



Fachliche Anmerkungen zu den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zum Einzelhandelskonzept Remagen

22. Februar 2021

Remagen mag ich e.V.

Flächenexpansion des Einzelhandels sei zugunsten der Online-Aktivitäten des Einzelhandels rückläufig.

Rhein-Sieg-Kreis

Aussagen zu den Einkaufsbeziehungen zwischen Wachtberg und dem Nahversorgungszentrum Oberwinter würden vermisst

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung Oberwinter wird als zu groß erachtet. Eine südliche Abgrenzung bis zur Weihergasse wäre angemessen.

Die Lage des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung in Kripp sei in zu geringem Ausmaß fußläufig erreichbar. Ein zentraler gelegener Standort (z.B. Voßstraße/Am Ziegelfeld/Am Maar) wäre wünschenswerter. Eine fußläufige Anbindung an die Römerstraße könne die Integration verbessern.

Kreis Ahrweiler

Der ZVB Nahversorgung Kripp sei fußläufig schlecht erreichbar und städtebaulich nicht integriert. Mit Ausbau des Fußweges in Richtung Römerstraße wäre der Standort allerdings zustimmungsfähig.

Stadtratsfraktion Bündnis90/Die Grünen

Das Konzept sei schwer lesbar und die Hälfte der Aussagen aus Copy and Paste zusammengestellt und nicht auf die Remagener Verhältnisse zugeschnitten.

Der konzeptionelle Teil des Konzeptes müsse stärker herausgearbeitet werden, damit es als Arbeitsgrundlage zur Förderung der Aktivitäten der Stadt genutzt werden kann.

Ein Vorschlag für eine Vorgehensweise von Punkt i bis viii wird aufgelistet

Diese Einschätzung kann nicht für alle Branchen bestätigt werden. Insbesondere im periodischen Bedarf ist die Expansionsaktivität der Einzelhandelsunternehmen ungebrochen.

Selbstverständlich werden Einkaufsverflechtungen über die Kreisgrenzen hinaus berücksichtigt. Allerdings sind sie im vorliegenden Fall bei weitem nicht so stark, dass sie zu einer Ausweitung des Einzugsbereiches der Stadt Remagen führen. Insofern fallen sie unter die Kategorie „diffuse Zuflüsse“, die quantitativ keine maßgebliche Rolle spielen.

Die Abgrenzung auf Höhe der Weihergasse enden zu lassen, würde faktisch die Abkehr vom bisherigen zentralen Versorgungsbereich bedeuten. Es bliebe ein Solitärstandort Edeka. Entsprechend des Bewertungsschemas auf Seite 43 sind die Kriterien für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches innerhalb der gewählten Abgrenzung erfüllt. Die im südlichen Bereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe und die darüber hinaus vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe rechtfertigen die im Einzelhandelskonzept gewählte Ausdehnung. Sie sichert darüber hinaus auch Flächenpotenziale für künftige Entwicklungen. Auch aus Gründen der städtebaulichen Einheit (historische Ortskernstruktur) sollte an der Abgrenzung festgehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes waren zentraler gelegene Standortbereiche für eine Nahversorgungsnutzung nicht verfügbar. Der Kompromissvorschlag Quellenstraße/Ringofenstraße kann aufgrund der kurzen Distanzen zu einem großen Teil der Wohngebiete in Kripp akzeptiert werden. Die Optimierung der fußläufigen Erschließung würde die städtebauliche Integration des Standortes verbessern.

Der ZVB Nahversorgung Kripp ist ein Kompromiss, angesichts der fehlenden zentraler gelegenen Standortmöglichkeiten. Eine Optimierung der fußläufigen Anbindung des ZVB Nahversorgung würde die Integration des Standortes verbessern.

Grundlegende Trends und Entwicklungen, Aussagen der übergeordneten Planungen, Online-Einkauf oder methodische Erläuterungen sind allgemeiner Art und trotzdem unverzichtbar in einem Einzelhandelskonzept. Sie betreffen aber nur sechs Seiten des Textes. Die Gliederung und der Aufbau der Studie entspricht fachlichen Anforderungen und folgt einer methodischen Logik, die nicht zu beanstanden ist.

