße 14	110
Weinhaus Born	Hebegasse 11	15
Weingut Oster	Gestade 5	30
Cusanus Apotheke	Cusanusstraße 4	80
Lohners Bäckerei	Cusanusstraße 5a	60
Lohners Bäckerei	Markt 15	15
Weingut Schmitz Bergweiler	Römerstraße 48 / Wehlen	20
Parfümerie Eberle	Römerstraße 5	60
Theodors Vinum Ferrum	Alte Römerstraße 4	40
Schatzkammer Weinverkauf	Moselstraße 4	20
RoHa Gewürze	Am Kirchhof 7	50
Süßwaren	Römerstraße	20
Fleischerei Friedrich	Hauptstraße 42 Wehlen	10
Bäckerei Kunsmann	Hauptstraße 93 Wehen	10
Salon Keil	Hauptstraße 116 Wehlen	50
Zwischensumme		10.595

Tabelle 4: Einzelhandelsangebot (Stadtgebiet, kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für Bernkastel-Kues (Quelle: inframation AG)

Ergänzend werden die vorhandenen Angebote im Nahbereich außerhalb des Stadtgebietes aufgezeigt.

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
Getränke Paradies	Raiffeisenstraße 3 Monzelfeld	50
Cames	Alte Poststraße 27 Monzelfeld	130
Getränkemarkt Anhalt	Industriestraße 5a Mülheim - GE	200
Netto	Industriestraße 1 Mülheim - GE	800
Lebensmittel Ochs	Hollandstraße 3 Veldenz	45
Lebensmittel Spar	Andreasstraße 38 Longkamp	80
Nah und Gut	Hauptstraße 16 Veldenz	200
ED Quick Shop- und Bistro	An der L47 Maring-Noviant	40

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
Treff Discount	Moselweinstraße 61 Brauneberg	600
Nah und Gut Erz-Decker	Bergstraße 1-2 Wintrich	350
Coiffeur Ruf	Andreasstraße 19 Longkamp	15
Blumenhaus Rohr	Neuweg 13 Monzelfeld	120
Petrys Backstuben	Bergstraße Veldenz	20
Bäckerei Ruf	Industriestraße 1 Mülheim – GE	10
Bäckerei Fleury	Moselweinstraße 142 Brauneberg	40
Metzgerei Steinmetz	Moselweinstraße 131 Brauneberg	15
Casa Verde Blumen	Moselweinstraße 202 Brauneberg	450
Metzgerei	Hauptstraße Mülheim	40
Apotheke	Hauptstraße Mülheim	20
Bäckerei Frohnbachtaler	Moselweinstraße Mülheim	10
Gemischtwaren	Moselweinstraße 46 Mülheim	25
Fleischerei Fritzen	Noviand Maring-Noviand	40
Apostel Apotheke	Moselstraße Lieser	40
Blumenladen	Moselstraße Lieser	50
Bäckerei Licht	Am Markt 40 Lieser	20
Metzgerei Sopp	Moselstraße Lieser	15
Bäckerei Kunsmann	Schulstraße 21 Maring-Noviand	10
Edeka Südwest	Alte Poststraße 2 Zeltingen-Rachtig	600
Christel Geisel Tankstelle	Marienstraße 39 Zeltingen-Rachtig	10
Deppsche und Wein	Kurfürstenstraße 62 Zeltingen-Rachtig	20
Winzerladen	Marienstraße 39 Zeltingen-Rachtig	30
Metzgerei Inglen	Marienstraße 19 Zeltingen-Rachtig	20
Dorfladen	Deutschherrenstraße 34 Zeltingen-Rachtig	40
Blumen Schädler	Zeltingen-Rachtig	500
Bäckerei Kunsmann	Kurfürstenstraße 9 Zeltingen-Rachtig	15
Bäckerei Kunsmann	Uferallee 43 Zeltingen-Rachtig	10
Bäckerei Beicht	Wittlicher Straße 18 Ürzig	15
Lebensmittel und Bäckerei Schaaf	Würgartenstraße 13 Ürzig	150
St. Maternus Apotheke	Rathausplatz 11 Ürzig	30
Fleischerei Kutscheid	Bergstraße Ürzig	15
Bäckerei Weißkopf	Hauptstraße 44 Lösnich	15
Grieshop	Talweg Erden	70
Sonnen Apotheke	Weingartenstraße 74 Zeltingen-Rachtig	25
Vinothek Schmitges	Hauptstraße 2 Erden	15
Zwischensumme		5.005

Tabelle 5: Einzelhandelsangebot (Nahbereich, kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für Bernkastel-Kues (Quelle: inframation AG)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Nahbereich der Stadt Bernkastel-Kues von ca. **15.610 m²**.

4.2.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes im Mittelbereich

Für den zugewiesenen Teil des gemeinsamen Mittelbereichs für Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach ist die Stadt Bernkastel-Kues als Mittelzentrum ebenfalls Versorgungsstandort für mittel- bis langfristige Sortimente.

Die für den der Stadt Bernkastel-Kues zugewiesenen Mittelbereich zu berücksichtigenden Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Verbandsgemeindegebiet. Die betreffenden Sortimente wurden ergänzend zu den bereits genannten Waren des kurzfristigen Bedarfs erfasst. In diesem Fall wird die Relevanz für den gesamten mittleren Einzugsbereich angesetzt, da die Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs, dem mittelzentralen Status der Stadt entsprechend, theoretisch den gesamten Mittelbereich abdecken sollen. Bei der Kartierung wurden Filialisten und inhabergeführte Ladenlokale gleichermaßen berücksichtigt. Für die Angebote in den übrigen Gemeinden des Mittelbereiches, die nicht in der Verbandsgemeinde liegen, wurde keine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Lediglich die aktuellen Daten für Betriebe in der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach liegen aufgrund der hier aktuell ebenfalls stattgefundenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Traben-Trarbach vor.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (ca.)
Baumarktspezifische Waren	5.150
Bekleidung	4.500
Einrichtungsbedarf	2.467
Bücher / Schreibwaren	335
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	180
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	450
Spielwaren / Hobby	72
Foto / Optik	470
Schuhe / Lederwaren	805
Informationstechnologie	0
Sport / Camping	460
Glas / Porzellan / Keramik	358
Uhren / Schmuck	395
Telekommunikation	30
Baby- / Kinderartikel	40
Summe	15.712

Tabelle 6: Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet Bernkastel-Kues
(Quelle: eigene Erhebung)

Es wird davon ausgegangen, dass die Deckung des Bedarfs im mittleren Einzugsbereich der Stadt Bernkastel-Kues von der Stadt selbst übernommen werden soll. Angebote in kleineren Gemeinden, beispielsweise Grundzentren, werden als nicht relevant für den gesamten

Mittelbereich sondern lediglich für den unmittelbaren Standort, also zur Grundversorgung, angenommen. Dennoch wird der Bestand im Umfeld im weiteren Verlauf des Konzeptes berücksichtigt. Die ermittelten Potenziale werden im Anschluss überprüft, so dass diese gegebenenfalls auch für Entwicklungen in den umliegenden Orten zur Verfügung stehen.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² (ca.)
Baumarktspezifische Waren	1.660
Bekleidung	107
Einrichtungsbedarf	30
Bücher / Schreibwaren	33
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	190
Spielwaren / Hobby	0
Foto / Optik	0
Schuhe / Lederwaren	40
Informationstechnologie	70
Sport / Camping	30
Glas / Porzellan / Keramik	0
Uhren / Schmuck	50
Telekommunikation	0
Baby- / Kinderartikel	0
Summe	2.210

Tabelle 7: Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im weiteren Verbandsgemeindegebiet
(Quelle: eigene Erhebung)

Gemäß den Vorgaben des LEP IV wird durch die Potenzialermittlung festgestellt, an welchen Orten tendenziell großflächige Märkte tragfähig sein können. Die weitere Regelung obliegt infolge dessen der Bauleitplanung und damit dem Ermessensspielraum der Gemeinden.

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs mit Bedeutung für den gesamten zugewiesenen mittleren Einzugsbereich von **17.922 m²**.

4.2.3 Haupt- und Nebenhandelsstandorte

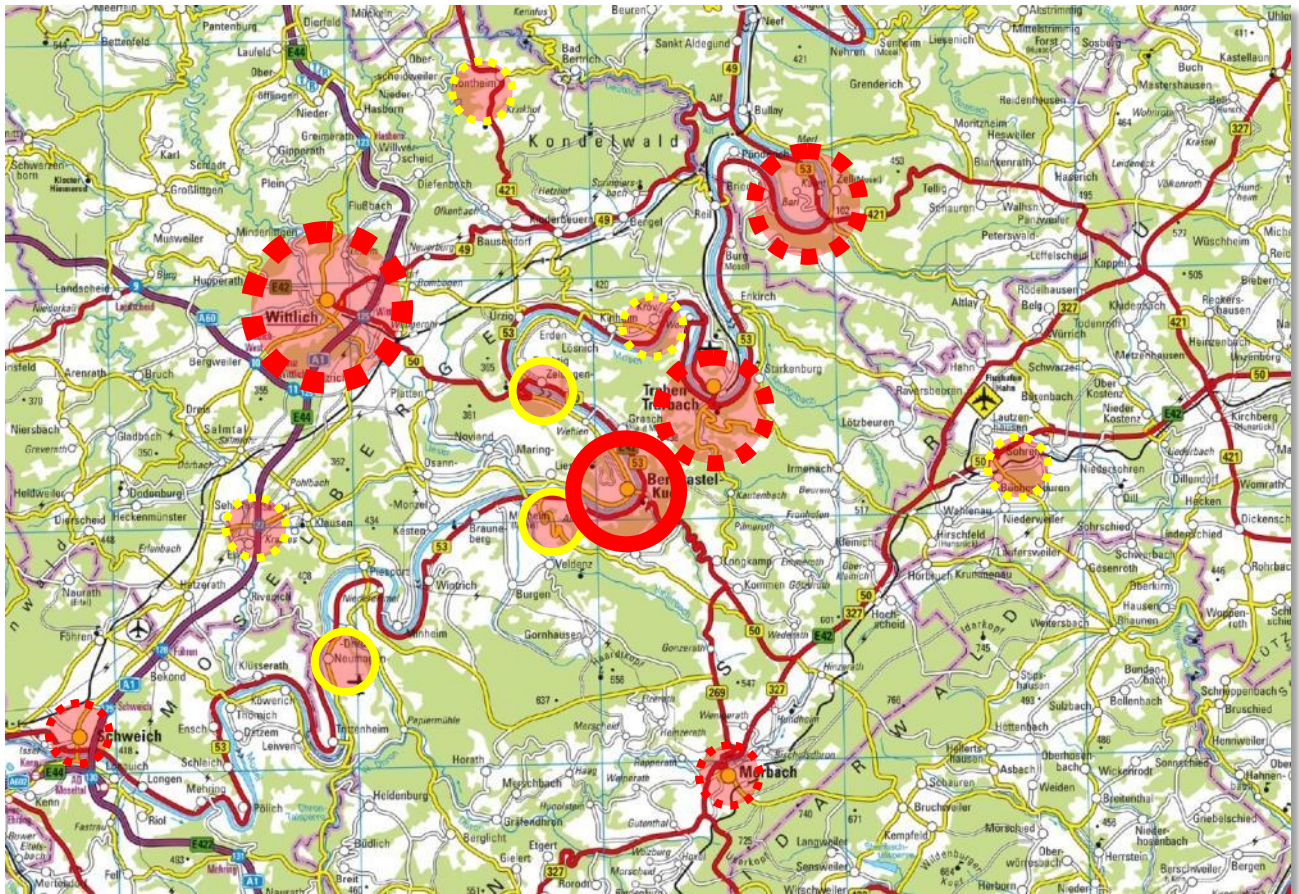
Zur Beurteilung der Versorgungssituation im Einzugsbereich werden nachfolgend

- Haupthandelsstandorte und
- Nebenhandelsstandorte

gesondert betrachtet. Diese setzen sich typischerweise aus einer Häufung verschiedener Einzelhandelsbetriebe zusammen.

Haupthandelsstandorte sind die augenscheinlich großen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die neben dem räumlichen auch einen funktionalen Zusammenhang erkennen lassen.

Nebenhandelsstandorte sind dagegen eher von speziellen, kleineren Agglomerationen geprägt. Hier sind spezifische spezialisierte Angebote meist in Ergänzung zu den Angeboten des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt. Maßgeblich für eine solche Situation ist das Vorhandensein eines Magnetbetriebs. Dies kann ein Discounter oder Vollsortimenter, in Einzelfällen jedoch auch ein großes Fachgeschäft sein.







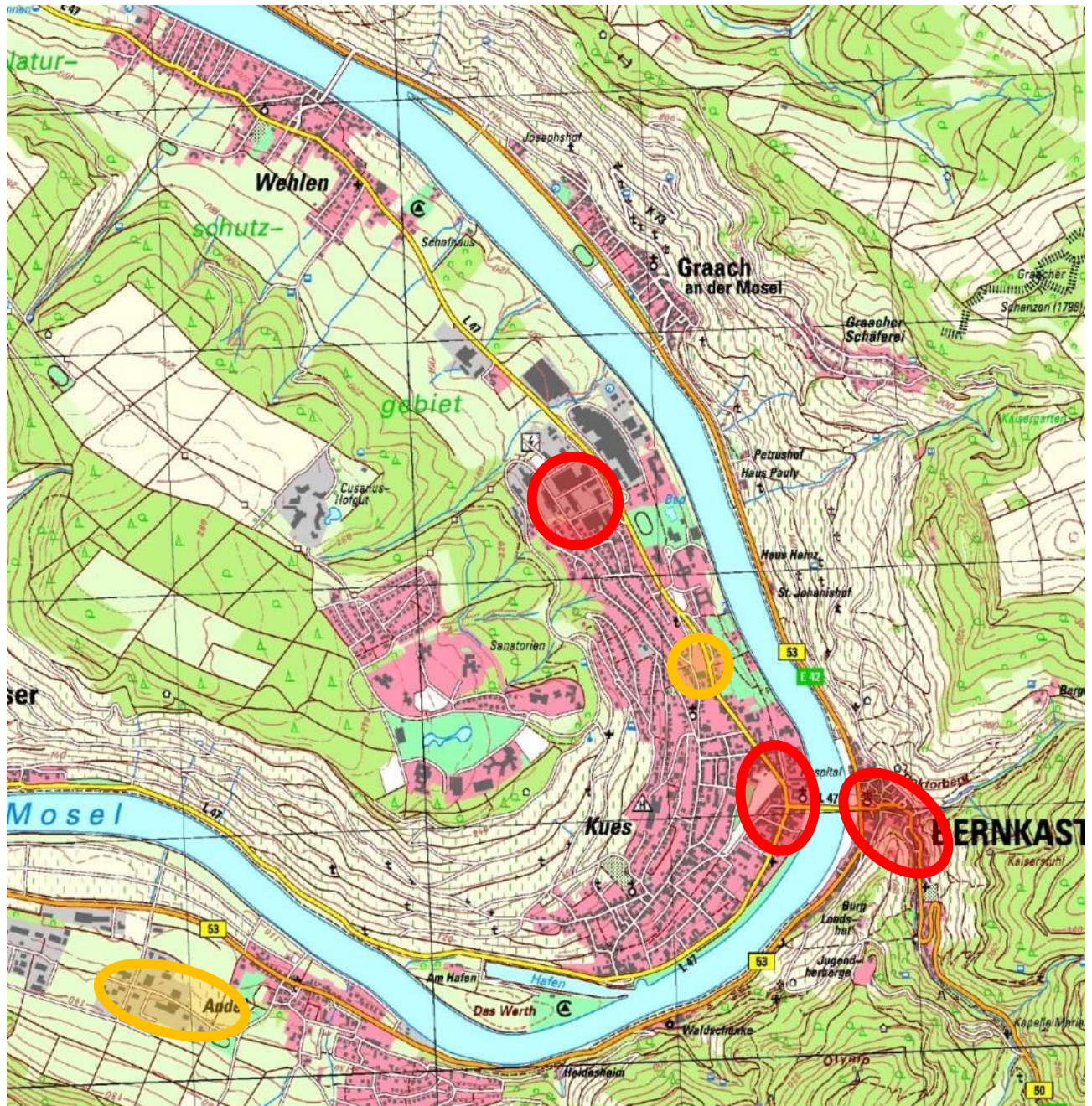
Legende:  Haupt- und  Nebenhandelsstandorte innerhalb des Berncastel-Kueser Mittelbereichs
 Haupt- und  Nebenhandelsstandorte außerhalb des Berncastel-Kueser Mittelbereichs

Abbildung 14: Zentrale Handelsstandorte großräumig
 (Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

In der großräumigen Betrachtung nimmt die Stadt Berncastel-Kues eine wichtige Funktion als mittelzentraler Versorgungsstandort wahr. Mit etwa 20 Minuten Fahrtfernung zu den nächsten Mittelzentren Wittlich und Traben-Trarbach besitzt die Stadt – bezogen auf die Sortimente des mittelfristigen Bedarfs – eine wichtige Bedeutung für das direkte Umland. Die näher gelegenen Versorgungsstandorte decken in erster Linie den Bedarf an kurzfristigen Sortimenten ab. Konkurrenzsituationen entstehen erst ab einer Entfernung von etwa 10 Fahrminuten in nördlicher und östlicher Richtung. In südlicher Richtung und moselaufwärts ist in einer Entfernung von etwa 20 Minuten keine gleichrangige Konkurrenz auszumachen.

Innerhalb des Stadtgebietes selbst haben sich ebenfalls Standorte mit unterschiedlicher Bedeutung entwickelt, die wiederum in Haupt- und Nebenzentren unterschieden werden müssen.



Legende:  Haupt- und  Nebenhandelsstandorte im Stadtgebiet

Abbildung 15: Zentrale Handelsstandorte im Stadtgebiet Bernkastel-Kues
(Quelle: TK 25 | eigene Darstellung)

Die Haupthandelsstandorte der Stadt Bernkastel-Kues sind hauptsächlich in der Altstadt des Stadtteils Bernkastel sowie Nahe der Brücke im Stadtteil Kues zu verorten. Dabei wird deutlich, dass die historischen Kernbereiche der beiden Stadtteile nach wie vor ihre Versorgungsfunktion wahrnehmen. Zusätzlich gilt der Bereich um das großflächige Rewe Center als Haupthandelsstandort für die Struktur der Doppelstadt.

Als von den Haupthandelsstandorten zu unterscheidende Nebenhandelsstandorte sind aufgrund des beschränkten Sortiments oder der fehlenden Dichte der Betriebe der Bereich des bestehenden Lidl-Marktes in der Cusanusstraße sowie des etwas zentrumsnäheren Aldi-Betriebes auszumachen. Hier sind insbesondere Angebote der Nahversorgung vorhanden. Der Bereich um den Lidl ist darüber hinaus noch durch einen Getränkemarkt ergänzt.

In den Stadtteilen Andel und Wehlen sind keine zusammenhängenden Strukturen erkennbar, die einen Einfluss auf die Einkaufsstruktur der Stadt oder der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues haben. Dennoch hat sich in Andel mit der Ansiedlung des Elektro Port Marktes sowie des Einrichtungsbetriebes eine gewisse Schwerpunktbildung manifestiert, sodass die Identifikation als Nebenhandelsstandort hier mittlerweile gerechtfertigt ist.

Die Nahversorgungsfunktion einzelner Standorte mit Sortimentsangeboten aus den Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ wird u.a. durch die direkte (teils fußläufige) Anbindung an ihren Einzugsbereich charakterisiert, während Angebote zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs idealerweise in Form eines kombinierten Einkaufs nachgefragt werden und daher eine zentrale Lage benötigen. Nahversorgungsstandorte hingegen sind nicht auf eine zentrale Lage angewiesen. Dennoch wurde in den vergangenen Jahren – auch durch das bereits in 2012 aufgestellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept – durch die Stadt das Ziel verfolgt auch die Nahversorgung im Zentrum zu sichern. Diese Bemühungen wurden erfolgreich umgesetzt. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals befinden sich ein Vollsortimenter sowie ein Discounter in unmittelbarer Nähe. Diese sind als maßgebliche Nahversorger der Innenstadt zu nennen. Sie sind in obiger Kartendarstellung Teil des Hauptzentrums auf der Kueser Seite.

Bezüglich der Erfüllung des Versorgungsauftrages der Bevölkerung innerhalb der gesamten VG ist zu erkennen, dass neben den großen Standorten auch kleinflächigere Angebote hieran beteiligt sind.

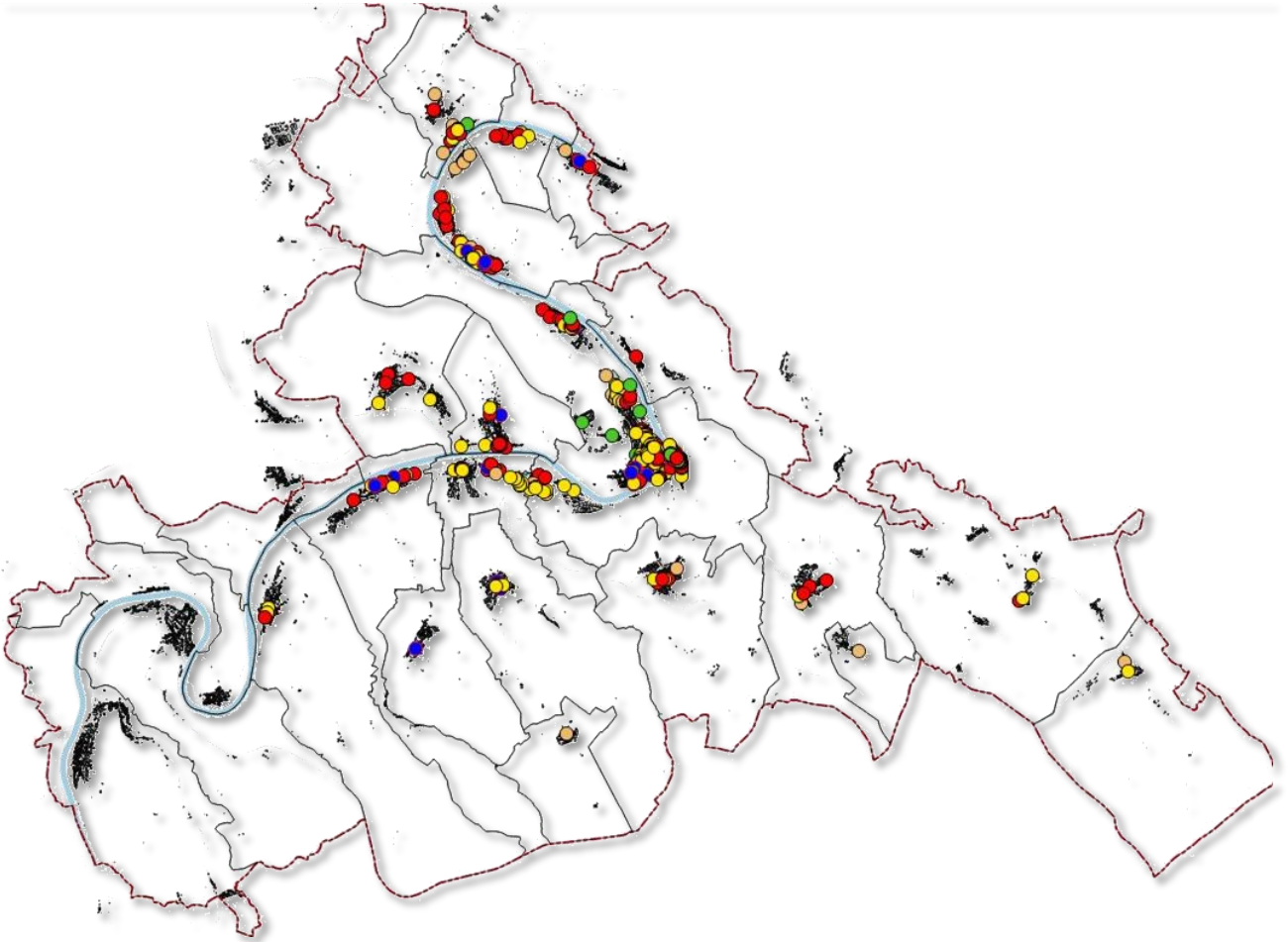


Abbildung 16: Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues
(Quelle: eigene Darstellung)

Durch die Häufung der Betriebe wird auch in der Gesamtübersicht die herausgehobene Stellung der Stadt Bernkastel-Kues als Hauptversorgungszentrum innerhalb der Verbandsgemeinde deutlich.³⁴ Hinsichtlich der Nahversorgung befinden sich jedoch noch einige weitere Angebote in anderen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde. Unter anderem sind in Bollendorf, Mülheim (Mosel) sowie Andel (hier insbesondere im Gewerbegebiet) vereinzelt größere Betriebe vorhanden. So bietet der Treff 3000 Markt in Bollendorf nahversorgungsrelevante Waren auf ca. 600 m² Verkaufsfläche an. Im Gewerbegebietsteil von Mülheim (Mosel) ist zudem ein Netto an der Grenze zur Großflächigkeit vorhanden. Zudem sind auch vereinzelt großflächige Gartenlandschaftsbetriebe vorzufinden, so z.B. in Zeltingen-Rachtig oder erneut in Bollendorf im östlichen Ortseinfahrtbereich.

In den Gemeinden der dem Grundzentrum Neumagen-Dhron zugeordneten Verbandsgemeinde sind keine Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe erhoben wurde, da diese Versorgung Bernkastel-Kues hier nicht zusteht. Einzelhandelsbetriebe mit Mittel- bis langfristigen Sortimenten wurden hier darüber hinaus nicht identifiziert.

³⁴ vgl. Abb. 11 Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues

4.2.4 Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandorte umschreiben große nicht-zentrenrelevante Angebote, die zwar an der bestehenden Stelle nicht stören, an welchen einer Ausweitung auf zentrenrelevante Sortimente jedoch entgegengewirkt werden soll. Als solcher Standort im Sinne der Stadtstruktur wurde in der Konzeption aus 2012 bereits der Bereich am heutigen Rewe-Center und dem im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes aufgegebenen Toom Baumarkt definiert. Dieser Standort gilt auch weiterhin als städtebaulich nicht integriert, nimmt dennoch trotz der Schließung des Baumarktes eine wichtige Versorgungsfunktion, nunmehr vorrangig des täglichen Bedarfes war. Er besitzt dabei jedoch aufgrund seiner Lage das Potenzial langfristig auch wieder mittelfristige Waren im großflächigen Betrieb anzubieten. Der Bedarf wurde im Zuge mehrerer öffentlichkeitswirksamer Protestaktionen der hiesigen Bürgerschaft bereits deutlich artikuliert und sollte im Rahmen des Konzeptes daher ausführlich berücksichtigt werden, sofern er sich auch in den Berechnungsergebnissen widerspiegelt.

Ergänzungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes sind nicht zu identifizieren. Die noch 2012 zu identifizierende Gärtnerei ist zwar noch als solche zu erkennen. Ein regelmäßiger Betrieb ist hier jedoch nicht mehr anzunehmen. Daher ist auch hier kein nicht-zentrenrelevantes Angebot mehr aufgeführt. Allerdings wurde hier bereits in 2012 lediglich eine geringe Verkaufsfläche angesetzt, welche keinen Ergänzungsstandort rechtfertigte.

4.3 Fazit der Angebotsanalyse

Auf Grund der vorliegenden Daten kann auch für die Fortschreibung des Konzeptes davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Bernkastel-Kues – bis auf wenige Ausnahmen – alle wesentlichen Sortimente vorhanden sind und im Einzugsbereich des kooperierenden Mittelzentrums eine mäßig ausreichende Versorgung gegeben ist. Bezüglich der Gesamtbeurteilung der Versorgungssituation haben demnach nur marginale Veränderungen stattgefunden.

Insgesamt kann dabei weiterhin festgehalten werden, dass die vorhandene Angebotsstruktur auch in 2015 Lücken in nahezu sämtlichen Warengruppen aufweist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vereinzelt Angebotslücken über Aktionswaren und Sonderangebote einzelner Händler sowie der Discounter abgedeckt werden können. Dabei kann aber nicht von einer flächendeckenden Versorgung ausgegangen werden.

Bei den Fachsortimenten fällt im Einzugsbereich des kooperierenden Mittelzentrums auf, dass jede Warengruppe in einem zumindest geringen Umfang vertreten ist. Dennoch sind insbesondere qualitative Lücken vorhanden, die nur durch einen spezialisierten Fachmarkt (z.B. im Bereich der Elektronik) oder durch ein inhabergeführtes Geschäft (z.B. im Bereich Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren/ Hobbys) zu decken wären, da entsprechende Sortimente in einem Discounter oder Vollsortimenter zwangsläufig nur in geringer Breite und Tiefe angeboten werden können. Insofern ist hier – ähnlich wie bereits in 2012 – auch weiterhin ein erkennbarer Kaufkraftabfluss, insbesondere ins Oberzentrum Trier, aber auch ins nahe gelegene Mittelzentrum Wittlich, die Folge. Es ist anzunehmen, dass die Kombination von verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung hierbei auch eine Rolle spielt. Ein Einkauf im Nachbarzentrum Wittlich mit dem vorhanden großen und umfangreichen Angebot des Bungert Kaufhauses ist dort bequemer mit weiteren Erledigungen zu verbinden, als den Fachhändler in der Heimatstadt zu kontaktieren. Derartige Synergie-Effekte lassen sich durch alles übersteigende Verkaufsflächen einzelner Warenhäuser regelmäßig beobachten.

5 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS

Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelssteuerung und -entwicklung sind für die Stadt Bernkastel-Kues, als zentraler Ort und (kooperierendem) Mittelzentrum mit wesentlicher Versorgungsfunktion, von hoher Relevanz.

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen, müssen neben den gültigen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen) auch aktuelle Konzepte und Beschlüsse der Gremien sowie sich in der Aufstellung befindliche Planungen und Konzepte gezählt werden. Die topografischen und natürlichen Entwicklungsvorgaben und -grenzen sollen hier ebenfalls berücksichtigt werden.

In der Stadt Bernkastel-Kues wird die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung als Teil der politischen Landschaft auch weiterhin stringent fortgeführt. Daher soll durch dieses Konzept erneut das Ziel verfolgt werden, aktuelle Entwicklungen im Detail zu untersuchen und Spielräume in rechnerischer sowie städtebaulicher Sicht zu erfassen.

5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt Bernkastel-Kues

5.1.1 Allgemeines

Wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung ergeben sich aus der Lage der Stadt. Das Stadtgebiet Bernkastel-Kues ist topografisch stark bewegt, dies schränkt auch die Stadtentwicklung maßgeblich ein. Neu zu erschließende Flächen entwickeln sich daher meist an den für die vorgesehene Nutzung günstig gelegenen Standorten. So muss für zukünftige größere Ansiedlungen nach geeigneten Flächen im Stadtgebiet gesucht werden, die aber auch dem städtebaulichen Integrationsgebot für den Einzelhandel nachkommen.