Ein Einzelhandelskonzept muss zwingend aus einem Standortkonzept und einem Sortimentskonzept bestehen. Die Ausweisung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der anderen Einzelhandelsstandorte ist umfassend erfolgt. Die Remagener Liste wurde vollständig überarbeitet und begründet. Darüber hinaus sind ausführliche Hinweise zum Umgang mit Neu-



Ein Konzept solle sich am Bedarf und nicht an der Rendite orientieren. Erläuterungen zu den einzelnen Ortsteilen folgen.

Wirkungen der Corona Pandemie würden nicht berücksichtigt, neue Konzepte des Handels nicht berücksichtigt und die Rolle des ÖPNV und des Seniorenbusses nicht berücksichtigt

Fairtrade soll in die Entwicklungskonzeption einbezogen werden.

Vor Ort Termine in den Ortsteilen oder Workshops mit den vor Ort Beteiligten sollen durchgeführt werden.

Stadt Sinzig

Es wird von einer geringen Innenstadtrelevanz von Lebensmitteln und Reformwaren ausgegangen (§.13).

Die verwendeten Pro-Kopf-Ausgaben seien zu hoch. Andere Büros nutzen geringere Werte.

Die unterstellten Umsatzwerte sind zu gering.

ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen in unterschiedlichsten planungsrechtlichen Konstellationen erarbeitet. Damit liegt eine fachlich vollständige Konzeption vor, die zur Förderung der Aktivitäten der Stadt genutzt werden kann. Der Ablauf von Bestand über Bewertung, Ziele und Konzepte wird im Einzelhandelskonzept weitgehend abgebildet. Allerdings handelt es sich bei einem Einzelhandelskonzept nicht um ein Marketingkonzept. Hier wären weitere vertiefende Arbeiten erforderlich.

Ein Einzelhandelskonzept orientiert sich an den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie in den Zielsetzungen der Stadt Remagen. Die Realisierung von Angebotsverbesserungen erfordert jedoch die Berücksichtigung absatzwirtschaftlicher Zwänge und Zusammenhänge. Hier spielen neben Tragfähigkeitsüberlegungen natürlich auch Renditeüberlegungen eine Rolle. Kein Investor wird Angebote schaffen, die sich betriebswirtschaftlich nicht rechnen.

Die Wirkungen der Corona Pandemie lassen sich erst einige Zeit nach Abschluss des Lockdowns einigermaßen abgesichert abschätzen. Mit den Ausführungen zu den Megatrends und den daraus sich entwickelnden Veränderungen können durchaus neue Konzepte abgeleitet werden. Inwieweit sie dann quantitativ maßgeblich sein werden ist schwierig abzuschätzen. Im Einzelhandel wird derzeit viel mit neuen Vertriebsformen experimentiert. Vieles entsteht neu und wird auch schnell wieder aufgegeben. Insofern ist hier eine ständige Beobachtung der neuen Ansätze erforderlich.

Die Erreichbarkeit aller Standortbereich wurde berücksichtigt. Auch der ÖPNV wurde selbstverständlich berücksichtigt.

Die Ausweitung von Fairtrade Angeboten stellt ein klassisches Marketing Thema für die Stadt Remagen dar. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes können hier umsetzungsfähige Konzepte weiterentwickelt werden. Es handelt sich allerdings nicht um eine originäre Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes.

Ein solches kommunikatives Vorgehen zur Entwicklung der Stadtteile und des Innenstadtzentrums ist sicher sinnvoll, müsste aber im Anschluss einer Konzepterstellung erfolgen und kann nicht Teil derselben sein.

Der Hinweis auf Seite 13 bezieht sich auf die Innenstadtrelevanz des Lebensmittel-Online Handels. Ansonsten werden Nahversorgungssortimente in vollem Umfang als nahversorgungs- und innenstadtrelevant eingestuft.

Die Ermittlung der Pro-Kopf-Ausgaben-Werte ist komplex und basiert auf einer Vielzahl von Fachstatistiken verschiedenster Quellen. Darüber hinaus sind Abgrenzungen von Sortimentsgruppen uneinheitlich. Einige rechnen die Ausgaben für das Lebensmittelhandwerk nicht ein, andere lassen die Apothekenumsätze außen vor oder berücksichtigen ausschließlich die OTC-Umsätze. Insofern lassen sich Unterschiede durchaus nachvollziehen. Die im Einzelhandelskonzept verwendeten Werte werden seit Jahren in vergleichbarer Form ermittelt und weder von den Aufsichtsbehörden noch von Verwaltungsgerichten beanstandet.