Insgesamt ist die Stadt Bernkastel-Kues von verschiedenen Durchfahrtsstraßen geprägt, die über die vorhandene Moselbrücke Eifel und Hunsrück verbinden. Ebenso ist die Verbindungsfunktion der Moselschleifen eine wichtige Verkehrsader der Region. Auch hier nimmt Bernkastel-Kues eine wichtige Rolle in der Verkehrsverteilung im direkten Umfeld von Mosel, Eifel und Hunsrück ein. Durch die bewegte Topografie verlief die Entwicklung der Stadt dabei stets entlang der Verkehrs- und Wasserwege, wozu auch die Verbindungen in die Höhenlagen gehören.

Durch diese weniger flächige denn lineare Ausbreitung und Entwicklung ist eine Struktur entstanden, die keine wesentlichen Flächenpotentiale für größere Einzelhandelsunternehmen in der Innenstadt bietet.

Da es nur wenige gewerbliche Ansiedlungen in der Innenstadt gab, sind auch solche vielerorts typische Potenzialflächen für neue Entwicklungen nicht vorhanden. Größere Flächenpotentiale bietet die Stadt daher lediglich in den Randlagen der Gewerbegebiete. Auch diese liegen jedoch außerhalb und sind daher im Sinne der Raumordnung und Landesplanung nicht integriert. Eine erfolgreiche Konversion des alten Bahnhofsareals mit Unterbringung eines Vollsortimenters sowie die erfolgreiche Umsiedlung eines Discounters innerhalb der Kernstadt können in der Entwicklungsgeschichte der Stadt als Erfolge der Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel gewertet werden.

5.1.2 Städtebauliche Situation in den Hauptgeschäftsbereichen

Als Hauptgeschäftsbereich ist in der Stadt Bernkastel-Kues neben den beiden Kernen der Stadtteile Bernkastel und Kues auch der Bereich des Rewe-Marktes an der Adolf-Kolping-Straße zu bezeichnen. Die Bernkasteler Altstadt und der zentrale Bereich von Kues bilden gemeinsam den ‚Mittelpunkt‘ der Stadt. Trotz der Verbindung über die Moselbrücke, kann aufgrund der räumlichen Distanz nicht von einer zusammenhängenden Wahrnehmung gesprochen werden. Die zentralen Bereiche der Stadtteile wirken vielmehr als eigenständige Kernbereiche.

Im Gegensatz zu vielen Städten hat Bernkastel-Kues auf der Bernkasteler Seite noch eine klassische, historisch gewachsene Fußgängerzone im Altstadtkern vorzuweisen. Fußgängerzonen bieten als potentielle Hauptgeschäftsstraße einer Stadt regelmäßig ein breit gefächertes und vielfältiges Angebot an Ladenlokalen unterschiedlicher Größe, so dass sich hier i.d.R. Agglomerationen ganz unterschiedlicher Betriebe, meist ergänzt durch Banken, Dienstleister, gastronomische Angebote, öffentliche Einrichtungen u.Ä., befinden.

Diese gute Durchmischung ist auch hier vorzufinden, obgleich auch ein deutlicher Schwerpunkt touristischer Sortimente und Angebote vertreten ist, was auf Grund der hohen Bedeutung von Bernkastel für den Tourismus in der Region nachvollziehbar und angebracht erscheint.

Für die Ansiedlung größerer Projekte bietet die Innenstadt selbst aber kaum Möglichkeiten, weder im Stadtteil Bernkastel noch im Stadtteil Kues. Eine Umgestaltung einzelner kleinerer Potenzialflächen im Stadtteil Kues wäre denkbar, würde jedoch eine Umgestaltung des jeweils kompletten Umfeldes voraussetzen und sich maßgeblich auf die Erscheinung der Stadtstruktur auswirken. Zudem ist hierbei die Topografie einzelner Bereiche zu beachten.

In der unmittelbaren Umgebung der Innenstadt sind, neben den öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung, in erster Linie Wohnungen und gewerbliche Dienstleistungen untergebracht. Die gastronomische Nutzung ist insbesondere im Stadtteil Bernkastel Stadtbild prägend. Produzierendes Gewerbe ist in der Innenstadt nicht zu finden. Somit ist auch die städtebauliche Struktur größtenteils kleinteilig aufgebaut. Es sind weder größere Parzellen noch freie Flächen verfügbar.

Die Stadtteile werden durch die von West nach Ost fließende Mosel getrennt. Der direkt angrenzende Uferbereich kann jedoch kaum als direkte Naherholungsmöglichkeit für die Besucher der Innenstadt genutzt werden. Insbesondere auf der Bernkasteler Moselseite ist der Uferbereich in Gänze dem Parken für Besucher gewidmet. Dadurch lässt sich eine Integration des Uferbereichs in die Naherholung der Stadt nicht verwirklichen. Besucher, welche Bernkastel-Kues mit dem Ausflugsschiff erreichen, suchen über den Parkplatz vermutlich den direkten Weg in die Altstadt.

Auf dem Kueser Plateau liegen der Kurpark und die Kliniken der Stadt Bernkastel-Kues. Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs befindet sich der Busbahnhof im Zentrum des Stadtteils Kues. Hierdurch ist eine gute ÖPNV-Erreichbarkeit sichergestellt.

In der Innenstadt stehen mehrere Stellplatzflächen für PKW Kunden zur Verfügung. Diese befinden sich am Moselufer Bernkastel und am Moselufer Kues sowie in der Tiefgarage auf der Kueser Seite. Weitere Parkmöglichkeiten werden entlang der Hapterschließungsstraßen und auf kleineren Freiflächen in den Innenbereichen bereitgestellt. Trotz dieser Vielzahl an Stellplätzen sind diese insbesondere in den touristisch geprägten Monaten oft belegt sind.

5.1.3 Städtebauliche Situation in den Nahversorgungsbereichen und Streulagen

Im Bereich des Nahversorgers an der Cusanusstraße stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Grundstück ist durch die Zufahrtssituation geprägt.

Die bauliche Struktur fügt sich in die Umgebung ein, da der vorhandene Getränkemarkt auf dem angrenzenden Grundstück eine ähnliche Kubatur aufweist. Zudem ist die Struktur der Umgebung hier noch nicht innerstädtisch kleinteilig geprägt. Dem Standort selbst kann aber eine gewisse Enge zugeschrieben werden, die sich aus der Lage zwischen den umgebenden Straßen und dem spitz zulaufenden Grundstück ergibt.

5.1.4 Städtebauliche Situation an den Ergänzungsstandorten

Im Bereich des Rewe-Marktes und des zum Zeitpunkt der Bestandserfassung noch bestehenden Toom-Baumarktes handelt es sich um ein gewerblich geprägtes Umfeld. Hierdurch fügen sich die Baukörper der beiden Märkte sowie des Norma-Marktes und des Schuhfachmarktes in die Umgebung ein. Unterhalb dieser Bereiche befinden sich zudem eine Berufsfachschule und große Baukörper der Moselland eG Winzergenossenschaft und der Mertes KG.

5.2 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Grundplan des FNP ist seit 20.12.1994 rechtswirksam. Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues geht zum Punkt Einzelhandel nicht auf Details zu den Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Standorten in Sondergebieten ein.

Im Rahmen der Fortschreibungen wurden jeweils die in der Zwischenzeit erfolgten Planungen übernommen und weitere Entwicklungsabsichten eingefügt. Detaillierte Begründungsaussagen zu den Planinhalten sind nicht enthalten. Der Grundplan von 1994 geht nur auf die damaligen Rahmenbedingungen zur wirtschaftlichen Struktur ein. Dies wurde durch die Fortschreibungen nicht weitergeführt. Die Sonderbauflächen aus Bebauungsplänen sind dargestellt.

Durch die siebte Fortschreibung (Stand März 2015) wird das Stadtgebiet Bernkastel-Kues darüber hinaus nicht berührt. Hier werden lediglich im südlichen Bereich der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues Sonderbauflächen Windenergie auf den Gemarkungen Piesport, Wintrich, Gornhausen und Veldenz ausgewiesen.³⁵

Die 8. Fortschreibung des FNP ist im Herbst 2014 bereits rechtswirksam geworden. Mit der neunten Teilfortschreibung ist eine Aktualisierung der Flächennutzung innerhalb des Verbandsgemeindegebietes seit der letzten Änderung beabsichtigt. Dies betrifft jedoch erneut nicht das Stadtgebiet von Bernkastel-Kues sondern lediglich die Ortsgemeinden oder Ortsgemeindeteile Filzen, Gornhausen, Longkamp, Löslich, Mülheim sowie Ürzig.³⁶

³⁵ vgl. Högner Landschaftsarchitektur, 54518 Minheim: 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplan Teilfortschreibung „Windenergie“, Umweltbericht, S. 6, Stand: März 2015

³⁶ vgl. B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH: Begründung zur 9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues, Entwurf zur Offenlage, Stand: Juli 2015

5.2.2 Bebauungspläne

Zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben für den Einzelhandel im Stadtgebiet sind die bestehenden Bebauungspläne in der Stadt Bernkastel-Kues zu untersuchen. Dabei wird insbesondere auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und eventuelle Einschränkungen geachtet.

Für das Stadtgebiet existieren einige gültige Bebauungspläne. Diese enthalten teilweise Aussagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Dabei sind sie zum Teil schon älter und lassen in mehreren Fällen ohne Einschränkung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu.

Hier maßgeblich zu betrachten sind die folgenden verbindlichen Bauleitpläne:

- Bebauungsplan ‚Altstadt Bernkastel‘ (Bernkastel),
- Bebauungsplan ‚Bahnhofsgelände Kues‘ 1. Änderung (Kues),
- Bebauungsplan ‚Wasem-Weierfeld‘ (Kues),
- Bebauungsplan ‚Cusanusstraße 16 - 20‘ (Kues) und
- Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet II‘, 1. Änderung (Andel)
- Bebauungsplan ‚1. Änderung Teilgebiet Gewerbegebiet Andel‘

→ **Bebauungsplan ‚Altstadt Bernkastel‘**

Der Bebauungsplan ist bezüglich Einzelhandel in die Nutzungsarten Besondere Wohngebiete und Mischgebiete aufgeteilt. Dabei wird das gesamte Siedlungsgebiet Bernkastels überplant. Im Besonderen Wohngebiet sind Läden allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind lediglich Sexshops. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Ausgeschlossen sind hiervon Gartenbaubetriebe und Sexshops. Einschränkungen zu Verkaufsfläche oder Sortimenten wurden nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird aktuell in einem Teilbereich mit dem Bebauungsplan „Alte Weinbauschule“ überplant. Stand Offenlage legt dieser ein Kerngebiet fest und lässt dabei Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zu. Zudem sind Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Full-Service-Gastronomie“ allgemein zulässig. Der Plan berücksichtigt die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus 2012. Da für diesen Bereich durch die Fortschreibung keine Änderungen vorgenommen werden, ergibt sich voraussichtlich auch eine Konformität mit den Inhalten des vorliegenden Konzeptes.

→ **Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße Kues‘ 1. Änderung**

Es wird ein Sondergebiet für ‚Einkaufszentrum, Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude‘ festgesetzt. Mit dieser Systematik wird unterschieden zwischen SO I, II und III. Nach der Art der Nutzung sind in den Flächen lediglich Sex-Shops ausgeschlossen. Nach dem Maß wird unterschieden zwischen den SO I und SO II mit maximal 3.999 m² Einzelhandelsfläche (brutto) und dem SO III mit maximal 1.000 m² Einzelhandelsfläche (brutto). Die Nutzungsart „Einkaufszentrum“ darf allerdings nur in den UG und EG erfolgen. Dies entspricht einer horizontalen Gliederung des Gebietes. Hier ist seit Aufstellung des Ursprungskonzeptes keine Änderung erfolgt. Der Plan steht daher im selben Verhältnis zur Fortschreibung wie zum Ursprungskonzept. Eine Neubewertung ist daher nicht notwendig.

→ **Bebauungsplan ‚Wasem-Weierfeld‘**

Aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist insbesondere eine Fläche interessant, nämlich die des heutigen Lidl-Marktes an der Cusanusstraße. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Kleingärtenfläche dargestellt. Der Plan ist vom November 1960 und setzt in den übrigen Bereichen lediglich die Bebauung fest. Eine Art der Nutzung ist nicht erkennbar. Zum Einzelhandel gibt es demnach keine Aussagen. Auch dieser Plan ist seit Aufstellung des Ursprungskonzeptes nicht geändert worden. Er steht somit ebenfalls im selben Verhältnis zur Fortschreibung wie zum Ursprungskonzept. Eine Neubewertung ist daher auch hier nicht erforderlich.

→ **Bebauungsplan ‚Cusanusstraße 16 - 20‘**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des neuen Aldi-Marktes in Kues geregelt. Dabei sollen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 1.000 m² zulässig sein. Deren Angebot hat neben Lebensmitteln eine Relevanz für den Ortskern aufzuweisen. Damit ist die Festsetzung auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ausgelegt. Hier ist angedacht, zeitnah einen Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Aldi Betriebs zu fassen.

→ **Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet II‘, 1. Änderung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen „großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadt relevanten Sortimenten“ aus. Eine genauere Definition hierzu wird nicht gemacht. Den Unterlagen liegt darüber hinaus keine Sortimentsliste bei.

→ **Bebauungsplan ‚1. Änderung Teilgebiet Gewerbegebiet Andel‘**

Für diesen Bebauungsplan liegen – derzeit noch inkonkrete – Absichten vor eine Planänderung durchzuführen. Über exaktere Absichten liegt hier keine Information vor. Jedoch sollte im Zuge der Überplanung und einer damit einhergehenden Tangierung der relevanten Versorgungsbereiche eine Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stattfinden.

5.2.3 Sonstige Planungsvorgaben

Im Bernkastel-Kueser Stadtgebiet werden derzeit auch weitere Planungen verfolgt, die eine weitere Steuerungsfunktion mit Bedeutung für den Einzelhandel haben können. Dazu zählen neben den bereits beschlossenen Planungen auch jene, die sich derzeit in Bearbeitung befinden:

- Gestaltungssatzungs- und Erhaltungssatzung (*überarbeitet in 2010 bis 2011, gültig*)
- Sanierungsrahmenplan ‚Altstadt Bernkastel‘ (*gültig*),
- Sanierungsrahmenplan ‚Bahnhof Kues‘ (*gültig*),

→ **Gestaltungs- und Erhaltungssatzung**

Die Satzung gilt für große Teile des Stadtgebietes Bernkastel-Kues sowie der Stadtteile Andel und Wehlen. Die Satzung wurde bereits am 25.04.1996 erlassen und von 2010 bis 2011 überarbeitet. Dabei wurden Geltungsbereiche für Andel, Bernkastel-Kues, Alt Kues und Wehlen verankert. Im aktuellen Entwurf will die Stadt durch die Satzung insbesondere eine einheitliche Entwicklung steuern und den Ansprüchen Bernkastels als touristisch geprägtem Ort mit einer visuell ansprechenden, attraktiven und erhaltenswerten Altstadt Rechnung tragen.

Generell soll mit Hilfe der Satzung eine Art kontrollierte Sanierung und Umgestaltung der Stadt gesichert werden. Hierzu ist jegliche Maßnahme im Sinne dieser Satzung zu genehmigen.

Genauere Aussagen macht der Entwurf zu Schaufenstern und Werbeanlagen, die auch und gerade für Einzelhandelsansiedlungen bindend sind. Damit wird ein enges Vorgabengeflecht für diese Gestaltungen aufgezeigt, an welches sich auch die Einzelhändler zu halten haben.

→ **Sanierungsrahmenpläne ‚Altstadt Bernkastel‘ und ‚Bahnhof Kues‘**

In den Satzungen wird bereits in den beiden ersten gleichlautenden Abschnitten auf die Nahversorgung im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme eingegangen. Hier werden die Altstadt Bernkastel, das Forumsplatzgelände und das Gewerbegebiet als Nahversorgungsstandorte genannt. Die Versorgung der Bevölkerung wird als ausreichend fußläufig erreichbar beurteilt.

Auch die Situation der beiden Discounter Aldi und Lidl wird thematisiert und nach Alternativstandorten sowie Erweiterungsoptionen gesucht. Dies geschah allerdings bevor der Aldi-Markt an seinen jetzigen Standort umgezogen ist. Die Bedeutung des Altstadtkerns Bernkastel wird noch einmal herausgestellt.

Im Rahmenplan ‚Altstadt Bernkastel‘ wird neben der Gestaltung des Altstadtbereichs auch auf die Funktion der Altstadt als Einkaufs- und Tourismusbereich hingewiesen, wobei diese Funktion gestärkt werden soll. Hier sind die Leerstände im Gesamtgefüge der Altstadt ein wichtiger Baustein des Rahmenplans.

Der Rahmenplan ‚Bahnhof Kues‘ geht in erster Linie auf die gestalterischen Mängel im Untersuchungsbereich und die noch untergenutzte Fläche des Forumsplatzes ein. Auch der Ausbau des Versorgungszentrums mit Einzelhandelsnutzungen wird thematisiert. Weitere großflächige Angebote sollten aber vermieden werden. Die Aussagen zielen hauptsächlich auf eine Qualifizierung des Gesamtareals ab.

5.3 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für die Stadt Bernkastel-Kues gelten einige städtebauliche Vorgaben, die Einfluss auf die künftige Einzelhandelsentwicklung haben. Dabei spielt insbesondere die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle. Zu nennen sind hier vor allen Dingen die Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne³⁷.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept untersucht erneut die aktuelle Gesamtsituation der Stadt, auch in Folge der Entwicklung seit der Ertaufstellung in 2012 und formuliert die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken für die weitere künftige Entwicklung.

Aus der historischen Bedeutung der Bernkasteler Altstadt, mit nur wenigen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und den Optionen im Stadtteil Kues soll in diesem Zusammenhang ein

³⁷ Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach heutigen Maßstäben teilweise nicht mehr zu halten, da sie nicht den aktuellen Anforderungen des Planungsrechts und der aktuellen Rechtsprechung entsprechen. So wurden in bestimmten Bereichen Festsetzungen getroffen, deren Rechtssicherheit angezweifelt werden muss. Außerdem entsprechen die tatsächlichen Ansiedlungen oftmals nicht den Festsetzungen der betreffenden Pläne.

In diesem Zusammenhang ist dringend anzuraten, die vorhandenen Bebauungspläne insgesamt nochmals im Detail auf solche Schwachstellen oder Lücken hin zu analysieren und diese in Änderungs- oder Ergänzungsverfahren anzupassen. Eine entsprechende Übersicht mit Empfehlungen befindet sich nachfolgend in diesem Konzept.

Konzept zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, das als Grundlage für die künftige Steuerung des Einzelhandels mit der Regional- und Landesplanung abzustimmen ist.

Als kooperierendes Mittelzentrum (mit Traben-Trarbach) hat Bernkastel-Kues in der Region eine herausgehobene Bedeutung, so dass möglicherweise auch bestimmte, früher getroffene Entscheidungen nochmals hinterfragt werden müssen, wenn die Stadt die ihr zugewiesene Funktion auf Dauer wahrnehmen soll. Dies gilt insbesondere im Lichte der in der Umgebung vorhandenen Konkurrenzstandorte.

6 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS

6.1 Allgemeines

Die Darstellung der Nachfragesituation ergibt sich aus der Betrachtung des Einzugsbereichs in Kombination mit den statistisch ermittelten Kaufkraftwerten sowie in Verbindung mit den errechneten Zahlen zu Umsatz und Angebot der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bernkastel-Kues.

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird auf Basis der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen, der Kaufkraftindex berechnet, welcher im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen angibt.

Die Kaufkraftbindung (in % bzw. Mio. € Umsatz) beschreibt den Teil des Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenzials in einer Stadt und ihrem Einzugsbereich, der zum Untersuchungszeitpunkt tatsächlich dort gebunden wird. Die Berechnung erfolgt branchenspezifisch oder aggregiert. Basis ist dabei der tatsächlich erzielte Umsatz einer Branche dividiert durch das Nachfragepotenzial der jeweiligen Branche. Dabei ist es auch möglich, die Kaufkraftbindung für einen räumlich definierten Bereich zu ermitteln.

Die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftzu- und -abfluss bieten neben der Zentralität einen weiteren Ansatz, den Einkaufsstandort Bernkastel-Kues im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit zu beurteilen. Für die Ermittlung der aktuellen Umsätze werden zunächst die Verkaufsflächen pro Warengruppe sowie die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte herangezogen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität wird dann für verschiedene Sortimente unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen im Einzugsbereich sowie mit Hilfe regionalspezifischer Korrekturwerte konkretisiert und zudem mit teilweise vorliegenden Angaben aus den ansässigen Betrieben verglichen und verifiziert.

Zur allgemeinen Bewertung des Einzelhandelsstandortes wird die Einzelhandelszentralität ermittelt. Diese errechnet sich aus den vor Ort erzielten Umsätzen und der zu erwartenden Kaufkraft der Bevölkerung am Ort. Hier kann zwischen der Zentralität des Einzugsbereichs insgesamt und der Zentralität des Kernstandortes, hier der Stadt Bernkastel-Kues sowie einzelner Stadtteile unterschieden werden.

6.2 Kaufkraftpotenzial

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft einer Person bei durchschnittlich 5.657 € pro Jahr³⁸. Für die Stadt Bernkastel-Kues gilt auf Grund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 100,8 %³⁹. Hieraus ergibt sich eine Kaufkraft von ca. 2.764 € pro Person und Jahr im Nahbereich der Stadt Bernkastel-Kues sowie von 2.937 € pro Person und Jahr im anzusetzenden anteiligen Mittelbereich der Stadt Bernkastel-Kues. Diese Angaben werden im Folgenden den Berechnungen zu Grunde gelegt.

³⁸ Quelle: GfK Konsumforschung GmbH, 2014.

³⁹ Quelle: IHK Trier; nach: GfK Marktforschung GmbH, 2014

Zusätzlich wird nach einer gesonderten Aufschlüsselung die Kaufkraft der Touristen berücksichtigt, die jedoch im Vergleich zur Bevölkerung vor Ort andere Bedürfnisse haben und abhängig von der Art und Dauer des Aufenthalts unterschiedliche Ausgaben in den einzelnen Warengruppen tätigen.

Dabei basieren die Angaben zu den Tagesausflüglern sowie den Tagesgeschäftreisenden auf den bereits in 2012 für das Ursprungskonzept zu Grunde gelegten Daten. Hier konnten trotz umfangreicher Bemühungen keine aktuellen Zahlen ermittelt werden. Aufgrund der allgemeinen Steigerung der touristischen Bedeutung der Stadt Bernkastel-Kues sowie der gesamten Moselregion ist jedoch auch hier von einer Erhöhung auszugehen. Daher ist die auf dieser Basis ermittelte Kaufkraft eher als zu niedrig, denn als zu hoch ermittelt zu bewerten. Die Daten für Übernachtungsgäste sowie Camping sind hingegen auf Basis ermittelter Daten aus 2014 vorliegend und basieren auf Angaben des Mosel-Gäste-Zentrums sowie des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Hier ist demnach eine realistische aktuelle Situation abgebildet.

Nach Angaben der IHK und Untersuchungen zum Konsumverhalten von Touristen kann nach der folgenden Tabelle die Kaufkraft ermittelt werden:

Warengruppe	Tagesausflügler	Tagesgeschäftreisende	Übernachtungsgäste	Camping
Nahrungs- und Genussmittel	3.718.296	198.516	2.775.818	1.651.500
Gesundheits- und Körperpflege	0	0	1.387.909	363.330
Baumarktspezifische Waren	0	0	0	16.515
Bekleidung	8.262.880	330.860	3.469.773	181.665
Einrichtungsbedarf	4.131.440	0	2.081.864	16.515
Bücher / Schreibwaren	826.288	330.860	138.791	33.030
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.032.860	0	138.791	16.515
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	0	0	0	0
Spielwaren / Hobbys	3.098.580	165.430	416.373	66.060
Foto / Optik	3.098.580	132.344	277.582	33.030
Schuhe / Lederwaren	6.197.160	363.946	2.498.236	165.150
Informationstechnologie	0	49.629	0	0
Sport / Camping	0	49.629	277.582	429.390
Glas-Porzellan-Keramik	4.751.156	115.801	2.498.236	33.030
Uhren / Schmuck	413.144	82.715	416.373	0
Telekommunikation	0	33.086	138.791	16.515
Baby-/ Kinderartikel	0	0	138.791	49.545
Summe	35.530.384	1.852.816	16.654.908	3.071.790

Tabelle 8: Durchschnittliche tägliche Ausgaben von Touristen in €
(Quelle: FTM (2006), Wertschöpfung im Tourismus für die Ferienregion Mosel-Saar | Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Auskunft via Mail vom 02.10.2015 | eigene Berechnungen)

Nach den Maßgaben dieser Tabelle lässt sich in Bezug zu den bereits dargestellten Touristenzahlen im Einzugsbereich die Kaufkraft ermitteln, die in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues potenziell zur Kaufkraft der Bevölkerung hinzuzurechnen ist. Da die Umsätze der einzelnen bestehenden Läden und die Befragungsergebnisse zur Kundenherkunft gezeigt haben,

dass die Touristen ein wesentliches Standbein für die Läden darstellen, kann diese zusätzliche Kaufkraft nicht unbeachtet bleiben. Hierbei geht es aber nicht darum, Kaufkraftabflüsse darzustellen, sondern vielmehr um das Aufzeigen von Potenzialen, die die Stadt Bernkastel-Kues theoretisch zu binden in der Lage wäre, wenn die Angebote vor Ort ausreichen würden.

Nachfolgend stellt sich die Aufschlüsselung der jährlich vorhandenen Kaufkraft am Standort Bernkastel-Kues in Kombination dar.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraft-index in %	Kaufkraft in der Stadt Bernkastel-Kues in €	Kaufkraft im übrigen Nahbereich in €	Kaufkraft im übrigen anteiligen Mittelbereich in €	Kaufkraft Touristen in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.296	100,8	16.082.543	37.425.645	0	8.344.130
Gesundheits- und Körperpflege	447	100,8	3.131.053	7.286.264	0	1.751.239
Baumarktspezifische Waren	606	100,8	4.244.783	0	9.812.324	16.515
Bekleidung	456	100,8	3.194.094	0	7.383.531	12.245.178
Einrichtungsbedarf	455	100,8	3.187.089	0	7.367.339	6.229.819
Bücher / Schreibwaren	238	100,8	1.667.093	0	3.853.685	1.328.969
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	189	100,8	1.323.868	0	3.060.279	1.188.166
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	181	100,8	1.267.831	0	2.930.744	0
Spielwaren / Hobbys	116	100,8	812.533	0	1.878.267	3.746.443
Foto / Optik	120	100,8	840.551	0	1.943.034	3.541.536
Schuhe / Lederwaren	112	100,8	784.514	0	1.813.499	9.224.492
Informationstechnologie	121	100,8	847.556	0	1.959.226	49.629
Sport / Camping	102	100,8	714.468	0	1.651.579	756.601
Glas-Porzellan-Keramik	83	100,8	581.381	0	1.343.932	7.398.223
Uhren / Schmuck	71	100,8	497.326	0	1.149.629	912.232
Telekommunikation	49	100,8	343.225	0	793.406	188.392
Baby-/ Kinderartikel	15	100,8	105.069	0	242.879	188.336
			39.624.977	44.711.909	47.183.354	57.109.898
				131.520.240		
					188.630.138	

* Quelle: GFK Konsumforschung GmbH, 2014.

Tabelle 9: Kaufkraft im Einzugsbereich
(Quelle: eigene Berechnung)

Aus diesen Zahlen ergibt sich im Hinblick auf die Einwohner im Einzugsbereich ein Versorgungsauftrag für die Stadt Bernkastel-Kues, der sich an den Potenzialen von ca. 63,93 Mio. € für die Nahversorgung und ca. 67,59 Mio. € für die Versorgung mit Gütern des mittel- bis langfristigen Bedarfs orientieren soll. Eine entsprechende Versorgung in diesem Umfang steht Bernkastel-Kues demnach zu, um das Potenzial am Ort zu halten und eine adäquate Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen. Hinzu kommt die Deckung des Bedarfs der Touristen von rund etwa 57,11 Mio. €.

Es ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial** von ca. **188,63 Mio. €**.

6.3 Kaufkraftbindung

Die Kaufkraftbindung beschreibt in welchem Maße die für eine Warengruppe in einem Ort vorhandene Kaufkraft durch das am Ort vorhandene Angebot derselben Warengruppe potenziell maximal ausgegeben werden kann oder im Sinne der Namensgebung inwiefern das vorhandene Warenangebot in der Lage ist die im Ort gegebene Kaufkraft zu binden. Sie wird dargestellt als Kaufkraftbindungsquote in Prozent.

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung wird das Umsatzpotenzial einer Gemeinde über die Verkaufsflächen der erhobenen Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Dabei wird auf die sogenannte Flächenproduktivität zurückgegriffen, die den Umsatz pro m² Verkaufsfläche angibt. Diese wurde anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt.⁴⁰ Aus der Kombination dieser beiden Parameter (Betriebsfläche in m² * betriebsspezifische Flächenproduktivität) ergibt sich das Umsatzpotenzial eines einzelnen Betriebes. Aus der Summe der Umsatzpotenziale aller Betriebe kann darauf aufbauend das im Ort vorhandene gesamte Umsatzpotenzial ermittelt werden. Aus den gewonnenen Zahlen kann zudem das Umsatzpotenzial für jede Warengruppe im gesamten Einzugsbereich errechnet werden. Dieses lässt sich dann, bezogen auf die ermittelte vorhandene Kaufkraft, in Kaufkraftbindungsquoten umrechnen.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	53,51	45,32	84,7
Gesundheits- und Körperpflege	10,42	6,89	66,1
Baumarktspezifische Waren	14,06	12,38	88,1
Bekleidung	10,58	13,82	130,7
Einrichtungsbedarf	10,55	5,99	56,8
Bücher / Schreibwaren	5,52	1,71	31,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	4,38	0,67	15,2
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,19	1,60	38,1
Spielwaren / Hobbys	2,69	0,19	7,2
Foto / Optik	2,78	1,50	54,0
Schuhe / Lederwaren	2,60	2,37	91,1
Informationstechnologie	2,81	0,35	12,5
Sport / Camping	2,37	1,72	72,5
Glas-Porzellan-Keramik	1,93	0,54	27,9
Uhren / Schmuck	1,65	2,36	143,2
Telekommunikation	1,14	0,08	6,6
Baby-/ Kinderartikel	0,35	0,08	23,0
Summe	131,52	97,56	

Tabelle 10: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (ohne Touristen)
(Quelle: eigene Berechnungen)

⁴⁰ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009.

Aus der Kaufkraftbindungsquote lassen sich erste Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und ggf. verbleibende Potenziale für den Einzugsbereich ziehen. Dabei wird zwischen der Ermittlung der Kaufkraftbindungsquote unter Einbeziehung der Touristen sowie der anschließenden Berücksichtigung der touristischen Kaufkraft unterschieden. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Kaufkraftbindung anhand der ermittelten Daten. Mit Ausnahme der Warengruppe Uhren / Schmuck sowie Bekleidung liegen die Bindungsquoten teils deutlich unter 100 %. Daraus folgt, dass die Versorgung der Bevölkerung, deren Auftrag in erster Linie der Stadt Bernkastel-Kues zukommt, derzeit nicht in vollem Umfang gewährleistet werden kann.

Bei einem Vergleich der jeweiligen Bindungsquoten wird deutlich, dass der Tourismus für einige Warengruppen elementar ist. Die existierenden Angebote sind teilweise ausschließlich auf den touristischen Bedarf ausgerichtet.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich + Touristen in Mio. €	Umsatz im Einzugsbereich in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %
Nahrungs- und Genussmittel	61,85	45,32	73,7
Gesundheits- und Körperpflege	12,17	6,89	56,6
Baumarktspezifische Waren	14,07	12,38	88,0
Bekleidung	22,82	13,82	60,6
Einrichtungsbedarf	16,78	5,99	35,7
Bücher / Schreibwaren	6,85	1,71	25,0
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	5,57	0,67	12,0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	4,20	1,60	38,1
Spielwaren / Hobbys	6,44	0,19	3,0
Foto / Optik	6,33	1,50	23,8
Schuhe / Lederwaren	11,82	2,37	20,0
Informationstechnologie	2,86	0,35	12,3
Sport / Camping	3,12	1,72	54,9
Glas-Porzellan-Keramik	9,32	0,54	5,8
Uhren / Schmuck	2,56	2,36	92,2
Telekommunikation	1,33	0,08	5,7
Baby-/ Kinderartikel	0,54	0,08	14,9
Summe	188,63	97,56	

Tabelle 11: Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Touristen)
(Quelle: eigene Berechnungen)

Bezug nehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote in einigen Fällen bei der Ermittlung der sich daraus ergebenden Potenziale gutachterlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken des Angebots einiger Läden. Es ist jedoch nicht möglich eine Strahlkraft über den Einzugsbereich hinaus oder die Abwanderung von Kaufkraft in die umliegenden Standorte zu 100 % am eigenen Standort zu kompensieren. Des Weiteren sind für die Bindungsquoten teilweise spezielle große Angebote verantwortlich. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nicht alle Sortimente aus einer

Warengruppe und in allen Qualitätsstufen tatsächlich vor Ort vorhanden sind. Hier ist also noch Steuerungsbedarf vorhanden.

Änderungen durch interne Umbaumaßnahmen, andere Gewichtungen innerhalb der angebotenen Waren, die Einrichtung von kurzfristigen Aktionsflächen u.Ä. müssen dagegen unberücksichtigt bleiben und bedingen eine gewisse Unschärfe, die jedoch, bezogen auf den gesamten Einzugsbereich und alle hier vertretenen Betriebe, voraussichtlich nicht ins Gewicht fällt.

Zudem ist zu bedenken, dass die Flächenproduktivität bei kleinen Läden / Fachgeschäften in aller Regel deutlich über den Durchschnittswerten für diese Branche liegt, die eher auf Großanbieter (z.B. große Elektrofachmärkte) bezogen sind. Gewisse Unschärfen sind daher auch hier unvermeidlich, da konkrete Umsatzzahlen pro Fläche nur bedingt zur Verfügung stehen. Diese Unschärfen sollen in einem weiteren Schritt gutachterlich korrigiert werden und zu einer angemessenen Entwicklungsdarstellung führen.

6.4 Bewertung des Einzelhandelsstandortes

Die Bewertung des Einzelhandelsstandortes stützt sich auf die bereits genannten Zahlen. Aus diesen lässt sich die Einzelhandelszentralität ermitteln. Diese gibt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung an. Im vorliegenden Fall ist jedoch die touristische Bedeutung nicht unerheblich und daher auch in diese Betrachtung zur Zentralität mit einzubeziehen. Es bleibt zu bedenken, dass die Umsätze durch Touristen in allen Berechnungen in den Umsätzen der Betriebe enthalten sind. Demnach ist auch die potenzielle Kaufkraft der Touristen bei der Berechnung zu berücksichtigen, da sonst ein statistischer Fehler resultieren würde, der ohne eine detaillierte Analyse eines jeden Betriebes nicht aus den Umsatzzahlen heraus zu rechnen wäre.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Stadt Bernkastel-Kues eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **249,21**⁴¹ bezogen auf alle Angebote im gesamten zugrunde gelegten Einzugsbereich und die reine Bevölkerungszahl der Stadt. Unter Berücksichtigung des statistischen Fehlers dieser Vorgehensweise – die Umsätze beziehen die Ausgaben der Touristen mit ein – muss aufgrund der örtlichen Anziehungskraft ein korrigierter Ansatz gewählt werden. Daraus resultiert eine Zentralität von lediglich **137,17**⁴² für die Stadt. Dies bedeutet, dass der Standort Bernkastel-Kues theoretisch eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus erfährt. Bei einer Gegenüberstellung der potenziellen Kaufkraft und des tatsächlich errechneten Umsatzes wird jedoch ein anderes Ergebnis erkennbar.

Kaufkraft im Untersuchungsgebiet in Mio. €	Umsatz im Untersuchungsgebiet bei zugrunde liegender Flächenproduktivität in Mio. €	Ungebundene Kaufkraft und Abfluss in die umliegenden Zentren und das Oberzentrum Trier	
131,52	97,56	-34,0 Mio. €	-25,85 %
188,63		-91,1 Mio. €	-48,29 %

Tabelle 12: Kaufkraftabfluss ohne Berücksichtigung und **mit Berücksichtigung** des Tourismus (Quelle: eigene Berechnungen)

⁴¹ Eigene Berechnung auf Basis der Erhebung

⁴² Eigene Berechnung auf Basis der Erhebung

Es bleibt weiterhin zu beachten, dass die abweichenden Bindungsquoten aus den auf unterschiedlichen Variablen beruhenden Berechnungswegen resultieren.

In der Örtlichkeit lässt sich jedoch feststellen, dass ein deutlicher höherer Anteil der Umsätze durch Touristen erzielt wird. Dies bedeutet – und schlägt sich auch in den Ergebnissen der Bestandserfassung nieder – dass die Angebotsstruktur eine ausgeprägte touristische Ausrichtung aufweist.

Die einheimische Bevölkerung verlässt infolgedessen den hiesigen Einkaufsstandort, sodass durch aktive Planung Kaufkraft in die umliegenden Zentren und das Oberzentrum abwandert.

Es wird deutlich, dass das Angebot im Einzugsbereich größtenteils im Stadtgebiet Bernkastel-Kues gebündelt ist. Hierbei ist wesentlich, dass ein Großteil der Angebote in der Innenstadt vorhanden ist, obgleich hier weiterhin erkennbare Angebotslücken vorzufinden sind. Bernkastel-Kues kann der mittelzentralen Bedeutung in Bezug auf den Einzelhandel somit nicht in jedem Punkt gerecht werden.

Stützen lassen sich diese Aussagen weiterhin auf eine Befragung der in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues wohnhaften Personen, die im Rahmen der Konzeptaufstellung des Ursprungskonzeptes durchgeführt wurde. Hierbei erhielten die Bürger die Möglichkeit sich zum Einkaufsstandort Bernkastel-Kues zu äußern sowie Verbesserungsvorschläge und Kritik vorzubringen.

Dabei wurde zunächst auf die Beurteilung des Standortes Bernkastel-Kues abgestellt. Hier konnten Schulnoten von 1 bis 6 vergeben werden. Der Durchschnitt lag bei 2,84, was einen gewissen Entwicklungsbedarf aufzeigt.

Die wichtigsten Ergebnisse dieser Befragung sind in den folgenden Absätzen erneut dargestellt.

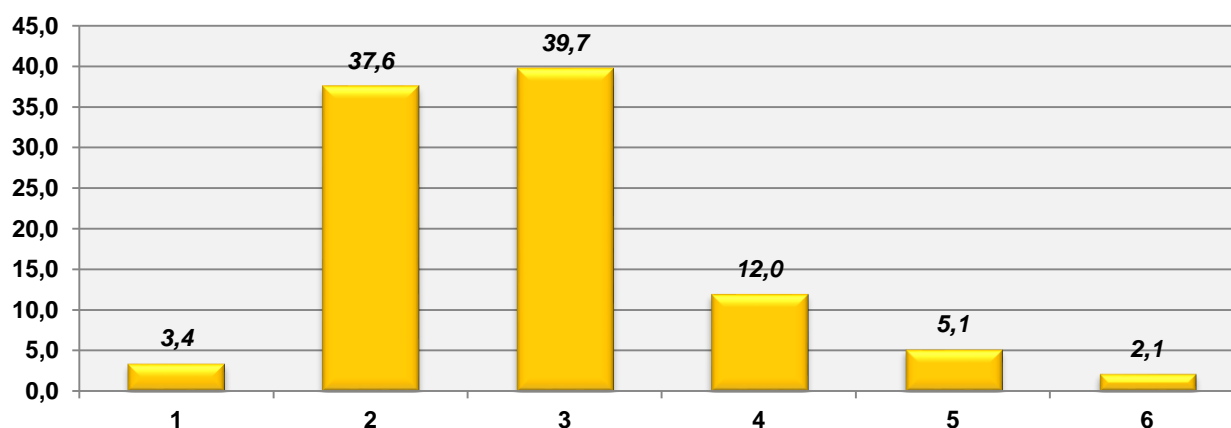


Abbildung 17: Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in Bernkastel-Kues durch die Bürger der VG in %
(Quelle: eigene Befragung)

Zudem sollten die groben Einkaufsaffinitäten der Bürger herausgestellt werden, indem die Bindung an die Doppelstadt analysierbar ermittelt wurde. Dazu sollten die Bürger ihre Einkaufsbindung in einfache Kategorien einordnen. Es wurde unterschieden zwischen Besorgungen für den täglichen Bedarf und sonstigen Waren. Hierbei fällt auf, dass die Waren des täglichen Bedarfs nur zu etwa 50 % am Standort gekauft werden. Sonstige Waren werden sogar zu etwa 50 bis 90 % an anderen Standorten besorgt.

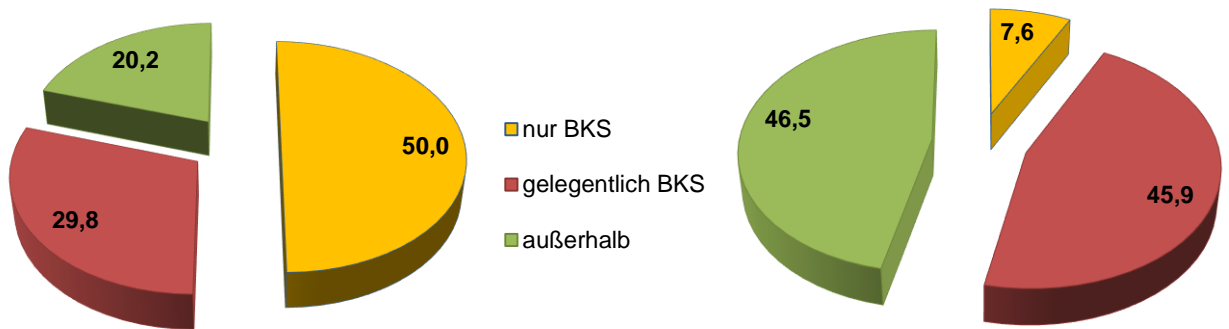


Abbildung 18: Besorgungen des täglichen Bedarfs (links) und sonstiger Waren (rechts) jeweils in %-Angaben (Quelle: eigene Befragung)

Größte Konkurrenzstandorte für die Waren des täglichen Bedarfs sind dabei Wittlich in nördlicher Richtung und Morbach in südlicher Richtung. Bei den sonstigen Waren stellt Trier einen wichtigen Konkurrenzstandort dar. Aber auch hier ist Wittlich als Konkurrent des Öfteren genannt worden. Zudem bietet das Internet zunehmend Angebote zu für den lokalen Einzelhandel unschlagbaren Preisen an. Daher wurde auch Online-Shopping als Konkurrent für den lokalen Handel genannt.

Eine weitere Fragestellung ermittelte, welche Angebote in Bernkastel-Kues aus Sicht der Verbraucher tatsächlich fehlen. Dabei wurde die Möglichkeit gegeben aus mehreren Antworten zu wählen – Mehrfachnennungen waren ebenfalls möglich. Es zeigt sich, dass die Bürger vor allem einen Wochenmarkt und Haushaltswaren am Standort vermissen. Ebenso wurde das Angebot der Textilwaren, insbesondere im Hinblick auf die Angebotsqualität bemängelt. Wenig vermisst wurden zusätzliche Angebote aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

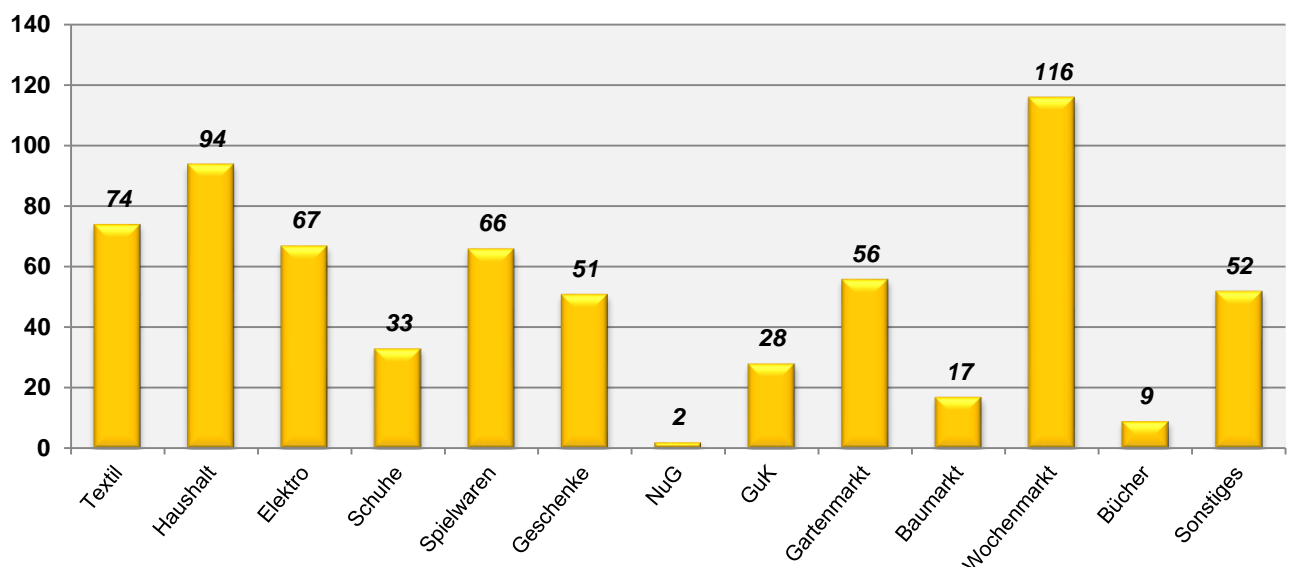


Abbildung 19: Nennung der aus Verbrauchersicht fehlenden Angebote in absoluten Zahlen (Quelle: eigene Befragung)

Abschließend sollten die Bürger in einer Pro-Contra-Gegenüberstellung aus Ihrer Sicht die Vor- und Nachteile des Standortes Bernkastel-Kues darstellen. Hierbei wurde nicht nur auf die Angebote, sondern auch auf die Gesamtsituation der Stadt abgestellt.

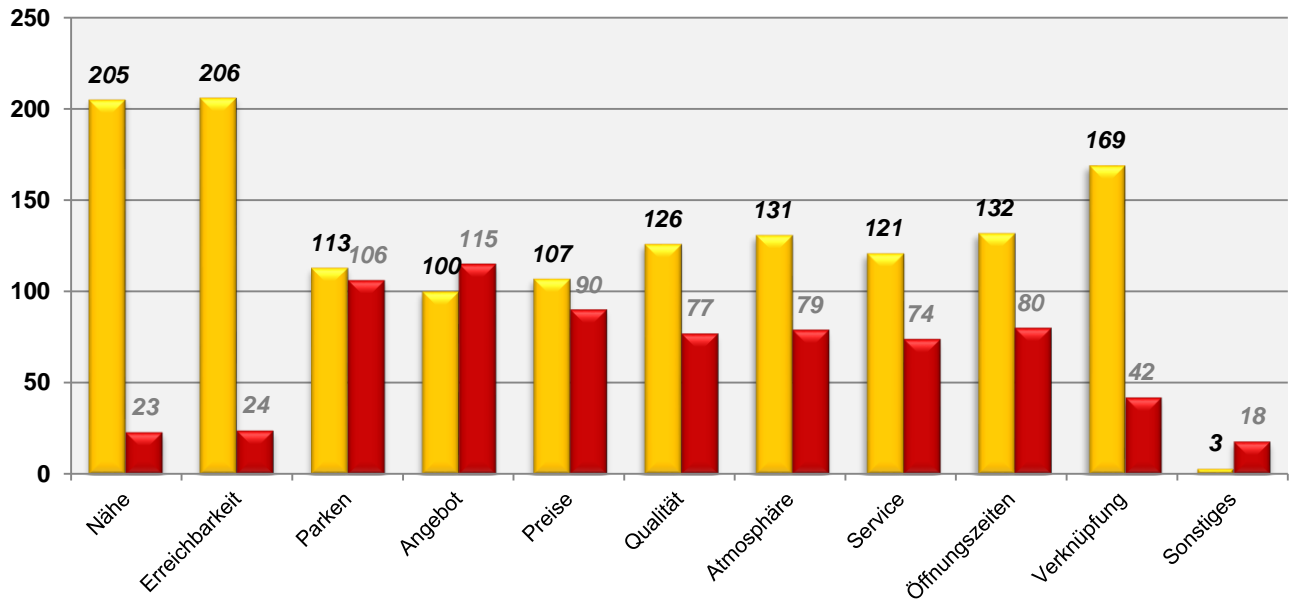


Abbildung 20: Nennung der Vor- und Nachteile des Standortes Bernkastel-Kues aus Verbrauchersicht, Darstellung in absoluten Zahlen
(Quelle: eigene Befragung)

Zu den am besten bewerteten Punkten zählen neben der Erreichbarkeit und der Nähe zum Wohnort auch die Verknüpfungen von Besorgungen mit sonstigen Unternehmungen sowie der Arbeit oder dem Schulstandort der Kinder. Zu den am schlechtesten bewerteten Punkten zählen das Angebot im Allgemeinen und die Parksituation, welche jedoch als solche insgesamt eher positiv eingeschätzt wurde.

7 GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG

7.1 Zahlenwerk

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

■ Einwohner	Stadt Bernkastel-Kues	6.949
	Verbandsgemeinde	27.888
	Nahbereich	23.120
	Mittelbereich (anteilig)	23.012
■ Kaufkraftindex der Stadt Bernkastel-Kues		100,8
■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Nahversorgung	2.764 € / Person / a
	sonstige Versorgung	2.937 € / Person / a
■ Verkaufsfläche Stadtgebiet	kurzfristiger Bedarf	10.595 m ²
	mittelfristiger Bedarf	15.712 m ²
■ Verkaufsfläche Verbandsgemeinde	kurzfristiger Bedarf	5.015 m ²
	mittelfristiger Bedarf	2.210 m ²
■ Verkaufsfläche / Einwohner	Stadt Bernkastel-Kues	3,78 m ²
	Verbandsgemeinde	1,45 m ²
■ Kaufkraft	Nahversorgung	63,92 Mio. €
	Mittelbereichsversorgung	67,59 Mio. €
	Touristen	57,11 Mio. €
■ Einzelhandelszentralität	mit Touristen	137,17

7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume / Potenziale und Restriktionen

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf die im Rahmen der Bestandserfassung erhobenen Nutzungen unter Hinzuziehung statistischer Daten und die hier vorhandenen Sortimente einzelner Warengruppen. Dabei müssen jedoch einige Korrekturen aufgrund der tatsächlichen Anbieterstruktur vorgenommen werden, um aus diesen Zahlen eine gutachterliche Einschätzung der Situation ableiten zu können. Die Korrekturen berücksichtigen aufgrund von Besonderheiten des Warenangebotes und bestimmter örtlicher Faktoren – wie bereits erläutert – eine Abweichung des theoretischen Zahlenwerks von der realen Situation.

Die folgende Tabelle bildet zunächst die aus der Kaufkraftbindungsquote ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. -zufluss in % und in Mio. € ab. Zu beachtende örtliche Besonderheiten werden im Anschluss erläutert. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der Touristischen Ausgaben. Dabei ist zu beachten, dass eine 100 %-ige Deckung des Bedarfs im Einzugsbereich nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann und auch nicht angestrebt werden soll. Beispielsweise werden bestimmte Sortimente eher in Fachmärkten, die typischerweise in größeren Orten wie etwa dem Oberzentrum Trier angesiedelt werden, vorgehalten. Auch andere

Versorgungsmöglichkeiten, wie etwa Online-Shopping, Tele-Shopping u.Ä., die gerade im Elektronikbereich einen immer größeren Stellenwert einnehmen, führen dazu, dass eine vollständige Bedarfsdeckung vor Ort in einigen Sortimenten als unrealistisch anzunehmen ist.

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	73,3	-26,7	-16,5
Gesundheits- und Körperpflege	56,6	-43,4	-5,3
Baumarktspezifische Waren	88,0	-12,0	-1,7
Bekleidung	60,6	-39,4	-9,0
Einrichtungsbedarf	35,7	-64,3	-10,8
Bücher / Schreibwaren	25,0	-75,0	-5,1
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	12,0	-88,0	-4,9
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	38,1	-61,9	-2,6
Spielwaren / Hobbys	3,0	-97,0	-6,2
Foto / Optik	23,8	-76,2	-4,8
Schuhe / Lederwaren	20,0	-80,0	-9,5
Informationstechnologie	12,3	-87,7	-2,5
Sport / Camping	54,9	-45,1	-1,4
Glas-Porzellan-Keramik	5,8	-94,2	-8,8
Uhren / Schmuck	92,2	-7,8	-0,2
Telekommunikation	5,7	-94,3	-1,3
Baby-/ Kinderartikel	14,9	-85,1	-0,5
			-91,07

Tabelle 13: Kaufkraftab- und -zuflüsse im Nahbereich inkl. Tourismus
(Quelle: eigene Berechnungen)

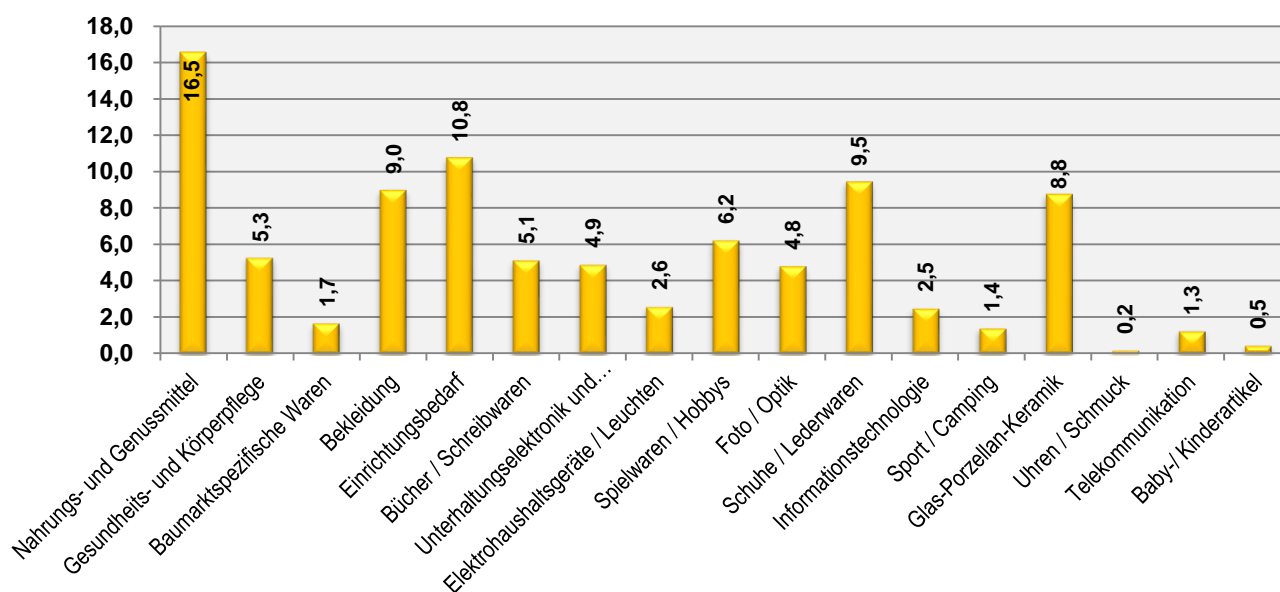


Abbildung 21: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich inkl. Tourismus
(Quelle: Eigene Berechnung | eigene Darstellung)

→ Nahrungs- und Genussmittel

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 73,3 % unterhalb der Vollversorgung. Mit einem Kaufkraftabfluss von über 16,5 Mio. € kann festgestellt werden, dass die gleiche Versorgungssituation vorliegt wie in 2012. Die Bevölkerung ist im Bereich der Nahversorgung derzeit nicht ausreichend versorgt und wird daher vermutlich den Bedarf andernorts decken.

Aufgrund der Lage- sowie der Verkehrsbeziehungen kann darauf geschlossen werden, dass dieser monetäre Abfluss auch weiterhin nach Wittlich und Morbach stattfindet. Eine Bindung der Kaufkraft, um die Bevölkerung wohnortnah zu versorgen, ist anzustreben. Dabei sind jedoch auch die topografischen Besonderheiten hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung der Gemeinden im Hunsrück zu berücksichtigen. Die hier wohnhafte Bevölkerung wird voraussichtlich eher an einem mit dem eigenen PKW komfortabler zu erreichenden Standort einkaufen.

Der Einbezug des touristischen Versorgungsanteiles in die Berechnung führt dazu, dass Teile des ermittelten Potenzials entsprechend jenen Standorten zugeschlagen werden sollte, an welchen insbesondere Touristen mit dem entsprechenden Bedarf vorhanden sind. Dabei handelt es sich vorrangig um Gemeinden mit Wohnmobilstellplätzen und Campingplätzen.

Aus den Berechnungen geht hervor, dass für die Stadt Bernkastel-Kues im Nahbereich noch ein Verkaufsflächenpotenzial von 4.662 m² offen steht. Dies kann gutachterlich nicht in vollem Umfang bestätigt werden. Die Unterbringung von **insgesamt rund 3.000 m² Verkaufsfläche** mit geeigneter Verteilung in der Bevölkerung - beispielsweise mit einem Angebot im schwer zu erreichenden südlichen oder westlichen Nahbereich der Stadt Bernkastel-Kues – wird als verträglich und tragfähig eingestuft. Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Ortsgemeinden im Nahbereich der Stadt Bernkastel-Kues sind – hier ist insbesondere Zeltingen-Rachtig als potenzielles zukünftiges Grundzentrum mit eigenem Nahbereich zu nennen – über eine verbandsgemeindeweite Konzeption zu treffen und nicht Bestandteil des vorliegenden Konzeptes.

→ Gesundheits- und Körperpflege

Im Hinblick auf das Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung alle Betriebe berücksichtigt, die Angebote aus dieser Warengruppe führen. Dazu zählen auch die Discounter und Lebensmitteleinzelhändler im Einzugsbereich, die in ihrem Sortiment einen bestimmten Anteil an Produkten aus dieser Warengruppe anbieten. Des Weiteren zählen hierzu auch Apotheken, die i.d.R. zwar nur über eine kleine Verkaufsfläche verfügen, dafür aber eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen.

Mit einem Kaufkraftabfluss von derzeit -43,4 % bzw. -5,3 Mio. € kann in diesem Bereich von einer deutlichen Unterversorgung der Bevölkerung ausgegangen werden.

Aus der Kaufkraftbindung von lediglich 56,6 % resultiert, dass als Verkaufsflächenpotenzial ein Maß von 1.489 m² Verkaufsfläche für die Nahversorgung angesetzt werden kann.

Aus der Umfrage unter den Einwohnern im Verbandsgemeindegebiet ergab sich bereits im Zuge der Erstellung des Ursprungskonzeptes der deutliche Wunsch nach einem Drogerie-Anbieter wie etwa DM oder ROSSMANN. Hier werden mittlerweile Märkte in einer Größe von 400 bis 800 m² errichtet und i.d.R. Standorte in Städten mit einem Einzugsbereich von ca. 20.000 Einwohnern gesucht. Es kann davon ausgegangen werden, dass im zentralen Versorgungsbereich von

Bernkastel-Kues eine **Ansiedlung von weiteren ca. 800 m²** vertretbar ist, ohne negative Auswirkungen auf den Bestand zu befürchten. Infolge einer kompletten Ausnutzung dieses Potenzials käme es zu einer Bindungsquote von etwas etwa 84,5 %, da sich aufgrund der neu auf den Markt getretenen Verkaufsfläche Verschiebungen in der mittleren Flächenproduktivität ergäben. Diese Bindungsquote kann in einem Mittelzentrum für den Nahversorgungsauftrag nicht nur als gerechtfertigt erachtet werden, sondern ist darüber hinaus weiterhin als ausbaufähig zu betrachten.

Die Erweiterung eines bestehenden Standortes in der Innenstadt ist hier als größtes Potenzial anzusehen. In welcher Form das offene Potenzial unterzubringen ist hängt jedoch stark von der Flächenverfügbarkeit ab. Es sollte daher auch in den möglichen eingeschränkten Versorgungsbereichen über die Ansiedlung dieser Angebote nachgedacht werden, sofern die Innenstadt nicht in ihrer Funktion geschädigt wird. Zudem würde bereits aufgrund der Befragungsergebnisse die Realisierung eines solchen Anbieters eine Abwanderung der Kaufkraft auch in anderen Warengruppen verhindern. Nach den Aussagen der Bürger ist eben dieses Angebot maßgeblich dafür mitverantwortlich, dass Einkäufe in Wittlich anstatt in Bernkastel-Kues getätigt werden. Damit ist, entsprechend der geäußerten Kundenbedürfnisse, hier eine deutliche Magnetwirkung von Drogeriemärkten auszumachen.

→ **Baumarktspezifische Waren**

Auch die Warengruppe Baumarktspezifische Waren weist eine Unterdeckung des Bedarfs auf. Mit einer Bindungsquote von 88,0 % und damit einem Kaufkraftabfluss von rund 1,7 Mio. € ist festzustellen, dass trotz vorhandener Angebote Kaufkraft aus dem Einzugsbereich abfließt. Als größter Konkurrenzstandort ist hier die Stadt Wittlich zu nennen, wo sich in naher Zukunft ein weiterer Markt ansiedeln wird, der einen zusätzlichen Konkurrenzdruck auf die Angebote in Bernkastel-Kues ausüben wird.

Insgesamt hat sich hier seit der Erstellung des Ursprungskonzeptes theoretisch keine Änderung ergeben. Jedoch ist festzuhalten, dass die im Ursprungskonzept lediglich als Erweiterung dienende Potenzialausweisung aufgrund der Ende 2015 stattgefundenen Schließung des Toom-Baumarktes nunmehr als dringliches Neuausweisungspotenzial betitelt werden muss. Hier sollten große Anstrengungen unternommen werden, die hier entstandene Angebotslücke durch eine erneute Ansiedlung eines großflächigen Betriebes zu decken um dem faktischen Bedarf hier gerecht zu werden.

Das dargestellte rechnerisch ermittelte Verkaufsflächenpotenzial beinhaltet dabei diesen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vorhandenen jedoch mittlerweile geschlossenen Toom Baumarkt. Aus der damaligen Bestandsanalyse ergab sich jedoch bereits ein rein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von 1.128 m².

Aufgrund der sich in der Zwischenzeit ergebenen Entwicklungen ist hier jedoch insgesamt ein **Verkaufsflächenpotenzial von 6.000 m² Verkaufsfläche** als verträglich zu erachten, da im Verhältnis zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine enorme Verkaufsfläche dieser Warengruppe durch die Schließung des Baumarktes weggebrochen ist und hier zwingend eine erneute Ansiedlung unterstützt werden sollte.⁴³ Durch eine Realisierung dieser Verkaufsfläche entspricht

⁴³ vgl. <http://www.volksfreund.de/nachrichten/region/mosel/aktuell/Heute-in-der-Mosel-Zeitung-Toom-Baumarkt-in-Bernkastel-Kues-schliesst-29-Menschen-verlieren-Jobs;art671,4242333>

das zukünftige Angebot in etwa dem vormals existenten Bestand und geht nur leicht darüber hinaus.

Dabei sollte jedoch eine auf das Nutzungskonzept und die Sortimentsstruktur abgestimmte Realisierung erfolgen. Bei Ausnutzung des vollen Potenzials und einer daraus resultierenden Bindungsquote von ca. 100 % – bei Nichtberücksichtigung des Tourismus – muss ein zukünftig tragfähiges Produkt entstehen, das mit den umliegenden Zentren konkurrieren kann.

→ Bekleidung

Die Struktur in der Warengruppe „Bekleidung“ ist im Einzugsbereich bereits gut gemischt. Dennoch ist eine Unterdeckung des Bedarfs festzustellen. Dies liegt auch daran, dass dieses Sortiment für die Touristen wichtige Angebote stellt. Die Kaufkraftbindungsquote beträgt derzeit ca. 60,6 %, so dass sich für den Standort Bernkastel-Kues ein zusätzliches Potenzial von umgerechnet etwa 9,0 Mio. € ergibt. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von rein rechnerisch 3.001 m².

Aus gutachtlicher Sicht ist der Ansiedlung mehrerer kleinerer Betriebe in der unmittelbaren Innenstadt natürlich der Vorrang vor der Ansiedlung von Filialisten in nicht integrierter Lage zu geben, auch wenn dadurch rechnerisch nur eine geringere Kaufkraftbindung erreicht wird. Entscheidend sind in erster Linie eine qualitative Verbesserung des vorhandenen Angebots sowie die Schließung von Angebotslücken. Dies kann beispielsweise durch ein Bekleidungsgeschäft mit junger Mode und weiteren Angeboten im mittleren Preissegment geschehen.

Auch der „Shopping-Faktor“ darf hierbei nicht außer Acht gelassen werden. In Bezug auf den Tourismus sollte daher von günstiger Bekleidung bis zu Edelmarken alles angeboten werden, da die Besucher aus allen Einkommensschichten stammen und bedienen sämtliche Reisearten. Die unterschiedlichen Interessen sollten daher in den Angebotsmix einfließen.

Um die bestehenden Betriebe nicht einem zu starken Konkurrenzdruck auszusetzen, ist es jedoch sinnvoll den **Verkaufsflächenzuwachs auf ca. 2.000 m²** zu beschränken, wobei auch flächenintensive Angebote außerhalb der Bernkasteler Altstadt ermöglicht werden sollten, sofern sie die zentralen Versorgungsbereiche nicht schädigen.

→ Einrichtungsbedarf

Im Bereich der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ werden vom vorhandenen Potenzial nur etwa 35,7 % am Standort gebunden. Dies führt zu einem Kaufkraftabfluss von rund 10,8 Mio. € und ergibt bei der zugrunde gelegten Flächenproduktivität ein Verkaufsflächenpotenzial von 4.496 m². Aktuell werden damit insgesamt ca. 64,3 % der möglichen Kaufkraft nicht in Bernkastel-Kues gebunden.

Zwar ist mit dem Dänischen Bettenlager mittlerweile ein großflächiger Einrichtungsmarkt im Stadtgebiet vorhanden sowie im Gewerbegebiet Andel mit Küchen Hoffmann ein größerer Einrichtungsbetrieb zugegen, die hier vorhandene Fläche ist aber eher als Ausstellungsfläche denn Verkaufsfläche zu bezeichnen. Dennoch dominieren weiterhin Betriebe mit Haus- und Heimtextilien sowie insbesondere Dekorations- und Geschenkartikeln. Trotz der mittlerweile vorliegenden größeren Betriebe ist hier weiterhin ein Entwicklungsspielraum festzustellen. Dieser sollte aber in Anbetracht der Angebote in den umliegenden Zentren (z.B. Möbel Boss in Wittlich) auf ein **Verkaufsflächenpotenzial von 2.000 m²** korrigiert werden. Dabei spielt auch die Bedeutung der kleineren Geschenk- und Dekorationsartikel für Tourismus bei der Entwicklung einer ansprechenden Innenstadt eine Rolle. Daher wird die Stärkung dieses Sortiments ebenfalls

empfohlen. Zwar sind hier schon einige Angebote vorhanden, jedoch bedienen diese in erster Linie den Niedrigpreis-Sektor. Qualitativ hochwertige oder spezialisierte Angebote fehlen teilweise. Auch hier ist der Angebotsmix im Hinblick auf eine weitere Qualifizierung des Angebotes für den Tourismus in der Altstadt von Bedeutung.

→ Bücher / Schreibwaren

Bücher und Schreibwaren können als eigenständige Warengruppe nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen realistisch erfasst und bewertet werden. So werden entsprechende (Teil-)Sortimente auch in allen Supermärkten, Warenhäusern, Discountern, Kiosken, Tankstellen sowie in weiteren Betrieben als Randsortiment angeboten. Dies führt faktisch zu einer deutlich höheren Kaufkraftabschöpfung, als es die rechnerisch ermittelten Werte vermuten lassen. Die Kaufkraftbindungsquote von 25,0 % und das sich hieraus ergebende zusätzliche Potenzial von 5,1 Mio. € bzw. 1.142 m² Verkaufsfläche kann daher nicht als absolute Kenngröße herangezogen werden.

Geht man von einem tatsächlichen Bedarf von **maximal 500 m²** aus, was nach Realisierung einer Kaufkraftbindung von etwa 57,8 % entsprechen würde, so lässt sich auch in der Fortschreibung des Ursprungskonzeptes weiterhin die Verträglichkeit eines großen Buchladens im Innenstadtbereich ableiten. Dieser kann zudem als Ergänzung des vorhandenen Angebots zu einer qualitativen Verbesserung des derzeitigen Besatzes und zu einer höheren Attraktivität der Kernstadt beitragen.

Zu beachten ist dabei allerdings, dass dem Ausbau des vorhandenen Angebotes der Vorrang gegeben werden sollte. Da in dieser Warengruppe Vertrieb und Bestellungen über das Internet relevante und zu beachtende Faktoren sind, kann der Ausbau dieses Sortimentes nur unter gleichzeitiger Bewerbung des örtlichen Angebotes funktionieren. Auch hier ist die Form des Marketings über eine eigene Internetseite hilfreich. Zu berücksichtigen ist auch die Angebotsvielfalt in dieser Warengruppe. So könnte ein spezialisiertes Fachgeschäft mit eng definiertem Angebot, ohne Schaffung einer zusätzlichen Konkurrenzsituation zu bestehenden Betrieben, die Angebotsvielfalt verbessern.

→ Unterhaltungselektronik und elektronische Medien

Die Warengruppe Unterhaltungselektronik und elektronische Medien weist eine besondere Charakteristik auf. Neben elektronischen Geräten sind hier auch Zubehörartikel und Medien inbegriffen. Diese werden jedoch auch in den sonstigen, unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben als Teil des dortigen Sortimentes angeboten. So ist beispielsweise der Verkauf von DVDs und CDs bei Discountern und Lebensmitteleinzelhändlern, Warenhäusern und Drogeriemärkten seit Jahren etabliert und Standard. Insofern muss zwischen Medien und eigentlichen Geräten exakter differenziert werden, um ein realistisches Gesamtbild der tatsächlichen Angebotsstruktur zu erhalten.

Medien werden innerhalb des Einzugsbereiches neben Videotheken und Fachanbietern auch von sonstigen Einzelhändlern über das Randsortiment angeboten. Daher ist davon auszugehen, dass zumindest dieses Angebot im Einzugsbereich teilweise gedeckt ist.

Schwieriger ist die Beurteilung des Angebotes von Waren der Unterhaltungselektronik. Diese Geräte werden außer im Fachhandel auch in jedem Discounter und Vollsortimenter als Aktionsware in regelmäßigen Abständen gehandelt. Dadurch entsteht eine durchaus

nennenswerte Konkurrenz zu den Fachgeschäften, die kaum quantifiziert werden kann, aber dennoch nicht unterschätzt werden darf.

Der zusätzliche Bedarf an solchen Waren, bei einer ermittelten Kaufkraftbindungsquote von 12,0 % und einem noch offenen Potenzial von 4,9 Mio. € bzw. 1.326 m² Verkaufsfläche, ist indes relativ hoch und lässt Spielräume für zusätzliche Ansiedlungen erwarten.

Derzeit existieren lediglich ein mittelgroßer Fachbetrieb der betreffenden Branche im Kernstadtgebiet sowie ein sehr kleinflächiger Betrieb und ein auf Terminbasis geöffnetes Angebot. Eine weitere Diversifikation des Angebotes wäre dabei sicher wünschenswert.

Es ist jedoch zweifelhaft, ob ein Anbieter der Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche in dieser Größenordnung verträglich ist. Daher sollte vorrangig vorhandenen Betrieben Erweiterungsoptionen eingeräumt werden, um sich am derzeitigen Standort dauerhaft behaupten zu können oder einen ebenbürtigen Fachhändler mit einem ergänzenden Sortiment anzusiedeln.

Alternativ sind hochspezialisierte Angebote denkbar (z.B. High-End-Komponenten), die nur geringe Verkaufsflächenansprüche haben. Hier ist jedoch fraglich, ob ein solches Konzept am Standort dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden kann.

Hierbei gilt es zu beachten, dass in den umgebenden und stark prosperierenden Zentren Wittlich aber auch Trier (mit zahlreichen Angeboten im gesamten Stadtgebiet) starke Konkurrenzstandorte vorhanden sind, die eine tragfähige Ansiedlung in Bernkastel-Kues erschweren können. Es wird daher deutlich, dass eine Ausweisung von neuen Flächen auf eine Größe von ca. 1.000 m² Verkaufsflächenpotenzial zu beschränken wäre, wobei sich die gutachterliche Empfehlung jedoch auf lediglich **ca. 600 m² Potenzialfläche** beschränkt.

→ Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten

Für diese Warengruppe sind im Stadtgebiet Bernkastel-Kues drei Betriebe identifiziert worden. Dabei befindet sich der in 2012 bereits in Randlage des Stadtkernes liegende größte Anbieter dieses Angebotes mittlerweile im Gewerbegebiet Andel und ist nur noch mit dem PKW erreichbar. Eine fußläufige Erreichbarkeit für die Stadtbevölkerung ist hier nicht mehr gegeben.

Der ermittelte Bedarf kann dabei derzeit nicht gedeckt werden. Die Kaufkraftbindungsquote von 38,1 % lässt daher ein Potenzial von 2,6 Mio. € und 1.039 m² Verkaufsfläche erwarten. Letztere ist jedoch auf einen **Wert von etwa 800 m²** zu korrigieren.

Zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen in diesem Sortiment sind insbesondere Stadtkernnah sinnvoll, um die Angebotsvielfalt und damit die Auswahl für den Kunden auszubauen. Die Versorgung der Kernstadt mit Leuchtmitteln oder Haushaltsgeräten ist im Gegensatz zu 2012 derzeit auch rechnerisch nicht sichergestellt. Die Kaufkraft wandert hier teilweise in die umliegenden Zentren ab. Ein ansprechendes Angebot in der Innenstadt kann dabei helfen eine festgestellte Lücke zu schließen.

→ Spielwaren / Hobby

Das Angebot der Warengruppe „Spielwaren / Hobby“ ist in Bernkastel-Kues deutlich unterrepräsentiert. Ein Laden bietet im Hauptsortiment Spielwaren an, ein anderer Handarbeitswaren. Darüber hinaus werden die Sortimente des Bastelbedarfes sowie Modellbauartikel angeboten. Die vorhandenen Läden sind eher klein und berücksichtigen dabei nur teilweise die Bedürfnisse der Kunden. Dennoch kann sich die Stadt mit jeweils einem

bestehenden Händler dieser Sortimente im Hauptgeschäftsbereich gut positionieren. In vielen umliegenden Zentren sind vergleichbare Angebote nicht mehr in zentraler Lage vorhanden oder sogar gänzlich ungedeckt.

Die rechnerisch ermittelte Kaufkraftbindungsquote von 3,0 % lässt einen Kaufkraftabfluss von 6,2 Mio. € erwarten. Bei der maßgeblichen durchschnittlichen Flächenproduktivität ergibt sich hieraus ein theoretisches Verkaufsflächenpotenzial von etwa 2.312 m². Insofern wäre die Ansiedlung eines Fachmarktes für Bastel-, Hobby- und Modellbaubedarf in Bernkastel-Kues rechnerisch durchaus tragfähig. Eine realisierbare **Verkaufsfläche von 1.000 m²** oder ein Ladenlokal mit etwa 300 m² und entsprechendem Lagerraum kann als verträglich und tragfähig angenommen werden. Sinnvoller wäre jedoch erneut die Erweiterung des Sortimentes in den bereits vorhandenen und städtebaulich integrierten Fachgeschäften; Dies auch aufgrund der Tatsache, dass Verkaufsflächen im genannten Maß in integrierten Lagen nur unter erschwerten Bedingungen umzusetzen sind.

→ Foto / Optik

In der Warengruppe „Foto / Optik“ stellt sich das Warenangebot sehr unausgewogen dar. Hier ist in kleineren Fachgeschäften lediglich der Sortimentsbereich „Optik“ vertreten. Ein Fachgeschäft mit Angeboten aus dem Sortimentsbereich „Foto“ ist nicht vorhanden.

Nach den ermittelten Zahlen ergibt sich für die Warengruppe eine Kaufkraftbindungsquote von 23,8 % und somit ein offenes Potenzial von ca. 4,8 Mio. € bzw. 1.507 m² Verkaufsfläche. Dieses rechnerische Defizit wird auch durch den visuellen Eindruck vor Ort bestätigt.

Obgleich bestimmte Angebote – zumindest in kleinerem Umfang – auch durch andere Betriebe abgedeckt oder als Aktionswaren bei Discountern oder Vollsortimentern zu finden sind, ersetzt dies nicht ein Fachgeschäft mit qualifizierter Beratung. Im Bereich der Fototechnik ist daher eine Ansiedlung in der Innenstadt – auch vor dem Hintergrund der hohen touristischen Frequenz – besonders wünschenswert. Die Verkaufsfläche ist hier auf ein verträgliches Maß von **maximal 500 m²** zu reduzieren. Dabei ist zu bedenken, dass dieses Sortiment auch in Verbindung mit anderen Angeboten vorgehalten werden kann und so potenziell ein attraktiver Anziehungspunkt für Fachkunden denkbar ist.

→ Schuhe / Lederwaren

Bei der Warengruppe „Schuhe / Lederwaren“ handelt es sich erneut um ein touristisch bedeutsames Angebot. Auf Basis einer ermittelten Kaufkraftbindungsquote von 20,0 % ergibt sich ein offenes Potenzial von ca. 9,5 Mio. €, welches in einer möglichen Verkaufsfläche von 3.377 m² resultiert.

Die vorhandenen Schuh- und Lederwarenfachgeschäfte in der Innenstadt halten derzeit Angebote aus allen Preissegmenten vor. Wie schon in 2012 ist erneut festzuhalten, dass die angebotenen Waren auf ein Publikum der mittleren bis höheren Altersklasse abzielen. Angebote für Kinder und Jugendliche, die sich an aktuellen Trends orientieren, sind nur ganz vereinzelt festzustellen und dabei nicht in allen Preisklassen vorhanden. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist davon auszugehen, dass weitere Angebote durchaus tragfähig sind und den Bestand nicht unmittelbar schädigen würden.

Ausgehend von einem Kaufkraftabfluss in diesem Segment zu den von der Kundschaft gezielt angesteuerten Konkurrenten – dem Mittelzentrum Wittlich sowie insbesondere dem Oberzentrum

Trier – kann langfristig bei einer **zusätzlichen Verkaufsfläche von etwa 1.500 m²** eine Abrundung des Angebotes erreicht werden. Hierdurch können potenziell Lücken geschlossen werden und mehrere Standorte entwickelt werden. Realistisch ist jedoch zunächst ein Ausbau des Angebotes um etwa 500 m² in möglichst zentraler Lage.

→ **Informationstechnologie**

Die Warengruppe ist derzeit im Stadtgebiet Bernkastel-Kues nicht vorhanden. Bedingt durch die Angebote in der Verbandsgemeinde kann eine Kaufkraftbindungsquote von 12,3 % ermittelt werden, was einem Abfluss von ca. 2,5 Mio. € entspricht und ein Flächenpotenzial von 501 m² ergibt. Dieses Potenzial kann für Ansiedlungen neuer Angebote bestätigt werden. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass insbesondere die Warengruppe „Informationstechnologie“ einem starken Preiskampf unterliegt, der sich weiterhin zu Gunsten des Internetvertriebs darstellt.

Eine vollständige Bindung der offenen Kaufkraftpotenziale sollte nicht zwingend angestrebt werden. Bei Neuansiedlungen ist aber dennoch von einer tragfähigen **Verkaufsfläche von etwa 300 m²** auszugehen. Zudem sollten Angebote im zentralen Stadtgebiet untergebracht werden und können mit anderen Angeboten kombiniert werden.

→ **Sport / Camping**

Die Warengruppe „Sport / Camping“ stellt sich durch die vorhandenen Angebote mit einer Bindungsquote von 54,9 % und einem offenen – und damit abfließenden – Potenzial von ca. 1,4 Mio. € dar. Dies entspricht einem rechnerischen Verkaufsflächenpotenzial von 402 m².

Die im Stadtgebiet vorhandenen Läden konzentrieren sich dabei auf Sport sowie Fahrradbedarf. Größere Sportgeräte sind derzeit mit Ausnahme von Fahrrädern somit nicht in Bernkastel-Kues zu bekommen. Es kann daher von einem realistischen **Verkaufsflächenpotenzial von etwa 300 m²** ausgegangen werden. Dies sollte entsprechend der Ausrichtung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in einem zentralen Versorgungsbereich untergebracht werden, kann aber auch in den eingeschränkten Bereichen zur Ansiedlung kommen. Wichtig ist hier, aufgrund der hohen touristischen Bedeutung, insbesondere die Deckung des Bedarfs an Camping-Artikeln. In dieser Warengruppe ist enormes touristisches Kaufkraftpotenzial vorhanden, welches durch die Bedarfsdeckung über diese Warengruppe genutzt werden sollte.

→ **Glas / Porzellan / Keramik**

Das Angebot in der Warengruppe „Glas / Porzellan / Keramik“ ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 5,8 % stark unterrepräsentiert. Hinzu kommt noch, dass die Anbieter dieser Waren fast ausschließlich Angebote zur Deckung des, in dieser Warengruppe inbegriffenen, touristischen Bedarfes nach Souvenirs führen. Bezogen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung, exklusive der Nachfrage durch Touristen, ergibt sich eine Bindungsquote von 27,9 %. Insgesamt resultiert ein Kaufkraftabfluss von ca. 8,8 Mio. € in die umliegenden Zentren und rein rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von 5.858 m².

Natürlich entspricht dies nicht einer verträglichen Größenordnung und sollte daher bei maximal 1.000 m² angesetzt werden. Davon sollten 50 % für Neuansiedlungen mit Angeboten für die Bevölkerung genutzt werden. Aufgrund der hohen touristischen Bedeutung bietet Bernkastel-Kues – auch im Vergleich mit anderen Moselstädten – bereits eine Vielzahl der typischen Souvenirs an. Die qualitative Sortimentsvielfalt ist jedoch auch hier nicht gegeben. Daher sollten die weiteren

500 m² der insgesamt benannten Potenzialfläche für die Entwicklung dieser Angebote zur Verfügung gestellt werden.

Das somit insgesamt resultierende **Verkaufsflächenpotenzial von 1.000 m²** ist hier jedoch schrittweise zu entwickeln, sodass in erster Linie der tatsächliche Bedarf der Bevölkerung gedeckt werden kann.

→ **Uhren / Schmuck**

Das Angebot von Uhren und Schmuck ist umfangreich vorhanden. Auch kann festgestellt werden, dass hier alle Preisklassen bedient werden. Es ergibt sich bei einer Bindungsquote von 92,2 % ein weiteres Potenzial von rund 0,2 Mio. € und ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von 38 m².

Generell ist die Stadt auch im Hinblick auf die touristische Bedeutung dieser Warengruppe gut aufgestellt. Die Angebote befinden sich ausnahmslos in der Innenstadt. Um, entsprechend des mittelzentralen Standards, eine weitere Entwicklung zu gewährleisten, wird ein **Potenzial von 100 m²** gesehen, welches aber nicht überschritten werden sollte. Dabei ist natürlich zu beachten, dass dieses Sortiment in jedem Fall in den zentralen Versorgungsbereichen unterzubringen ist.

→ **Telekommunikation**

Im Stadtgebiet ist auch in 2015 lediglich ein eigenständiges Angebot der Telekommunikation vorhanden. Die Deckung des Bedarfs kann daher, aufgrund vorliegender eingeschränkter Markenangebote, nicht festgestellt werden. Ergänzt wird das Angebot im Stadtgebiet durch Produkte bei Discountern oder Vollsortimentern sowie über das Internet und in Kombination mit Besorgungen im Oberzentrum oder Nachbarzentren. Aufgrund der ermittelten Zahlen ergibt sich für die Warengruppe eine Kaufkraftbindungsquote von nur 5,7 %. Dies bedingt ein offenes Potenzial von ca. 1,3 Mio. € und ergibt eine rein rechnerische Verkaufsfläche von etwa 500 m² zu.

Dieser Wert erscheint auf Grund der geringen benötigten Flächen eines „Handy- und Internet-Ladens“ jedoch zu hoch, so dass von **maximal 200 m² Verkaufsflächenpotenzial** ausgegangen werden sollte. Die Ansiedlung eines entsprechenden Einzelhandelsgeschäftes kann zur Strukturierung der Innenstadt beitragen und bevölkerungsnahe Angebote realisieren.

Kleine Leerstände bieten hier ein ausreichendes sowie aufgrund der geringen Flächenbedarfe auch warengruppenspezifisch angepasstes Entwicklungspotenzial für mehrere Angebote. Die entsprechend attraktive und kundenorientierte Sortimentsstruktur sowie -präsentation sind dabei essentiell. Der persönliche Service und die Kundennähe sind hier ausschlaggebend für ein funktionierendes Angebot.

→ **Baby- / Kinderartikel**

Aktuell wird diese Warengruppe als Teilsortiment in einem Betrieb angeboten. Daraus resultiert eine Kaufkraftbindungsquote von 14,9 %. Somit verbleibt hier ein monetäres Potenzial von 0,5 Mio. €, welches auf rein rechnerisch 228 m² Verkaufsfläche gebunden werden könnte. Wichtig bei dieser Warengruppe sind eine ausreichende Spezialisierung sowie eine qualifizierte Beratung.

Weitere Angebote in diesem Sortimente sind häufig im Randsortiment von großen Warenhäusern und Vollsortimentern zu finden. Diese ergeben jedoch keine ausreichende Bandbreite für die vollständige Versorgung der Bevölkerung, auch nicht in Ergänzung zum vorliegenden Angebot. Insgesamt kann der Warengruppe ein **Verkaufsflächenpotenzial von 200 m²** zugestanden

werden. Eine Ansiedlung eines diese Warengruppe vorhaltenden Betriebes kann dabei in eingeschränkten Versorgungsbereichen dann ermöglicht werden, sofern eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist.

→ Zusammenfassung

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen die folgenden gutachterlich bereinigten Flächenpotenziale, die jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „empfohlener Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen sind. Eine schrittweise Entwicklung dieser Potenziale wird empfohlen.

Insgesamt ergibt sich aus den einzelnen Teilflächen in den verschiedenen Warengruppen ein **zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund 20.800 m²** bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität der jeweiligen Warengruppen. Die Verteilung auf die einzelnen Warengruppen sowie die gutachterlichen Empfehlungen hinsichtlich der noch „verträglich“ zu entwickelnden Flächen – d.h. ohne Schädigung des Versorgungsauftrags in zentralen Versorgungsbereichen – zeigt die nachfolgende Tabelle in der Zusammenfassung.

Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)		Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)	
Nahrungs- und Genussmittel	4.662	3.000	Foto / Optik	1.507	500
Gesundheits- und Körperpflege	1.489	800	Schuhe / Lederwaren	3.377	1.500
Baumarktspezifische Waren	1.128	6.000	Informationstechnologie	501	300
Bekleidung	3.001	2.000	Sport / Camping	402	300
Einrichtungsbedarf	4.496	2.000	Glas / Porzellan / Keramik	5.858	1.000
Bücher / Schreibwaren	1.142	500	Uhren / Schmuck	38	100
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.326	600	Telekommunikation	500	200
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.039	800	Baby-/ Kinderartikel	228	200
Spielwaren / Hobbys	2.312	1.000		33.006	20.800

Tabelle 14: Flächenpotenziale nach Warengruppen (**errechnet** und **korrigiert**)
(Quelle: eigene Ermittlungen)

7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Unter den räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräumen sind die zur Erweiterung oder Neuansiedlung geeigneten Flächen zu verstehen, die sich aufgrund der bereits ermittelten Vorgaben als besonders günstig erweisen. Dies können einzelne Grundstücke in der Innenstadt oder auch sinnvolle Potenziale zum Ausbau der Nahversorgung der Bevölkerung sein.

Die im Vorfeld ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume (vgl. Tabelle 14: *Flächenpotenziale nach Warengruppen*) stecken dabei einen realistischen quantitativen oberen Rahmen ab. Ob entsprechende Ansiedlungen auf den verfügbaren Flächen tatsächlich umgesetzt werden können, hängt jedoch von vielerlei Faktoren, z.B. der konkreten Lage, der verkehrlichen Erschließung, topografischen Gegebenheiten oder auch verfügbaren Parkplätzen u.Ä. ab.

Ziel des weiteren Vorgehens ist zunächst Warengruppen, welche nach der vorangegangenen Betrachtung unterrepräsentiert sind, an geeigneten Standorten zu integrieren. Demzufolge werden nachfolgend alle Warengruppen diskutiert.

Auf die speziellen Bedürfnisse der Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen, welche zur Verbesserung der Angebotssituation in der Stadt Bernkastel-Kues in den jeweiligen Warengruppen in Frage kommen, wird angemessen Rücksicht genommen. Hierbei fließen u.a. folgende Kriterien bei der Standortwahl ein:

- ➔ Größe der verfügbaren Fläche und Lage im Stadtgefüge,
- ➔ Potenzielle Verflechtung mit dem Innenstadtbereich,
- ➔ Verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation und
- ➔ Struktur der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung (Integration).

Dabei wird zwischen innenstadtnahen und gesamtstädtischen Potenzialflächen unter Berücksichtigung der hieraus resultierenden Restriktionen unterschieden.

➔ **Innenstadtnahe Potenziale**

An erster Stelle sind als potenzielle Entwicklungsflächen die bereits vorhandenen leer stehenden Ladenlokale in der Innenstadt zu nennen. Sie ermöglichen einem Interessenten schnell und unkompliziert ein Einzelhandelsgeschäft zu eröffnen.

In der Innenstadt auf Kueser Seite gelegen befindet sich der bereits entwickelte Forumsplatz mit Edeka-Markt und ergänzenden Angeboten. Ein weiterer Ausbau des Einzelhandels in diesem Bereich ist sowohl in identifiziertem Leerstandspotenzial auf dem Gelände selbst sowie gegebenenfalls weiterhin auf vereinzelt Nachbarnparzellen denkbar.



Abbildung 22: Entwicklungspotenzialflächen am Forumsplatz
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Dabei sind insbesondere in Bernkastel kleinere Leerstände im Kernbereich – auch mit räumlicher Nähe untereinander – zu identifizieren. In Kues sind weniger Leerstände bei größerer räumlicher Distanz ermittelt worden. Die Leerstände befinden sich überwiegend in Bereichen mit einer relativ hohen Kundenfrequenz, so dass aufwendige Werbemaßnahmen u.Ä. weitgehend verzichtbar sind. Eine Nachnutzung sollte hier auch für die größeren Leerstände (ehemals Sportfachgeschäft sowie Elektro Port) entlang der Gestade im südlichen Stadtteilausgangsbereich etabliert werden. Vereinzelt kleinere Leerstände (Graacher Straße) sind jedoch aufgrund einer geringfügig abweichenden Lage abseits der Fußgängerzone Bernkastels für eine Nachnutzung im Einzelhandelssegment weniger geeignet, sofern hier keine Gesamtaufwertung des umgebenden Raumes stattfindet. Wesentlicher Akteur neben Stadt und Verwaltung ist die Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues.⁴⁴ Sie kann helfen geeignete Läden für Interessenten zu finden. Auch die Herstellung eines ersten Kontaktes zwischen Ladenbesitzer und potenziellem Mieter kann hierüber vereinfacht werden.



Abbildung 23: Entwicklungspotenzialflächen Bernkastel

(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

⁴⁴ vgl. Internetseite der Entwicklungsagentur Bernkastel-Kues, www.entwicklungsagentur-bks.de

Das bereits im Ursprungskonzept hervorgehobene „Bernkast'ler Fenster“ ist in der Zwischenzeit etabliert und bietet eine gute Angebotsvielfalt sowie eine Aufwertung des Stadtbildes entlang der Hauptverkehrsstraße Gestade.

Die derzeitige städtebauliche Struktur gibt keine weiteren, größeren Flächenpotenziale in der direkten Innenstadt frei. Durch die relativ enge Struktur und die in den vergangenen Jahren bereits genutzten Potenzialflächen verbleibt für zukünftige Nutzungen nicht viel Raum in der Innenstadt. Aus diesem Grund ist es nötig, hier auch die Potenziale im weiteren Stadtgefüge zu untersuchen und darzustellen.

➔ Gesamtstädtische Potenziale

Angelehnt an bestehende städtebauliche und einzelhandelsbezogene Strukturen, bietet das Stadtgefüge an verschiedenen Standorten Flächen für die Unterbringung von begrenzt zentrenrelevanten und insbesondere weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Eine solche potenzielle Entwicklungsfläche ist weiterhin der Bereich des ehemaligen Norma-Marktes sowie durch aktuelle Entwicklungen hinzukommend auch das direkte Umfeld des ehemaligen Toom-Baumarktes sowie der weiteren Leerstandsanhäufung in der Adolf-Kolping-Straße in Kues. Vor der Umsiedlung in die nahe gelegene Handwerkstraße nahm der Norma-Markt an dieser Stelle neben dem mittlerweile ebenfalls aufgegebenen Toom-Baumarkt eine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung der nördlichen Verbandsgemeinde wahr, welche an dieser Stelle nun durch den Rewe-Center erbracht wird. Eine Reaktivierung der Brache ist auch heute noch denkbar. Jedoch muss dieses Areal gemeinsam mit den Nachbarn Rewe-Center, dem Schuh-Paradies, der Tierhandlung und südlicher, dem Norma-Betrieb, gesehen werden.

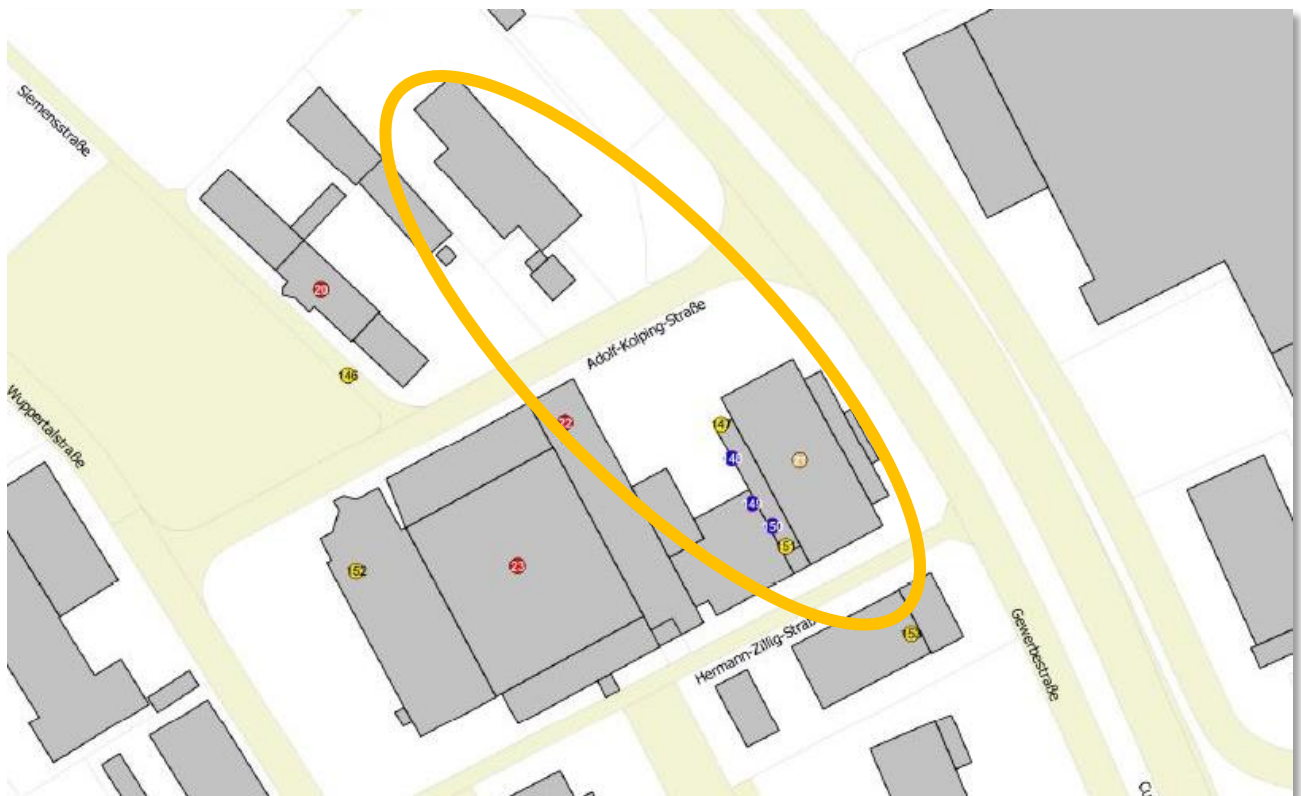


Abbildung 24: Entwicklungsfläche Gewerbegebiet Nord
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Auch aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung wurde hier bereits im Ursprungskonzept die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches umgesetzt. Aufgrund der aktuellen Situation sollte hier ein verstärkter Fokus auf die Entwicklungsmöglichkeit gelegt werden. Daher kann hier eine Ergänzung und Anpassung des Areals durch die Fortschreibung sinnvoll sein. Da es bereits leer stehende Flächen gibt und die Immobilie des alten Norma-Marktes weiterhin zur Nachnutzung bereit steht, sollte hier weiterhin über die Ansiedlung weiterer Sortimente nachgedacht werden. Insgesamt wird in diesem Bereich ein großes Potenzial für die Entwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandels gesehen. Dies gilt auch für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Durch die hohe Bedeutung für die Nahversorgung sollte hier auch eine Erweiterung der bestehenden Betriebe ermöglicht werden, um dem Bedarf weiterhin gerecht zu werden.

Nordwestlich des Kreisverkehrs (Knotenpunkt: Panoramastraße, L47, Gewerbestraße) direkt an der L47 gelegen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb noch eine freie Fläche, die prinzipiell für eine Entwicklung geeignet erscheint. Hier könnte ein städtebaulicher Lückenschluss erfolgen. Auf Grund der Lage außerhalb der geschlossenen Ortschaft und der gewerblich geprägten Umgebung käme eine Entwicklung jedoch nur nachrangig in Betracht. Zudem sollten hier natürlich keine Sortimente mit Zentrenrelevanz angesiedelt werden.

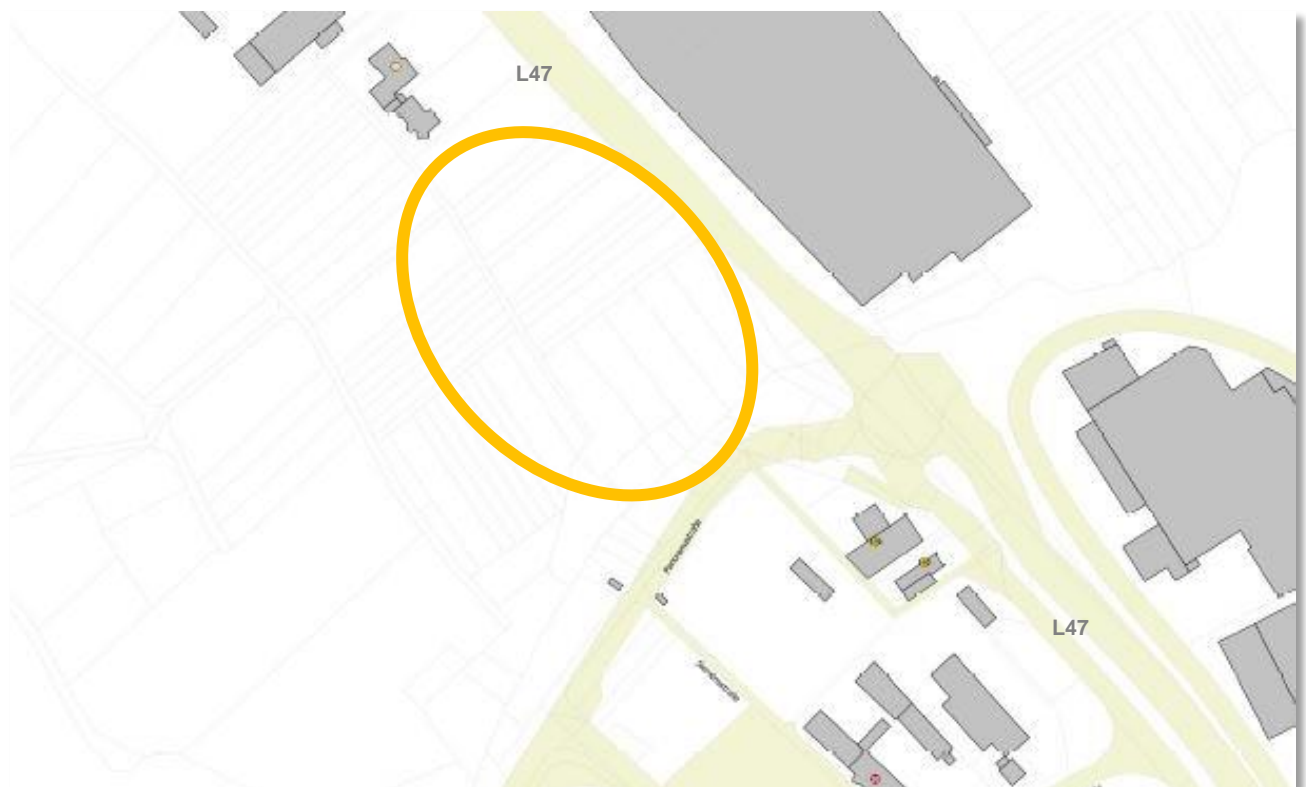


Abbildung 25: Entwicklungsfläche L 47

(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Auch die bereits im Ursprungskonzept identifizierte Potenzialfläche in räumlicher Nähe zur Innenstadt und damit in integrierter Lage im Bereich Cusanusstraße / Beethovenstraße steht zur Nachverdichtung weiterhin zur Verfügung. Auf dem etwa 6.000 m² großen Areal bietet sich der Stadt die Chance, eines der letzten Potenziale in Innenstadtnähe angemessen zu gliedern und auch der Einzelhandelsnutzung in Bezug auf die bereits dargestellten Potenziale eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Dabei ist der Zuschnitt der freien Flächen hier jedoch als zumindest schwierig zu bewerten.

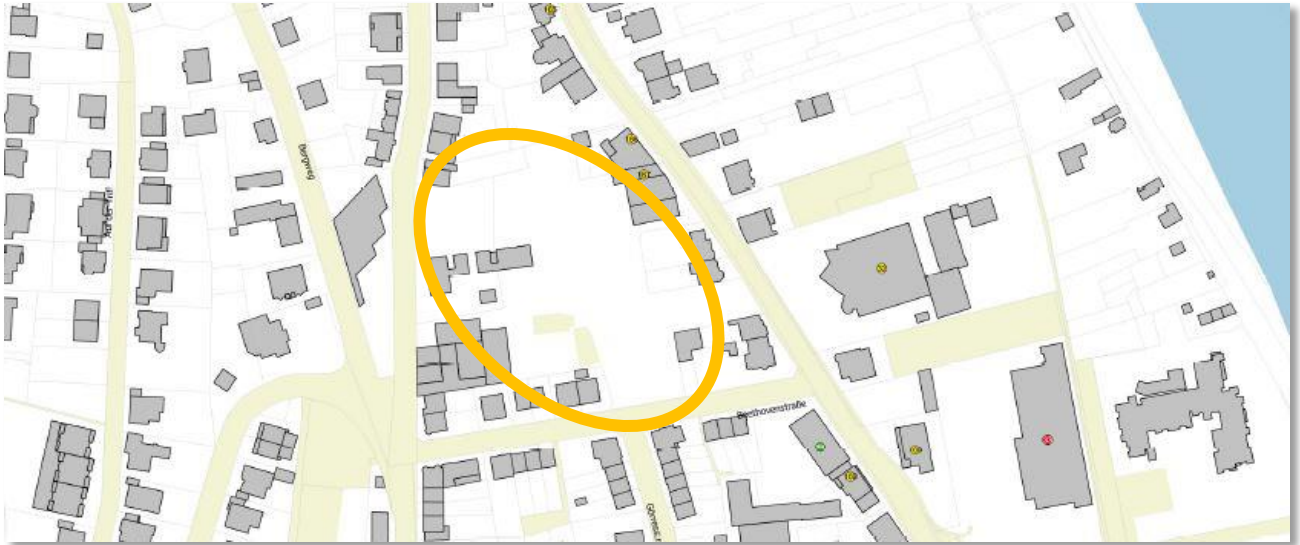


Abbildung 26: Entwicklungsfläche Cusanusstraße / Beethovenstraße
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Als Ansiedlungspotenzial ist weiterhin der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Andel zu erhalten. Auf Grund der Entfernung zur Kernstadt und damit zum zentralen Versorgungsbereich ist auch der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten zu erhalten. Generell sollte das Gewerbegebiet weiterhin dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, um eine zu starke Durchmischung mit Einzelhandel zu vermeiden.



Abbildung 27: Entwicklungsfläche Gewerbegebiet Andel
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

7.4 Fazit

Insgesamt haben sich seit der Erstellung des Ursprungskonzeptes zwar eine Vielzahl sowohl größerer als auch kleinerer Entwicklungen ergeben – Umzüge einzelner Betriebe, Leerstandsentwicklungen sowie Leerstandsnachnutzungen, Auszüge aus dem Stadtkernbereich

ins Umland zur Betriebserweiterung (z.B. Elektro Port) – dennoch ergibt sich in der Gesamtbetrachtung ein ähnliches Bild wie in 2012.

Die Stadt Bernkastel-Kues verfügt dabei in 2015 in allen Warengruppen über ein offenes Potenzial (resultierend aus nicht gebundener Kaufkraft). Dieses ermöglicht in Teilen auch die Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. Die Nutzung vorhandener Leerstände in der Bernkastel-Kueser Innenstadt sowie in den umliegenden Bereichen bietet hierzu verschiedene Flächenpotenziale, die sowohl für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe, als auch für die Erweiterung bestehender Verkaufsflächen in Betracht kommen.

Größere Neuansiedlungen haben jedoch so große Flächenansprüche, dass eine Unterbringung im unmittelbaren Kernbereich der Stadt nicht möglich ist. Insofern ist in diesem Zusammenhang eine Ausweisung potenziell geeigneter Flächen als Versorgungsbereiche und eine gleichzeitige bauleitplanerische Steuerung der Ansiedlung mit konkreten Vorgaben im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente zu empfehlen.

Dabei sollten Erweiterungen vorhandener Betriebe zugelassen werden, damit sich diese auch zukünftig an stetig ändernde Rahmenbedingungen des Marktes oder gesetzliche Vorgaben anpassen können. Dabei ist zu beachten, dass Vergrößerungen der Verkaufsfläche nicht automatisch zu einer Steigerung des Umsatzes führen. Sie werden häufig lediglich für eine großzügigere Warenpräsentation, die Verringerung der Lagerhaltung o.Ä. genutzt. Daher können die Flächenvergrößerungen i.d.R. nicht mit der gleichen Flächenproduktivität angesetzt werden wie bestehende Flächen.

Der touristischen Bedeutung der Bernkastel-Kueser Kernstadt muss auch weiterhin in der zukünftigen Ansiedlungspolitik der Stadt Rechnung getragen werden. Insbesondere die Durchmischung der Angebotsstruktur mit einer entsprechend ausgerichteten Gastronomielandschaft, welche hier bereits existiert, ist dabei ein Schlüsselthema. Daher sollte die Stärkung der Innenstadt - sowohl gestalterisch als auch funktional - an erster Stelle stehen, denn insbesondere die Touristen müssen in der Stadt Beschäftigungsmöglichkeiten finden, um sowohl das vorliegende Kaufkraftpotenzial zu entdecken sowie ihre Kaufkraft auch hier zu entfalten.

8 MODELLE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

8.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Maßgebliche Einflussgrößen auf die Absatzmärkte der kommenden Jahre sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Dabei ist neben der natürlichen Entwicklung, die in der Regel weniger flexiblen Verläufen folgt, insbesondere die Entwicklung der Kaufkraft pro Person zu berücksichtigen. Dabei ist hier die Abhängigkeit unvorhersehbarer Ereignisse ebenfalls von Relevanz. Ähnlich wie die Banken- oder Wirtschaftskrise 2008 / 2009 kann diese erhebliche Auswirkung auf das Kaufverhalten sowie die Sparerquote in der Bevölkerung haben kann. Daher kann es sich bei beiden folgenden Betrachtungen lediglich um statistisch abgeleitete Schätzungen handeln, die den Aussagen des Konzeptes zu Grunde gelegt werden können.

→ Bevölkerungsentwicklung

Laut statistischer Daten war bis 2010 ein steter Bevölkerungsverlust in der Stadt Bernkastel-Kues auszumachen. Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, als einer wesentlichen absatzwirtschaftlichen Rahmengröße, lassen sich Kaufkrafttrends abschätzen. Nach dem Zensus 2011 wird hier jedoch ersichtlich, dass dieser weniger drastisch ausfiel als bis dato angenommen. Zudem findet seit 2012 wieder ein leichter Bevölkerungsanstieg statt.

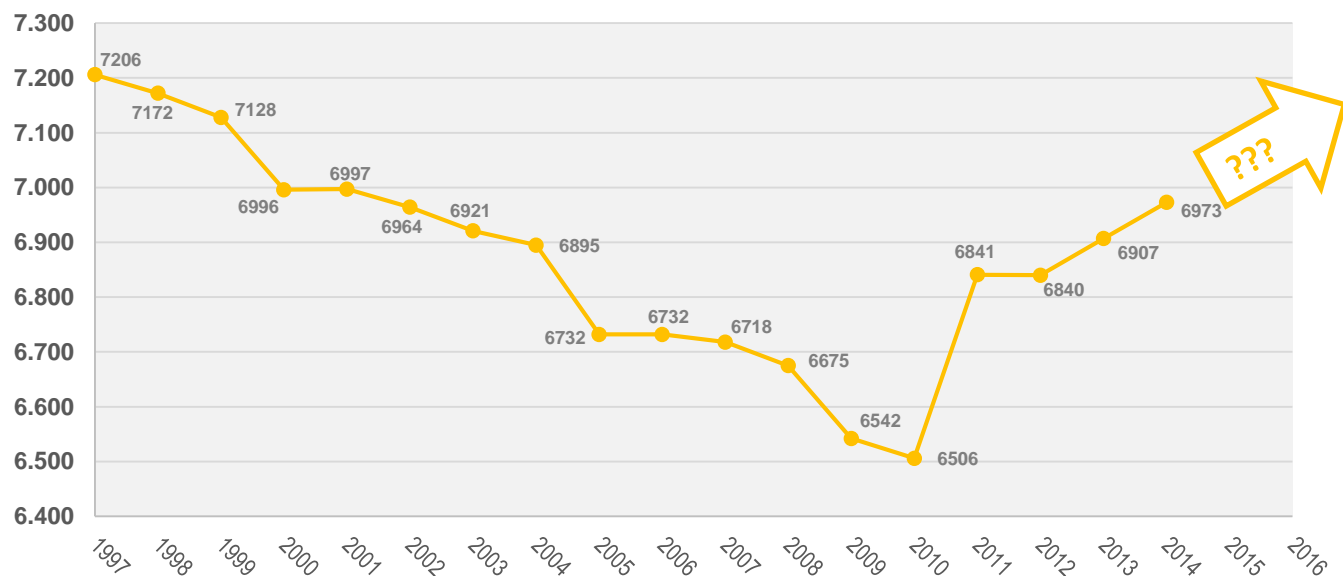


Abbildung 28: Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Stadt Bernkastel-Kues

(Quelle: Website: Statistisches Landesamt: Meine Heimat – Bernkastel-Kues | eigene Darstellung)

Hiernach lässt sich ein stetig steigender Trend erkennen. Aufgrund der auch weiterhin stattfindenden allgemeinen Tendenz in die Städte zu ziehen kann hier auch zukünftig von einem weiteren geringfügigen Wachstum ausgegangen werden.

→ Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die Ermittlung der lokalen und regionalen Kaufkraft erfolgt in der Regel durch deutschlandweit tätige Unternehmen oder Gutachter, die Vergleichswerte für den bundesdeutschen Durchschnitt sowie einzelne Regionen treffen können. Dabei erfolgen Datenauswertungen, welche auf die

Kaufkraft pro Person und Jahr schließen lassen. Dabei ist zu beachten, dass eine hohe Kaufkraft nicht automatisch auch einen hohen einzelhandelsspezifischen Kaufkraftanteil bedeutet. Vielmehr sind neben den Einkommensverhältnissen auch Mietpreisspiegel und Grundstückspreise sowie Nebenkosten und Arbeitslosenquoten für die einzelnen Regionen von Bedeutung.

In der vorliegenden Untersuchung wird auf die Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH zurückgegriffen, da diese für ganz Deutschland zur Verfügung stehen und daher verifiziert und vergleichbar sind. Diese Zahlen werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch von den Industrie und Handelskammern für vergleichende Betrachtungen und Prognosen als Grundlage genutzt. Demnach wird neben der ermittelten Kaufkraft für den Einzelhandel auch die Aufteilung in die 17 Warengruppen der GfK für Berechnungen zu Grunde gelegt.

Ausgehend von den durchschnittlichen Werten für die Einzelhandelskaufkraft in Deutschland wird unter Zuhilfenahme des regionalen oder lokalen Kaufkraftindex die theoretisch vorhandene Kaufkraft im Untersuchungsgebiet errechnet. Diese dient als Grundlage dafür, dass eine Beurteilung zur Unter- oder Überdeckung in einzelnen Warengruppen an die realen Verhältnisse angepasst werden kann.

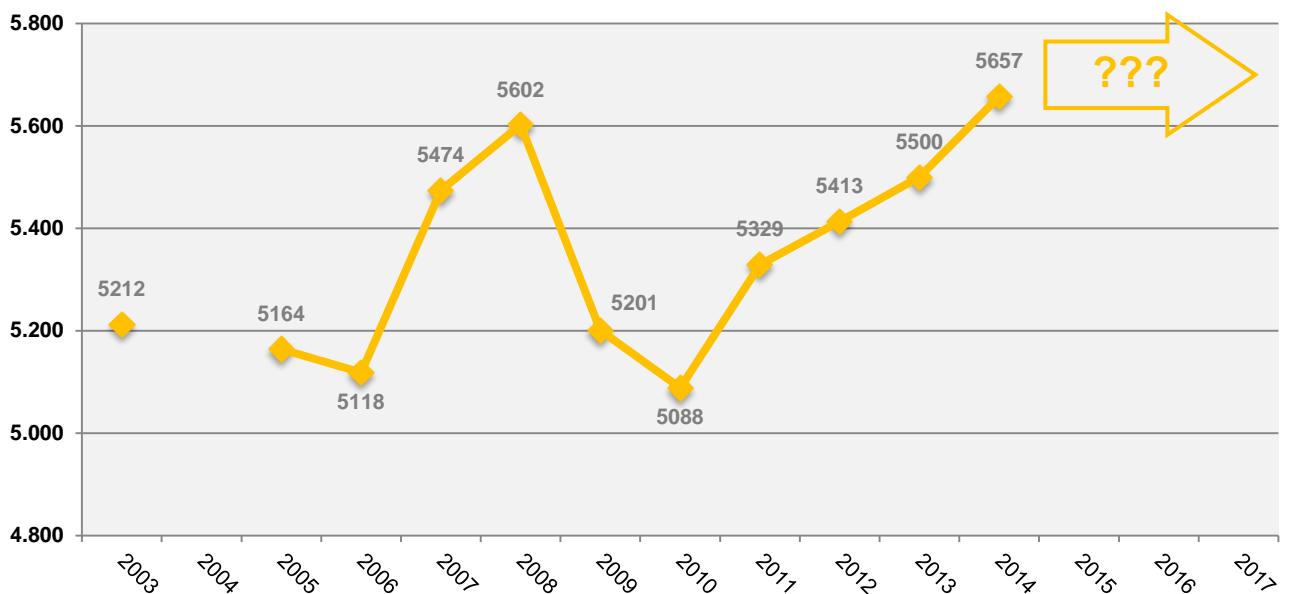


Abbildung 29: Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: GfK | IHK Trier | eigene Darstellung)

Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und steigt seit 2011 wieder permanent an. Diese Schwankung bildete sich jedoch nicht in einem gleichzusetzenden Verhältnis in den einzelnen Warengruppen ab. Vielmehr finden hier teilweise sowohl weniger starke als auch stärkere Schwankungen statt, welche sich darüber hinaus teilweise wieder umkehrten.

→ **Fazit**

Durch die mittlerweile wieder ansteigende Bevölkerungszahl in der Stadt Bernkastel-Kues und der darüber hinaus ansteigenden Kaufkraft pro Person, kann von einem weiteren Anstieg der örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ausgegangen werden. Eine Konkrete Aussage über die exakte Höhe der potenziellen Kaufkraft zu einem zukünftigen Zeitpunkt X ist dabei jedoch nicht möglich.

Die zuvor ermittelten Potenziale für neue Ansiedlungen sind als empfohlene Obergrenze für den Ausbau der Einzelhandelsstruktur in der Kernstadt Bernkastel-Kues sowie den weiteren Stadtteilen zu sehen. Eine unter diesen Werten bleibende Realisierung ist angeraten, wobei langfristig gleichzeitig die Deckung des Bedarfs in der Bevölkerung sichergestellt sein sollte. Es ist daher zu unterscheiden zwischen generellen Erstversorgungen und dem Ausbau bereits bestehender Angebote. Hierbei muss auch die Versorgung der Bevölkerung in den Einzugsbereichen berücksichtigt werden.

Hinzu kommt, dass das durch den Bevölkerungsrückgang ermittelte Defizit an Kaufkraft durch die Steigerung der Touristenzahlen kompensiert werden sollte. Hier ist – bezüglich der Angebotsbreite – auf das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung und die sich stetig ändernden Bedürfnisse der touristischen Zielgruppen einzugehen. Auf diese Weise kann eine Kompensation des Kaufkraftrückgangs möglich sein.

8.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung

Um die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Bernkastel-Kues gezielt steuern zu können, müssen verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen politischen und planerischen Vorgaben durchgespielt und hinsichtlich ihrer planerischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen bewertet werden.

Durch die unterschiedlichen Ansätze werden die Zusammenhänge der Zentren- und Versorgungsstruktur kenntlich gemacht und die Auswirkungen von Ansiedlung, Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten beschrieben.

In den einzelnen Szenarien werden zentrale Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte vereinfacht beschrieben, um unter idealtypischen Entwicklungsszenarien die Folgewirkungen der Standortentwicklung aufzuzeigen.

→ Szenario 1 | Freies Spiel der Kräfte

Diese auch „Laissez-faire-Szenario“ genannte Untersuchung basiert auf der Annahme, dass bei Einzelhandelsansiedlungen keine politischen und planerischen Restriktionen seitens der Kommune bestehen. Dem Ansiedlungsdruck, meist auf nicht integrierte Standorte, wird nicht mit städtebaulich-funktionalen Steuerungen begegnet. Investoren und Unternehmer entscheiden stattdessen über Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen ohne an ein (obligatorisches) übergeordnetes Steuerungsleitbild gebunden zu sein.

Die wahrscheinlichste Entwicklung ist die Ansiedlung von autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben auf preisgünstigen Grundstücken in bestehenden oder neuen städtebaulich nicht integrierten Lagen, was die bestehende hierarchische Zentrenstruktur belastet. Die innenstadt-inhärenten integrierten Betriebe werden durch den Kaufkraftabfluss geschwächt, was eine Reduzierung des Versorgungsangebotes nach sich zieht. Dies führt zu Geschäftsaufgaben und demzufolge zu vermehrten Leerständen von Ladenlokalen in der Innenstadt.

→ Szenario 2 | Schwerpunkt Innenstadt

Hierbei wird die Einzelhandelsstruktur so gesteuert, dass die kleinteilige Geschäftsstruktur gefördert und ein attraktiver Angebotsmix erhalten bzw. entwickelt wird. Es gilt innerhalb der kompakten Zentren Leerstände zu vermeiden und diese Räumlichkeiten zu nutzen. Das übergeordnete Ziel dieses Szenarios ist die Sicherung und der Schutz der zentralen

Versorgungsbereiche in der Innenstadt. Daher wird eine Verbesserung der Service-Leistungen („König Kunde“), eine Attraktivierung der zentralen Bereiche und eine Verbesserung der Infrastruktur angestrebt.

Daneben gilt das Ziel, durch gezielte Steuerung die Sicherstellung der Nahversorgung in den unterschiedlichen Stadtteilen oder -quartieren zu erreichen.

Kernpunkt ist somit die städtebaulich-funktionale Gliederung und Entwicklung mit einer hierarchischen Abstufung. Die Konzentration gilt dabei dem Stadtzentrum und weiteren ausgewählten Standorten, wobei der Innenstadt die größte Bedeutung beigemessen wird. Sie zu entwickeln ist das maßgebliche Ziel bei der stetigen Optimierung des Einzelhandels. Es wird dabei stets das Ziel verfolgt alle Sortimente entsprechend der Nachfrage zu 100 % vorzuhalten. Eine völlige Deckung des Bedarfs nach Abstufung der Zentrenrelevanz gilt als optimale Einzelhandelsstruktur.

Eine Neuentwicklung von Standorten wird nicht restriktiv untersagt, muss aber mit den Entwicklungen der derzeitigen Zentrenstruktur abgestimmt sein und sich zeitlich dieser Vollentwicklung unterwerfen. Eine Einzelhandelssteuerung unter diesen Voraussetzungen schafft einen klaren räumlichen und funktionalen Rahmen für derartige Entwicklungen. Basierend auf Sortiments- und Größenstrukturen sowie der funktionalen hierarchischen Eingliederung wird die Einzelhandelsentwicklung an bestimmte Standorte gebunden.

→ **Szenario 3 | Gezielte Einzelhandelssteuerung**

Im Gegensatz zum vorherigen Szenario werden bei der gezielten Einzelhandelssteuerung keine starren Prioritäten bei der Einzelhandelsansiedlung festgelegt. Vielmehr wird auch hier die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt nach klaren räumlich-funktionalen Vorgaben gesteuert, was bedeutet die Konzentration des Einzelhandels auf ausgewählte Schwerpunktfächen unter Berücksichtigung der Sortiments- und Größenstrukturen sowie der funktionalen Rahmenbedingungen zu fokussieren.

Darüber hinaus bestimmen die absatzwirtschaftlichen Potenziale die Marktentwicklung, d.h. die sortimentspezifischen Rahmenbedingungen legen Art und Umfang von Neuansiedlungen und Erweiterungen fest. Deshalb kann „gezielt“ reagiert werden. Unterrepräsentierte Sortimente werden bevorzugt, während über eine Ansiedlung von Sortimenten, deren Kaufkraft nahezu ausgeschöpft ist, im Einzelfall zu entscheiden ist.

Im Zuge bestimmter Um- und Ansiedlungsvorhaben gibt eine Einzelfallbeurteilung jeweils Aufschluss über die Tragfähigkeit des Vorhabens und die Verträglichkeit am gewünschten Standort. Auch die Risiken und Gefahren, den vorherrschenden Sortimentsbestand und die derzeitige Zentrenstruktur betreffend, können eingeschätzt und gezielt untersucht werden.

Einerseits wird versucht, die Vorgaben einer stringenten Steuerung umzusetzen, um eine zukunftsfähige räumlich-funktionale Entwicklung zu garantieren. Andererseits wird mit Einzelfällen gerechnet, die von der Steuerungspolitik abweichen und die postulierten Leit- und Grundsätze nicht erfüllen können. Derartige Tatbestände werden nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern durchlaufen einen Prozess der Abwägung und Entscheidungsfindung, um herauszufinden, ob sie dem Zeitgeist entsprechend das vorhandene Konzept aufwerten und unterstützen können.

So kann es im Gegensatz zum „Schwerpunkt-Szenario“ zu einer einmaligen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit politischer Präferenz für einen integrierten Standort an einem durch Gutachten als unschädlich belegten sonstigen Standort kommen. Der Gemeinde werden damit Möglichkeiten eröffnet, welche sich den aktuellen Gegebenheiten des Marktes anpassen.

8.3 Fazit

Die aufgeführten Szenarien machen deutlich, dass die Entwicklung des Einzelhandels in Bernkastel-Kues durch eine spezifisch gewählte Steuerungspolitik massiv gelenkt werden kann. Insgesamt ist für eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung unter Berücksichtigung eines im Handel immerwährenden Anpassungserfordernisses (denn: „Handel ist Wandel“) der bestehenden Struktur aufgrund von Marktschwankungen oder kundenspezifischen Handlungserfordernissen lediglich **Szenario 3: Gezielte Einzelhandelssteuerung** als langfristig erfolgreiche Handlungsstrategie geeignet.

Dieses Szenario verdeutlicht die Relevanz eines Rahmenkonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung. Mit der vorliegenden qualitativen und quantitativen Analyse können sich zukünftige Projekte an formulierten Leitbildern orientieren. Den Entscheidungsträgern wird dadurch ein gezielter Eingriff in die Einzelhandelsentwicklung ermöglicht. Die in Bernkastel-Kues identifizierten Flächenpotenziale für die unterschiedlichen Warengruppen wurden bereits vorgestellt. Eine gezielte Einzelhandelssteuerung würde Flächen in der genannten Größenordnung zulassen.

Geringe Abweichungen und Überschreitungen könnten dabei nach speziellen Untersuchungen zur Unschädlichkeit des Vorhabens (z.B. Verträglichkeitsgutachten / vereinfachte raumordnerische Prüfung) ermöglicht werden. Demzufolge sind die Empfehlungen nur als Orientierungswerte anzusehen, die sich im Einzelfall – auch nach Veränderungen am Markt – stützen oder widerlegen lassen. Die Verfolgung dieses Szenarios sorgt für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt sowie für die Sicherung des Versorgungsauftrags. Dabei werden sowohl die Rahmenbedingungen der Betriebe als auch die politischen Steuerungsmöglichkeiten gleichermaßen gewichtet. Eine ausgewogene Entwicklung im Sinne der Versorgung der Bevölkerung ist langfristig betrachtet möglich.

Da weder eine zu strenge Regelung für Ansiedlungen noch eine ungesteuerte Entwicklung wünschenswert sind, ist die gezielte Steuerung gemäß Szenario 3 ein geeignetes Instrument, um auf Entwicklungen des Marktes zu reagieren und neben der Stärkung des Zentrums auch Vorhaben mit Platzbedarf – nach Ausschluss schädlicher Auswirkungen – an sonstigen Standorten zuzulassen.

Die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes ermöglicht dabei, unter der Prämisse auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können, eine weitere Beobachtung des Marktes.

9 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

9.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bernkastel-Kues

Bei der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es unter anderem erforderlich Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Zudem ist insbesondere zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb der Stadt zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. für zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen (potenzielle Entwicklungsbereiche) und welche übergeordneten Ziele diesen Entwicklungen zu Grunde gelegt werden.

9.1.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Leitlinien ergeben sich aus der zuvor nochmals zusammengefassten einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation der Stadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen. Für die zukünftige Entwicklung, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer sowie räumlich-funktionaler Hinsicht, ist es erforderlich, der Einzelhandelsentwicklung verbindliche Ziele zugrunde zu legen.

Als vorrangige Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Bernkastel-Kues werden von gutachterlicher Seite zum einen die **Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums**, zum anderen die **sinnvolle Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung** gesehen. Außerdem wird eine Fortentwicklung der zentrenunschädlichen Standorte zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung aus dem Einzugsbereich angestrebt, wobei hier darauf zu achten ist, dass die Randsortimente auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich aus den vorherigen Arbeitsschritten folgender übergeordneter Zielkatalog zur Einzelhandelsentwicklung in Bernkastel-Kues:

- Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftsbereiche und Stärkung seiner Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Bekämpfung und Vermeidung von Leerständen mit Priorität in der Innenstadt,
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsschwerpunkte,
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielschichtigen Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt und
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe.

9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Im Hinblick auf eine den aufgeführten, übergeordneten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bernkastel-Kues sollten für die zukünftige räumliche Steuerung grundsätzliche Strategien entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele, unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits, werden für Bernkastel-Kues die folgenden Leitsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenstruktur formuliert und sollten durch entsprechende politische Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu

geben und vor dem Hintergrund des Tourismus die gewünschte Magnetwirkung der Innenstadt zu entfalten.

Dabei soll im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung darauf hingewiesen werden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept – als abwägungsrelevantes Konzept – zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellt, allerdings keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entfaltet. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die mittels bauleitplanerischer Entscheidungen umgesetzt werden müssen. Somit wird die Stadt nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

→ **Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind grundsätzlich nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Direktive soll aber auch für alle kleineren Betriebe gelten, die in ihrer Sortimentsstruktur eine gewisse „Systemrelevanz“ erkennen lassen. Ausgelöst wird eine solche Relevanz durch das Verhältnis der Angebotsfläche des zu bewertenden Betriebes zu der bereits vorhandenen Fläche in der Innenstadt und dem gesamten Stadtgebiet. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen an anderer Stelle Negative Auswirkungen auf den Stadtkern zu erwarten sind.

→ **Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment**

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe spielen bei der wohnortnahen Grundversorgung eine wichtige Rolle. Sind diese großflächig, so sind sie nach den Vorgaben des LEP IV nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Regelung soll für das vorliegende Konzept grundsätzlich auch auf kleinere Betriebe ausgeweitet werden.

In der Stadt Bernkastel-Kues kann somit die flächendeckende Nahversorgung gezielt gesichert und gestärkt werden. So können an solitären Standorten innerhalb des Stadtgebietes, aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dann zulässig und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Bezogen auf die Größe der Stadt sind hiernach im Wesentlichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Lebensmittelläden (Nachbarschaftsläden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist an diesem Grundsatz zu orientieren.

→ **Grundsatz 3: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich festgelegten Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich widersprechen würde, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform

bereits in vielen Branchen etabliert hat. Die Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Dabei wird jedoch empfohlen eine maximale Fläche von 800 m² für Randsortimente nicht zu überschreiten. Die genaue Beschränkung ist jedoch im Einzelfall in der Bauleitplanung zu entscheiden. Eine deutlich geringere Fläche für Randsortimente wäre wünschenswert, unterliegt aber der jeweiligen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Hierzu ist unter Umständen im Einzelfall auch die Verträglichkeit der Randsortimente zu prüfen.

→ **Grundsatz 4: Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen der Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe (Handwerkerprivileg)**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang erfolgt,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

9.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche

Ein zentraler Punkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für die Standortgemeinde Bernkastel-Kues. Diese basiert auf dem aktuellen Bestand der Einzelhandelsangebote und der beschriebenen Steuerungsabsicht der Stadt für die weitere Entwicklung des Einzelhandels.

9.2.1 Verteilung der Einzelhandelsangebote

Als Grundlage für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche dient die Darstellung der aktuellen Standorte des lokalen Einzelhandels. Dabei können verschiedene Kategorien von Angebotsclustern danach unterschieden werden, wie sie vom Verbraucher vor Ort wahrgenommen werden. Damit spielt die folgende Betrachtung auf die Magnetwirkung von Standorten ab, die für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche gesondert untersucht und bewertet werden muss.

Dabei lassen sich die **Hauptgeschäftsbereiche** anhand der zu beobachtenden Verkehrsvorgänge sowie der dort vorhandenen Angebote ermitteln.

Die **zersiedelten** oder **nicht integrierten Geschäftsbereiche** bilden einen Teil der im Stadtgebiet ermittelten Verkaufsflächen, lassen jedoch keine mit dem Zentrum zusammenhängende Struktur erkennen. Sie verteilen sich daher über eine definierbare Achse oder Fläche.

Die **Nahversorgungsstandorte** stellen als Versorger der direkten Umgebung eine flächendeckende Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs dar. Dabei wird auch die Versorgung der Bevölkerung in Zusammenhang mit dem zugeordneten Nahbereich der Stadt berücksichtigt.

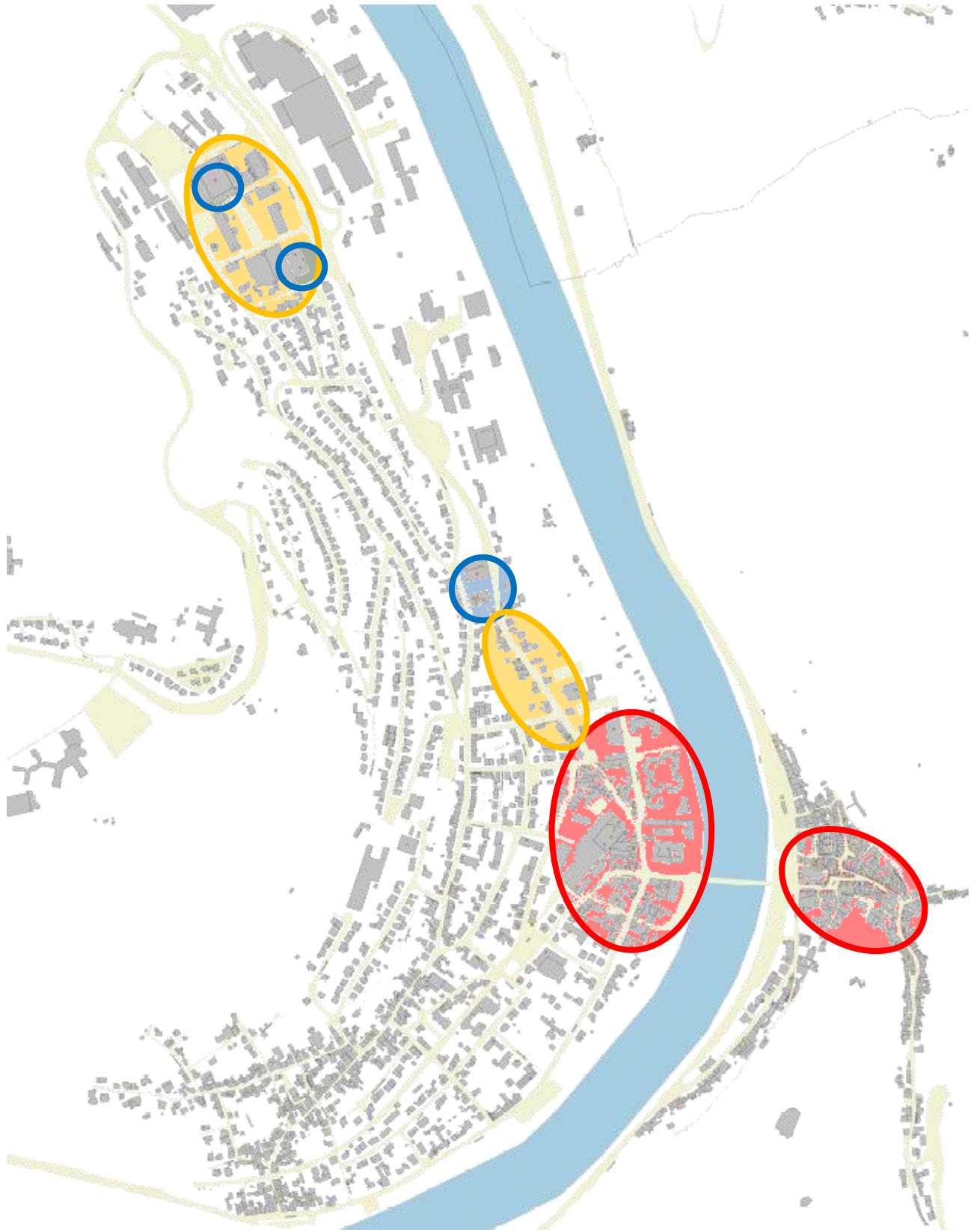


Abbildung 30: Geschäftsbereiche in Bernkastel-Kues
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

9.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche in Bernkastel-Kues lässt sich die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Die hier abgebildeten Einheiten sind dabei nicht als

parzellenscharf zu verstehen. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet und lassen geringe Unschärfen bei der späteren Entwicklung zu.

→ Stadtteil Bernkastel

Hinsichtlich des Zentralen Versorgungsbereiches Bernkastel ergibt sich gegenüber des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2012 keine Änderung. Weiterhin klar erkennbar ist hier der **zentrale Versorgungsbereich Bernkastel** als Haupteinkaufsbereich des Stadtteils und der gesamten Stadt. Dieser Bereich beinhaltet die maßgeblichen Angebote in der direkten zentralen Lage der Altstadt und die dort vorhandenen Potenziale. Im Ergebnis ist somit weiterhin nahezu der gesamte Stadtteil in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen, da die Struktur des Einzelhandels- sowie des ergänzenden Besatzes auch in 2015 noch sehr dicht ist.

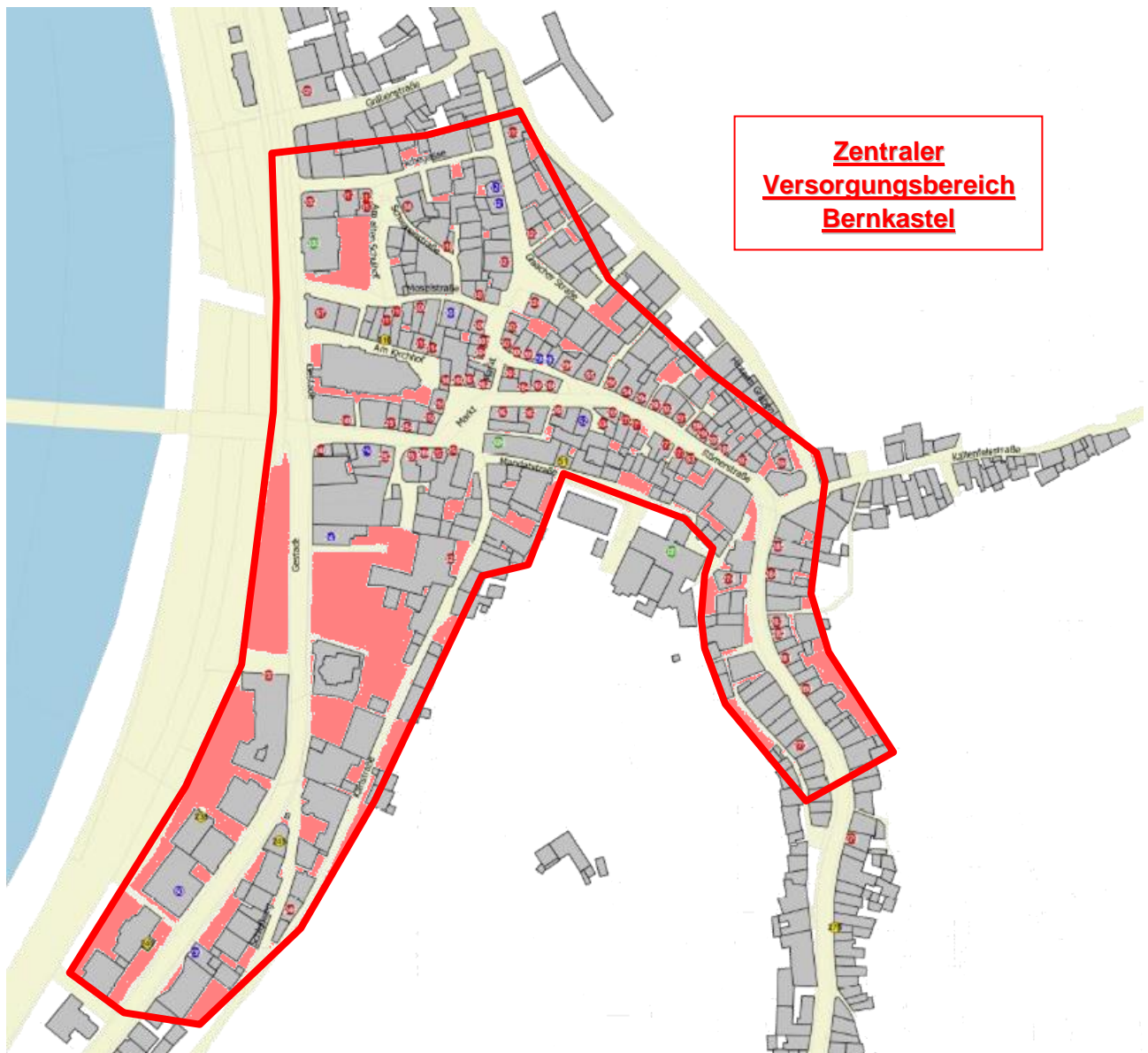


Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Bernkastel
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Eine Ausdehnung des Bereiches in südlicher Richtung entlang der Schanzstraße dient der Aufnahme schützenswerter Nutzungen sowie der hier vorhandenen zu entwickelnden bestehenden Potenziale auf Bernkasteler Seite und der Förderung einer Wiedernutzung der in der

Zwischenzeit leer gefallenen Einzelhandelsimmobilien. Der Versorgungsbereich beinhaltet dabei den Großteil des touristischen Potenzials.

→ **Stadtteil Kues**

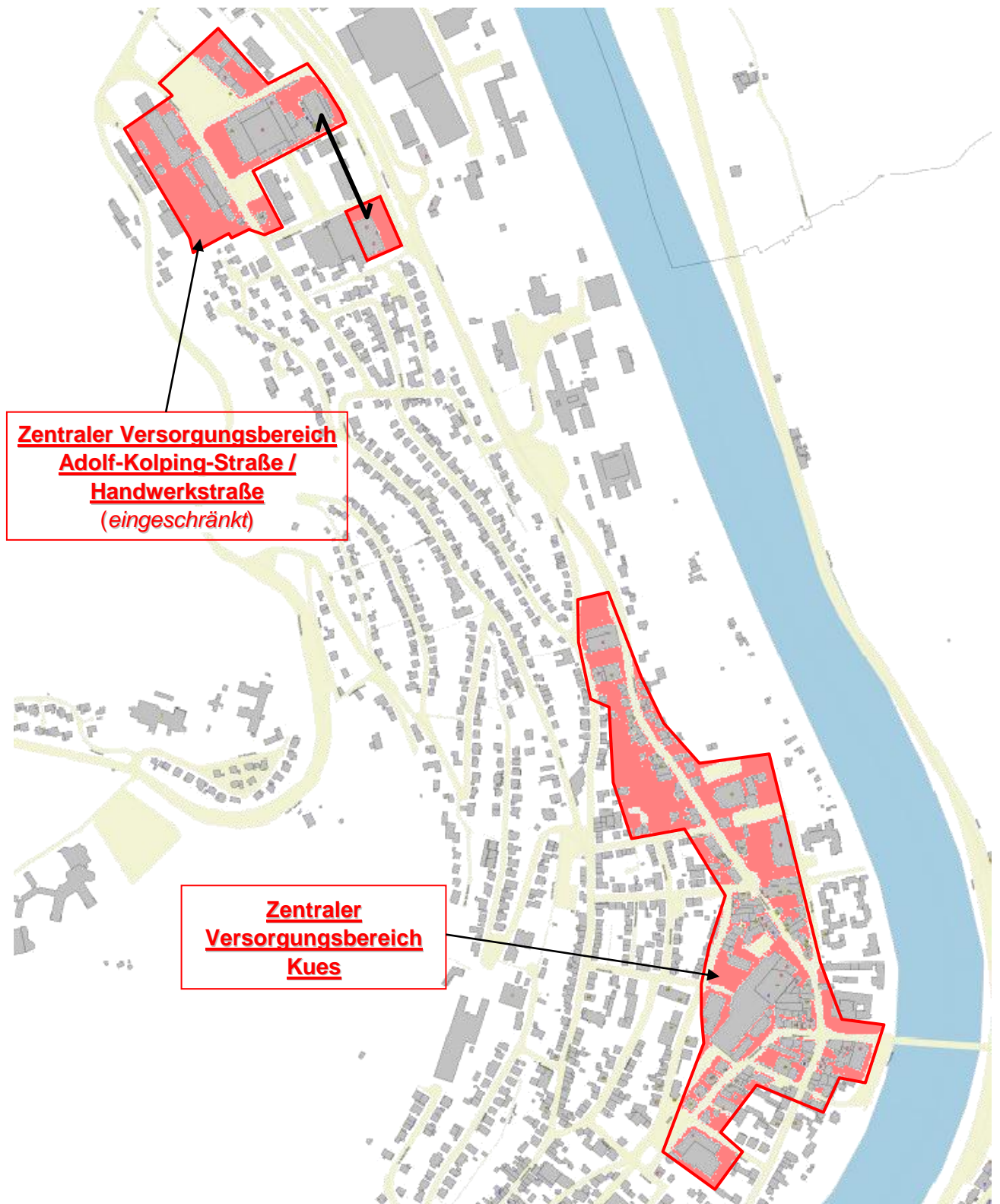


Abbildung 32: Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil Kues
(Quelle: Liegenschaftskarte | Kartierung Bestandsaufnahme | eigene Darstellung)

Für den Stadtteil Kues ergeben sich im Vergleich zum Ursprungskonzept aus 2012 geringfügige Änderungen.

In Anlehnung an den derzeit vorhandenen Einzelhandelsbestand im Stadtteil Kues gibt der bereits in 2012 definierte **zentrale Versorgungsbereich Kues** weiterhin den Haupteinkaufsbereich des Stadtteils wieder. Die hier ermittelten Potenziale zur Flächenentwicklung lassen den Bereich bis einschließlich des ALDI-Marktes und der nördlich befindlichen Sparkasse verlaufen. Eine Ausdehnung des Versorgungsbereichs bis zum Standort des vorhandenen LIDL-Marktes dient der Nutzbarmachung von Ansiedlungspotenzialen, die nah am Kueser Kernbereich entwickelt werden könnten. Dabei soll aber eine Abschichtung dieser Entwicklung nach Norden erfolgen, da die Cusanusstraße in ihrem Verlauf auch weiterhin den Charakter einer Einfallstraße oder innerstädtischen Sammelstraße aufweist. Die Entwicklung ist daher auch zukünftig entsprechend behutsam zu realisieren.

Für den in 2012 abgegrenzten, **zentralen Versorgungsbereich Adolf-Kolping-Straße (eingeschränkt)** ergibt sich eine Anpassung der Gebietsabgrenzung sowie eine Gebietserweiterung. Dabei wird hier, um kein den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bernkastel-Kues 2015 entgegenstehendes Areal mit in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen, ein solitärer Bereich um den Norma Betrieb, das dänische Bettenlager sowie den hier ebenfalls vorliegenden Bäckereibetrieb abgegrenzt. Dieser wird zudem an den seit 2012 bestehenden und nun hier angepassten eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich gekoppelt. Infolgedessen resultiert ein aus zwei Bereichen bestehender gemeinsamer **zentraler Versorgungsbereich Adolf-Kolping-Straße / Handwerkstraße (eingeschränkt)**.

Insgesamt ist dieser Versorgungsbereich weiterhin geprägt von den derzeit vorhandenen Angeboten mit und ohne Zentrenrelevanz und soll einer Einschränkung im Hinblick auf die zulässigen Sortimente unterliegen. Daher ist hier eine eigene Sortimentsliste zur gezielten Steuerung der Entwicklung entworfen werden. Bestehende Angebote sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie auch Erweiterungs- und Ansiedlungspotenziale, die sich nicht wesentlich schädigend auf die Innenstadt auswirken. Insbesondere die Funktion des vorhandenen Vollsortimenters, der die maßgebliche Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Bernkastel-Kueser Einzugsbereich stellt, ist hier bei der zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen. Auch die topographischen Verhältnisse im übrigen Stadtgebiet machen eine Ausweisung des Bereichs Adolf-Kolping-Straße als zentralen Versorgungsbereich mit Entwicklungspotenzialen notwendig. Der Stadt Bernkastel-Kues ist daran gelegen einer Zersiedlung des Einzelhandels entgegen zu wirken, was eine Konzentration an bereits etablierten Standorten des Handels begründet und hier auch Erweiterungen bestehender Betriebe als verträglich erscheinen lässt.

→ Stadtteil Andel

Im Stadtteil Andel ist die Ausweisung des **Ergänzungsstandort Andel** für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Dies erfolgt in Form einer unter Ausschluss aller sonstigen Ansiedlungsmöglichkeiten erforderlichen Ausweisung von Verkaufsflächen als sinnvolle Potenzialdarstellung im Bereich eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet.

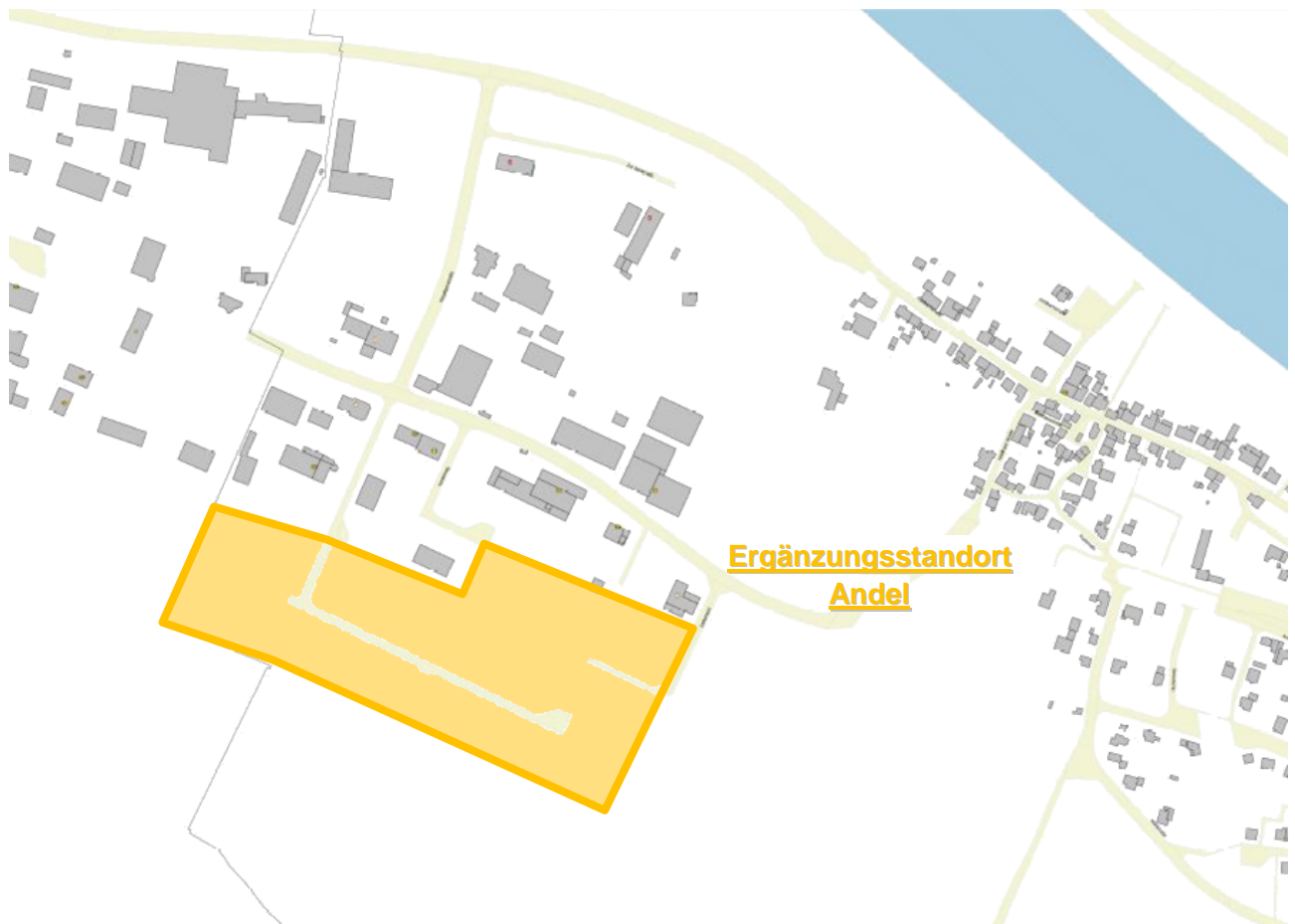


Abbildung 33: Ergänzungsstandort im Stadtteil Andel
(Quelle: Liegenschaftskarte | eigene Darstellung)

Hierdurch wird der Stadt Bernkastel-Kues, vor dem Hintergrund der topografisch schwierigen Lage, eine Perspektive gegeben, die eine Flächenverfügbarkeit für zusammenhängende und die Innenstadt nicht schädigende Ansiedlungen aufzeigt. Die ermittelten offenen Potenziale ermöglichen hierbei unter anderem einen Baumarkt oder ähnliche Betriebsansiedlungen in diesem Bereich, ohne dass daraus schädliche Auswirkungen auf die Kernstadt resultieren würden. Ein Umzug größerer Betriebe aus der Kernstadt heraus sollte jedoch kritisch betrachtet und falls möglich vermieden werden, um das Zentrum nicht zu schwächen. Bei Überschreiten der Schwelle der Großflächigkeit ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) ist zur rechtssicheren Vorbereitung eines den Vorgaben entsprechenden Vorhabens ein Sondergebiet auszuweisen.

9.3 Lokalspezifische Sortimentslisten

9.3.1 System der Zentrenrelevanz

Die Einteilung der einzelhandelsspezifischen Sortimente und Warengruppen in Sortimentslisten führt zu unterschiedlich strengen Auflagen hinsichtlich des zulässigen Angebotes am jeweiligen zugewiesenen Standort. Die Zentrenrelevanz einzelner Angebote lässt sich dabei nach den verschiedenen Versorgungsbereichen einer Stadt absichten. Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind dabei natürlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

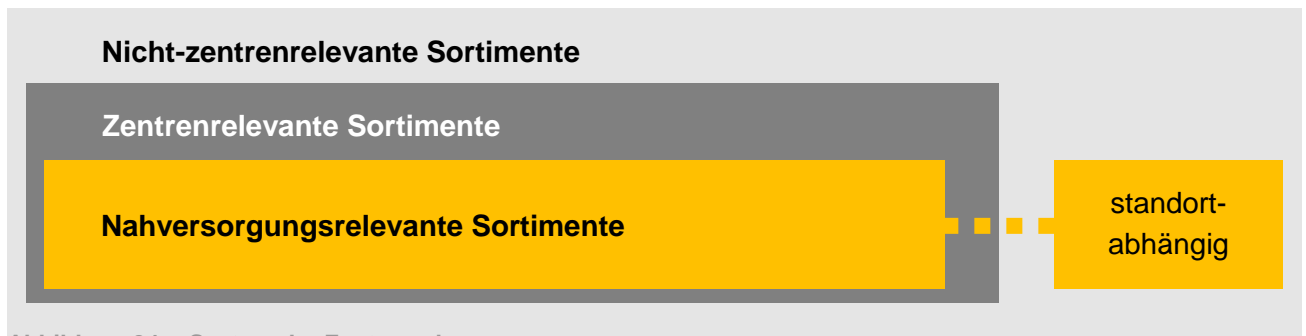


Abbildung 34: System der Zentrenrelevanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Nahversorgungsrelevante Sortimente - eigentlich in den Schutz des Zentrums gehörend – auch außerhalb des Zentrums anzubieten ist generell möglich, um hier eine wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können.

Von dieser Regelung ausgenommen ist jedoch die Zulässigkeit von Randsortimenten, sodass hierdurch auch keine zentrenrelevanten Angebote an einem nicht zentralen Standort zugelassen werden können. Die Zulässigkeit nach Art und Maß dieser Angebote zum Kernsortiment bedarf allerdings einer bauleitplanerischen Steuerung.

Im vorliegenden Fall sind die Sortimente auf die – den zugewiesenen Versorgungsbereichen der Stadt Bernkastel-Kues entsprechenden – möglichen Versorgungsaufträge aufzuteilen. Hierzu können diese Sortimente, der Bedeutung für die Gesamtversorgung innerhalb der Verbandsgemeinde zufolge, gemäß der dargestellten Zuordnung (Abb. 29 und Abb. 30) einem nachvollziehbaren System unterworfen werden, welches eine transparente Entwicklungsidee für die Versorgung der Bevölkerung erkennbar macht.

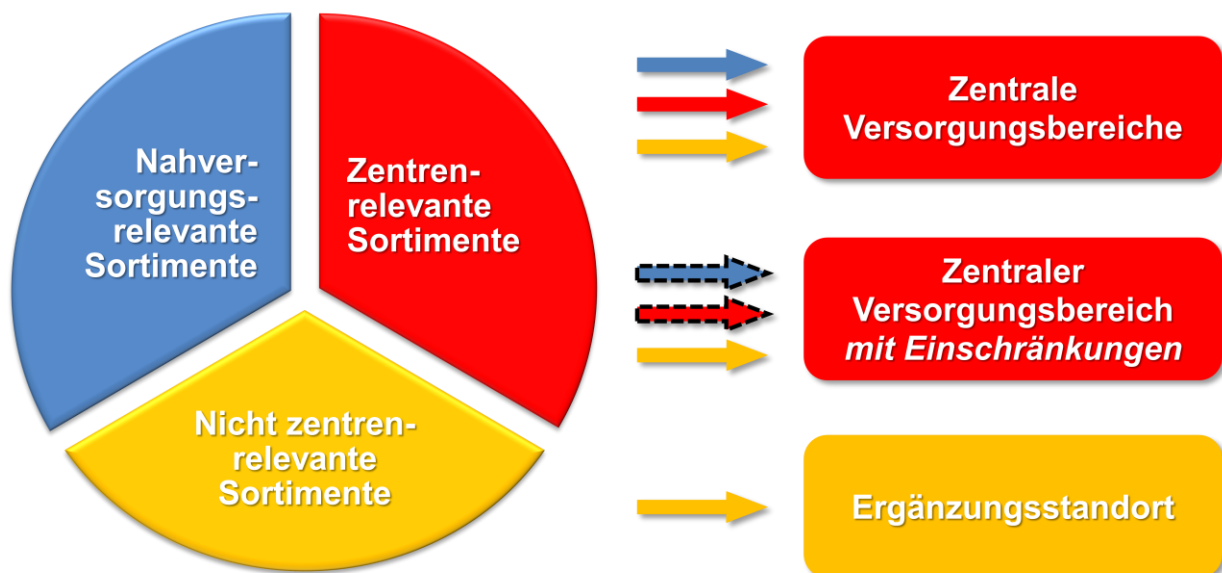


Abbildung 35: Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung
(Quelle: eigene Darstellung)

Hierbei wird insbesondere der Steuerungswille hinsichtlich des eingeschränkten Versorgungsbereiches erkennbar. Diese Steuerung muss sich natürlich - wie im LEP IV gefordert - in Sortimentslisten wiederfinden, die für spätere Planungen vergleichend zu Vorhaben herangezogen werden können.

9.3.2 Bernkastel-Kueser Sortimentslisten

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche der Stadt ergeben sich die folgenden Listen *nahversorgungsrelevanter*, allgemein *zentrenrelevanter* sowie *nicht-zentrenrelevanter Sortimente* für die Stadt Bernkastel-Kues:

→ 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 sowie Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

→ 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
Unterhaltungselektronik und 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
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.

Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und Münzen
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
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
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, 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		Babypflegeartikel, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

➔ **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Spirituosen, Getränke	Spirituosen, Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polster-auflagen, 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“
Sport / Camping	Sportgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

Tabelle 15: Sortimentslisten der Stadt Bernkastel-Kues
(Quelle: eigene Darstellung)

Die Sortimentslisten regeln dabei die Neuansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben. Bestehende Betriebe sind im Bestand zunächst geschützt.

Die Listen sind bei weiteren Planungen der Stadt Bernkastel-Kues in der Bauleitplanung und auf Genehmigungsebene im Rahmen der Abwägung zu beachten und umzusetzen.

➔ Erläuterung zu den Abweichungen von der Sortimentsliste des LEP IV

Die Spirituosen und Getränke werden nicht als zentrenrelevant festgeschrieben, da sie nicht zu den Artikeln des „Handtaschenformates“ gehören und in der Regel mit dem PKW besorgt werden. Dies soll nicht zwangsläufig im Zentrum erfolgen müssen.

Zoologischer Bedarf kommt im ländlichen Raum in den meisten Fällen als kombiniertes Angebot in Baumärkten vor, die selbst nicht im Stadtzentrum liegen sollten. Daher wird das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert.

Die Sortimente Berufsbekleidung / Funktionsbekleidung werden aus der sonstigen Bekleidung herausgelöst und als nicht zentrenrelevant deklariert, da die Möglichkeit bestehen soll, sie im Verbund mit baumarktspezifischen Waren anzubieten.

Die als nicht zentrenrelevant aufgenommen Artikel der Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten werden wegen der mangelnden Platzverhältnisse in der Stadtstruktur als nicht erforderlich für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gesehen. Daher diese Abweichung in der Sortimentsliste.

Bei der Abweichung im Hinblick auf die Sportgeräte (hier Sportgroßgeräte) und Fahrräder ist auf die bestehende Struktur der Stadt hinzuweisen. Es gibt bereits Angebote außerhalb der Innenstadt und eine dringende Zentrenrelevanz des Sortimentes wird aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen.

9.3.3 Modifizierte Sortimentslisten

Für eingeschränkte zentrale Versorgungsbereiche sind, aufgrund der Spezifikation, modifizierte Sortimentslisten zu erstellen, die die Ansiedlung unabhängig von den Vorgaben des Systems der Zentrenrelevanz regeln können. Dadurch kann auf die lokalen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen reagiert werden. Dies gilt auch für den hier verankerten eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Adolf-Kolping Straße/ Handwerkstraße im Norden von Kues.

Die als nicht zentrenrelevant festgelegten Sortimente aus der lokalen Sortimentsliste sind dabei ebenfalls in diesem Versorgungsbereich zulässig.

Die Liste verdeutlicht dabei auch die Abstufung in der Einzelhandelshierarchie, welche die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt klar an erster Stelle sieht. Dabei dient die Einschränkung als hilfreiches Instrument zur Prüfung der Zulassungsfähigkeit. Durch die

Einschränkung soll geregelt werden, dass Ansiedlungen nur eingeschränkt oder unter nachzuweisenden Umständen zulässig sind. Dies ist unmittelbar nach Inkrafttreten auf Basis der konzeptionellen Aussagen dieser Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bernkastel-Kues zu entscheiden. In zukünftigen Verfahren werden dazu eventuell Einzeluntersuchungen notwendig sein, welche sodann – genau wie das Konzept selbst – zur Schaffung von Baurecht im Zuge der Bauleitplanung abwägungsrelevant werden.

→ **Sortimentsliste zentraler Versorgungsbereich ‚Adolf-Kolping-Straße/ Handwerkstraße‘**

Warengruppe	Sortimente	Einschränkung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Nur in Kombination mit anderen zulässigen Sortimenten; Keine großflächigen Angebote; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Nur kleinflächige Angebote; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Nur kleinflächige Angebote; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Nur kleinflächige Angebote; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Telekommunikation	Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör	Nur ergänzende Angebote zu Elektronik zulässig Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Nur kleinflächige Angebote; Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind im Einzelfall nachzuweisen

Tabelle 16: **Modifizierte Sortimentslisten der Stadt Bernkastel-Kues**
(Quelle: eigene Darstellung)

9.4 Handlungsempfehlungen

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen:

Insbesondere die Stadtkerne definieren sich als Knotenpunkte wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen. Dabei nimmt der Einzelhandel eine herausragende Stellung ein, indem er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Erst durch eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum wird die gewünschte Lebendigkeit und Attraktivität des Stadtkerns erzeugt. Somit steht die behutsame quantitative und qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in den Stadtkernen zur Sicherung und Stärkung ihrer Attraktivität im Vordergrund. Hierbei ist wichtig, die vorhandene, kompakte, städtebaulich wertvolle Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen untereinander zu erreichen.

Unter qualitativer Verbesserung ist z.B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale, die Durchsetzung hoher städtebaulicher und architektonischer Ansprüche sowie die Beseitigung von Leerständen zu verstehen.

In bestehende Leerstände sind nach Möglichkeit entsprechende Nachnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten, bislang nicht vorhandenen Sortimentsgruppen, bzw. mit Sortimenten mit bislang geringer Kaufkraftbindung (Ansiedlung von Fachgeschäften mit den Sortimenten Glas / Porzellan / Keramik, Schuhe / Lederwaren, Unterhaltungselektronik) zu integrieren, die sich in die kleinflächige Struktur einfügen. Im Falle schwieriger Nachnutzungsbedingungen für Leerstände ist – unter anderem im Rahmen der Stadtsanierung – dafür Sorge zu tragen, dass die Standortbedingungen verbessert werden.

Außerhalb der gewachsenen Altstadtstrukturen können auch Einzelhandelsvorhaben mit größerem Flächenbedarf realisiert werden, für die im Bereich der Innenstadt kein Platz vorhanden ist. So eröffnen sich sehr gute Chancen für die Ansiedlung von unterrepräsentierten Angeboten, wie etwa Hobbyartikel, Elektronik, Informationstechnologie, usw.

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich:

Im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich sollten alle Ansiedlungen, Erweiterungen oder sonstigen Veränderungen gemäß der modifizierten Sortimentsliste geprüft werden und über diese hinaus keine Verkaufsflächen zugelassen werden.

Bei Ansiedlungen sollte im Einzelfall stets geprüft werden, ob eine entsprechende Ansiedlung innerhalb der normalen zentralen Versorgungsbereiche möglich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kann eine Ansiedlung im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zugelassen werden. Dies kann jedoch nur unter der Maßgabe des Schutzes der uneingeschränkten Versorgungsbereiche der Fall sein, sobald eine Ansiedlung dort aus städtebaulich zwingenden Gründen ausgeschlossen ist und gleichzeitig eine Unterversorgung im entsprechenden Bereich festgestellt wird. Die Verträglichkeit ist hierbei im Einzelfall nachzuweisen.

→ Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel am Ergänzungsstandort:

An Ergänzungsstandorten sollten alle Ansiedlungen, Erweiterungen oder sonstige Veränderungen gemäß der Sortimentsliste auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.

Im Einzelfall soll stets geprüft werden, ob eine entsprechende Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches realisierbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kann eine

Ansiedlung im Ergänzungsstandort zugelassen werden, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Angebote handelt. Dies kann jedoch nur unter der Maßgabe des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche dann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung dort aus städtebaulichen oder wirtschaftlich zwingenden Gründen auszuschließen ist.

9.5 Zentrenübergreifende Empfehlungen

→ Schließung von Angebotslücken

Die ermittelten Angebotslücken, die in nahezu allen Warengruppen aufgezeigt wurden, sollten nach den Vorgaben der lokalen Sortimentslisten bestmöglich geschlossen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits angemessen.

Die Angebote in den Warengruppen Schuhe, Foto und Glas / Porzellan / Keramik sind prioritär zu ergänzen, um der erkennbaren Kaufkraft der Touristen in diesen Sortimenten eine Bindungswirkung zuzuführen und den Bedarf der Bevölkerung künftig am Ort decken zu können.

→ Attraktivierung der städtebaulichen Situation

In den zentralen Versorgungsbereichen sollten die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung der städtebaulichen Situation einhergehen. Hier gelten hinsichtlich des Tourismus die bereits teilweise erfolgte Umgestaltung des Parkplatzes am Bernkasteler Moselufer sowie der Ausbau der Straße Gestade / B 53 als wichtige städtebauliche Entwicklungen. Ein Abschluss der Maßnahmen ist auch bis dato nicht erfolgt. In 2016 soll hier in einem nächsten Schritt ein Ideenwettbewerb stattfinden, um die Gestaltung weiter voranzutreiben. Diese Maßnahmen werden das Bernkastel-Kueser Stadtbild maßgeblich prägen und in ihrer Funktion als Stadteingänge und erste Anlaufstelle für Touristen einen positiven Eindruck hinterlassen. Als weitere Maßnahme ist die Bereitstellung und bessere Anbindung von Parkplätzen im Stadtgebiet zu nennen. Dadurch lässt sich auch für den aus dem Bernkastel-Kueser Einzugsbereich kommenden, seine Einkäufe erledigenden Bürger, ein schneller und attraktiver Einkauf realisieren. Durch die Verbesserung der Parkplatzsituation wurde auch auf die Anregungen der Bürger aus der Bürgerbefragung reagiert, welche fehlende Parkplätze explizit als negatives Standortkriterium aufgezeigt haben.

10 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Von entscheidender Bedeutung zur Erzielung einer unmittelbaren räumlichen Steuerungswirkung eines Einzelhandelskonzepts, ist die Koppelung an die Bauleitplanung und deren Rechtsinstrumente.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst beschreibt dabei zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen, ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und als „städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“ für die Abwägung ohne Alternative.

Gemäß BauGB steht jeder Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium zur konzeptkonformen Erstellung von Bauleitplänen zur Verfügung. Sowohl in den Flächennutzungsplan, als auch in Bebauungspläne sollten Aussagen des Einzelhandelskonzeptes einfließen. Als städtebauliches Konzept ist es ohnehin im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. siehe oben). Insofern werden nachfolgend einige Maßnahmen empfohlen.

Eine proaktive Politik der Bebauungsplanänderung und der Neuaufstellung ist in diesem Zusammenhang in bestimmten Teilbereichen sinnvoll, sodass das „Einsickern“ von unverträglichen Einzelhandelsnutzungen in ältere Bebauungsplangebiete verhindert bzw. in bisher nicht beplanten Bereichen nach § 34 BauGB deutlich eingeschränkt werden kann.

Um das Stadtgebiet flächendeckend vor unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen zu schützen ist es wichtig, in Industrie- oder Gewerbegebieten ggf. vorhandene Baurechte für Einzelhandelsbetriebe zurückzunehmen und baurechtliche Unsicherheiten klarzustellen. Dies gilt sicher auch für einige Mischgebiete. Ergänzend ist das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung nach „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Grundsätzlich bestehen verschiedene Optionen zur rechtsförmlichen Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes in Bauleitplänen. Insgesamt sind durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung für die künftige Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen. Die konzeptionell festgelegten Zentren sollten planungsrechtlich mit Kern- oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel unterlegt werden. Bei der Neuausrichtung von Nutzungsrechten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auf eine konsequente Ausschöpfung der Möglichkeiten zur detaillierten Sortiments- und Größensteuerung von Einzelhandelsbetrieben zu achten.

10.1 Änderungserfordernis des Flächennutzungsplans

Ein wichtiges Scharnier zwischen der vorbereitenden, den allgemein abstrakten Rahmen setzenden, und der diesen Rahmen konkretisierend ausfüllenden Planungsstufe bei Einzelhandelskonzepten besteht in der räumlichen Abgrenzung und Aufnahme von „Zentrenbereichen“ und Baugebieten in den Flächennutzungsplan.

Um den räumlichen Abgrenzungen rechtsförmliche Verbindlichkeit zu verleihen bietet es sich an, diese zunächst in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dort sollte sich das verfolgte Einzelhandelsstrukturmodell mit seinen unterschiedlichen Zentren räumlich konkretisiert wiederfinden.

Insofern ist in erster Linie die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Folgerichtig sollte auch der eingeschränkte Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Dies kann im Rahmen einer weiteren Fortschreibung eingearbeitet werden.

Zusammenfassend erscheinen auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes im Flächennutzungsplan keine Umwidmungen von Bauflächen erforderlich; Verschiedene Versorgungsbereiche sind lediglich entsprechend abzugrenzen. Sollte es durch weitergehende Konkretisierungen von Vorhaben in Bebauungsplanverfahren erforderlich sein, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortzuschreiben, zu ändern oder anzupassen.

Generell scheint es allerdings angeraten zu sein, aufgrund der vielen Fortschreibungen den gesamten Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Dabei sollte mindestens die statistische Datengrundlage aktualisiert und die generelle Entwicklung der Verbandsgemeinde in den vergangenen Jahren neu aufgesetzt werden. Auch wäre in diesem Zusammenhang eine den Anforderungen des LEP IV nachkommende Beleuchtung der Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde wichtig. Als Anhaltspunkt hierfür kann das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen, welches zum Zeitpunkt einer potenziellen Flächennutzungsplananpassung auf seine Aktualität hin überprüft werden sollte.

Bei zukünftigen Planungen, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der damit verbundenen Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten, sind diese im Rahmen der Fortschreibung oder der Anpassung im Flächennutzungsplan ohnehin einzuarbeiten. Eine gute und aktuelle Flächennutzungsplanung hilft der Gemeinde dabei eine ausgewogene und unter allen Gesichtspunkten abgewogene Entscheidung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

10.2 Änderungserfordernis bestehender Bebauungspläne

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche durch standortunverträgliche Einzelhandelsansiedlungen an anderer Stelle zu verhindern, müssen im Sinne eines Negativkatalogs „Tabuflächen“ identifiziert und – wo es sich nach den verfolgten Zielsetzungen als notwendig erweist – bezogen auf den Einzelhandel, derzeit bestehende baurechtliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. zurückgenommen werden. Als bauleitplanerische Instrumente sind hierfür die Änderung bestehender Bebauungspläne sowie die Überplanung unbeplanter Bereiche geeignet.

Besondere Aufmerksamkeit sollten dabei Bebauungspläne für Kern-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete erfahren, welche nach älteren Baunutzungsverordnungen (z.B. BauNVO 1962 bzw. 1968) erstellt wurden; Zudem solche Einzelhandelssondergebiete für den großflächigen Einzelhandel, die ohne beschränkte Festsetzungen zu maximalen Flächengrößen oder zulässigen Sortimenten Rechtskraft erlangt haben. Zur Anpassung bestehender Baurechte, die im Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept stehen, sollten frühzeitig entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Natürlich müssen hierbei auch mögliche Schadenersatzansprüche in den Blick genommen werden, so dass ggf. bestimmte wünschenswerte Änderungen nicht oder zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden können.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe vollständig (oder bestimmte Unterarten davon) ausgeschlossen werden. Auch die Aufstellung von Plänen zur gezielten

Ansiedlung von Einzelhandel ist möglich. So kann potenziell dafür gesorgt werden, dass an anderen Stellen im Gemeindegebiet eine eigenständige Entwicklung gar nicht erst zu Stande kommt.

Für die Entwicklung der Stadt Bernkastel-Kues wird die Durchführung der nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Maßnahmen empfohlen.

→ **Bebauungsplan ‚Altstadt Bernkastel‘**

Im Festsetzungssystem des Bebauungsplans ist erkennbar, dass die bereits vorhandenen Nutzungen des Einzelhandels als definierte Läden in den Besonderen Wohngebieten zulässig sind. Dies gilt natürlich analog auch für neue Läden, die in Leerständen Einzug halten könnten. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, was im Grundsatz für die Orientierung am Bestand den gleichen Regelungscharakter hat. Ausgeschlossen sind jeweils die Sex-Shops.

Diese Festsetzungen des Plans sind zwar generell ausreichend. Die Sicherung der Funktion der Bernkasteler Altstadt als zentraler Versorgungsbereich ist dadurch aber nicht gegenüber anderen Entwicklungen im Stadtgebiet geschützt. Ein solcher Schutz kann erst durch die Festsetzung des Versorgungsbereichs nach § 9 Abs. 2a BauGB oder über die Feinsteuerung erfolgen. In einer einfachen Änderung des Bebauungsplans könnten diese Festsetzungen umgesetzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Weinbauschule“ wird hier ein Teilbereich ausgeklammert. Die Festsetzungen lassen Einzelhandel hier ausnahmsweise zu, beziehen sich jedoch auf die Vorgaben des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und stehen den Inhalten der Fortschreibung darüber hinaus voraussichtlich ebenfalls nicht entgegen.

→ **Bebauungsplan ‚Bahnhofsgelände Kues‘ 1. Änderung**

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet fest, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglichen soll. In diesem Bereich befindet sich heute der Edeka-Markt mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten. Zudem befindet sich das Areal im zentralen Versorgungsbereich Kues und ist daher der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des LEP IV zugänglich.

Der Bereich ist zwar bereits bebaut. Dennoch sollen hier kurz die planungsrechtlichen Bedenken zusammengetragen werden. Dies geschieht nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan als maßgeblich für die Erteilung und damit auch Überprüfung einer Baugenehmigung ist. In den detaillierten Aussagen des Bebauungsplans kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen für das Sondergebiet nach den Maßstäben der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr haltbar sind. Zum einen wird die Verkaufsfläche allgemein beschränkt, was dem Ausschluss des vom BVerwG angemahnten „Windhundrennens“ nicht widerspricht. Zudem ist die Fläche als Einzelhandelsfläche genannt und nicht näher definiert. Dies kann auch die vom Betrieb benötigte Lagerfläche einschließen, die allerdings nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne zählt.

Auch die angesetzten Obergrenzen von 3.999 m² bzw. 1.000 m² ‚Einzelhandelsfläche (brutto)‘ entsprechen keiner rechtlich definierten Größenbeschreibung. Zusätzlich wird über die anzusiedelnden Sortimente keine Aussage getroffen. Auch wenn der Bereich im nunmehr definierten zentralen Versorgungsbereich liegt, hätte zum Zeitpunkt der Aufstellung eine Definition

der Sortimente in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, um negative Auswirkungen auf bestehende Betriebe in der Bernkasteler Altstadt auszuschließen.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan wegen Änderungen in Bebauung oder Nutzung geändert werden müsste, sollten die vorgenannten Punkte berücksichtigt werden.

→ **Bebauungsplan ‚Wasem-Weierfeld‘**

Die Planung basiert auf dem Aufbaugesetz des Landes Rheinland-Pfalz vom August 1949 und setzt lediglich Fluchtlinien und keine Art der Nutzung fest.

Der sich im Bereich des Bebauungsplans befindende LIDL-Markt ist demnach durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht näher definiert. Er befindet sich gemäß Planzeichnung sogar in einem Bereich, der für Kleingärten vorgesehen war. In der Folge würde die Prüfung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB erfolgen und damit auf ein Einfügen in den umliegenden Bestand abzielen. Hier stellt sich die Frage, ob eine Überplanung sinnvoll ist. Dies kann sicherlich dann empfohlen werden, wenn es zu einer Umnutzung in diesem Bereich kommen sollte und die Inhalte der Baugenehmigung nicht bekannt sind. Im Falle einer Erweiterung des bestehenden Marktes würde aber die Schwelle der Großflächigkeit überschritten und ohnehin ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet benötigt werden. Hier könnten die nötigen Festsetzungen zur Einhaltung der Einzelhandelssystematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dann detailliert in den Plan aufgenommen werden.

Gleichzeitig sollte auch über die planungsrechtliche Sicherung der Umgebung des LIDL-Marktes nachgedacht werden. Da hier Entscheidungen vermutlich auf der Basis des § 34 BauGB getroffen würden, steht natürlich auch ein Vergleich zum benachbarten LIDL-Markt im Raum. Dies könnte dazu führen, dass eine weitere Zulässigkeit für Einzelhandel erfolgt, die sich nicht mit den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Einklang bringen lässt.

→ **Bebauungsplan ‚Cusanusstraße 16 - 20‘**

Der im Rahmen des Bebauungsplans entstandene ALDI-Markt passt in das Festsetzungsschema des Plans. Dennoch ist fraglich, ob die genutzte Definition der ansiedlungsfähigen Sortimente festsetzbar ist. Hier sollte vielmehr im Falle einer Plan- oder Nutzungsänderung auf die genaue Bezeichnung der in diesem Bereich jeweils zulässigen Sortimente aus der lokalen Sortimentsliste zurückgegriffen werden. Zwar befindet sich der Markt im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Dennoch sollte im Rahmen einer genauen Steuerung geprüft werden, inwiefern eine pauschale Zulassung aller Sortimente an dieser Stelle für die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt sinnvoll ist.

Darüber hinaus sollte eine genaue Größenregelung für zulässige zentrenrelevante Sortimente in diesem Sondergebiet getroffen werden, um die ermittelten Potenziale nicht zu überschreiten und die eigentliche Funktion des Standortes als Angebot aus dem Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht zu verdrängen. Derzeit wird dieser Regelungsbedarf allerdings noch nicht gesehen. Dies wird erst nötig, wenn Änderungen der derzeitigen Situation diskutiert werden.

Aufgrund einer aktuellen Entwicklung wird hier voraussichtlich zeitnah ein Änderungsbeschluss aufgestellt werden. Die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind dann entsprechend umzusetzen, um den Aussagen gerecht zu werden.

→ **Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet II‘, 1. Änderung**

Die Definition des Ausschlusses von „großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Innenstadt relevanten Sortimenten“ wird als nicht ausreichend zur Steuerung von Ansiedlungen eingeschätzt. Hier sollte besser auf die nun entwickelte lokale Sortimentsliste eingegangen werden und dann die zulässigen Sortimente im Plan festgesetzt werden. Zwar stellt die Rechtsprechung klar, dass eine Liste nicht zwingend erforderlich ist und eine abschließende Beurteilung der Lage durch die Baugenehmigungsbehörde dennoch möglich ist. Im Sinne einer kontrollierbaren Auslegung dieser Aussagen, ist es jedoch besser die Sortimentslisten des Konzeptes in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Zudem hält die Festsetzung die Möglichkeit offen, einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten zu errichten. Dies sollte an diesem Standort nicht ermöglicht werden. Hier wird eine Änderung der Festsetzung empfohlen, die einen gänzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sicherstellt.

Da ein Ergänzungsstandort festgelegt wurde, ist die Frage, ob ein genereller Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt werden sollte, klar zu verneinen. Vielmehr bedarf es einer kontrollierten Steuerung von Ansiedlungen ohne Zentrenrelevanz, um dem Schutz der Innenstadt auch bei sonstigen Sortimenten und der Berücksichtigung von Randsortimenten angemessen Rechnung zu tragen.

→ **Fazit**

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die bestehenden Bebauungspläne in der Stadt Bernkastel-Kues nach Möglichkeit an die lokalen Sortimentslisten und die abgegrenzten Versorgungsbereiche des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst werden sollten. Eine daraus resultierende auch planungsrechtlich sichere Planungsgrundlage für die Gemeinden sowie die potenziellen Bauherren und Ladenbetreiber (Stichwort „Rechtsicherheit“) ist dabei von besonderer Bedeutung.

Da in einigen Bereichen die Überplanung mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ausreichend wäre und eine weitere, differenzierte Feinsteuerung in Bezug auf andere Belange nicht unbedingt erforderlich ist, sollte auch über die Anwendung dieses Instrumentariums nachgedacht werden.

Als sicher gilt auch, dass die Ausschöpfung der ermittelten Potenziale der einzelnen Warengruppen bestmöglich in der Kernstadt Bernkastel-Kues und natürlich so nah am Zentrum wie möglich untergebracht werden sollten. Eine gezielte Steuerung dieser Potenziale ist damit stets bei Planungen und Genehmigungen im gesamten Stadtgebiet zu beachten.

10.3 Empfehlung zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)

Zur Lenkung von Einzelhandelsangeboten auf dafür geeignete Flächen sind im Sinne von Positivplanungen aktiv Flächenangebote zu schaffen. Insofern ist an den dafür geeigneten Standorten Baurecht für die planungsrechtliche Zulässigkeit wünschenswerter Betriebe herzustellen. Als bauleitplanerische Instrumente stehen hierfür die Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie die differenzierte Festsetzung in Bebauungsplänen zur Gliederung der Gebiete zugunsten des Einzelhandels (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO) zur Verfügung.

Flächen, die bereits von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beansprucht werden, sind als „Sondergebiet Handel / Einzelhandel“ entsprechend § 11 Abs. 2 oder 3 BauNVO auszuweisen. In Sondergebieten sollte die Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich

Zweckbestimmung, maximal zulässiger Verkaufsfläche und / oder der Differenzierung zulässiger und nicht zulässiger Sortimente sowie der Randsortimente festgelegt werden. Insgesamt sollte den ansässigen Betrieben stets eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden, was neben der Neuansiedlung auch Erweiterungen mit einschließt.

Im Falle der Stadt Bernkastel-Kues sind einige der Standorte für potenzielle Einzelhandelsansiedlungen mit Bebauungsplänen überplant, deren Änderungs- und Anpassungsvorschläge bereits abgehandelt wurden. Insofern ist nunmehr nur noch auf die weiteren Potenziale einzugehen.

Zusätzlich sollten die noch nicht beplanten Bereiche mit Einzelhandelsnutzung – insbesondere einige Bereiche der Cusanusstraße – zeitnah planungsrechtlich geregelt werden. Dabei ist hier mittlerweile zeitnah ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes abzusehen. Damit lässt sich verhindern, dass im Falle einer Nutzungsaufgabe eine gleiche oder ähnliche Nutzung an dieser Stelle entsteht, deren Verträglichkeit im Zweifelsfall nicht nachgewiesen werden kann.

Für den Fall entsprechender Anfragen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt sollte kurzfristig reagiert werden. Dazu sind i.d.R. Bebauungspläne mit Kern- oder Sondergebietsausweisungen aufzustellen. Eine Planung im Vorfeld einer möglichen Ansiedlung ist dabei nicht sinnvoll, da die konkreten Anforderungen aus dem Projekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Ein Sondergebiet kann naturgemäß erst dann geplant werden, wenn das Vorhaben hinreichend genau bekannt ist.

Die gesamten Entwicklungen rund um die Bernkastel-Kueser Innenstadt sind im Hinblick auf die umfassende integrierte Stadtentwicklung stets auch unter dem Aspekt einer optimierten Verkehrsführung inklusive der Regelung des ruhenden Verkehrs, einer Aufwertung des öffentlichen Raums und ähnlicher Kriterien zu sehen. Insofern sind bei der Bauleitplanung immer auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes selbst sowie die sich aus der Gesamtentwicklung ergebenden Anforderungen zu beachten. Die Planungen sollen daher generell auch gestalterische Ansätze und Zielsetzungen verfolgen, die im Einklang mit der Stadtsanierung stehen und Aufenthaltsqualität für die Bürger und Kunden der einzelnen Bereiche schaffen. Auch die Bedürfnisse der Touristen sollten hier angemessen berücksichtigt werden.

10.4 Ergänzende Planungsrechtliche Empfehlungen

→ Gestaltungssatzung

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung setzen der Eigenentwicklung des Einzelhandels zumindest in gestalterischer Hinsicht enge Grenzen. Dabei sind neben den Werbeanlagen auch die Schaufenstergestaltungen sowie die eigentliche Fassadengestaltung und Aufteilung mit Auswirkung auf Größe und Art der Schaufenster und Eingangstüren vorgegeben. Dies kann natürlich bei einigen Händlern auch dazu führen, dass die Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen, wie auffällig gestaltete Werbeanlagen oder ungewöhnlich ausgestaltete Schaufenstern – hier nicht durch Dekoration sondern beispielsweise durch Folienbeschichtung oder großformatige Fenster – erschwert wird.

Daher ist bei der Überarbeitung dieser Satzung äußerste Sorgfalt in Bezug auf die Abwägung der einzelnen Belange zu legen. Gegebenenfalls sind auch Ausnahmen oder Lockerungen von Vorgaben zur Diskussion zu stellen. Natürlich darf der Regelungscharakter vor dem Hintergrund

der Erscheinung der gesamten Altstadt Bernkastels als erhaltens- und anschauenswertes Ensemble nicht in den Hintergrund geraten.

Einzelhändler in der Bernkasteler Altstadt müssen dabei vermutlich ebenfalls Kompromisse in Bezug auf die Selbstverwirklichung der Außenwerbung eingehen. Dies sollte durch kompetente Beratung und Mithilfe bei der Gestaltung einzelner Läden und eines Verstehens des Regelungsinhaltes der Satzung kompensiert werden.

→ **Sanierungsrahmenpläne ‚Altstadt Bernkastel‘ und ‚Bahnhof Kues‘**

Die Sanierung „Bahnhof Kues“ ist Ende 2015 ausgelaufen. Hier werden jedoch auf privater Ebene noch vereinzelte Maßnahmen in 2016 umgesetzt werden, um die Inhalte der Sanierungsrahmenplanung hier vollständig umzusetzen. Auch die Sanierung „Altstadt Bernkastel“ ist in 2015 abgelaufen, wird jedoch mit einem kleineren Sanierungsbereich erneut durchgeführt werden.

Die Sanierungsrahmenpläne bieten eine Grundlage zur Beurteilung einzelner Teilbereiche der Stadt und geben einen Einblick in die Baustruktur der Stadt. Sie dienen ebenfalls dazu, die Einzelhandelsstruktur der in ihnen behandelten zentralen Versorgungsbereiche zu beleuchten.

Im Hinblick auf die Sanierung einzelner Bereiche der Kernstadt kann auch die Einzelhandelsentwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Es sollte bei Sanierungsmaßnahmen, die einen Laden oder ein Geschäftshaus betreffen, auch auf die Bedürfnisse des Einzelhandels und damit auf die Bedürfnisse des Angebotes im Einzelfall eingegangen werden. Auch hier ist eine detaillierte Beratung zur Sanierung wichtig.

Die touristische Bedeutung der Innenstadt ist bei der Sanierung zu berücksichtigen. Dies geht aus den Rahmenplänen bereits deutlich hervor.

→ **Sicherung der Versorgungsbereiche**

Ein erster Schritt zur Sicherung der Versorgungsbereiche kann die Aufstellung eines Bebauungsplans (oder mehrerer Bebauungspläne) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB sein. In nachfolgenden Detailplanungen für bestimmte Teilbereiche können dann die weiteren Rahmenbedingungen definiert werden. Durch entsprechende, rahmensetzende Pläne entsteht frühzeitig Planungssicherheit für die Gemeinden und potenzielle Investoren gleichermaßen. Letztere können auf einen Blick erfahren, welche Ansiedlungen an welchen Stellen möglich sind und wo sich detailliertere Planungsüberlegungen lohnen.

→ **Festlegung von Kern- und Randsortimenten**

Um den Angebotsstrukturen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gerecht zu werden, sollte diesem Einzelhandelszweig auch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, branchenunübliche zentrenrelevante Randsortimente anzubieten. Diese müssen gerade bei großflächigen Betrieben (insbesondere Möbelmärkte, Baumärkte, Gartenmärkte) aber regelmäßig auf zentrenverträgliche Größenanteile (z.B. 5 % oder 10 % der Gesamtverkaufsfläche) begrenzt werden. Außerdem kann zusätzlich eine maximale Flächenobergrenze bestimmt werden, da z.B. bei einem Baumarkt mit über 10.000 m² Verkaufsfläche und einem Randsortiment von 10 % dieses alleine bereits oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Insofern sind bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 800 m² Verkaufsfläche) sinnvoll, um eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Dies ist allerdings nicht auf der Ebene eines

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu bestimmen und muss daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) im Einzelfall entschieden und geregelt werden.

Hier ist insbesondere in den eingeschränkten Versorgungsbereichen und in den Gewerbegebieten darauf zu achten, dass die Angebotsvielfalt durch die Randsortimente das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen nicht schädigt oder gar übertrifft.

→ **Sortimentsqualifizierung**

Das Instrument der Sortimentsqualifizierung sollte konsequent in der Bauleitplanung angewendet werden. Die innerhalb des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete lokale Sortimentsliste sollte mit ihrer Unterscheidung von nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten über das Instrumentarium der Feinsteuerung des § 1 BauNVO Bestandteil sämtlicher Bebauungspläne werden, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorbereiten.

Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass eine einheitliche Steuerung in der gesamten Verbandsgemeinde verfolgt und ihre Bebauungspläne entsprechend ausgestaltet werden.

11 SCHLUSSWORT

Mit der Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Bernkastel-Kues erneut über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte sowie eine nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gewachsenen historischen Innenstadt von Bernkastel. Dabei ist aufgrund der Aktualität der Daten, der Berücksichtigung von in der Zwischenzeit stattgefundenen Entwicklungen sowie der Integration absehbarer Planung eine sichere Planungsgrundlage zu Grunde liegend.

Durch die stattgefundenene Abstimmung mit dem kooperierenden Mittelzentrum Traben-Trarbach ist darüber hinaus sichergestellt, dass im Sinne des interkommunalen Kooperationsgebotes auch für den Mittelbereich eine die Aufgabe beider Mittelzentren berücksichtigende Ermittlung der Kaufkraft stattgefunden hat.

Für Bernkastel-Kues können insbesondere die Haupteinkaufsbereiche in der Kernstadt langfristig als bedeutende zentrale Versorgungsbereiche entwickelt werden. Die aufgezeigten Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung lassen auch weiterhin eine dynamische Zukunft des Einzelhandels in Bernkastel-Kues erwarten. Bedingt durch die Ansiedlungsmöglichkeiten kann das Mittelzentrum seine Versorgungsfunktion aufbauend auf den Aussagen des Konzeptes ausbauen und nachhaltig sichern. Zudem dient die Sicherung der Funktion der Innenstadt durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche dem Schutz und Erhalt des Einzelhandels im Mittelzentrum.

Das Konzept ist dabei ein wesentlicher Baustein der integrierten Entwicklung der gesamten Stadt und bietet durch seine umfassenden Analysen, seine Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, welcher gepaart mit der angemessenen bauleitplanerischen Absicherung die notwendige Rechtssicherheit vermittelt.

Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Bernkastel-Kues im Sinne einer Selbstbindung werden die Empfehlungen in der künftigen Abwägung bindend; zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch größtmögliche Wirkung und erleichtern die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sowie die Beurteilung einzelner Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung.

Alle Behörden, aber auch Handelstreibende, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Anregungen und Perspektiven zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt zusammen mit der Verwaltung und den Gremien zu diskutieren und im Konsens eine zeitnahe Umsetzung der Empfehlungen zu forcieren. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen.

ANHANG

- Dokumentation zur Abstimmung über die Einzugsbereiche der kooperierenden Mittelzentren Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach
- Erhebungsbogen zur Erfassung der Kundenstatistik
- Sortimentsliste des Einzelhandels
- Glossar
- Flächenproduktivitäten
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis

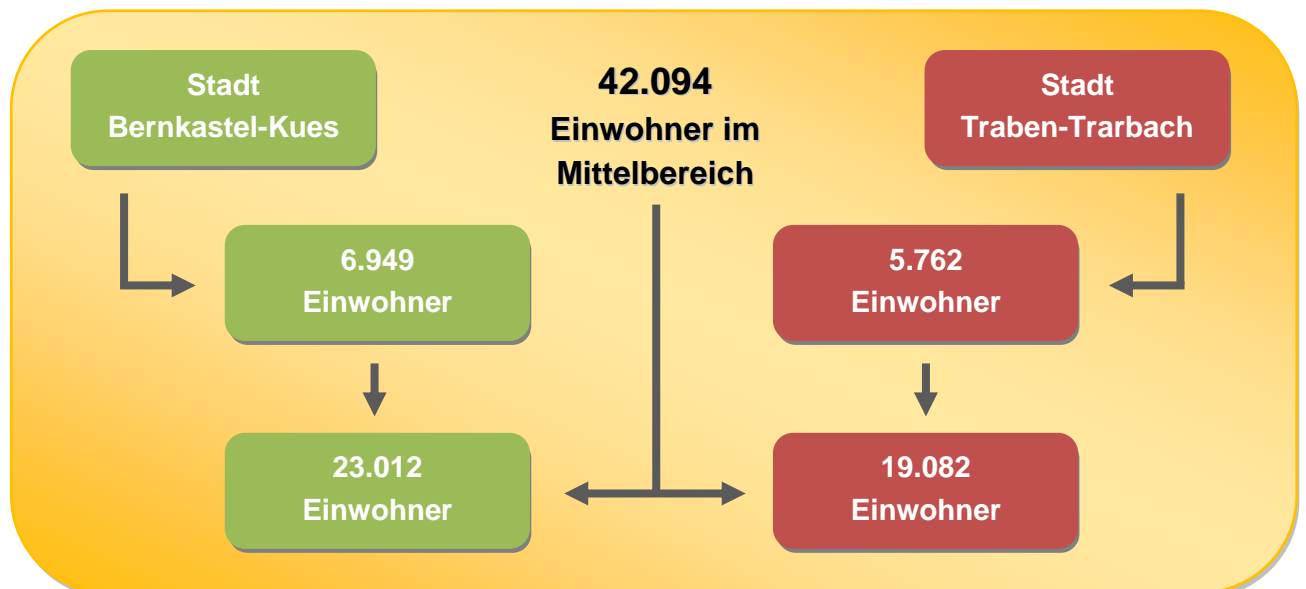
Dokumentation

Abstimmung über die Einzugsbereiche der kooperierenden Mittelzentren Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach

Die erste und ebenfalls eine der wichtigsten Grundlagen für die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Ermittlung des Einzugsbereiches einer zu untersuchenden und konzeptionell einzustellenden Standortgemeinde. Für diese Grundlagenermittlung sind verschiedene Datengrundlagen und Planungsvorgaben zu berücksichtigen.

In Rheinland-Pfalz regelt das LEP IV die Zuweisung der Mittelbereiche für die Mittelzentren des Landes. Im vorliegenden Fall resultiert aus diesen Vorgaben eine Aufteilung des gemeinsamen Mittelbereichs von Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach, da die beiden Mittelzentren durch die Kooperationsverpflichtung den gemeinsamen Einzugsbereich versorgen sollen. Da aber kein gemeinsames Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgearbeitet wird, ist es notwendig eine Zuweisung des Versorgungsauftrags auf die beiden Mittelzentren vorzunehmen. Zusätzlich sind die Grundversorgungsaufträge der einzelnen zentralen Orte zu berücksichtigen, die sich aus den Vorgaben des LEP IV und der Konkretisierung des Regionalen Raumordnungsplans ergeben.

Um die vorgenannten Belange abzustimmen, wurde ein Ansatz entwickelt, nach dem sich der Mittelbereich auf die beiden Städte Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach aufteilen lassen könnte, indem man die Gesamteinwohnerzahl am Größenverhältnis der beiden Mittelzentren zueinander aufteilt. Hieraus ergab sich der planerische Vorschlag, den gemeinsamen Mittelbereich nach dem folgenden Verteilungsschlüssel⁴⁵ aufzuteilen:



In einem gemeinsamen Abstimmungstermin der Stadt Bernkastel-Kues mit der Stadt und Verbandsgemeinde Traben-Trarbach im März 2016 im Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach in Kröv wurde diese Vorgehensweise besprochen, diskutiert

⁴⁵ Der Verteilungsschlüssel orientiert sich an einem Verhältnis von 7.000: 6.000 Einwohnern und errechnet sich aus den genauen Einwohnerzahlen der beiden Städte (6.949 : 5.762).

und von beiden Mittelzentren als realistisch und angemessen akzeptiert. Auf dieser Grundlage sind beide Städte angehalten ihre Konzepte auszuarbeiten und den jeweiligen Gremien im Entwurf vorzustellen. Der verfolgte Ansatz entspricht der gleichen Vorgehensweise, wie in den beiden bereits bestehenden Konzepten der Stadt Bernkastel-Kues und der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach.

In den darauf folgenden Gremienrunden beider Städte wird die gemeinsame Abstimmung vorgestellt und erläutert. Auch die sich daraus ergebenden Berechnungs- und Konzeptergebnisse sind Bestandteil der Erläuterungen.

Aus den nachfolgenden Gremienbeschlüssen der beiden Städte sowie der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach⁴⁶, kann somit die prinzipielle Zustimmung zu der vorgenommenen Aufteilung des gemeinsamen Mittelbereiches von Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach vereinnahmt werden.

Ein separater Beschluss zu diesem Vorgehen ist nicht vorgesehen. Die Einbettung in die jeweiligen Gesamtkonzepte ist jedoch als Teil der jeweiligen Verfahrensakte zu dokumentieren und in den jeweiligen Konzepten darzustellen.

⁴⁶ Für Bernkastel-Kues wird lediglich ein städtisches Konzept erstellt, daher findet hier kein Beschluss auf Verbandsgemeindeebene statt.

Sortimentsliste des Einzelhandels

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/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, Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ...; Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke; 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, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; hierunter fallen aber auch: Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien; Möbel	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten; Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobedarf; Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungselektronik und 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, Spielkonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; "braune Ware"; Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä., Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren; Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
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
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
Glas-Porzellan-Keramik	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe; Sportgeräte; Fahrräder	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf; Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Erläuterung:

Die Liste lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten an⁴⁷. Die in der rechten Spalte aufgeführten Beispiele dienen lediglich der Veranschaulichung und näheren Erläuterung dessen, was mit dem Sortiment gemeint ist.

Mit einer gutachterlich standortspezifischen Differenzierung der obigen Sortimentsliste soll eine einheitliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der jeweiligen Gemeinde ermöglicht werden. In Verbindung mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte ist somit eine klare und eindeutige Aussage möglich, welche Sortimente an welcher Stelle zulässig sind.

Basierend auf obiger Tabelle wird innerhalb des Gutachtens zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten unterschieden. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der betrachteten Gemeinde (Bestand) sowie einer städtebaulich wünschenswerten künftigen Entwicklung (Planung).

⁴⁷ Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung: Datenkatalog 2009; Deutschland

Glossar

Begriff	Erläuterung
Bindungsquote	Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial: Sie indiziert einen Zufluss (>100 %) oder einen Abfluss (<100 %).
Discounter	Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment, niedriger Artikelzahl und aggressive Marketing-Strategien aus. Ergänzt wird das Sortiment durch Non-Food-Artikel.
Einzelhandel	Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Hauptgeschäftsbereich	→ Lagekategorie
Innenstadtbereich	→ Lagekategorie
Integrierte Lage	→ Lagekategorie
Kaufkraft	Kaufkraft der Bevölkerung (Global- oder auch Gesamtkaufkraft): Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode tatsächlich zur Verfügung stehen. Sie wird auf die einzelnen Warengruppen umgerechnet.
Kaufkraftbindung	Bindung der Kaufkraft (des Umsatzes) an den Standort/ die Region; Er quantifiziert den Kaufkraftfluss: Ein Kaufkraftabfluss liegt vor wenn ein Teil außerhalb der Region ausgegeben wird. Wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen dem Marktgebiet zufließen herrscht ein Kaufkraftzufluss vor.
Kaufkraftindex-/kennziffer	Die Kaufkraftkennziffer einer Region gibt das Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Sie zeigt an, ob die Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt liegt.
Kaufkraftpotenzial	sämtliche einem Haushalt zur Verfügung stehenden Geldmittel, einschließlich Transferzahlungen wie Familienbeihilfe oder Arbeitslosengeld, aber ohne Kreditaufnahme und Sparerträge. Das für Konsumausgaben verwendete Geld wird durch die Kaufkraft quantifiziert
Nahversorgungszentrum	→ Lagekategorie
Nicht integrierte Lage	→ Lagekategorie

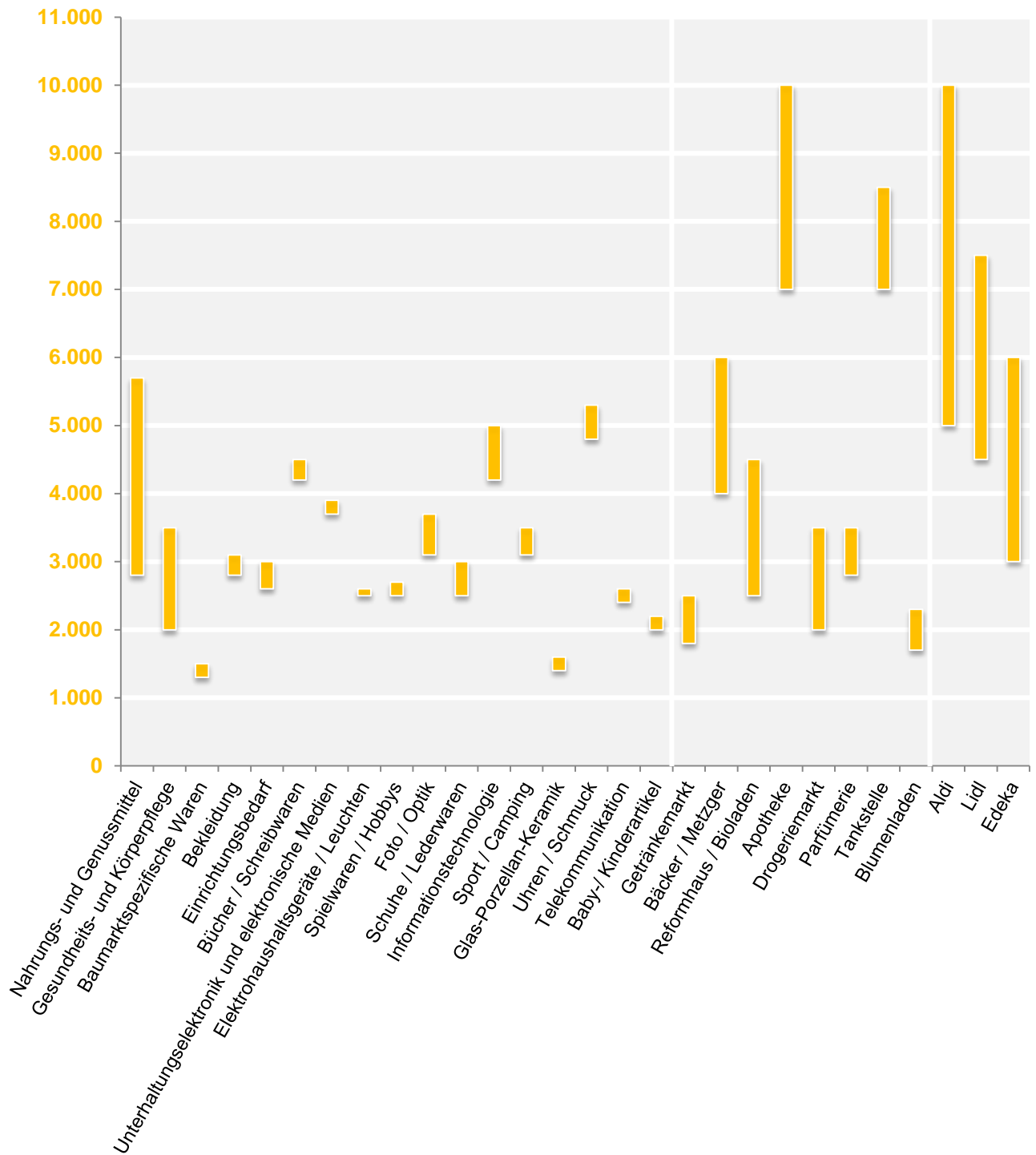
Begriff	Erläuterung
Lagekategorie	<p>Man unterscheidet vier Lagekategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innenstadt- bzw. Hauptgeschäftsbereich: innerstädtisches Geschäftszentrum • Nahversorgungszentrum: kleineres, vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils dienendes Zentrum • integriert: sonstige, den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte • nicht-integriert: Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (fehlende Einbettung), d.h. in der Regel Gewerbegebiete oder „Grüne-Wiese“-Standorte
Nebenzentrum	<p>Stadt- und Ortsteilzentren die über einen hohen Besatz an Einzelhandelsgeschäften verfügen. Darüber hinaus weisen sie Zentrenfunktionen und städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Es grenzt sich über die Nutzungsdichte und die Lage im Stadtgebiet ab.</p>
Sortiment	<p>Artikelstruktur eines Einzelhandelsunternehmens; Unterschieden wird in Kern- und Randsortiment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z.B. Gesundheits- und Körperpflege. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz erzielt. In Ausnahmefällen kann ein Sortiment, dass nicht als Kernsortiment betrachtet wird den Hauptumsatz ausmachen, welches als Grundsoriment bezeichnet wird. • Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) Die Abgrenzung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist im § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich begründet.</p>
Zentralität	<p>Die Einzelhandelszentralität quantifiziert die regionale Bedeutung des Einzelhandels einer Stadt oder Gemeinde. Sie leitet sich aus dem Umsatz pro Einwohner und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ab. Erreicht die Einzelhandelszentralität einen Wert von mehr als 100, bedeutet dies eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität aufgrund von Kaufkraftzuflüssen; liegt der Wert unter 100, fließt einzelhandelsrelevante Kaufkraft ab.</p>

Flächenproduktivitäten nach Betrieben und Warengruppen

Die folgenden Flächenproduktivitäten können für Berechnungen in Einzelhandelsuntersuchungen genutzt werden:

Warengruppe	Betriebstyp	Betrieb	Produktivität in € / m ²	
			Minimum	Maximum
Nahrungs- und Genussmittel			2.800	5.700
Gesundheits- und Körperpflege			2.000	3.500
Baumarktspezifische Waren			1.300	1.500
Bekleidung			2.800	3.100
Einrichtungsbedarf			2.600	3.000
Bücher / Schreibwaren			4.200	4.500
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien			3.700	3.900
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten			2.500	2.600
Spielwaren / Hobbys			2.500	2.700
Foto / Optik			3.100	3.700
Schuhe / Lederwaren			2.500	3.000
Informationstechnologie			4.200	5.000
Sport / Camping			3.100	3.500
Glas-Porzellan-Keramik			1.400	1.600
Uhren / Schmuck			4.800	5.300
Telekommunikation			2.400	2.600
Baby-/ Kinderartikel			2.000	2.200
	Getränkemarkt		1.800	2.500
	Bäcker / Metzger		4.000	6.000
	Reformhaus / Bioladen		2.500	4.500
	Apotheke		7.000	10.000
	Drogeriemarkt		2.000	3.500
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		7.000	8.500
	Blumenladen		1.700	2.300
		Aldi	5.000	10.000
		Lidl	4.500	7.500
		Edeka	3.000	6.000

Verhältnis der Flächenproduktivitäten



- (Quellen:**
- EHI-Handelsatlas 2008 / 2009 sowie 2009 / 2010
 - Angaben von Betrieben zu Einzeluntersuchungen
 - Erfahrungswerte aus Einzelhandelsuntersuchungen sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der ISU)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € seit 2000 (Quelle: statista.com).....	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Mio. m ² (Quelle: einzelhandel.de)	9
Abbildung 3:	Prozentuale Umsatzveränderung im Einzelhandel in Deutschland im Juli 2015 gegenüber dem Vorjahresmonat nach Wirtschaftszweigen (Allgemeinposten sowie sortimentspezifischere Darstellung) (Quelle: EHI Retail Institut GmbH Eigene Darstellung)	11
Abbildung 4:	Nahbereiche nach altem RROP Region Trier von 1995 (links) und nach Entwurf zum neuem RROP Trier aus Januar 2014 (rechts) (Quelle: RROP Region Trier 1995 und Entwurf RROP Region Trier Januar 2014).....	15
Abbildung 5:	Lage der Stadt Bernkastel-Kues im Raum (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	21
Abbildung 6:	Lage und verkehrliche Anbindung der Stadt Bernkastel-Kues (Quelle: TK 25 eigene Darstellung).....	23
Abbildung 7:	Potenzielle Einzugsbereiche der Stadt Bernkastel-Kues in 5, 10, 15 und 20 Pkw-Fahrminuten (Quelle: TK 25 information AG eigene Darstellung).....	25
Abbildung 8:	Nahbereiche und Mittelbereich von Bernkastel-Kues und Traben-Trarbach (nach Vorgabe des Raumordnungsplans) (Quelle: TK 25 Raumordnungsplan RPG Trier 1985/95 eigene Darstellung)	28
Abbildung 9:	Ergebnisse der Kundenstatistik in Bernkastel-Kues (Quelle: Auswertung eigener Erhebungen zur Ermittlung der Kundenstatistik).....	30
Abbildung 10:	Einzelhandelsbestand in den Stadtteilen Bernkastel und Kues (Quelle: Eigene Darstellung Eigene Erhebung)	34
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand im Stadtgebiet Bernkastel-Kues: Nördliches Gewerbegebiet (Quelle: Eigene Darstellung Eigene Erhebung)	35
Abbildung 12:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Wehlen (Quelle: Eigene Darstellung Eigene Erhebung)	36
Abbildung 13:	Einzelhandelsbestand im Stadtteil Andel (Quelle: Eigene Darstellung Eigene Erhebung)	37
Abbildung 14:	Zentrale Handelsstandorte großräumig (Quelle: TK 25 eigene Darstellung)	42
Abbildung 15:	Zentrale Handelsstandorte im Stadtgebiet Bernkastel-Kues (Quelle: TK 25 eigene Darstellung).....	43
Abbildung 16:	Einzelhandelsbestand in der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues (Quelle: eigene Darstellung).....	45
Abbildung 17:	Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in Bernkastel-Kues durch die Bürger der VG in % (Quelle: eigene Befragung)	60
Abbildung 18:	Besorgungen des täglichen Bedarfs (links) und sonstiger Waren (rechts) jeweils in %-Angaben (Quelle: eigene Befragung).....	61
Abbildung 19:	Nennung der aus Verbrauchersicht fehlenden Angebote in absoluten Zahlen (Quelle: eigene Befragung)	61
Abbildung 20:	Nennung der Vor- und Nachteile des Standortes Bernkastel-Kues aus Verbrauchersicht, Darstellung in absoluten Zahlen (Quelle: eigene Befragung)	62

Abbildung 21:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich inkl. Tourismus (Quelle: Eigene Berechnung eigene Darstellung)	64
Abbildung 22:	Entwicklungspotenzialflächen am Forumsplatz (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung).....	74
Abbildung 23:	Entwicklungspotenzialflächen Bernkastel (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung).....	75
Abbildung 24:	Entwicklungsfläche Gewerbegebiet Nord (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung).....	76
Abbildung 25:	Entwicklungsfläche L 47 (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung)	77
Abbildung 26:	Entwicklungsfläche Cusanusstraße / Beethovenstraße (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung)	78
Abbildung 27:	Entwicklungsfläche Gewerbegebiet Andel (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung).....	78
Abbildung 28:	Bevölkerungsentwicklung und Prognose der Stadt Bernkastel-Kues (Quelle: Website: Statistisches Landesamt: Meine Heimat – Bernkastel-Kues eigene Darstellung)	80
Abbildung 29:	Entwicklung der Einzelhandelskaufkraft pro Person und Jahr im bundesdeutschen Durchschnitt (Quelle: GfK IHK Trier eigene Darstellung)	81
Abbildung 30:	Geschäftsbereiche in Bernkastel-Kues (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung)	88
Abbildung 31:	Zentraler Versorgungsbereich im Stadtteil Bernkastel (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung)	89
Abbildung 32:	Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil Kues (Quelle: Liegenschaftskarte Kartierung Bestandsaufnahme eigene Darstellung).....	90
Abbildung 33:	Ergänzungsstandort im Stadtteil Andel (Quelle: Liegenschaftskarte eigene Darstellung)	92
Abbildung 34:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung)	93
Abbildung 35:	Hierarchie der Zuordnung von Sortimenten zu den Versorgungsbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung (Quelle: eigene Darstellung)	93

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Bernkastel-Kues (Quelle: inframation AG).....	26
Tabelle 2:	Touristenzahlen der Verbandsgemeinde Bernkastel-Kues (Quelle: Statistisches Landesamt RLP, Daten 2015 Verbandsgemeindeverwaltung Bernkastel-Kues).....	29
Tabelle 3:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK)	33
Tabelle 4:	Einzelhandelsangebot (Stadtgebiet, kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für Bernkastel-Kues (Quelle: inframation AG)	38
Tabelle 5:	Einzelhandelsangebot (Nahbereich, kurzfristiger Bedarf) mit Bedeutung für Bernkastel-Kues (Quelle: inframation AG)	39
Tabelle 6:	Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet Bernkastel-Kues (Quelle: eigene Erhebung)	40
Tabelle 7:	Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im weiteren Verbandsgemeindegebiet (Quelle: eigene Erhebung)	41
Tabelle 8:	Durchschnittliche tägliche Ausgaben von Touristen in € (Quelle: FTM (2006), Wertschöpfung im Tourismus für die Ferienregion Mosel-Saar Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Auskunft via Mail vom 02.10.2015 eigene Berechnungen)	55
Tabelle 9:	Kaufkraft im Einzugsbereich (Quelle: eigene Berechnung).....	56
Tabelle 10:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (ohne Touristen) (Quelle: eigene Berechnungen)	57
Tabelle 11:	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich (mit Touristen) (Quelle: eigene Berechnungen)	58
Tabelle 12:	Kaufkraftabfluss ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung des Tourismus (Quelle: eigene Berechnungen).....	59
Tabelle 13:	Kaufkraftab- und -zuflüsse im Nahbereich inkl. Tourismus (Quelle: eigene Berechnungen)	64
Tabelle 14:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) (Quelle: eigene Ermittlungen).....	73
Tabelle 15:	Sortimentslisten der Stadt Bernkastel-Kues (Quelle: eigene Darstellung)	96
Tabelle 16:	Modifizierte Sortimentslisten der Stadt Bernkastel-Kues (Quelle: eigene Darstellung)	97