Die verwendeten Raumleistungen entsprechen den vor Ort erfassten Betriebsstrukturen und werden sowohl branchespezifisch als betriebstypenspezifisch verwendet. Besonders hohe Flächenleistungen von Discounter werden ebenso berücksichtigt, wie vergleichsweise geringe Leistungen bei beispielsweise Getränkemarkten. Der Discounter mit den höchsten Raumleistungen (Aldi) ist in Remagen nicht ansässig, so dass ein Durchschnittswert durchaus niedriger ausfallen wird, wie zum Beispiel in Sinzig, wo ein solcher Discounter ebenso ansässig ist wie ein



Die Parameter Kaufkraft, Umsatz und Zentralität müssten angepasst werden und somit der Entwicklungsbedarf reduziert werden.

Sinzig sollte nicht dem Einzugsbereich von Remagen zugeschlagen werden.

Die Abgrenzung des ZVB Innenstadt ist nicht nachvollziehbar, da er nicht vollständig zusammenhängend ist.

Eine ähnliche Einschätzung gilt für den ZVB Oberwinter. Der ZVB Kripp wird als nicht integriert eingestuft und ein großflächiger Markt würde dem Integrationsgebot widersprechen.

Ein aktiver Bestandsschutz für den Standort Zeppelinstraße wird nicht akzeptiert.

Auch die Ausweitungen im ZVB Kripp und auf dem Postgelände sind ohne Auswirkungsanalyse nicht akzeptabel.

Kaufland mit höheren Raumleistungen. Die mittlere Raumleistung ist also ein Ergebnis der örtlichen Betriebsstrukturen und entspricht insofern dem Angebotsspektrum vor Ort. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da alle Werte fachlich fundiert sind und sich aus den örtlichen Strukturen ergeben.

Sinzig ist zwar quantitativ besser ausgestattet als Remagen, aber aufgrund der räumlichen Nähe und der engen Verflechtungen ergeben sich zwangsläufig Einkaufsbeziehungen, die einen Einzugsbereich rechtfertigen. Die Abb. 8 und 9 zeigen die engen Verflechtungen aufgrund der räumlichen Nähe (15 Minuten-Radius) und der Pendlerbeziehungen eindeutig. Der Einzugsbereich wird sicher nicht für alle Sortimente in gleichem Umfang gelten. Im Sinne gegenseitiger Verflechtungen ist im Übrigen davon auszugehen, dass Remagen auch dem Einzugsbereich Sinzigs zuzurechnen ist.

Das Ausmaß der Verflechtungen zwischen beiden Städten ist zum einen historisch bedingt (ehemals gemeinsames Mittelzentrum) und zum anderen abhängig von den erzielbaren Marktanteilen. Hier sind angesichts des attraktiven Einzelhandelsbesatzes in Sinzig die Kaufkraftbindungsmöglichkeit des Remagener Einzelhandels begrenzt.

Zieht man neben dem Einzelhandel alle publikumsorientierten Angebote mit ein, so sind die Abschnitte dünneren Betriebsbesatzes gering. Im Übrigen sind nach einschlägiger Rechtsprechung Lücken im Besatz von zentralen Versorgungsbereichen durchaus zulässig.

Hier gelten die obenstehenden Argumente.

Diese Einschätzung teilt das Einzelhandelskonzept nicht. Bei Realisierung des Fußweges zur Römerstraße akzeptieren Planungsgemeinschaft und Kreis Ahrweiler den Standort als integriert. Aufgrund der insgesamt geringen Kaufkraftbindung und der Notwendigkeit ein adäquates Nahversorgungsangebot in Remagen sicherzustellen, wird ein aktiver Bestandsschutz im Einzelhandelskonzept befürwortet. Entscheidend ist im konkreten Anwendungsfall allerdings die städtebauliche Verträglichkeit einer potenziellen Erweiterung, die durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen ist.

Für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen sind bei Bedarf auf der Ebene Bauleiplanung Auswirkungsanalysen für großflächige Neuansiedlungen erforderlich.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Erlangen, 22. Februar 2021



Norbert Lingen

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2, sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers zulässig. Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen.