



Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Idar-Oberstein



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeiter:**  
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger  
Jan von der Heide, Geograph M.A.  
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

**Lörrach, 04.12.2018**

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>3</b>
<b>2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG</b>	<b>3</b>
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	4
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.3 Online-Handel	9
<b>2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL</b>	<b>11</b>
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes	12
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	12
2.2.1.2 Sortimentsliste	13
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	14
2.2.2 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	18
2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	19
2.2.4 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen	21
<b>3. EINZELHANDELSITUATION GESAMTSTADT</b>	<b>22</b>
<b>3.1 METHODISCHES VORGEHEN</b>	<b>22</b>
3.1.1 Einzelhandelserhebung und Befragung der Händler	22
3.1.2 Kundenherkunftserfassung	25
<b>3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT IDAR-OBERSTEIN</b>	<b>25</b>
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	25
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	26
3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote	31
3.2.4 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung	35
3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelsituation aus Händlersicht	39
<b>3.3 FAZIT - EINZELHANDELSITUATION GESAMTSTADT</b>	<b>42</b>
<b>4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN IDAR-OBERSTEIN</b>	<b>43</b>
<b>4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>43</b>
<b>4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT IDAR</b>	<b>45</b>
4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar	45
4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar	46
4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar	48
<b>4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT OBERSTEIN</b>	<b>54</b>
4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein	54
4.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein	55
4.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein	56



4.4	EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTTEILEN .....	63
4.5	FAZIT - ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE .....	69
<b>5.</b>	<b>RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES</b> .....	<b>71</b>
5.1	EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN .....	72
5.2	RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	73
5.3	BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION .....	76
5.4	FAZIT - RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....	78
<b>6.</b>	<b>VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG</b> .....	<b>80</b>
<b>7.</b>	<b>PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS</b> .....	<b>83</b>
7.1	METHODISCHES VORGEHEN.....	83
7.1.1	Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage .....	85
7.1.2	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite.....	87
7.2	PROGNOSEERGEBNISSE .....	91
7.2.1	Entwicklungsspielräume insgesamt .....	91
7.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums.....	96
7.2.3	Fazit Prognoseergebnis .....	99
<b>8.</b>	<b>INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG</b> .....	<b>101</b>
8.1	ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE.....	102
8.1.1	Kriterien.....	102
8.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Idar-Oberstein .....	103
8.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	107
8.2	GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....	109
8.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	109
8.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	112
8.3	RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN .....	113
8.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar (Perspektive) .....	115
8.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein (Perspektive) .....	118
8.3.3	Vorschläge zur Nahversorgung .....	123
8.3.4	Gewerbegebiete/ Ergänzungsstandorte .....	125
8.3.5	Fazit räumliche Entwicklungsoptionen .....	126
8.4	VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG.....	127
8.4.1	Öffentliche Information.....	127
8.4.2	Festlegen einer Sortimentsliste .....	128
8.4.3	Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel .....	128
8.4.4	Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen.....	131
<b>GLOSSAR</b> .....		<b>133</b>
<b>ANHANG</b> .....		<b>137</b>



## TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Idar-Oberstein 2017 zu 2004 (ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken) .....	26
Tab. 2:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein .....	30
Tab. 3:	Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick .....	87
Tab. 4:	Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Idar-Oberstein" .....	108
Tab. 5:	nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte) ....	111
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Gesamtstadt Idar-Oberstein: Anzahl und Verkaufsfläche .....	137
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen in der Innenstadt Oberstein: Anzahl und Verkaufsfläche .....	137
Tab. A - 3:	Betriebe nach Größenklassen in der Innenstadt Idar: Anzahl und Verkaufsfläche .....	137
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt Idar-Oberstein .....	138
Tab. A - 5:	Einzelhandelssituation in der Innenstadt Oberstein: VKF (in m <sup>2</sup> ), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" ...	139
Tab. A - 6:	Einzelhandelssituation in der Innenstadt Idar: VKF (in m <sup>2</sup> ), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" .....	140
Tab. A - 7:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	141
Tab. A - 8:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. € .....	142
Tab. A - 9:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	143
Tab. A - 10:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	144
Tab. A - 11:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	145
Tab. A - 12:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose mit Abgängen (zur Hälfte) - Angaben in m <sup>2</sup> , auf 25 m <sup>2</sup> gerundet .....	146
Tab. A - 13:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot .....	147
Tab. A - 14:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Struktur im Zentrum/ IS Entwicklung .....	147
Tab. A - 15:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität/ Erreichbarkeit .....	147
Tab. A - 16:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Leerstand .....	147
Tab. A - 17:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Parkplätze .....	148
Tab. A - 18:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Kooperation der Einzelhändler untereinander und mit der Stadt .....	148
Tab. A - 19:	Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Veranstaltungen .....	148



Tab. A - 20: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Sonstiges.....	148
--	-----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Online-Anteil am Einzelhandel im engeren Sinne* in Prozent.....	9
Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. €.....	10
Abb. 3: Einzelhändlerbefragung.....	24
Abb. 4: Bindungsquoten in der Stadt Idar-Oberstein nach Sortimenten .....	27
Abb. 5: Umsatzherkunft Stadt Idar-Oberstein 2017.....	31
Abb. 6: Vergleich Kundenherkunftserfassung mit Einzelhändlerbefragung (Umsatzherkunft).....	32
Abb. 7: Verbleibquote der Stadt Idar-Oberstein .....	35
Abb. 8: Eigentumsverhältnisse nach Betrieben und gewichtet nach Verkaufsflächen .....	36
Abb. 9: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen.....	37
Abb. 10: Homepage und Online-Shop .....	38
Abb. 11: Bedeutung Online-Handel und entsprechende Maßnahmen.....	39
Abb. 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht 2017 .....	40
Abb. 13: "unechte Bindungsquoten" im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar nach Sortimenten.....	48
Abb. 14: "unechte Bindungsquoten" im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein nach Sortimenten.....	56
Abb. 15: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Idar-Oberstein nach Standorttyp .....	74
Abb. 16: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Lagen 2017 und 2004 .....	75
Abb. 17: Bindungsquoten in Idar-Oberstein nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2030 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose .....	90
Abb. 18: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2030 Gesamtpotenzial (in m <sup>2</sup> ) .....	93
Abb. 19: Potenzialkorridore in m <sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente.....	97
Abb. 20: Potenzialkorridore in m <sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente .....	98
Abb. 21: Potenzialkorridore in m <sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente .....	99
Abb. 22: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Idar-Oberstein (Grundlage bisherige Sortimentsliste).....	105
Abb. 23: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Idar-Oberstein (Grundlage bisherige Sortimentsliste).....	106



## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Idar-Oberstein .....	33
Karte 2:	Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar.....	46
Karte 3:	Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar .....	49
Karte 4:	Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar .....	52
Karte 5:	Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein .....	54
Karte 6:	Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein .....	57
Karte 7:	Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein .....	61
Karte 8:	Zentraler Bereich Algenrodt .....	64
Karte 9:	Zentraler Bereich Göttschied .....	65
Karte 10:	Zentraler Bereich Mittelbollenbach .....	66
Karte 11:	Zentraler Bereich Nahbollenbach .....	67
Karte 12:	Zentraler Bereich Tiefenstein.....	68
Karte 13:	Zentraler Bereich Weierbach .....	69
Karte 14:	Einzelhandelskonzentrationen, zentrale Versorgungsbereiche, zentrale Bereiche in Idar-Oberstein.....	71
Karte 15:	(Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Idar-Oberstein .....	76
Karte 16:	Nahversorgungsanteil in Idar-Oberstein.....	78
Karte 17:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar .....	115
Karte 18:	Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar .....	117
Karte 19:	Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein .....	119
Karte 20:	Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein .....	121
Karte 21:	Entwicklung Bereich Austraße.....	122

## FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Lebensmitteldiscounter .....	50
Foto 2:	Edelsteinmuseum.....	50
Foto 3:	Fachgeschäft.....	50
Foto 4:	Schleiferplatz/ Gastronomie .....	50
Foto 5:	Fachgeschäft.....	50
Foto 6:	Maler-Wild-Platz.....	50
Foto 7:	Leerstand .....	51
Foto 8:	Leerstand .....	51
Foto 9:	Geschäft - Investitionsbedarf .....	51
Foto 10:	Leerstand .....	51
Foto 11:	Fußgängerzone - Leerstand.....	52
Foto 12:	Postgebäude - Leerstände .....	52
Foto 13:	städtebaulicher Missstand .....	53
Foto 14:	Entwicklungsbedarf.....	53



Foto 15:	städtebaulicher Missstand .....	53
Foto 16:	Leerstand - Schule mit Schulhof .....	53
Foto 17:	Inhabergeführtes Fachgeschäft .....	58
Foto 18:	Lebensmitteldiscounter .....	58
Foto 19:	Außergastronomie .....	58
Foto 20:	Marktplatz .....	58
Foto 21:	Filialbetrieb.....	59
Foto 22:	Gestaltung öffentlicher Raum.....	59
Foto 23:	Platz auf der Idar - Leerstand.....	59
Foto 24:	Christuskirchplatz - Leerstand .....	59
Foto 25:	Leerstand - ehemaliger C&A .....	60
Foto 26:	Leerstand - Nahe-Haus .....	60
Foto 27:	Fußgängerzone - Leerstand .....	60
Foto 28:	Fußgängerzone - Leerstand .....	60
Foto 29:	Fußgängerzone - Leerstand .....	61
Foto 30:	Fußgängerzone - Leerstand .....	61
Foto 31:	Parkhaus Austraße .....	62
Foto 32:	Parkplatz Austraße .....	62
Foto 33:	Platz auf der Idar .....	63
Foto 34:	Platz auf der Idar .....	63
Foto 35:	B 41 - Trennwirkung.....	63
Foto 36:	Brücken - Modernisierungsbedarf.....	63
Foto 37:	SO - Einzelhandel Vollmersbachstraße .....	72
Foto 38:	Supermarkt.....	72





## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Idar-Oberstein mit rd. 28.350 Einwohnern<sup>1</sup> liegt im Nahetal im Landkreis Birkenfeld. Das Mittelzentrum<sup>2</sup> in der Region Rheinhessen-Nahe wird durch seine bipolare Zentrenstruktur mit den beiden Zentren Idar und Oberstein geprägt sowie durch die besondere topographische Situation.

Im Januar 2005 hatte das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung das Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Idar-Oberstein vorgelegt<sup>3</sup>. Seither haben sich sowohl die rechtlichen als auch die tatsächlichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Idar-Oberstein verändert. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes möchte die Stadt Idar-Oberstein dieses an die veränderten Rahmenbedingungen bzw. die eingetretenen und weiterhin erwartbaren Entwicklungen anpassen. Um weiterhin die Stadtentwicklung positiv begleiten zu können, hat die Stadt Idar-Oberstein das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Neben Aussagen zur künftigen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Innenstädte Idar und Oberstein und zur Gesamtstadt, zeigt das Gutachten die auf der aktuellen Rechtsprechung basierenden Möglichkeiten zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf.

Das Einzelhandelskonzept entspricht, wenn es durch den Stadtrat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

**Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es, Begründungen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.**

---

<sup>1</sup> Die amtliche Einwohnerzahl - Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2015 - liegt deutlich unter der städtischen Einwohnerzahl, die zum 31.12.15 mit rd. 30.000 angegeben wird. Zum 30.09.17 erreichte die städtische Einwohnerzahl knapp 30.100.

<sup>2</sup> Nach Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Ziel Z 40 verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum Idar-Oberstein/ Birkenfeld.

<sup>3</sup> Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Entwicklungskonzept für die Stadt Idar-Oberstein, Lörrach, Januar 2005.



Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

### **Projektbegleitende Arbeitsgruppe**

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine interne projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern der Stadt Idar-Oberstein und des Büros Dr. Acocella zusammen. Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die vorgestellten Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen. Ein solches Vorgehen erhöht erfahrungsgemäß die Akzeptanz des Konzeptes und beschleunigt den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung.

Insgesamt fanden zwei Sitzungen der projektbegleitenden Arbeitsgruppe statt:

- Im Mittelpunkt der ersten Sitzung am 07.11.17 stand die Präsentation und anschließende Diskussion der Ergebnisse der Erhebung und der Begehung.
- Die konzeptionellen Ergebnisse und Empfehlungen stellte das Büro Dr. Acocella am 23.01.18 vor.



## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Idar-Oberstein bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kap. 2.2 erörtert werden.

### **2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwierig vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungs politik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten,



Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

#### **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhandenkommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente,



die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und Ortszentren oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.

- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Ortszentren bzw. Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Zentren sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden



den Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.

- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten angesichts hoher Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen, bei einer älter werdenden Gesellschaft so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Es ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage (Kunden) reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.



### 2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten und Ortszentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

1. Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
2. Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.
3. Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Gemeinden und Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
4. Die wohnungsnah Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot



zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind vor allem ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

5. Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet, führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Diese aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten bzw. Standorten im Ortszentrum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" in den Zentren zu schaffen bzw. auszubauen.

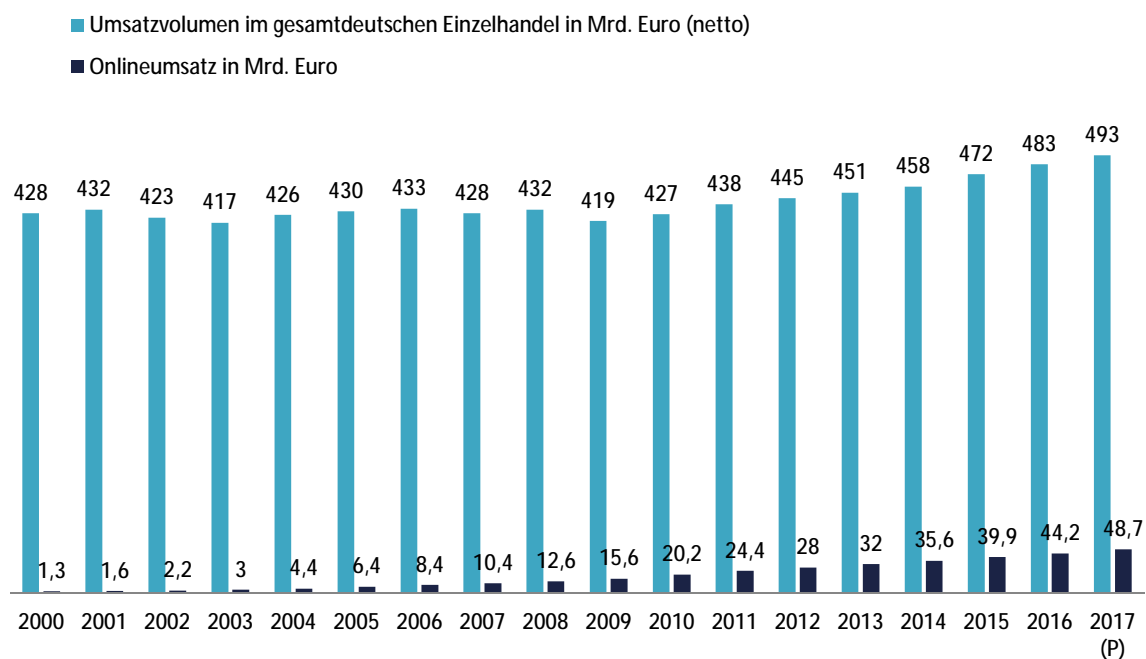




### 2.1.3 Online-Handel

Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

Abb. 1: Online-Anteil am Einzelhandel im engeren Sinne\* in Prozent



\*Einzelhandel im engeren Sinne (i.e.S.) bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland, einschließlich ihrer Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel.

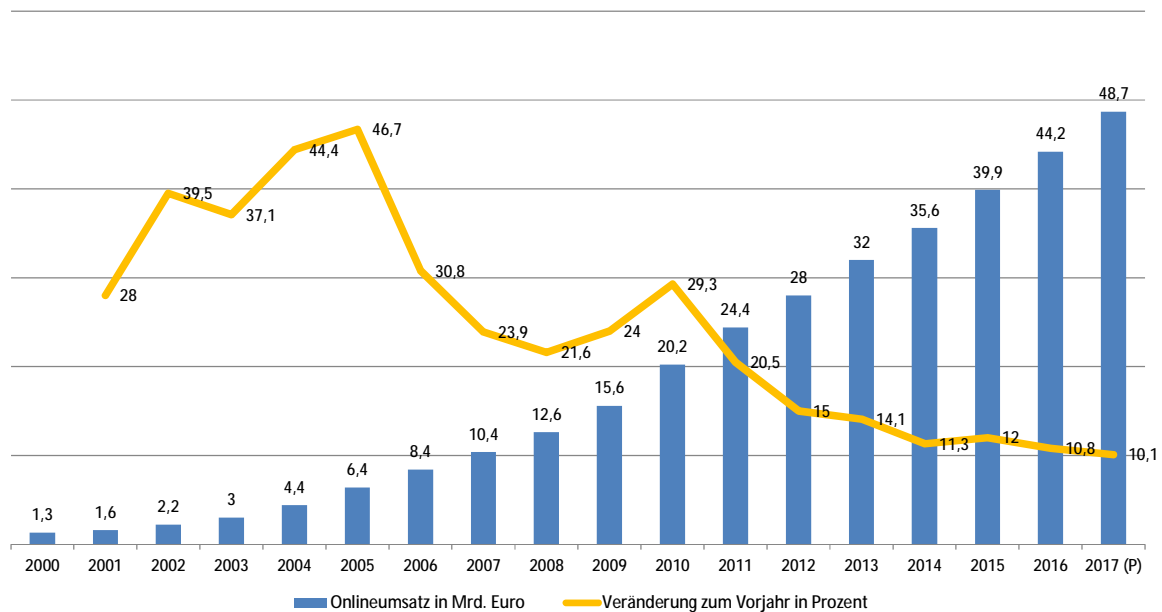
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel aktuell mit rd. 10% nur einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels ausmacht. Der wesentliche Anteil des Einzelhandelsumsatzes wird auch weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auch künftig besondere Bedeutung beizumessen ist.

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg seit 2005 jedoch rückläufig ist.



Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. €



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017 (Umsatzangaben netto: ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

- In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.
- Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zu-



dem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden bzw. angestiegenen Verkehrsbelastung.

- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Online-Handels entgegen zu treten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst. Jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern angestrebt werden.

Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, wie durch das vorliegende Gutachten, ist vor dem Hintergrund des Online-Handels unverändert wichtig.

## **2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL**

Das in der Folge dargestellte Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept mit seinen Steuerungselementen soll die Stadt Idar-Oberstein auch in Zukunft in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt entsprechend den planerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>4</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregulierte Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen wor-

---

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33.04.



den<sup>5</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>6</sup>.

## **2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes**

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

### **2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich**

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielte. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst

---

<sup>5</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>6</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGH: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist<sup>7</sup>. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Sache sind zentrale Versorgungsbereiche "*räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.*"<sup>8</sup> Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung ist dabei, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>9</sup>.

#### 2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Innenstädten Idar und Oberstein, zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Idar-Oberstein abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Landesentwicklungsprogramm) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>10</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

---

<sup>7</sup> Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

<sup>8</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

<sup>9</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7.07).

<sup>10</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.



*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."<sup>11</sup>.*

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 2 bis 5) und eine Überprüfung der Sortimentsliste Idar-Oberstein in Kap. 8.1 erfolgt.

### **2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene**

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>12</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebietes (SO) bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-

---

<sup>11</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

<sup>12</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



baulichen Zielen abzuschließen<sup>13</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben "*nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist*" und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3

---

<sup>13</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



BauGB (s.o.) hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein<sup>14</sup>.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>15</sup>. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>16</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>17</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>18</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch

---

<sup>14</sup> Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007.

<sup>15</sup> Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

<sup>16</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

<sup>17</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>18</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.





und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"<sup>19</sup>.*

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"<sup>20</sup>.*

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>21</sup>; eine darüber hinaus gehende differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>22</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>23</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe<sup>24</sup>.

---

<sup>19</sup> BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>20</sup> BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>21</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31.98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33.04 Rn 6.

<sup>22</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>23</sup> Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>24</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



### **2.2.2 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels**

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept unterliegt regional- und landesplanerischen Festlegungen und Vorgaben. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Rheinland-Pfalz aufgeführt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 2008 (mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) bildet die landesplanerische Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Rheinland-Pfalz. Entsprechend den Zielen des LEP IV ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig<sup>25</sup>. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion möglich, wenn das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. 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. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig<sup>26</sup>. Die Ergänzungsstandorte sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind dabei auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinden noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten<sup>27</sup>.

---

<sup>25</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Ziel Z 57).

<sup>26</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Ziele Z 58 und Z 59).

<sup>27</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Ziel Z 60).



Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen. Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss<sup>28</sup>.

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist entgegenzuwirken; bestehende Agglomerationen sind auf ihren Bestand festzuschreiben<sup>29</sup>.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe wird die besondere Bedeutung des Einzelhandels für Städtebau und Stadtentwicklung hervorgehoben und die Steuerung des großflächigen Einzelhandels als nachhaltige Sicherung der funktionalen Gefüge in den Städten beschrieben<sup>30</sup>. Dabei soll eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung mit Dienstleistungen und Waren im Vordergrund stehen, rein Pkw-orientierte Standorte sind zu vermeiden und zentral und innerörtlich gelegene Standorte zu fördern. Des Weiteren werden im Wesentlichen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms übernommen<sup>31</sup>.

### **2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren**

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>32</sup>.

---

<sup>28</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Begründung zu Ziel Z 58).

<sup>29</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Ziel Z 61).

<sup>30</sup> Vgl. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Kap. I (S. 4).

<sup>31</sup> Vgl. Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Kap. 2.3.4 (S. 33).

<sup>32</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.



Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Ortsteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>33</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass (z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>34</sup> Planvorhabens) erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>35</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

---

<sup>33</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.

<sup>34</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>35</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.



Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in der Stadt Idar-Oberstein und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Zentren berücksichtigt.

#### **2.2.4 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen**

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Idar-Oberstein im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Idar-Oberstein (z.B. benachbarte Kommunen), die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Idar-Oberstein selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



### **3. EINZELHANDELSITUATION GESAMTSTADT**

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Einzelhändlerbefragung sowie einer Kundenherkunftserfassung die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Idar-Oberstein dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 und 5 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche, weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte in Idar-Oberstein und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

#### **3.1 METHODISCHES VORGEHEN**

##### **3.1.1 Einzelhandelserhebung und Befragung der Händler**

Die Erhebung des Einzelhandelsangebotes und die Befragung der Händler erfolgten im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Daten nach der gleichen methodischen Vorgehensweise wie 2004.

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden wieder durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella durchgeführt.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein wurde im August 2017, ebenso wie 2004, auf der Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Einzelhändlerbefragung erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führten<sup>36</sup>.

In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Befragung anhand eines Fragebogens. Die Befragung bezog sich auf die folgenden Aspekte:

- Sortimente,
- Verkaufsfläche insgesamt und je Sortiment,
- Eigentumsverhältnisse,
- Anzahl der Beschäftigten,
- Umsatz im Jahr 2016,
- Umsatzentwicklung in den vergangenen drei Jahren,
- Kundenherkunft nach prozentualem Umsatzanteil,
- mögliche Änderungsabsichten,

---

<sup>36</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.



- Flächenpotenziale im Bestand,
- Onlineauftritt (eigene Homepage, Online-Shop, Sonstiges),
- Einschätzung der Bedeutung/ des Einflusses des Online-Handels für den Betrieb und ergriffene oder geplante Maßnahmen in diesem Zusammenhang,
- Einschätzung der Einzelhandelssituation in der Stadt Idar-Oberstein in Form einer offen gestellten Frage (Was finden Sie gut/ Was finden Sie schlecht?).

Der Fragebogen von 2004 wurde angesichts der veränderten Rahmenbedingungen im Handelsbereich um Fragen zum Thema Online-Handel ergänzt.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

Eine derartige Einzelhändlerbefragung liefert zum einen verlässlichere Daten über die derzeitige Situation als eine reine Bestandserhebung und führt so erfahrungsgemäß zu einer hohen Akzeptanz der erhobenen Daten. Zum anderen ermöglicht die Befragung der Händler auch, Informationen über die derzeitigen Kaufkraftströme in der Stadt Idar-Oberstein zu erhalten. Weiterhin kann auf diese Weise auch die Stimmungslage der Händlerschaft erfasst werden. Dabei ergeben sich i.d.R. auch "weiche" Erkenntnisse, die in der weiteren Arbeit von Bedeutung sein können. Letztendlich ist eine frühe Einbindung der örtlichen Einzelhändler auch als vertrau-

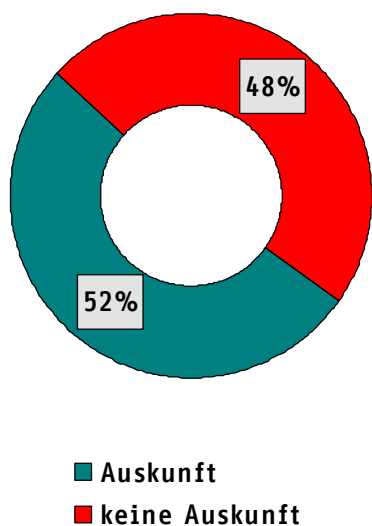


ensbildende Maßnahme zu verstehen, die spätere Diskussionen bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen erleichtert.

### Übersicht über die Beteiligung an der Einzelhändlerbefragung

An der Befragung haben sich rd. 52% aller Einzelhändler<sup>37</sup> in Idar-Oberstein beteiligt (vgl. Abb. 3). Sofern die Händler keine Angaben zur Verkaufsfläche machten bzw. diese ihnen nicht bekannt war, wurden die Verkaufsflächen von Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella selbst ermittelt. Somit wurde sichergestellt, dass alle Einzelhandelsbetriebe in Idar-Oberstein in der quantitativen Betrachtung enthalten sind.

Abb. 3: Einzelhändlerbefragung



<b>Anzahl Betriebe:</b>	253	
<b>Verkaufsfläche:</b>	91.450 m <sup>2</sup>	
<b>Umsatz:</b>	313,5 Mio. €	
	<b>Anteil an Betrieben</b>	<b>Anteil an Verkaufsfläche</b>
<b>Angaben zum Umsatz</b>	7%	14%
<b>Angaben zur Verkaufsfläche</b>	45%	34%

Quelle: eigene Befragung August 2017

Angaben zum Umsatz 2016 machten rd. 7% der Händler. Für die Betriebe ohne Umsatzangabe wurde der Umsatz auf Grundlage der vorliegenden Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben rechnerisch ermittelt.

<sup>37</sup> Nicht befragt wurden Tankstellenshops. Soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, wurde jedoch die Verkaufsfläche erfasst.





### **3.1.2 Kundenherkunftserfassung**

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) wurde eine Kundenherkunftserfassung in den Einzelhandelsgeschäften zur Ermittlung des Einzugsgebietes des Einzelhandels der Stadt Idar-Oberstein durchgeführt. Die Erfassung erfolgte über Listen, in die sich jeder Kunde eintragen konnte. Die Listen wurden mit dem Einverständnis des jeweiligen Einzelhändlers im Rahmen der Einzelhändlerbefragung in den ortsansässigen Geschäften an der Kasse ausgelegt.

Die Erfassung erfolgte im August und September 2017. Insgesamt wurden von zehn Betrieben Listen zurückgesandt, in die sich insgesamt rd. 2.100 Kunden eingetragen haben. Die teilnehmenden Betriebe befanden sich sowohl in den Innenstädten als auch an integrierten und nicht integrierten Standorten.

Anhand der Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung kann, ergänzend zur Händlerbefragung, das Einzugsgebiet des Idar-Obersteiner Einzelhandels - zumindest tendenziell - abgeleitet werden: Zwar sind keine Aussagen über die absolute Herkunftsverteilung möglich, jedoch lässt sich näherungsweise bestimmen, wie sich die Kundschaft nach regionaler Herkunft zusammensetzt.

Eine derartige Kundeherkunftserfassung wurde im Jahr 2004 nicht durchgeführt.

## **3.2 EINZELHANDELSSITUATION IN DER STADT IDAR-OBERSTEIN**

Insgesamt wurde in Idar-Oberstein von den 253 (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Tankstellen) ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 91.450 m<sup>2</sup> ein Umsatz von rd. 313,5 Mio. € erzielt.

### **3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes**

Die Entwicklung seit 2004 weist einen leichten Rückgang der Verkaufsfläche bei nahezu unverändertem Umsatz auf, d.h. die Flächenproduktivität ist in diesem Zeitraum gestiegen. Damit zeichnet sich in Idar-Oberstein in der Tendenz eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro bei der Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 Jahren festgestellt wurde (u.a. Alzey, Lahr, Fellbach). Das große Verkaufsflächenwachstum hat in den Jahren vor 2004 stattgefunden.



Auffällig ist jedoch der deutliche Rückgang der Anzahl der Betriebe (vgl. Tab. 1); seit 2004 sind die Einzelhandelsbetriebe in Idar-Oberstein um nahezu 30% zurückgegangen. Der Rückgang der Betriebe als Ausdruck der seit vielen Jahren zunehmenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit fällt in Idar-Oberstein deutlicher aus als in anderen Vergleichsstädten.

**Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Idar-Oberstein 2017 zu 2004 (ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken)**

	2017	2004	HGZ 1993	Änderung zu 2004	Änderung zu 1993
Betriebe	202	284	267	-29%	-24%
VKF (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	89.300	96.675	65.725	-8%	+36%
Umsatz (Mio. €)	277,0	280,3	211,9	-1%	+31%
Flächenproduktivität (€)	3.100	2.900	3.225	+7%	-4%

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017 und 2004; Handels- und Gaststättenzählung 1993; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

### 3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Idar-Oberstein erzielten Umsatzes zu der in Idar-Oberstein verfügbaren Kaufkraft<sup>38</sup> ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Idar-Oberstein, vermindert um die Abflüsse aus Idar-Oberstein) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Idar-Oberstein abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Idar-Oberstein beträgt rd. 183%; per Saldo sind folglich deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 4). Die Bindungs-

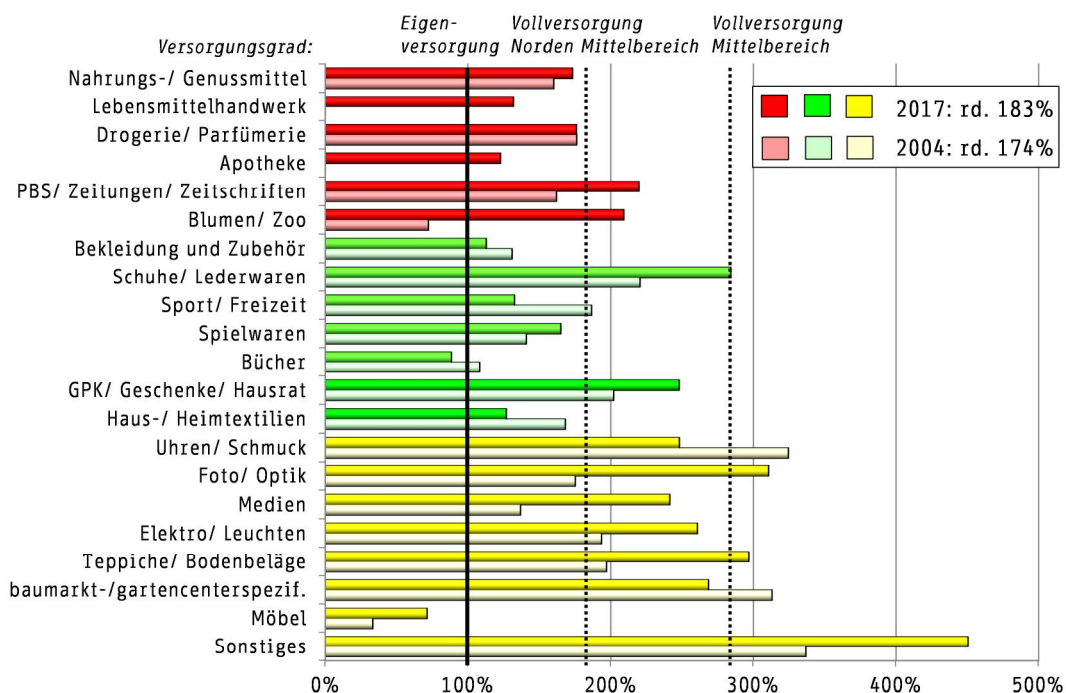
<sup>38</sup> Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017). Da die Kaufkraft "von oben nach unten" prognostiziert wird, haben die eingangs dargelegten unterschiedlichen Einwohnerzahlen (vgl. Fußnote 1, S. 1) keinen Einfluss auf die in der Stadt verfügbare Kaufkraft.



quote ist damit gegenüber 2004 (174%) angestiegen. Die Ausstrahlung der Stadt Idar-Oberstein in das Umland konnte mithin gesteigert werden.

Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich für die Stadt Idar-Oberstein ein differenziertes Bild.

**Abb. 4: Bindungsquoten in der Stadt Idar-Oberstein nach Sortimenten**



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017 und Juni 2004; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); IFH, Köln (2017); BBE Köln (2004); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Idar-Oberstein beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 162%. Rechnerisch sind somit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen. Obwohl die Nahversorgung möglichst wohnortnah erfolgen sollte, wird im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion auch für Einwohner außerhalb von Idar-Oberstein übernommen. Bei allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden Bindungsquoten von über 100% erreicht. Während 2004 noch per Saldo Kaufkraftabflüsse im Sorti-



mentsbereich Blumen/ Zoo festgestellt wurden, erreicht die Bindungsquote inzwischen einen Wert von rd. 209%. Die Erhöhung der Bindungsquote im Bereich Blumen/ Zoo ist insbesondere auf einen Anstieg der Verkaufsfläche und eine höhere Flächenproduktivität zurückzuführen.

Zwar ist entsprechend RROP Rheinessen-Nahe der Nahbereich nur die Stadt selbst. Angesichts der Größe und Struktur der Verbandsgemeinden Rhaunen (rd. 7.150 Einwohner in 16 Ortsgemeinden, davon knapp 2.200 Einwohner in der Ortsgemeinde Rhaunen) und Herrstein (rd. 15.600 Einwohner in 34 Ortsgemeinden, davon knapp 1.100 in der Größten Ortsgemeinde Kirschweiler), kann aber im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandels in Idar-Oberstein auch auf den Norden des Mittelbereichs mit diesen beiden Verbandsgemeinden abgestellt werden: Bei Gemeinden mit weniger als 1.500 Einwohnern ist ein eigenständiges (neues) Nahversorgungsangebot angesichts der Betreiberanforderungen kaum tragfähig. Im Norden des Mittelbereichs leben mehr als 80% mehr Einwohner als in der Stadt Idar-Oberstein, sodass bei einer Bindungsquote von mehr als 185% in jedem Fall eine rechnerische Vollversorgung dieses Bereichs erfolgt.

Höhere Bindungsquoten werden in den Sortimentsbereichen Papier/ Bürobedarf etc. und Blumen/ Zoo erreicht, sodass die Versorgungsleistung über diesen Bereich hinausgeht.

Anders als bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, sollte die Stadt Idar-Oberstein als Mittelzentrum im Hinblick auf die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von mehr als 100% aufweisen.

Da Idar-Oberstein zusammen mit Birkenfeld und Baumholder als kooperierendes Mittelzentrum eingestuft ist, kommt auch hier bei Berücksichtigung der räumlichen Lage dem Norden des gemeinsamen Mittelbereichs besondere Bedeutung zu, da beide Verbandsgemeinden (zumindest überwiegend) näher an Idar-Oberstein als an den beiden anderen Teil-Mittelzentren liegen.

Da im Mittelbereich nahezu dreimal so viele Einwohner leben wie in Idar-Oberstein, bedeuten Bindungsquoten von mehr als 285% eine rechnerische Vollversorgung, die über den Mittelbereich hinausgeht.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind, mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 148%, per Saldo ebenfalls hohe Kaufkraftzu-



flüsse festzustellen, wobei diese vor dem Hintergrund der Funktion als Mittelzentrum untypischerweise unter der Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich liegen.

Mit Ausnahme des Sortimentes Bücher (rd. 88%) erreichen alle Sortimente Bindungsquoten von z.T. deutlich über 100%. In den Sortimentsbereichen Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat wird bei Bindungsquoten von 284% bzw. 248% eine Versorgungsfunktion von nahezu des gesamten Mittelbereiches erreicht.

Die vergleichsweise niedrige Bindungsquote von rd. 113% bei Bekleidung und Zubehör wird durch die geplante Eröffnung eines großflächigen Bekleidungshauses im ehemaligen Kaufhaus am Platz Auf der Idar gesteigert werden.

Verglichen mit den Bindungsquoten aus dem Jahr 2004 ist, mit Ausnahme der Sortimentsbereiche Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Hausrat, bei allen Sortimenten des mittelfristigen Bedarfes ein leichter Rückgang der Bindungsquote festzustellen. Diese sind überwiegend auf Umsatzrückgänge und/ oder tlw. einen Anstieg der Kaufkraft zurückzuführen.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von 253% erreicht. Somit sind in diesem Bedarfsbereich per Saldo die deutlichsten Kaufkraftzuflüsse nach Idar-Oberstein festzustellen, was der mittelzentralen Funktion der Stadt entspricht. Mit Ausnahme des Sortimentes Möbel werden in allen Sortimentsbereichen des langfristigen Bedarfsbereiches Bindungsquoten von deutlich über 200% erreicht. Die Versorgungsfunktion geht somit deutlich über die Stadt Idar-Oberstein hinaus; in den Sortimentsbereichen Foto/ Optik, Teppiche/ Bodenbeläge und Sonstiges wird sogar eine Versorgungsleistung erreicht, die über den gesamten Mittelbereich hinausgeht.

Im Vergleich zu 2004 weisen die meisten Sortimentsbereiche eine Steigerung der Bindungsquote auf, insbesondere Neue Medien und Foto/ Optik.

Die z.T. erheblichen Kaufkraftzuflüsse in fast allen Sortimentsbereichen zeigen, dass die zentralörtliche Funktion - rein quantitativ - wahrgenommen werden kann.

In Tab. 2 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein dargestellt. Insgesamt fällt auf, dass in Idar-Oberstein der Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich liegt. Hier befindet sich etwa die Hälfte der Verkaufsfläche; zudem werden hier die höchsten Bindungsquoten erreicht.



Im mittelfristigen Bedarfsbereich besteht dagegen das geringste Verkaufsflächenangebot. Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Bekleidungshauses wird sich das bestehende Verkaufsflächenangebot im Bereich Bekleidung und Zubehör fast verdoppeln.

**Tab. 2: Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein**

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	17.250	96,4	55,6	173%
Lebensmittelhandwerk	925	10,2	7,7	132%
Drogerie/ Parfümerie	2.600	12,2	6,9	176%
Apotheke	650	24,0	19,5	123%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	900	4,6	2,1	220%
Blumen/ Zoo	3.650	6,5	3,1	209%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>25.975</b>	<b>153,9</b>	<b>95,0</b>	<b>162%</b>
Bekleidung und Zubehör	6.125	17,2	15,3	113%
Schuhe, Lederwaren	3.425	10,9	3,8	284%
Sport/ Freizeit	2.525	3,9	3,0	133%
Spielwaren	2.025	5,9	3,6	165%
Bücher	425	2,2	2,5	88%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.225	4,5	1,8	248%
Haus-/ Heimtextilien	1.450	2,6	2,0	127%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>20.200</b>	<b>47,3</b>	<b>32,0</b>	<b>148%</b>
Uhren/ Schmuck	1.450	4,8	1,9	248%
Foto/ Optik	1.100	6,9	2,2	311%
Neue Medien	2.825	22,0	9,1	241%
Elektro/ Leuchten	2.750	12,0	4,6	261%
Teppiche, Bodenbeläge	1.700	2,8	0,9	297%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	26.525	30,2	11,3	269%
Möbel	5.100	5,9	8,3	71%
Sonstiges insgesamt	3.825	27,7	6,2	451%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>45.300</b>	<b>112,4</b>	<b>44,5</b>	<b>253%</b>
<b>Summe</b>	<b>91.450</b>	<b>313,5</b>	<b>171,6</b>	<b>183%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

### 3.2.3 Umsatzherkunft, Kundenherkunft, Einzugsgebiet, Verbleibquote

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Idar-Oberstein wichtig. Zur Ermittlung des Einzugsgebietes konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf die Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung und die Kundenherkunftserfassung zurückgegriffen werden.

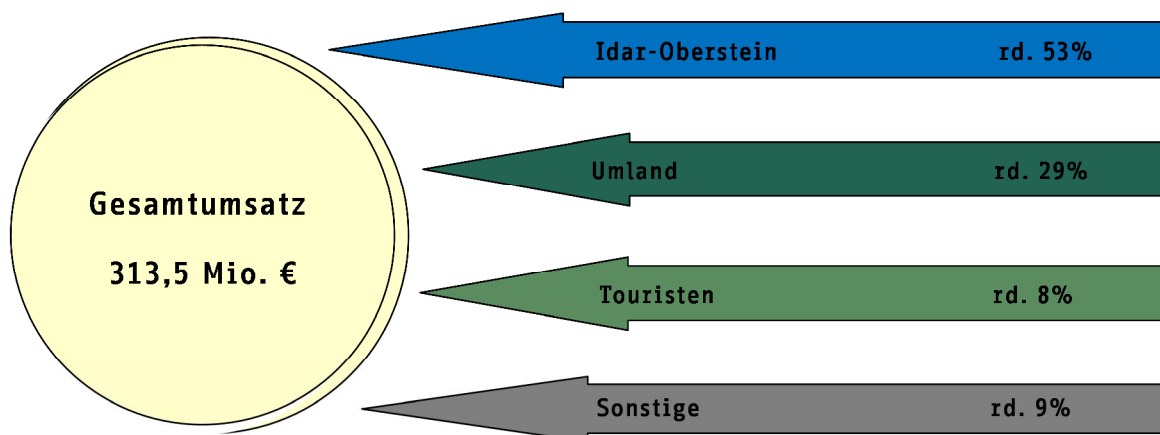
#### Umsatzherkunft/ Kundenherkunft

Eine zuverlässige Möglichkeit zur Ermittlung von Kaufkraftströmen stellt die Befragung der Einzelhändler nach der Umsatzherkunft dar. Zwar handelt es sich i.d.R. um geschätzte Werte, dennoch lässt sich näherungsweise eine Tendenz ermitteln, aus der sich Bandbreiten für die Umsatzherkunft und damit für den Einzugsbereich ermitteln lassen (vgl. Abb. 5).

Gut die Hälfte des Umsatzes wird, nach Angaben der Händler, mit Kunden aus Idar-Oberstein selbst erzielt, rd. 30% mit Kunden aus benachbarten Städten und Gemeinden. Weiterhin stammen nach den Händlerangaben rd. 8% des Umsatzes von Touristen.

Der relativ hohe Umsatzanteil durch Umlandbewohner und Touristen verdeutlicht einerseits die Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Idar-Oberstein, andererseits auch die Abhängigkeit von Größen außerhalb des direkten Einflussbereiches der Stadt (z.B. Handelsansiedlungen in Nachbarorten).

Abb. 5: Umsatzherkunft Stadt Idar-Oberstein 2017



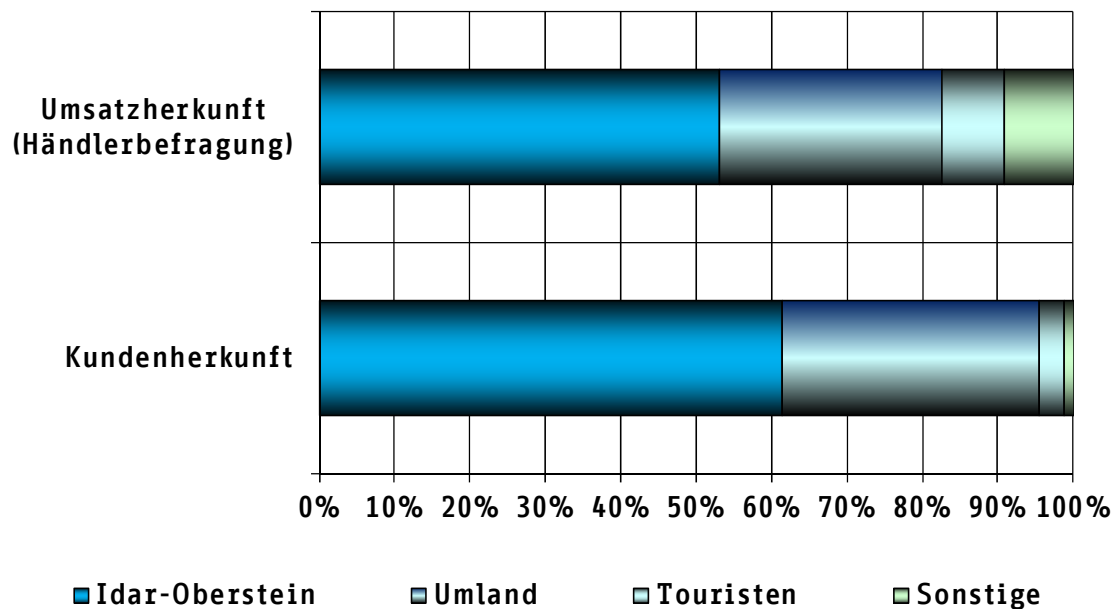
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen



Im Vergleich zur Befragung 2004 hat es keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Umsatzherkunft gegeben. Der Umsatzanteil mit Kunden aus Idar-Oberstein lag ebenfalls bei etwa der Hälfte des Gesamtumsatzes.

Neben der Einzelhändlerbefragung (Frage nach der Umsatzherkunft) liegen zum Einzugsgebiet Daten aus der Kundenherkunftserfassung vor. Angesichts der geringen Beteiligung von lediglich zehn Geschäften sind diese Ergebnisse jedoch eher ergänzend zu berücksichtigen. Insgesamt haben sich rd. 2.102 Kunden in die in den Geschäften ausgelegten Listen eingetragen. In Abb. 6 sind Umsatzherkunft und die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung gegenüber gestellt.

Abb. 6: Vergleich Kundenherkunftserfassung mit Einzelhändlerbefragung (Umsatzherkunft)



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung und Kundenherkunftserfassung August 2017

Die Kundenherkunftserfassung zeigt mit rd. 61% einen etwas höheren Anteil an Kunden aus Idar-Oberstein selbst. Auch der Anteil der Kunden aus dem Umland liegt mit rd. 29% etwas höher. Der Anteil am Umsatz durch Touristen wurde hingegen von den Händlern mit rd. 8% etwas höher eingeschätzt (rd. 3% Kundenherkunftserfassung).

Im Wesentlichen wird die Einschätzung der Händler in Idar-Oberstein durch die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung bestätigt. Unterschiede sind vor allem auf die geringe Zahl und die dabei unterschiedlichen teilnehmenden Betriebe (Lage der Betriebe sowie verschiedene Sortimentsstruktur) zurückzuführen. So haben sich z.B.

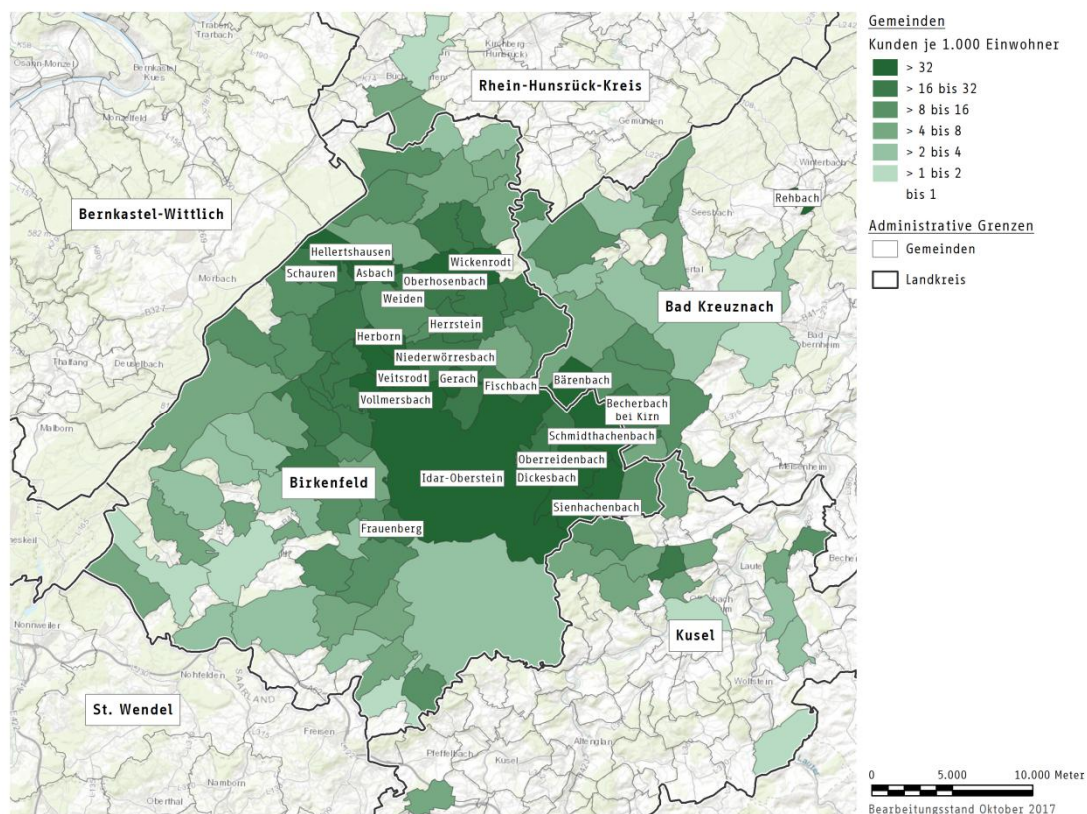


überwiegend Betriebe mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches außerhalb der Innenstädte von Idar und Oberstein an der Kundenherkunftserfassung beteiligt. Von den für Touristen besonders interessanten Betrieben mit Sortimenten Schmuck und Edelsteine, hat sich keiner an der Kundenherkunftserfassung beteiligt.

## Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels in Idar-Oberstein abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommune gesetzt. In Karte 1 ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

**Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Idar-Oberstein**



Quelle: Kundenherkunftserfassung August/ September 2017; Esri, HERE, DeLorme, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Neben den Befragten aus Idar-Oberstein erreichen die höchsten Anteile die nördlich angrenzenden Gemeinden Gerach, Veitsrodt Vollmersbach, Herborn, Niederwörres-



bach und Fischbach, die östlich angrenzenden Gemeinden Schmidhachenbach, Oberreidenbach, Sienhachenbach und Dickesbach aus dem Landkreis Birkenfeld. Ebenfalls hohe Anteile erreichen die Gemeinden Asbach, Wickenrodt, Hellertshausen und Oberhosenbach gefolgt von Weiden, Becherbach bei Kirn, Schauren und Herrstein.

Das weitere Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf weitere Städte und Gemeinden des Landkreises Birkenfeld im Norden, Süden und Westen sowie auch auf Gemeinden im Landkreis Bad Kreuznach.

### **Verbleibquote**

Aus den Händlerangaben zur Kundenherkunft lässt sich zusätzlich die Verbleibquote ableiten.

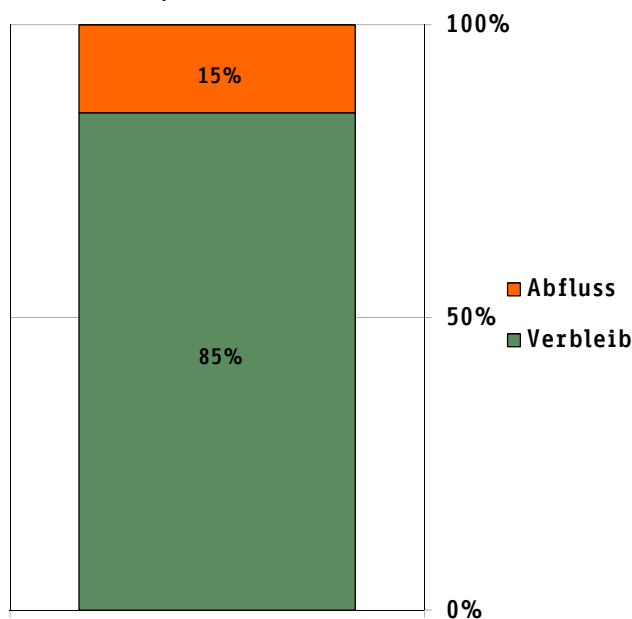
*Die **Verbleibquote** errechnet sich, indem der aus Idar-Oberstein stammende Umsatz in Relation zur Kaufkraft in Idar-Oberstein gesetzt wird. Die Verbleibquote gibt damit den Teil der örtlichen Kaufkraft an, der durch den Einzelhandel in der Stadt Idar-Oberstein gebunden werden kann.*

In Idar-Oberstein können rd. 85% der in Idar-Oberstein vorhandenen Kaufkraft durch den örtlichen Handel - d.h. etwa 145,8 Mio. von rd. 171,6 Mio. € Kaufkraft - gebunden werden.

Rund 15% der örtlichen Kaufkraft fließen in andere Gebiete (außerhalb von Idar-Oberstein) ab. Dies entspricht in der Summe einem Abfluss der ortsansässigen Kaufkraft in Höhe von etwa. 25,7 Mio. €. Im Vergleich zu anderen Städten weist Idar-Oberstein damit eine überdurchschnittlich hohe Verbleibquote auf, die kaum steigerungsfähig ist. Ein Abfluss von rd. 15% kann insbesondere entstehen durch (Erlebnis-)Einkäufe am Wochenende in größeren Städten, im Urlaub oder am Arbeitsort bzw. beim Pendeln.

Bereits 2004 wurde die Kaufkraft durch den örtlichen Handel sehr gut gebunden; die Verbleibquote lag bei rd. 80%.

Abb. 7: Verbleibquote der Stadt Idar-Oberstein



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

### 3.2.4 Weitere Ergebnisse der Einzelhändlerbefragung

Neben Angaben zur Einzelhandelssituation, Umsätzen und Kundenherkunft konnten im Rahmen der Einzelhändlerbefragung noch weitere Informationen gesammelt werden. Dazu zählen mögliche Änderungsabsichten, Angaben zu Eigentumsverhältnissen, Umsatzentwicklung und zum Online-Handel.

#### Änderungsabsichten

Insgesamt wurde nur von wenigen Einzelhändlern eine Änderungsabsicht artikuliert: Von 113 antwortenden Händlern beabsichtigen neun Händler eine Schließung des Betriebes. Drei Händler beabsichtigen eine Verkleinerung der Verkaufsfläche. Je zwei Einzelhändler beabsichtigen eine Verlagerung an einen anderen Standort bzw. eine Umstrukturierung hinsichtlich des Konzeptes oder der angebotenen Sortimente. Ein Händler beabsichtigt die Vergrößerung der Verkaufsfläche.

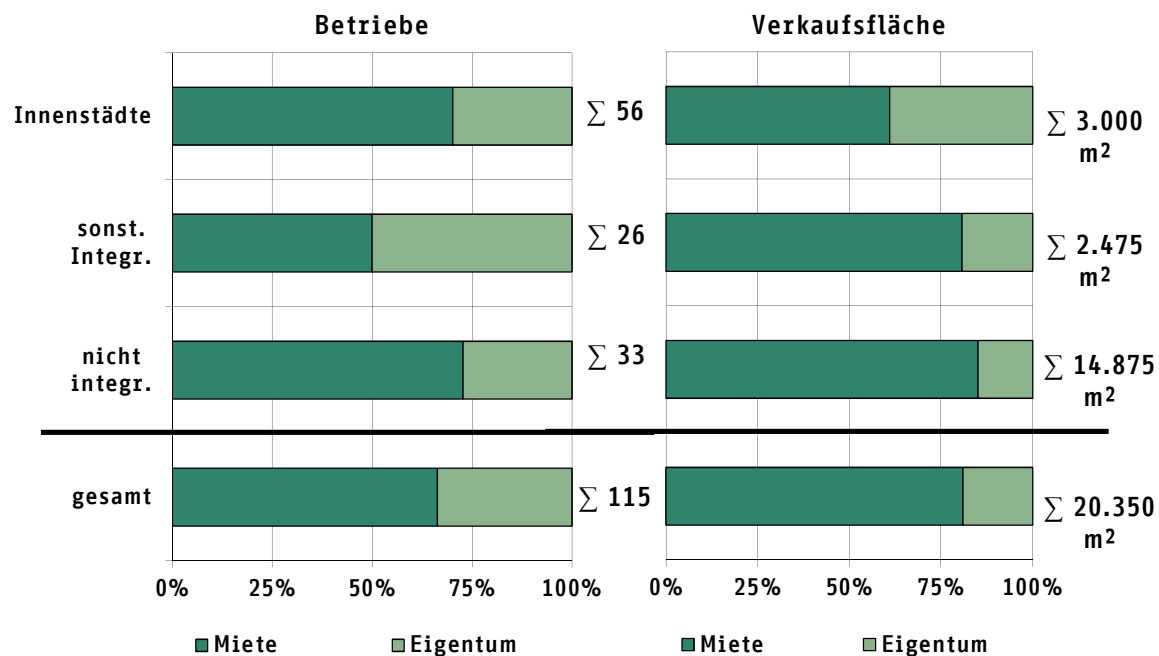
#### Eigentumsverhältnisse

Mögliche Änderungswünsche, die von der kommunalen Politik und der Verwaltung an den Handel herangetragen werden, werden oft durch die Eigentumsverhältnisse blockiert. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, neben den Händlern auch die Immobilieneigentümer als Akteure im Blick zu haben, zumal, sowohl bezogen auf die



Anzahl der Betriebe als auch gewichtet nach Verkaufsflächen, der überwiegende Anteil der auf diese Frage antwortenden Einzelhändler (115 Händler) Mieter sind.

Abb. 8: Eigentumsverhältnisse nach Betrieben und gewichtet nach Verkaufsflächen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe sind hohe Anteile an Mietern für die Bereiche der Innenstädte (rd. 70%) und nicht integrierten Standorte (rd. 73%) zu konstatieren, während - verkaufsflächenbezogen - der Anteil an Mietern an sonstigen integrierten (rd. 81%) und an nicht integrierten Standorten (rd. 85%) am höchsten ist.

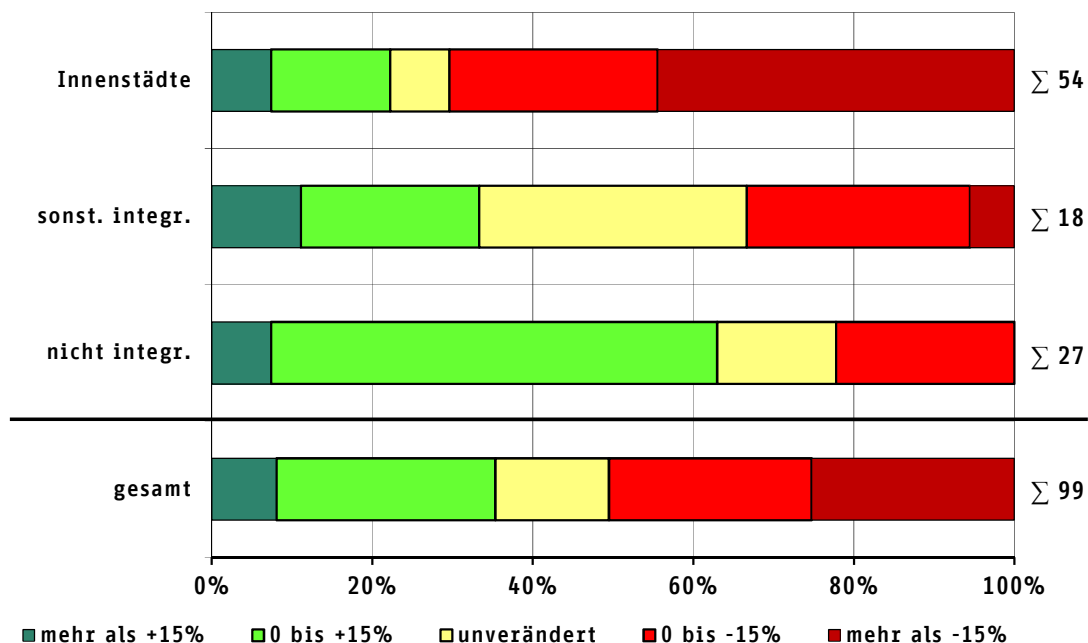
### Umsatzentwicklung

Die Abb. 9 zeigt die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren. Mehr als ein Drittel, der 99 auf diese Frage antwortenden Einzelhändler, verzeichnete einen Umsatzanstieg, rd. 14% gaben eine Umsatzstagnation an. Der größte Anteil - rd. 50% - der Händler gab einen Umsatzrückgang an, wobei dieser jeweils zur Hälfte bei bis zu -15% bzw. mehr als -15% lag.

Nach Standorttypen differenziert, sind hinsichtlich des Anteiles an Betrieben mit Umsatzrückgang signifikante Unterschiede feststellbar. In den Innenstädten verzeichneten rd. 70% der Händler Umsatzrückgänge, wobei rd. 44% der Händler Um-

satzrückgänge von mehr als 15% angaben. An den nicht integrierten Standorten gaben hingegen nur rd. 22% der Händler Umsatzrückgänge an, während rd. 63% Umsatzsteigerungen verzeichnen konnten.

Abb. 9: Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren nach Standorttypen



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

### Homepage und Online-Shop

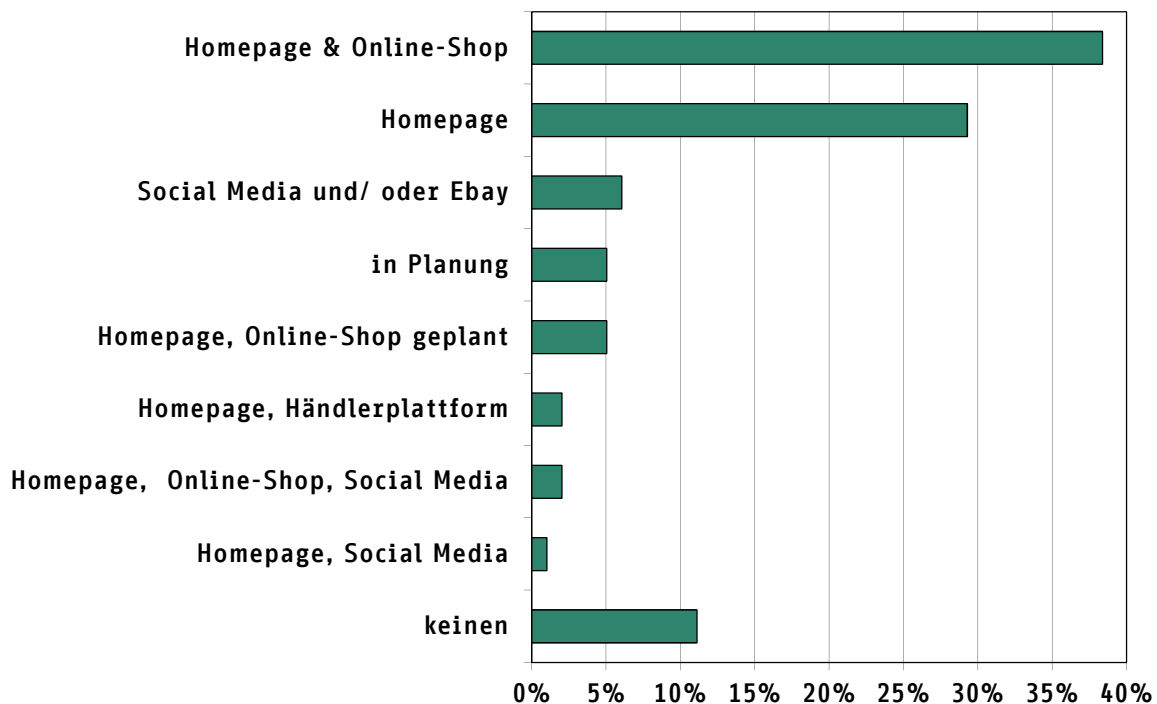
Auf die Frage nach einem Internetauftritt und dem Angebot eines Online-Shops haben 99 Händler geantwortet. Rund 78% der befragten Einzelhändler gaben an, dass sie über eine Homepage verfügen, d.h. mehr als 20% der Händler haben keine Homepage. Rund 38% der befragten Händler betreiben zusätzlich einen Online-Shop (vgl. Abb. 10). Dies betrifft tendenziell eher größere Geschäfte und Filialbetriebe.

Weitere Nennungen bezogen sich auf die Nutzung von Social Media, Ebay oder andere Händlerplattformen. Rund 11% der Händler haben gar keinen Internetauftritt.

Bei derartigen Untersuchungen in anderen Städten konnten ähnliche Ergebnisse zum Thema Online-Handel festgestellt werden.



Abb. 10: Homepage und Online-Shop



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

### **Bedeutung Online-Handel und entsprechende Maßnahmen**

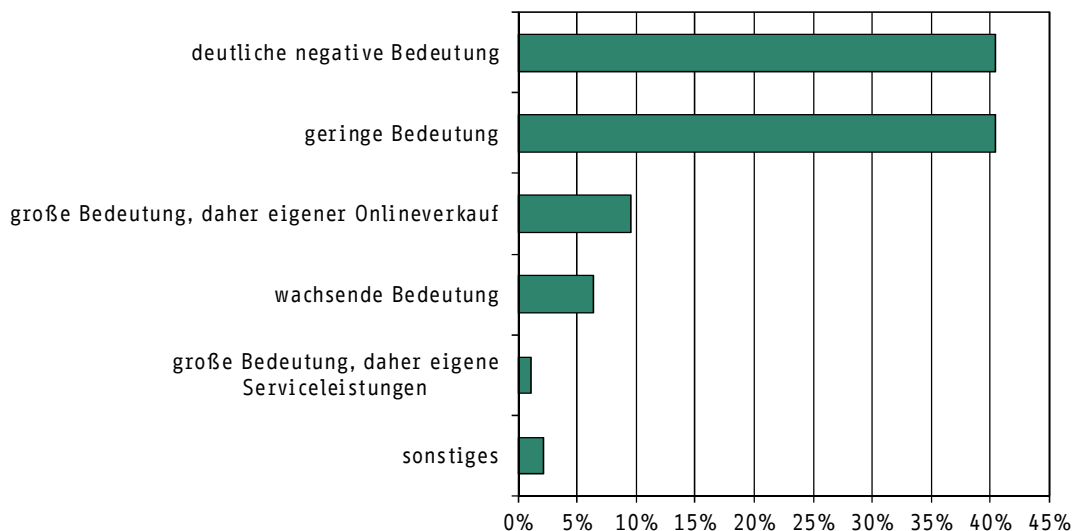
Rund 40% der befragten Händler gaben an, dass der Online-Handel für sie und ihr Geschäft einen deutlich negativen Einfluss hat (vgl. Abb. 11).

Ein ebenso großer Anteil der befragten Händler gab hingegen an, dass der Online-Handel nur einen geringen Einfluss für den eigenen Betrieb hat. Als Begründung hierfür wurde u.a. angegeben, dass der Einfluss auf Grund der angebotenen Sortimente eher gering sei oder auf Grund der Ausrichtung des Angebotes auf eine ältere Zielgruppe.

Lediglich rd. 10% der Händler gaben an, auf Grund der großen Bedeutung des Online-Handels mit einem eigenen Online-Shop oder durch den Verkauf über Plattformen wie Ebay, als Maßnahme auf diese Entwicklung zu reagieren. Zum Teil schätzen diese Händler die zunehmende Bedeutung des Online-Handels positiv ein, da sie selber davon profitieren können.

Nur eine untergeordnete Rolle spielt bei den befragten Händlern in Idar-Oberstein die Möglichkeit, durch ein erweitertes Service-Angebot bzw. bessere Beratung durch Fachpersonal auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels zu reagieren.

**Abb. 11: Bedeutung Online-Handel und entsprechende Maßnahmen**



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

### 3.2.5 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Händlersicht

Die Befragung sollte neben der Erfassung wichtiger Einzelhandelsdaten den Händlern die Gelegenheit geben, ihre persönliche Meinung und Stimmungslage in die Analyse einzubringen. Diese Aussagen sind von großer Bedeutung für eine umfassende Darstellung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein.

Die Einzelhändler wurden daher im Zuge der Befragung gebeten, sich in einer offenen Frage<sup>39</sup> (ohne vorgegebene Antwortmöglichkeit) zu positiven und negativen Aspekten im Hinblick auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Idar-Oberstein zu äußern.

Die Auskünfte der Einzelhändler wurden zu den in Abb. 12 dargestellten Themenbereichen zusammengefasst. Die Abbildung spiegelt die allgemeine Stimmungslage der Händler zum Befragungszeitpunkt wieder und verschafft gleichzeitig einen Überblick über aktuelle Themenschwerpunkte bei den Einzelhändlern in Idar-Oberstein. Insgesamt antworteten 115 Händler auf die offene Frage.

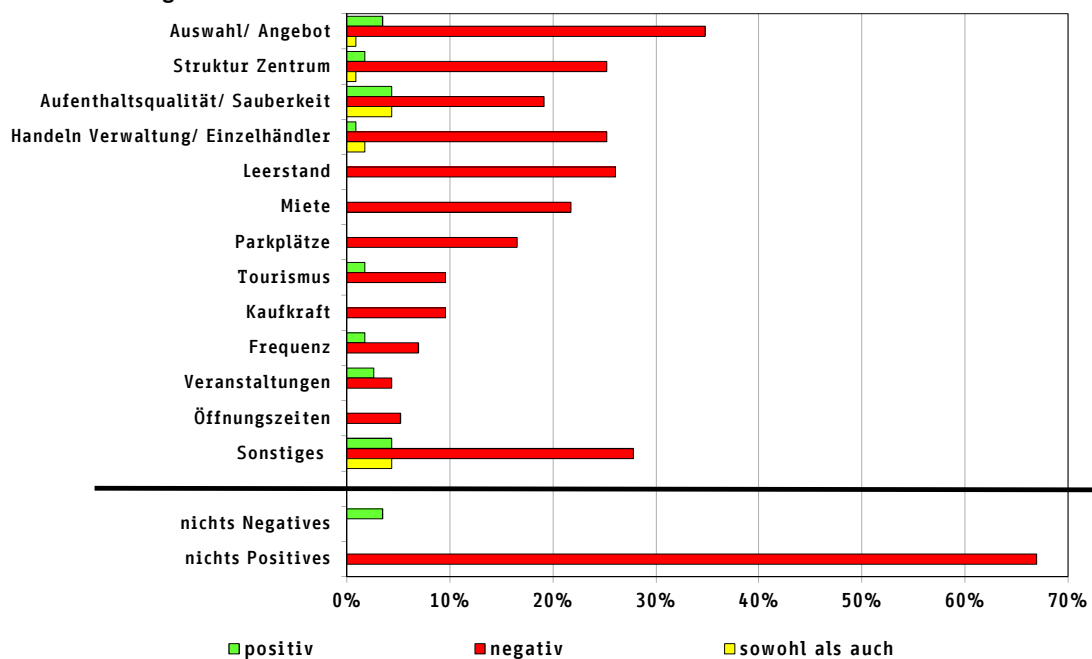
<sup>39</sup> "Was finden Sie an der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein gut bzw. schlecht?"



Für die Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass bei derartigen, offen gestellten Fragen i.d.R. negative Aussagen überwiegen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass positive Sachverhalte häufig als selbstverständlich aufgefasst werden, während negative Aspekte präsenter sind und daher spontaner geäußert werden. Folgerichtig ist den positiven Angaben ein größeres Gewicht beizumessen.

Rund 67% der Händler, die sich zu dieser Frage äußerten, fiel nichts Positives zur Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein ein. Demgegenüber steht ein Anteil von nur rd. 3%, die keine Defizite sahen. Diese extrem negative Sichtweise konnte bereits bei der Befragung 2004 festgestellt werden. Angesichts der erheblichen Zunahme an Leerständen in beiden Innenstädten gegenüber 2004 ist diese kritische Einschätzung der Einzelhändler nicht überraschend.

Abb. 12: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht 2017



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017, eigene Berechnungen

Aus der Befragung konnten insgesamt zwölf Themenbereiche abgeleitet werden, die nachfolgend differenziert aufgeführt werden. Dabei werden alle Themenbereiche überwiegend negativ beurteilt. Am stärksten kritisiert wurde das Thema "Auswahl/ Angebot".





- In dem am häufigsten thematisierten Bereich "**Auswahl/ Angebot**" überwiegen die negativen Äußerungen gegenüber den positiven Aussagen deutlich. Insbesondere wurde das Einzelhandelsangebot allgemein in Idar-Oberstein kritisiert, vor allem in den Innenstädten. Weiterhin wurde die mangelnde Angebotsvielfalt bzw. der Branchenmix genannt sowie auch das Fehlen bestimmter Sortimente (z.B. Drogeriewaren in der Innenstadt) oder Angebote für jüngere oder höherwertige Angebote beklagt. Ein sehr geringer Anteil beurteilte das Einzelhandelsangebot allgemein gut.
- Im Zusammenhang mit dem Themenbereich "**Struktur Zentrum**" wurden die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten und die Verlagerung von Betrieben dorthin kritisiert. Weiterhin wurden fehlende Magnetbetriebe in der Innenstadt häufig genannt. Positiv wurden in diesem Zusammenhang mögliche Folgenutzungen/ Entwicklungen für das leerstehende Hertie-Kaufhaus bewertet sowie auch die Umgestaltung des Bahnhofs/ Bahnhofsplatzes.
- Zum Thema "**Aufenthaltsqualität/ Sauberkeit**" spielten insbesondere die mangelnde Sauberkeit oder auch defekte Brunnen in der Fußgängerzone eine Rolle. Die Aufenthaltsqualität im speziellen wurde hingegen zu etwa gleichen Teilen sowohl negativ als auch positiv bewertet.
- Im Zusammenhang "**Handeln Verwaltung/ Einzelhändler**" wurde in erster Linie eine mangelnde Zusammenarbeit zwischen den Händlern und der Stadt, aber auch der Händler untereinander genannt. Weiterhin spielte das Ordnungsamt eine Rolle, das aus Sicht der Händler teils zu wenig Präsenz zeigt und teils zu streng kontrolliert.
- Zahlreiche negative Aussagen gab es auch zu den Themen "**Leerstand**" (Häufung in der Fußgängerzone), "**Miete**" (zu hohe Mieten) und "**Parkplätze**" (insbesondere Parkgebühren, Anzahl und Qualität der Parkplätze).
- In geringerem Umfang gab es weiterhin Nennungen zu den Themen "**Tourismus**" (negative Entwicklung), fehlende "**Kaufkraft**", geringe "**Frequenz**", "**Veranstaltungen**" und uneinheitliche "**Öffnungszeiten**". Die positiven Aussagen zum Thema Kundenfrequenz bezogen sich dabei auf Einzelhandelsstandorte im Gewerbegebiet bzw. am Marktplatz. Händler, die sich zu Veranstaltungen äußerten, sahen diese einerseits positiv als Frequenzbringer, andererseits wurde der Wunsch nach mehr Veranstaltungen geäußert.



- Unter der Rubrik "**Sonstiges**" sind einige wenige Äußerungen zusammengefasst, die auf Grund der geringen Anzahl der Nennungen keinen eigenständigen Themenbereich bilden. Hier überwiegen die negativen Äußerungen.

Auffällig an den Ergebnissen der Einzelhändlerbefragung ist der hohe Anteil negativer Nennungen bzw. die Tatsache, dass es keinen Themenbereich gibt, der von den Händlern auch nur annähernd überwiegend positiv eingeschätzt wird.

### **3.3 FAZIT - EINZELHANDELSSITUATION GESAMTSTADT**

Unter quantitativen Gesichtspunkten verfügt die Stadt Idar-Oberstein - ebenso wie 2004 - über eine sehr gute Versorgungsfunktion. In nahezu allen Sortimenten sind per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen; die Bindungsquoten bei den meisten Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches liegen über 200%. Ihre Versorgungsfunktion als kooperierendes Mittelzentrum kann die Stadt Idar-Oberstein auch für den Mittelbereich weitestgehend wahrnehmen. Weiterhin wird etwa die Hälfte des Umsatzes mit Kunden von außerhalb der Stadt (Umlandbewohner und Touristen) erwirtschaftet.

Die Gesamt-Bindungsquote konnte gegenüber 2004 gesteigert werden, obwohl ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche und ein erheblicher Rückgang der Einzelhandelsbetriebe zu konstatieren ist. Der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe hat vor allem in den Innenstädten Idar und Oberstein stattgefunden und ist hier an der Vielzahl an Leerständen ablesbar.

Aus Sicht der Händler stellt sich die Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein deutlich negativ dar. Umsatzrückgänge haben nach Angaben der Händler vor allem in den Innenstädten stattgefunden.

Die Einschätzung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein, aus Sicht der Einzelhändler, fällt extrem negativ aus. Fast 70% der Händler, die sich an der Befragung beteiligten, sehen nichts Positives an der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein.



## 4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN IDAR-OBERSTEIN

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Baurechtsnovellen der vergangenen Jahre stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung gerückt und stellt einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Idar-Oberstein dar<sup>40</sup>. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>41</sup>.

Welche Bereiche unter diese Kategorie fallen und welche Kriterien diese erfüllen müssen, wird im Folgenden erläutert.

### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte und Stadtteilzentren nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung mit mittlerweile über 40.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Stadtteilzentrums genannt werden.

Eine attraktive Innenstadt bzw. ein attraktives Stadtteilzentrum wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch durch die funktionale Mischung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulichen Qualitäten stellt dabei die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des

---

<sup>40</sup> Vgl. insbesondere §§ 1 (6) Nr. 11, 9 (2a) und (3) BauGB.

<sup>41</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



BVerwG<sup>42</sup> (vgl. Kap. 2.2.1.1). Dabei ist, anders als im Gutachten von 2004, eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

### **Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Ein unabdingbares Kriterium, das ein zentraler Versorgungsbereich aufweisen muss, ist eine städtebaulich **integrierte Lage**. Das bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell eingebunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung haben muss, sodass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - vorhanden ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere am Bestand der Einzelhandelsbetriebe. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentralen Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - in der Regel publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist für eine funktionale Vielfalt im Zentrum von erheblicher Bedeutung.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:

- Verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe) sowie

---

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 11.10.2007, Az. 4 C 7.07.



- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die zentralen Versorgungsbereiche Idar und Oberstein werden in den nachfolgenden Kapiteln 4.2 und 4.3 im Hinblick auf ihre Abgrenzung überprüft. In Kap. 4.4 werden die im Gutachten 2004 dargestellten zentralen Bereiche in den Stadtteilen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung bewertet.

## **4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT IDAR**

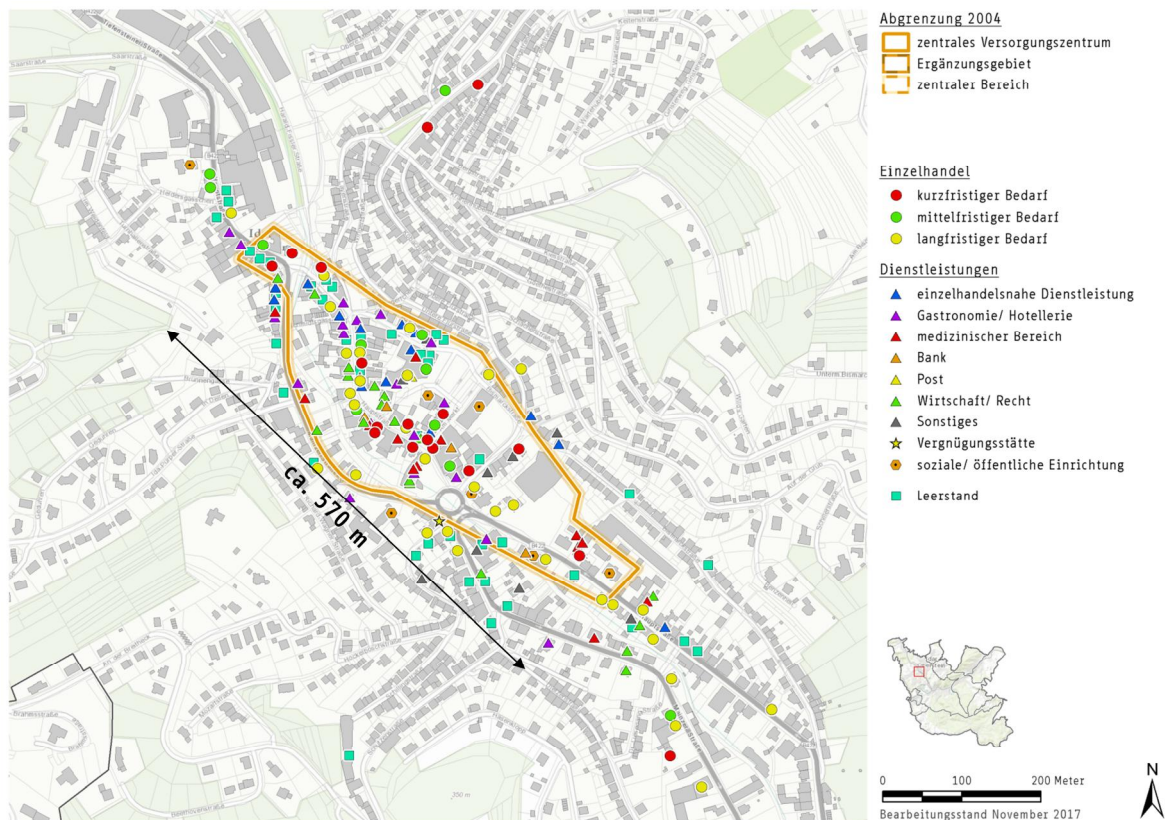
### **4.2.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar**

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt von Idar erstreckt sich entsprechend der Abgrenzung von 2004 im Wesentlichen entlang der Hauptstraße und der Mainzer Straße im Bereich zwischen der Harald-Fissler-Straße im Nordwesten und dem Deutschen Edelsteinmuseum im Südosten. Nach Nordosten hin stellt die Bismarckstraße die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Für die Bewertung der Veränderungen des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Innenstadt gegenüber 2004 wird diese Abgrenzung in der IST-Betrachtung zunächst beibehalten, zumal bei der Begehung keine wesentlichen städtebaulich-funktionalen Veränderungen innerhalb der bisherigen Innenstadt festgestellt wurden.

Die Karte 2 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar und den angrenzenden Gebieten. Das Einzelhandelsangebot befindet sich vor allem innerhalb der Fußgängerzone an der Hauptstraße. An der Mainzer Straße, an der Hauptstraße südlich des Schleiferplatzes und in weiteren Bereichen ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weniger dicht. Insbesondere im nördlichen Bereich der Innenstadt und im gesamten Umfeld der Innenstadt sind Leerstände erkennbar.



Karte 2: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

Eine Überprüfung der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt in Kapitel 4.2.3.

#### 4.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar befinden sich rd. 15% aller Einzelhandelsbetriebe von Idar-Oberstein mit lediglich rd. 3% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Idar liegt bei rd. 6% (vgl. Abb. 15, S. 74). Ein Vergleich zu 2004 zeigt, dass sowohl die Zahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche deutlich gesunken sind und somit die quantitative Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches nicht gehalten werden konnte.



### **Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar (ohne Lebensmittel-handwerk, Tankstellen und Apotheken)**

- 33 Betriebe (50 Betriebe im Jahr 2004)
- 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (5.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2004)
- 17,7 Mio. € Umsatz (14,3 Mio. € im Jahr 2004)

### **"Unechte Bindungsquote"**

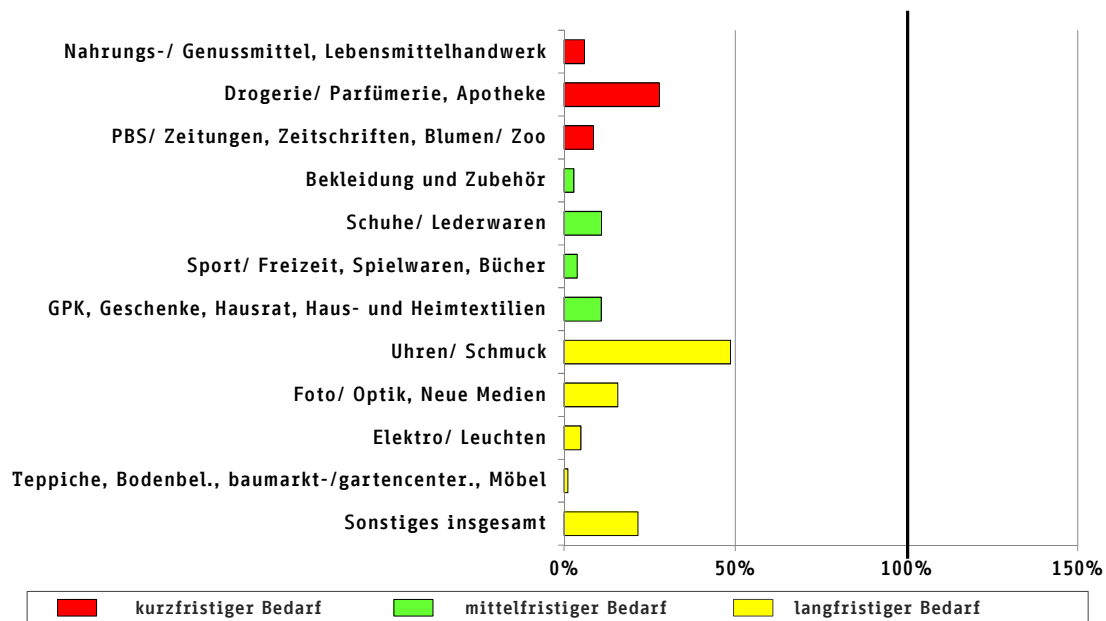
In Kap. 3.2.2 wurde bereits festgestellt, dass die Stadt Idar-Oberstein mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 183% per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse verzeichnet. Die Beurteilung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

*Die "unechte Bindungsquote" errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der gesamten Stadt Idar-Oberstein gesetzt wird.*

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rote Balken in Abb. 13) sind die "unechten Bindungsquoten" wenig aussagekräftig: Hier kommen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar weder gesamtstädtische noch überörtliche Versorgungsfunktionen zu, da die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches wohnortnah angeboten werden sollten. Demnach sollen lediglich die Einwohner in der Innenstadt und deren Umfeld mit den Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich versorgt werden (vgl. Kap. 5.3).



Abb. 13: "unechte Bindungsquoten" im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfU; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Bedeutsam für die Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar sind dagegen die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente des **mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches**.

Es wird deutlich, dass in keinem Sortimentsbereich auch nur annähernd eine Bindungsquote von 100% erreicht wird. Mit Ausnahme des Sortimentes Uhren/ Schmuck (49%) bleiben die "unechten Bindungsquoten" des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sogar unter 25%. Die Innenstadt von Idar weist somit weder mittelzentrale noch gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf.

#### 4.2.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar

Die Stärken-Schwächen-Analyse bildet eine wesentliche Grundlage für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar (vgl. Kap. 4.1). Da bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes von 2004 eine ausführliche städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse erfolgte, wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens vor allem eine Überprüfung dieser durchgeführt. Nachfolgend sind deshalb nur wesentliche



Aspekte zur städtebaulich-funktionalen Situation des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar, insbesondere Veränderungen gegenüber 2004, dargestellt.

**Karte 3: Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Idar**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

### Stärken

Im Hinblick auf die Stärken des zentralen Versorgungsbereiches sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber 2004 festzustellen. Positiv fällt das gastronomische Angebot auf, dass insbesondere zur Belebung des Schleiferplatzes beiträgt.

#### *funktional*

- Nahversorgung durch Discounter, Bioladen, Obst- und Gemüsegeschäft, Lebensmittelhandwerk
- Fachgeschäfte, u.a. Schmuck, Tee, Schuhe, Bekleidung, Haushaltwaren
- vielfältige Gastronomie, Ärztehaus, sonstige Dienstleister
- Edelsteinmuseum als Alleinstellungsmerkmal



Foto 1: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 2: Edelsteinmuseum



Quelle: eigenes Foto, August 2017

### *städtebaulich*

- z.T. markante historische Gebäude/ Jugendstilvillen
- attraktive Außengastronomie am Schleiferplatz und z.T. in der Fußgängerzone
- Schleiferplatz und Maler-Wild-Platz mit Aufenthaltsqualität

Foto 3: Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 4: Schleiferplatz/ Gastronomie



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Schleiferplatz als attraktiver Eingangsbereich mit lebendiger Atmosphäre
- überwiegend attraktiv gestalteter öffentlicher Raum im Bereich der Fußgängerzone

Foto 5: Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 6: Maler-Wild-Platz



Quelle: eigenes Foto, August 2017

## Schwächen

Unter funktionalen Gesichtspunkten hat sich die Situation im zentralen Versorgungsbereich Idar gegenüber 2004 sichtbar verschlechtert. Auffällig ist eine deutliche Zunahme der Leerstände, insbesondere im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches und an den Rändern. Dies wirkt sich negativ auf das Straßenbild (u.a. verklebte Schaufenster, mangelnde Investitionstätigkeit) und die Atmosphäre (geringe Frequenz) im Zentrum auf. Wesentliche städtebauliche Missstände konnten nicht beseitigt werden (z.B. Gebäude und Umfeld Hotel/ Edelsteinbörse).

### *funktional*

- sehr kleinteilige betriebliche Strukturen
- Magnetbetriebe nicht vorhanden

Foto 7: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 8: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- kleinflächiger Lebensmittel-Discounter (weniger als 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als größter Einzelhandelsbetrieb
- wenige Einzelhandelsangebote/ keine Konkurrenzsituation
- z.T. Ladengeschäfte mit erheblichem Investitionsbedarf

Foto 9: Geschäft - Investitionsbedarf



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 10: Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017



- Zunahme an Leerständen gegenüber 2004
- viele Leerstände im Gebäudekomplex Post, im gesamten nördlichen Bereich und in den Randbereichen des Zentrums

**Karte 4: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Idar**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

- leerstehendes Schulgebäude und Schulhof
- geringe Frequenz in Fußgängerzone

**Foto 11: Fußgängerzone - Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

**Foto 12: Postgebäude - Leerstände**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

*städtebaulich*

- Vielzahl an Leerständen und modernisierungsbedürftigen Gebäuden wirken sich negativ auf das Stadtbild und die Atmosphäre aus
- sichtbarer Trading-Down-Prozess

**Foto 13: städtebaulicher Missstand**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

**Foto 14: Entwicklungsbedarf**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- städtebauliche Missstände im Bereich zwischen Edelsteinmuseum und Schleiferplatz (Umfeld Hochhaus, Parkdeck, öffentlicher Raum)
- städtebauliche Missstände Mainzer Straße, Hauptstraße/ Harald-Fissler-Straße
- Modernisierungsbedarf Gebäudekomplex Post
- leerstehendes Schulgebäude und Schulhof wirken verwahrlost
- z.T. Modernisierungsbedarf öffentlicher Raum im Bereich Fußgängerzone

**Foto 15: städtebaulicher Missstand**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

**Foto 16: Leerstand - Schule mit Schulhof**



Quelle: eigenes Foto, August 2017



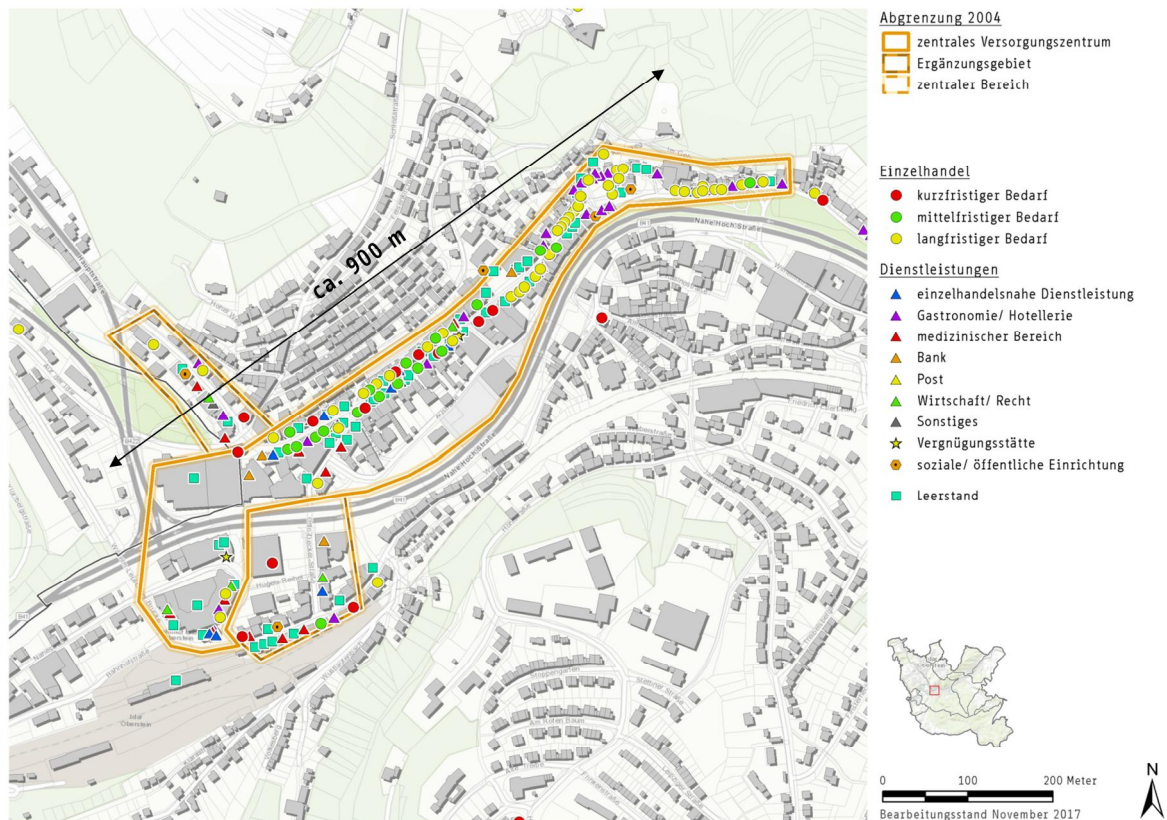
## 4.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT OBERSTEIN

### 4.3.1 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein erstreckt sich entsprechend der Abgrenzung von 2004 im Wesentlichen linear entlang der Hauptstraße im Bereich zwischen dem Europaplatz bzw. Auf der Idar im Westen und der Straße Im Gebück im Nordosten. Nach Südosten hin stellt die B 41 die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Im westlichen Bereich gehört ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich ein Gebiet südlich der B 41 zwischen dem Platz Auf der Idar und dem Bahnhof (Willy-Brandt-Platz).

Um die Vergleichbarkeit zur Einzelhandelsstruktur von 2004 zu gewährleisten, wird auch in Oberstein die Abgrenzung von 2004 zunächst für die IST-Betrachtung beibehalten.

Karte 5: Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



Die Karte 5 zeigt den aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein und den angrenzenden Gebieten. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot befindet sich vor allem innerhalb der Fußgängerzone an der Hauptstraße. In den übrigen Bereichen, vor allem südlich der B 41, ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz weniger dicht.

Eine Überprüfung der städtebaulich-funktionalen Stärken-Schwächen-Analyse des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein erfolgt in Kapitel 4.3.3.

#### **4.3.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein**

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein befinden sich rd. 29% aller Einzelhandelsbetriebe von Idar-Oberstein mit rd. 9% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Umsatzanteil der innerstädtischen Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Oberstein liegt bei rd. 12% (vgl. Abb. 15, S. 74). Ein Vergleich zu 2004 zeigt, dass auch in der Innenstadt von Oberstein sowohl die Zahl der Betriebe als auch die Verkaufsfläche kleiner geworden sind und somit die quantitative Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches nicht gehalten werden konnte.

#### **Angebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein (ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen und Apotheken)**

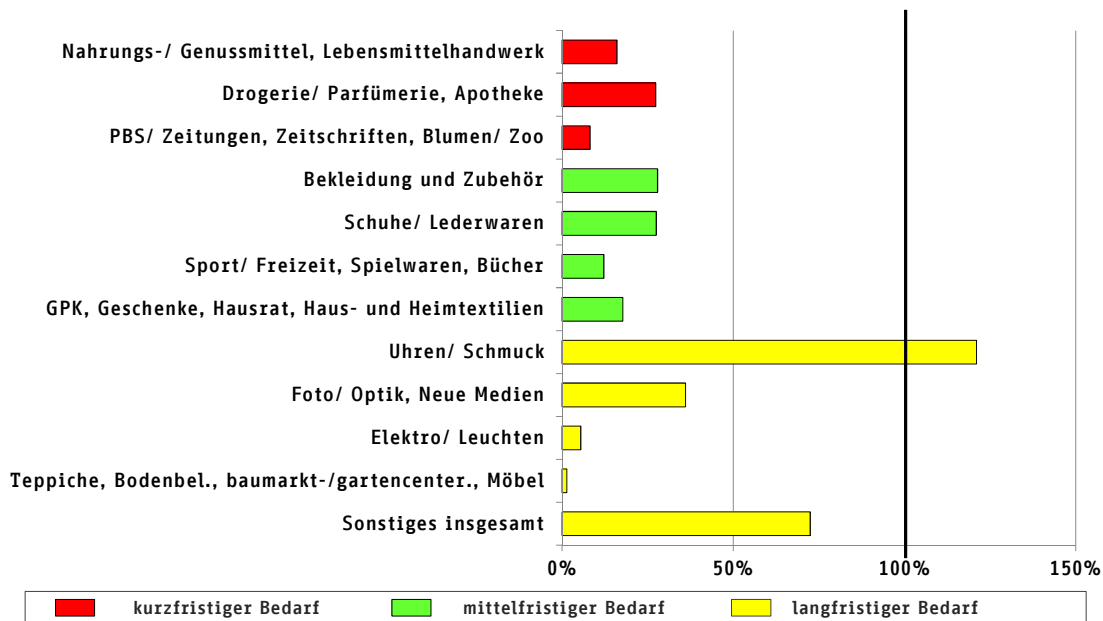
- 65 Betriebe (115 Betriebe im Jahr 2004)
- 8.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (17.350 m<sup>2</sup> im Jahr 2004)
- 28,1 Mio. € Umsatz (44,3 Mio. € im Jahr 2004)

#### **"Unechte Bindungsquote"**

Entsprechend der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Idar (vgl. Kap. 4.2.2), wird im Folgenden mittels "unechter Bindungsquote" die Versorgungsfunktion der Innenstadt von Oberstein für die Gesamtstadt beurteilt (vgl. Abb. 14).



Abb. 14: "unechte Bindungsquoten" im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Es wird deutlich, dass nur im Sortimentsbereich Uhren/ Schmuck eine Bindungsquote von über 100% erreicht wird. Die "unechten Bindungsquoten" des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches liegen ansonsten unter 50%. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt von Oberstein für die Gesamtstadt bzw. für die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums wird somit nicht erfüllt.

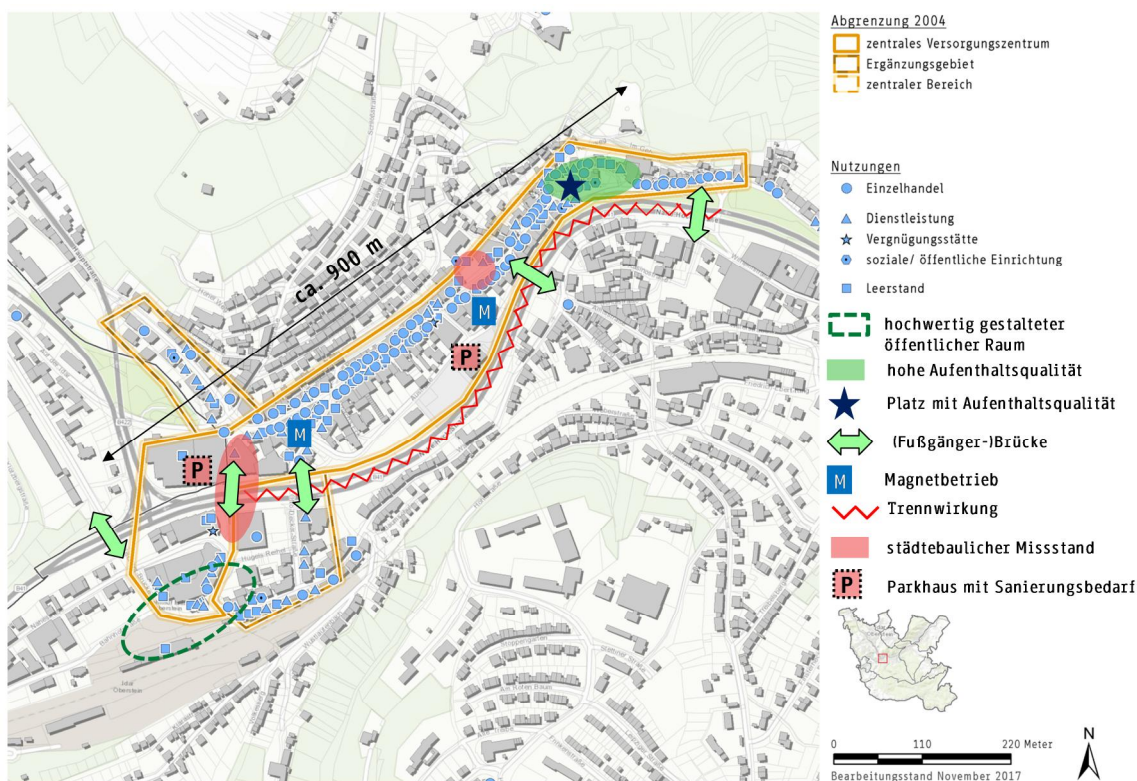
#### 4.3.3 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein

Entsprechend der Darstellung für die Innenstadt von Idar, werden im Folgenden die Stärken und Schwächen für die Innenstadt von Oberstein unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten aufgezeigt.

Charakteristisch für den zentralen Versorgungsbereich Oberstein sind die Lage im schmalen, tiefen Nahetal und die enorme Längsausdehnung von fast einem Kilometer entlang der Fußgängerzone. Anders als in Idar befinden sich vor allem im südwestlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches größere Betriebsstrukturen.



Karte 6: Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Oberstein



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

## Stärken

Die Stärken der Obersteiner Innenstadt liegen weiterhin in ihrer touristischen Funktion. Wesentliche Veränderungen hinsichtlich der Stärken sind gegenüber 2004 nicht festzustellen.

### *funktional*

- Im Bereich zwischen dem Platz Auf der Idar im Südwesten und dem Marktplatz im Nordosten ist entlang der Fußgängerzone weiterhin ein relativ vollständiges Einzelhandelsangebot mit Angeboten in allen Bedarfsbereichen vorhanden.
- Dabei handelt es sich sowohl um inhabergeführte Fachgeschäfte als auch um Filialbetriebe.
- Die Lebensmittelversorgung wird durch einen Lebensmitteldiscounter im Bereich des Christuskirchplatzes sowie durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks gewährleistet.
- Gegenüber 2004 neu ist ein Lebensmittel-Discounter im Bereich der Otto-Decker-Straße (Ergänzungsbereich).



Foto 17: Inhabergeführtes Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 18: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Das Einzelhandelsangebot wird durch verschiedene Dienstleistungsangebote ergänzt. Dabei handelt es sich u.a. um Banken, Frisöre, Reisebüros, medizinische Einrichtungen.
- Gastronomiebetriebe konzentrieren sich ebenso wie 2004 vor allem im Bereich des Marktplatzes.

Foto 19: Außengastronomie



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 20: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Der Bereich um den Marktplatz weist eine hohe touristische Bedeutung auf. Hier befindet sich das Deutsche Mineralienmuseum sowie die Fußwegeanbindung zur Felsenkirche und zum Schloss Oberstein. Das Einzelhandelsangebot in diesem Bereich wird durch zahlreiche Schmuck und Edelsteingeschäfte geprägt.

Foto 21: Filialbetrieb



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 22: Gestaltung öffentlicher Raum



Quelle: eigenes Foto, August 2017

### *städtebaulich*

- Insgesamt bietet die Obersteiner Innenstadt eine gute Aufenthaltsqualität. Dazu tragen vor allem der Marktplatz mit seiner lebendigen Atmosphäre und teilweise attraktivem historischem Gebäudebestand sowie die Fußgängerzone bei, die im öffentlichen Raum gut gestaltet ist.
- Auffällig ist die Neugestaltung des gesamten Bahnhofsbereiches. Der Straßenraum wurde mit Bänken, Informationstafeln, Bäumen und einem neuen Bodenbelag aufwändig saniert.

### **Schwächen**

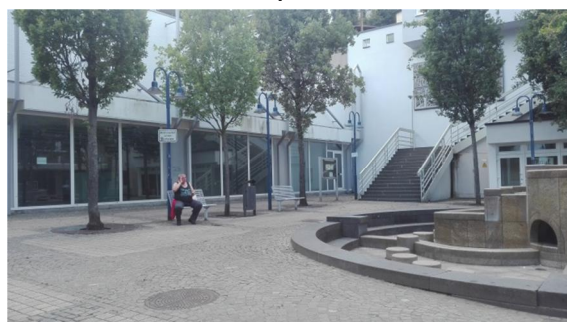
Im Vergleich zu 2004 hat die Anzahl der Leerstände in der Obersteiner Innenstadt weiter zugenommen. Die vielen Leerständen dominieren das Stadtbild, da sie sich nicht nur auf Randlagen und Teilbereiche der Innenstadt erstrecken, sondern im gesamten Fußgängerbereich vorkommen, insbesondere auch an den zentralen Platzbereichen.

Foto 23: Platz auf der Idar - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 24: Christuskirchplatz - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017



### *funktional*

- Trotz der sichtbaren Investitionen in den öffentlichen Raum und der touristischen Potenziale weist die Innenstadt von Oberstein deutliche Trading-Down-Tendenzen auf.

**Foto 25: Leerstand - ehemaliger C&A**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

**Foto 26: Leerstand - Nahe-Haus**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- In allen Bereichen des ausgedehnten zentralen Versorgungsbereiches prägen Leerstände das Bild der Innenstadt. Dabei handelt es sich um Leerstände in allen Betriebsgrößen, einschließlich des ehemaligen Hertie/ Karstadt-Gebäudes am Platz Auf der Idar<sup>43</sup>.
- Innerhalb der Innenstadt stehen rd. 43% der Betriebe leer.

**Foto 27: Fußgängerzone - Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

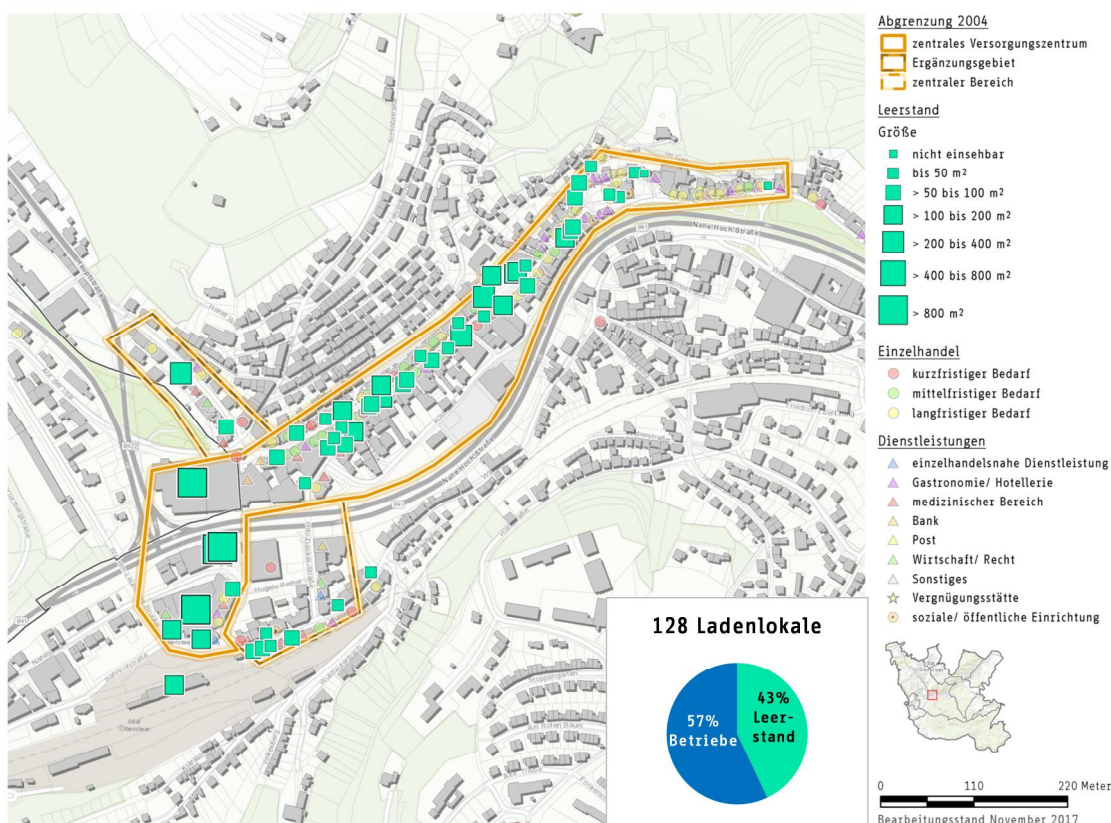
**Foto 28: Fußgängerzone - Leerstand**



Quelle: eigenes Foto, August 2017

<sup>43</sup> Nach Aussagen der Stadtverwaltung wird demnächst ein großflächiger Bekleidungsmarkt im leer stehenden ehemaligen Kaufhaus eröffnen.

### Karte 7: Leerstände im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

Foto 29: Fußgängerzone - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 30: Fußgängerzone - Leerstand



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Es fehlt weiterhin ein attraktives Nahversorgungsangebot (Drogeriemarkt, moderner Vollsortimenter), das auch gleichzeitig Frequenzbringerfunktion wahrnimmt. Darüber hinaus fehlen weitere großflächige Magnetbetriebe mit klassischen Innenstadtangeboten wie z.B. Bekleidung und Schuhe.
- Der Nutzungsbesatz ist über die gesamte Ausdehnung der Fußgängerzone immer wieder durch leerstehende Betriebe unterbrochen. Insbesondere im Bereich zwi-



schen dem Kaufhausleerstand am Platz Auf der Idar und dem Bahnhof, mit dem überwiegend leerstehenden Nahe-Haus, führen fehlende publikumswirksame Nutzungen zu einem unbelebten Gesamteindruck.

### *städtebaulich*

- Zahlreiche Gebäude und Fassaden sind modernisierungsbedürftig. Private Investitionstätigkeit ist angesichts der hohen Leerstandsquote schwierig.
- Erheblichen Sanierungsbedarf weist auch das Parkhaus im leerstehenden Hertie/ Karstadt-Gebäude<sup>44</sup> auf.

Foto 31: Parkhaus Austraße



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 32: Parkplatz Austraße



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Der gesamte Bereich Austraße mit dem ebenfalls sanierungsbedürftigen Parkhaus<sup>45</sup>, einem ausgedehnten ebenerdigen Parkplatz und der gesamten baulichen Situation wirkt wie ein Hinterhofbereich.
- Der Lebensmittel-Discounter an der Otto-Decker-Straße kann die gewünschte Magnetwirkung angesichts seiner Randlage und der Trennwirkung durch Bundestraße und Treppen nur unzureichend entfalten.
- Die Gestaltung des Platzes Auf der Idar wirkt in Teilen modernisierungsbedürftig, ebenso die angrenzende Fußgängerbrücke zum Bahnhof.

---

<sup>44</sup> Das Parkhaus am leerstehenden Hertie/ Karstadt wird demnächst saniert.

<sup>45</sup> Der Bereich Parkhaus Austraße soll demnächst überplant werden.

Foto 33: Platz auf der Idar



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 34: Platz auf der Idar



Quelle: eigenes Foto, August 2017

- Das Erscheinungsbild des Christuskirchplatzes wird vor allem durch die angrenzenden Leerstände sowie durch den funktionslosen Brunnen geprägt.
- Die verschiedenen Fußgängerbrücken über die Bundesstraße reduzieren deren Trennwirkung zwar, bewirken teils aber deutliche Umwege für Fußgänger und sind ebenfalls überwiegend modernisierungsbedürftig.
- Der gesamte Bereich der Fußgängerzone weist auf Grund der Leerstände nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf.

Foto 35: B 41 - Trennwirkung



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 36: Brücken - Modernisierungsbedarf



Quelle: eigenes Foto, August 2017

#### 4.4 EINZELHANDELSANGEBOT IN DEN STADTTEILEN

Neben den Innenstädten von Idar und Oberstein wurden 2004 weitere zentrale Bereiche identifiziert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und der in Kap. 2.2.1.1 und Kap. 4.1 dargestellten Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche wurden diese überprüft und bewertet. Eine abschließende Zuordnung erfolgt im konzeptionellen Teil des vorliegenden Gutachtens (vgl. Kap. 8.3).



## Zentraler Bereich Algenrodt

Der Stadtteil Algenrodt grenzt westlich an den Stadtteil Idar an und ist über die Saarstraße mit der Innenstadt von Idar verbunden. Das bereits 2004 geringe Einzelhandelsangebot ist weiter zurückgegangen. Im zentralen Bereich, der sich entlang der Algenrodter Straße zwischen Burrech und Achatstraße erstreckt, befinden sich mit einer Bäckerei und einer Metzgerei lediglich noch zwei Betriebe und somit nur ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. Der 2004 dort befindliche Lebensmittelmarkt ist nicht mehr vorhanden.

Auf Grund des geringfügigen Angebotes liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor.

Karte 8: Zentraler Bereich Algenrodt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

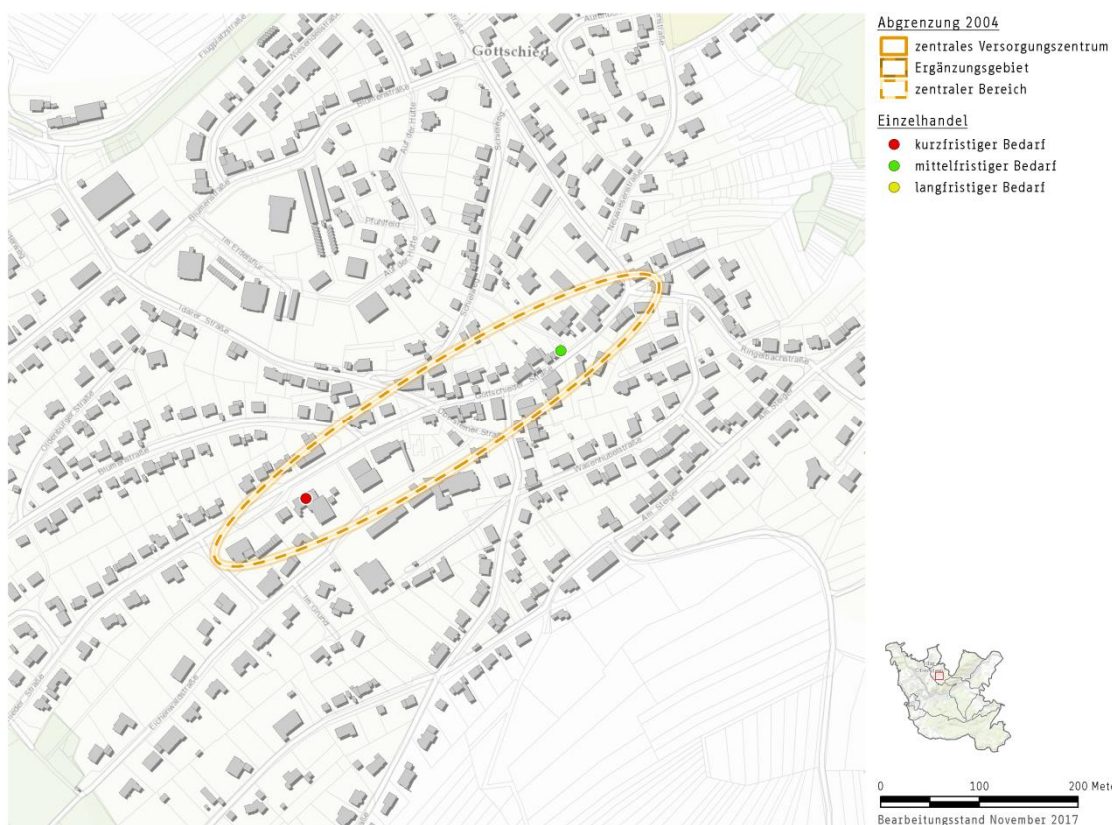


## Zentraler Bereich Götschied

Der Stadtteil Götschied befindet sich östlich des Stadtteils Idar und ist über die Vollmersbachstraße bzw. Flugplatzstraße und die Götschieder Straße an Idar angebunden. An der Vollmersbachstraße befindet sich auch das Sondergebiet-Einzelhandel Vollmersbachstraße mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen. Der zentrale Bereich befindet sich an der Götschieder Straße im Bereich zwischen der Blumenstraße und der Ringelbachstraße.

Gegenüber 2004 hat sich das Einzelhandelsangebot weiter verringert. Es sind lediglich noch eine Bäckerei und ein Schmuck/ Geschenkeladen vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt, eine Metzgerei, eine Apotheke und ein Bekleidungsgeschäft sind weggefallen. Mit dem allenfalls rudimentären Nahversorgungsangebot liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor.

Karte 9: Zentraler Bereich Götschied



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



## Zentraler Bereich Mittelbollenbach

Der Stadtteil Mittelbollenbach befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Idar-Oberstein und südöstlich von Nahbollenbach. Der zentrale Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich Mittelbollenbacher Straße und Auf der Schanz.

Mit Ausnahme einer Bäckerei ist hier kein Einzelhandelsbetrieb mehr vorhanden. Ein Lebensmittelgeschäft und eine Metzgerei sind seit 2004 weggefallen. Ein zentraler Versorgungsbereich liegt nicht vor.

Karte 10: Zentraler Bereich Mittelbollenbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

## Zentraler Bereich Nahbollenbach

Der Stadtteil Nahbollenbach befindet sich östlich des Stadtteils Oberstein und ist über die Bundesstraße 41 unmittelbar an diesen angebunden.

Der zentrale Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Nahbollenbacher Straße und der Mühlenstraße. Gegenüber 2004 hat sich der funktionale Besatz kaum verändert. Im zentralen Bereich befinden sich weiterhin eine Bäckerei, zwei Metzgereien, eine Apotheke sowie ein Zeitschriften- und Tabakwarengeschäft. Der öffentliche Raum ist neu gestaltet, das Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungsnutzungen (Banken, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen) ergänzt.

Ein zentraler Versorgungsbereich besteht nicht, da die Versorgungsfunktion der wenigen Nahversorgungsangebote nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reicht.

**Karte 11: Zentraler Bereich Nahbollenbach**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



## Zentraler Bereich Tiefenstein

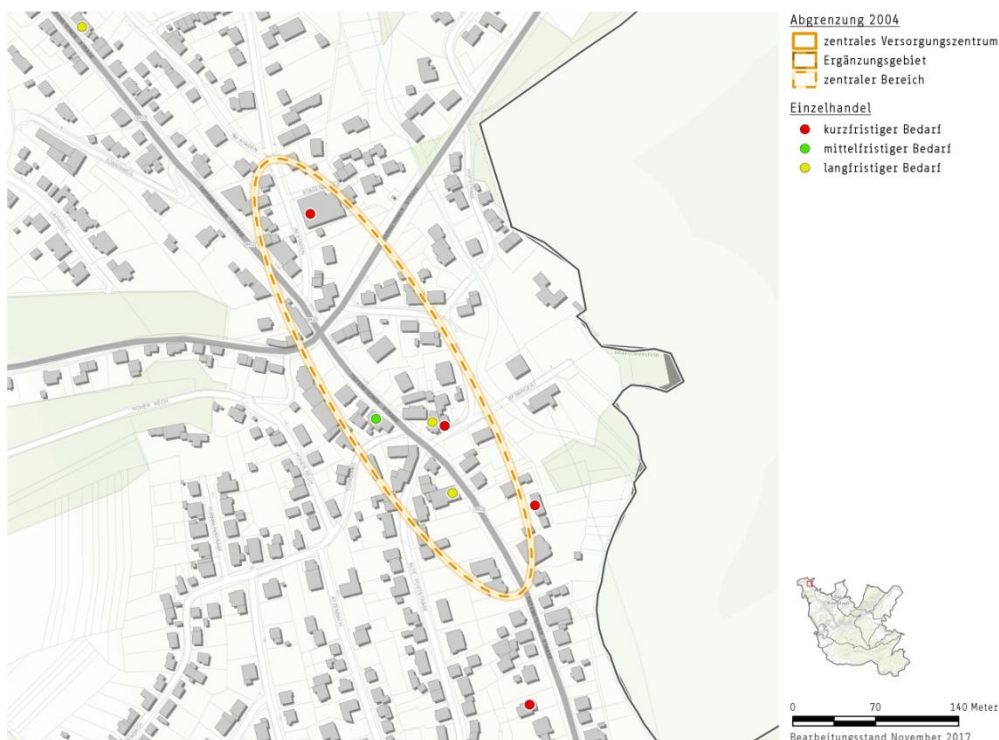
Der Stadtteil Tiefenstein liegt nordwestlich des Stadtteils Idar und ist über die Tiefensteiner Straße direkt an die Innenstadt von Idar angebunden.

Der zentrale Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich Tiefensteiner Straße und Hettenrodter Straße. Die Nahversorgungsfunktion wird durch einen Supermarkt und eine Bäckerei sichergestellt. Weiterhin befinden sich hier u.a. eine Apotheke und drei Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches sowie ergänzende Dienstleistungen.

Der Bereich weist eine lineare Ausdehnung auf. Der funktionale Besitz ist lückenhaft und ohne erkennbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang. Die Aufenthaltsqualität ist als gering einzustufen.

Angesichts der mangelnden funktionalen Dichte, besteht auch in Tiefenstein kein zentraler Versorgungsbereich. Da jedoch im Vergleich zu den anderen zentralen Bereichen von 2004 in Tiefenbach ein gutes Nahversorgungsangebot vorliegt (Supermarkt), wird der ehemalige zentrale Bereich als Nahversorgungsbereich eingestuft. Im Konzeptteil des vorliegenden Gutachtens wird bewertet, inwieweit ein Potenzial zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches vorliegt (vgl. Kap. 8.3.3).

Karte 12: Zentraler Bereich Tiefenstein



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

## Zentraler Bereich Weierbach

Der Stadtteil Weierbach liegt nordöstlich des Stadtteils Nahbollenbach. Er ist über die Bundesstraße 41 an die Obersteiner Innenstadt angebunden.

Der zentrale Bereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Weierbacher Straße und der Dorfstraße. Von den 2004 dort befindlichen Einzelhandelsbetrieben ist inzwischen keiner mehr vorhanden, so dass kein zentraler Versorgungsbereich vorliegt.

Karte 13: Zentraler Bereich Weierbach



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

## 4.5 FAZIT - ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Während die quantitative Einzelhandelsentwicklung für Idar-Oberstein insgesamt seit 2004 positiv verlief, hat sich die Situation in den beiden Innenstädten und in den zentralen Bereichen gegenüber 2004 verschlechtert. Sowohl in Bezug auf die Betriebe als auch auf die Verkaufsflächen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. In beiden Innenstädten sind Trading-Down-Tendenzen erkennbar, die insbesondere in der erheblichen Anzahl an Leerständen zum Ausdruck kommen.



Angesichts der geplanten Eröffnung eines großflächigen Bekleidungsmarktes im ehemaligen Kaufhaus Hertie/ Karstadt in der Innenstadt von Oberstein und der Bestrebungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am östlichen Eingang der Innenstadt von Idar, sind jedoch erste positive Entwicklungsansätze erkennbar.

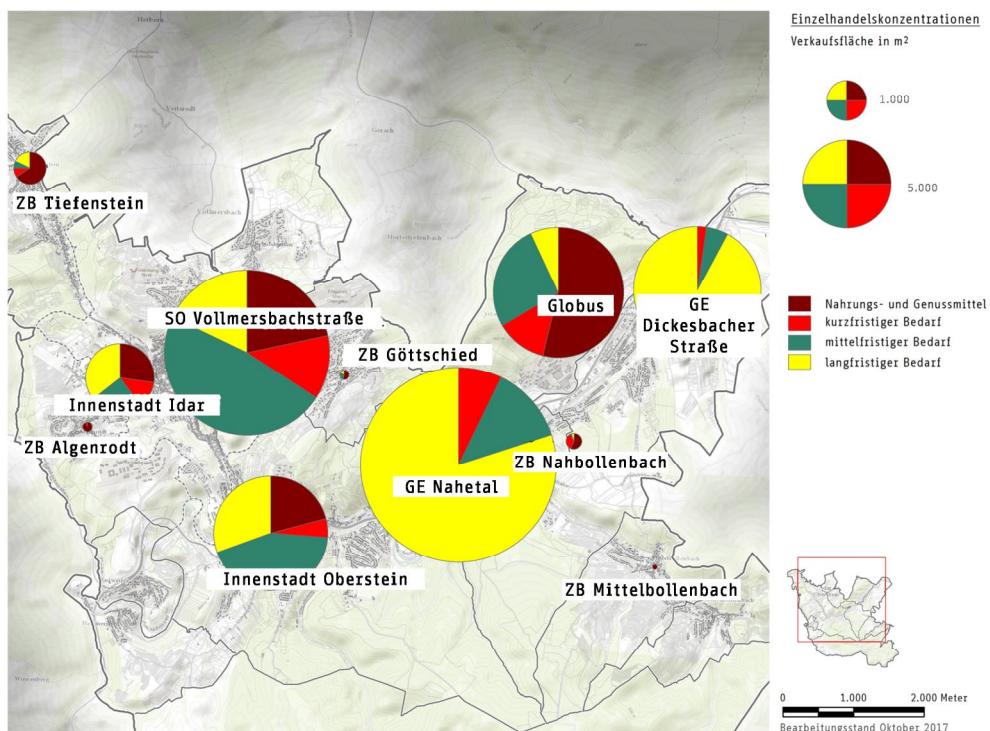
Die Betrachtung der zentralen Bereiche in den Stadtteilen zeigt, dass auch hier ein deutlicher Funktionsverlust stattgefunden hat. In den zentralen Bereichen von 2004 sind nur noch rudimentäre bzw. keine Einzelhandelsbetriebe mehr vorhanden. Aufgrund der wenigen Einzelhandelsangebote konnten in den Stadtteilen keine zentralen Versorgungsbereiche identifiziert werden. Die räumliche Nahversorgung in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt hat sich verschlechtert. Die Bewohner der z.T. abgelegenen Stadtteile sind größtenteils auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen.

## 5. RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Neben den Innenstädten Idar und Oberstein, gibt es in Idar-Oberstein mehrere quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte in nicht integrierter Lage: Die Einzelhandelskonzentrationen Sondergebiet Vollmersbachstraße, Gewerbegebiet Nahetal, Globus-Warenhaus ("Zwischen-Wasser") und Gewerbegebiet Dickesbacher Straße.

In Karte 14 wird deutlich, dass diese vier nicht integrierten Standorte die verkaufsflächenbezogen größten Einzelhandelsstandorte der Stadt Idar-Oberstein darstellen. Jeder der vier Standorte ist größer als die Innenstadt von Oberstein. Zudem weisen die Einzelhandelsstandorte SO Vollmersbachstraße und Globus-Warenhaus sehr hohe Verkaufsflächenanteile bei Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches auf. Im SO Vollmersbachstraße liegt der Anteil des mittelfristigen Bedarfsbereiches (zentrenrelevante Sortimente) bei knapp der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche des Standortes und damit höher als der entsprechende Anteil in der Innenstadt von Oberstein.

**Karte 14: Einzelhandelskonzentrationen, zentrale Versorgungsbereiche, zentrale Bereiche in Idar-Oberstein**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017  
Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes zugunsten der nicht integrierten Standorte ist u.a. eine Ursache für die erheblichen Funktionsverluste der beiden Innenstädte Idar und Oberstein.

Im Vergleich zu 2004 hat sich vor allem der Standort GE Nahetal bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche vergrößert. Am Standort SO Vollmersbachstraße ist der Verkaufsflächenanteil des mittelfristigen Bedarfsbereiches deutlich gestiegen. Dafür hat der Einzelhandelsstandort Innenstadt Oberstein deutlich an Bedeutung verloren.

## 5.1 EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN

### Sondergebiet-Einzelhandel Vollmersbachstraße

Der nicht integrierte Einzelhandelsstandort SO Vollmersbachstraße befindet sich östlich der Innenstadt von Idar. Zum Zeitpunkt der Befragung befanden sich an diesem Standort 29 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 15.375 m<sup>2</sup>.

Die Sortimentsstruktur am Standort SO Vollmersbachstraße entspricht einer klassischen Innenstadtstruktur. Der Standort ist geprägt durch u.a. mehrere, z.T. auch großflächige, Bekleidungs-/ Sport-/ Spielwaren und Schuhfachmärkte, sodass der Angebotsschwerpunkt mit rd. 50% im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt. Darüber hinaus befinden sich hier ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter, zwei Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Der Anteil der Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches liegt bei rd. 40%, wovon mehr als die Hälfte auf den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel entfällt.

Foto 37: SO Vollmersbachstraße



Quelle: eigenes Foto, August 2017

Foto 38: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto, August 2017

### Gewerbegebiet Nahetal

Das GE Nahetal schließt im Westen an den Siedlungskörper des Stadtteils Nahbollenbach an und befindet sich ebenfalls in nicht integrierter Lage. Zum Zeitpunkt der





Befragung befanden sich an diesem Standort 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 26.750 m<sup>2</sup>.

Die wesentlichen Anbieter sind ein Baumarkt, ein Möbelhaus, ein Einrichtungshaus, eine Gärtnerei und ein Elektrofachmarkt. Weitere Anbieter sind u.a. ein Bekleidungsfachmarkt und zwei Schuhfachmärkte. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 80% im langfristigen Bedarfsbereich, rd. 14% entfallen auf Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches.

### **Einzelhandelskonzentration Globus-Warenhaus**

Die Einzelhandelskonzentration Globus-Warenhaus befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Weierbach in nicht integrierter Lage. Zum Zeitpunkt der Befragung befanden sich hier zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.950 m<sup>2</sup>.

Der Standort wird durch ein SB-Warenhaus geprägt, auf das auch annähernd 90% der Verkaufsfläche an diesem Standort entfallen. Die übrigen Einzelhandelsbetriebe befinden sich mit Ausnahme eines Getränkemarktes in baulicher Einheit mit dem SB-Warenhaus. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 54% auf dem Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel. Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente liegt bei rd. 27%.

Auf Grund der südöstlich verlaufenden Bahnlinie, die eine Barriere darstellt, kann das SB-Warenhaus nur eingeschränkt eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Weierbach übernehmen.

### **Gewerbegebiet Dickesbacher Straße**

Das Gewerbegebiet Dickesbacher Straße befindet sich östlich des Stadtteils Weierbach in nicht integrierter Lage. Hier befinden sich mit einem Baumarkt und einem Holzfachhandel zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.475 m<sup>2</sup>. Entsprechend entfallen rd. 92% der Angebote auf den langfristigen Bedarfsbereich.

## **5.2 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES**

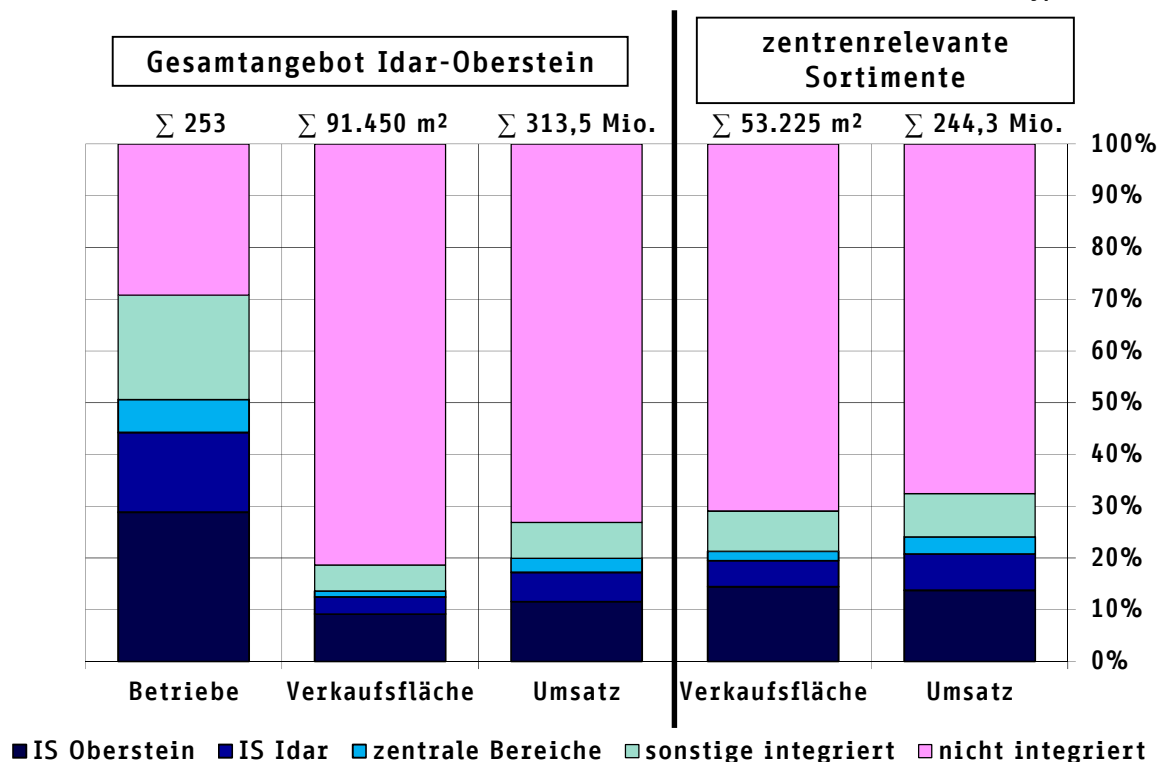
Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Lage der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes aufgezeigt. Es wird differenziert nach den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte



Idar und Oberstein, sonstigen zentralen Bereichen und den sonstigen integrierten Lagen sowie nicht integrierten Lagen (Begriffsdefinitionen siehe Glossar).

Um die tatsächlichen Veränderungen seit 2004 bewerten zu können, wurden die aktuellen Daten den gleichen räumlichen Lagen wie 2004 zugeordnet. Die künftige Einstufung der zentralen (Versorgungs-)Bereiche wurde im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Daten noch nicht berücksichtigt.

Abb. 15: Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile Idar-Oberstein nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Die Darstellung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttyp (vgl. Abb. 15) zeigt:

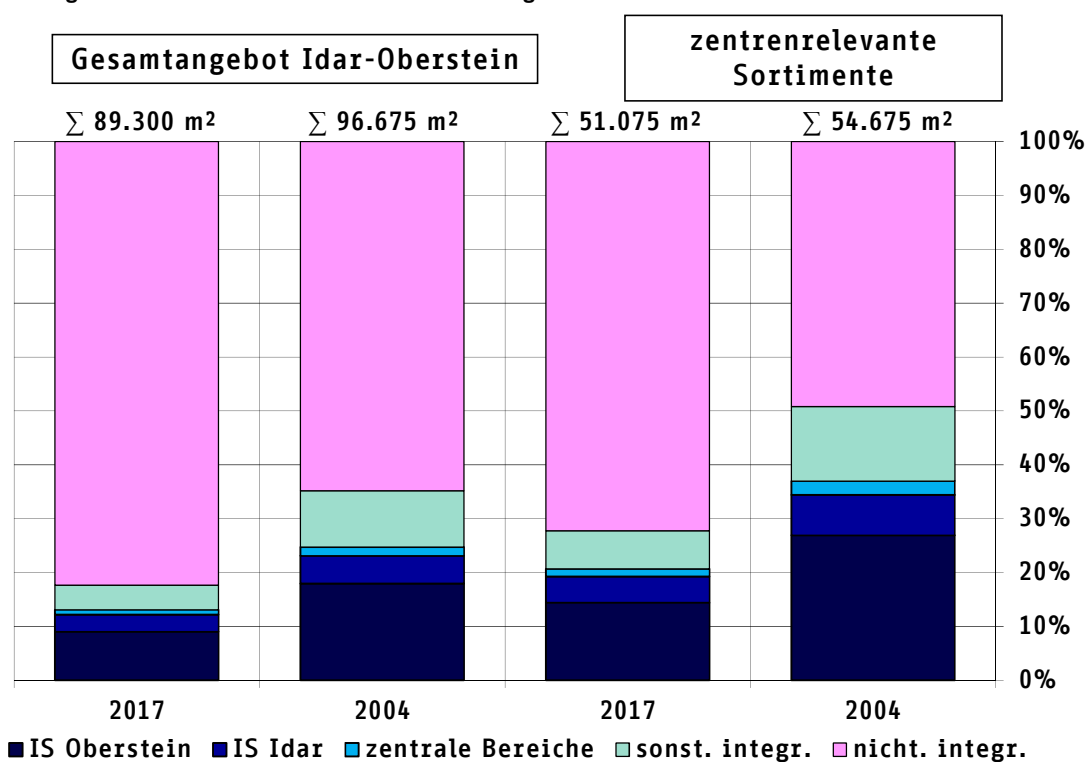
- Gemessen an der Zahl der Betriebe sind rd. 50% in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte Idar und Oberstein und in sonstigen zentralen Bereichen angesiedelt.
- Wird die Verteilung der Verkaufsfläche betrachtet, so entfällt der größte Teil auf die nicht integrierten Lagen (rd. 81%) und nur rd. 14% auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen zentralen Bereiche.
- Werden nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet, also die Sortimente, die überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sein sollten,



so ist der Anteil der Verkaufsfläche mit rd. 71% an nicht integrierten Standorten extrem hoch; im Jahr 2014 lag dieser bei rd. 50%.

Betrachtet man die Verteilung der Verkaufsfläche auf die unterschiedlichen Lagen im Vergleich zu 2004 (vgl. Abb. 16), so ist festzustellen, dass die Anteile der zentralen Versorgungsbereiche geringer geworden sind. Die Innenstädte haben im gesamtstädtischen Kontext weiter an Bedeutung verloren. Auch die Anteile an den sonstigen integrierten Standorten haben sich verringert. Die Verkaufsflächenanteile an den nicht integrierten Standorten haben hingegen deutlich zugenommen.

Abb. 16: Vergleich Verkaufsflächenanteile nach Lagen 2017 und 2004



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017 und 2004; IfH; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Der deutliche Anstieg des Verkaufsflächenanteils der zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten verdeutlicht, dass das Steuerungskonzept unzureichend angewendet wurde.



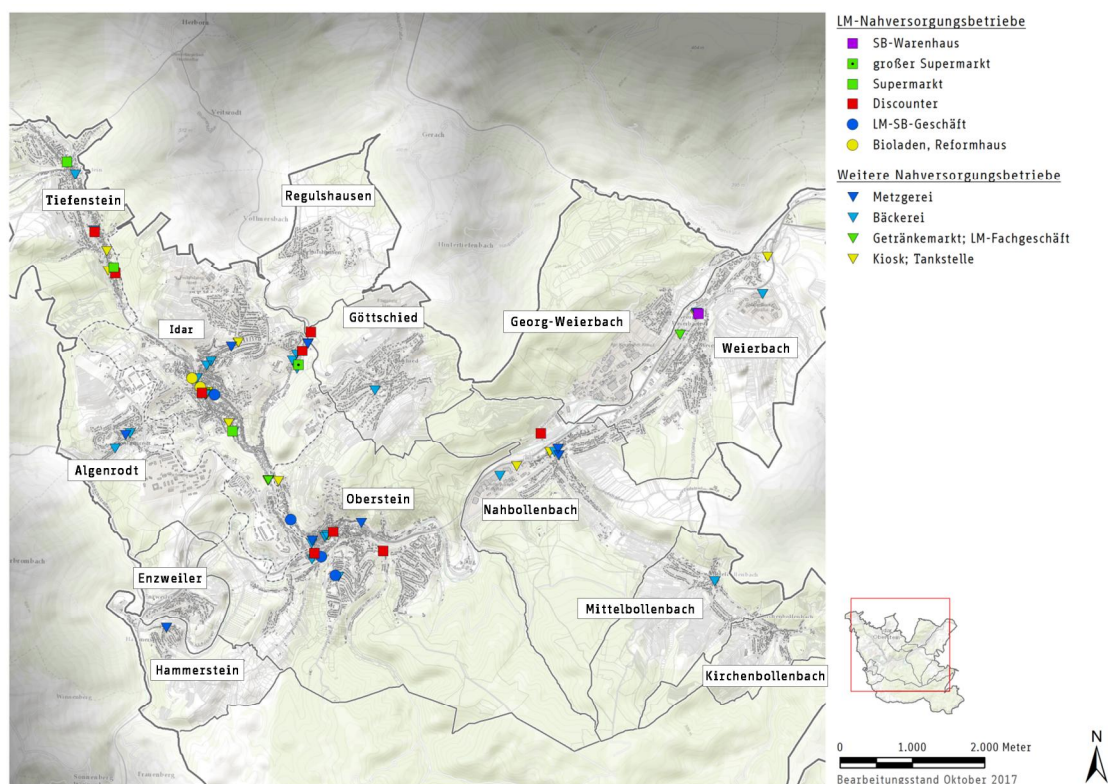
### 5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Idar-Oberstein bei einer Bindungsquote von rd. 173% mehr als eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht (vgl. Kap. 3.2.2).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung.

Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welcher Teil der Einwohner in der Stadt Idar-Oberstein in der Lage ist, ein entsprechendes Angebot auch zu Fuß zu erreichen.

Karte 15: (Lebensmittel-) Nahversorgungsangebot in Idar-Oberstein



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 15 die in der Gesamtstadt Idar-Oberstein ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Insgesamt können 14 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m<sup>2</sup><sup>46</sup> identifiziert werden. Um diese Betriebe wurde ein grüner Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen (vgl. Karte 16).

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Metern (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

Die räumliche Nahversorgungssituation hat sich gegenüber 2004 leicht verschlechtert:

- Durch den Wegfall von zwei Lebensmittel-SB-Geschäften in Algenrodt und Mittelbollenbach sowie eines Lebensmittel-SB-Marktes in Göttschied ist in diesen Stadtteilen kein ausreichendes Nahversorgungsangebot mehr vorhanden.
- Weiterhin bestehen im Stadtteil Oberstein, wie auch 2004, Nahversorgungslücken im Westen im Bereich Struth/ Neuweg und südöstlich im Bereich entlang der Hasbachstraße.
- Im Stadtteil Idar ist der nördlich der Innenstadt gelegene Bereich an der Layenstraße nicht nahversorgt.
- Wie auch schon 2004 besteht auch in den Stadtteilen Enzweiler, Hammerstein, Kirchenbollenbach, Regulshausen sowie in Teilen der Siedlungsbereiche der Stadtteile Georg-Weierbach und Weierbach kein Nahversorgungsangebot.

Neben der Darstellung der Versorgungsradien der Lebensmittelbetriebe wurden zur Bewertung der Nahversorgungssituation in Idar-Oberstein die Nahversorgungsanteile innerhalb des Stadtgebietes berechnet. Der Anteil fußläufig nahversorgter

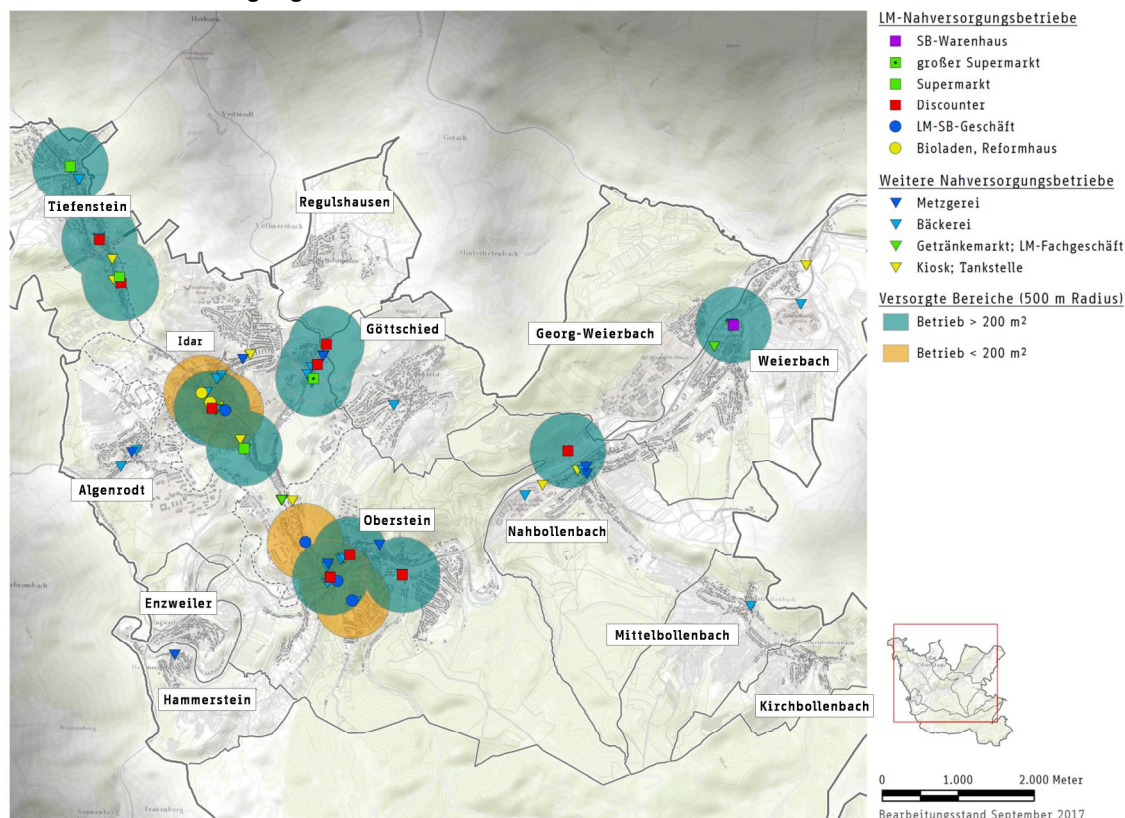
---

<sup>46</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Einwohner liegt insgesamt bei lediglich rd. 34%. Im Städtevergleich weist Idar-Oberstein damit einen unterdurchschnittlichen Nahversorgungsanteil auf. Dies ist u.a. auf das ausgedehnte Stadtgebiet mit z.T. sehr kleinen Siedlungsbereichen zurückzuführen. Zudem bestehen mehrere Standorte mit Lebensmittelbetrieben in nicht integrierten Lagen sowie Mehrfachstandorte, mit sich überlagernden Nahversorgungsradien, die keinen oder nur einen geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung leisten.

Karte 16: Nahversorgungsanteil in Idar-Oberstein



Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

## 5.4 FAZIT - RÄUMLICHE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Wie Eingangs bereits angesprochen, bestehen in Idar-Oberstein vier quantitativ bedeutsame Einzelhandelsstandorte in nicht integrierter Lage. Insbesondere das SO Vollmersbachstraße und die Einzelhandelskonzentration Globus-Warenhaus weisen sehr hohe Anteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf und stehen damit in direkter Konkurrenz zu den beiden Innenstädten.



Seit 2004 haben vor allem die Standorte SO Vollmersbachstraße und GE Nahetal an Bedeutung gewonnen; die Innenstädte Idar und Oberstein weisen gegenüber diesen Standorten deutlich geringe Verkaufsflächenanteile auf.

Bereits 2004 war in Idar-Oberstein etwa die Hälfte der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten angesiedelt. Trotz Einzelhandelskonzept sind inzwischen mehr 70% der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten.

Die Nahversorgungssituation hat sich gegenüber 2004 verschlechtert. Insbesondere in den Stadtteilen sind kleinere Lebensmittelbetriebe weggefallen. Der insgesamt vergleichsweise niedrige Nahversorgungsanteil ist einerseits siedlungsstrukturell bedingt. Andererseits befinden sich zahlreiche Nahversorgungsangebote in nicht integrierten Lagen und nehmen somit keine bzw. nur sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion wahr.



## **6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG**

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Idar-Oberstein auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Idar-Oberstein insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche, wie dies bereits dem geltenden Einzelhandelskonzept von 2004 zugrunde gelegt ist.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft. Nach Prüfung des Zielkataloges von 2004 hat sich gezeigt, dass dieser weithin anzuwenden ist. In Bezug auf die Innenstädte sollte vor allem die Stärkung dieser im Vordergrund stehen.

### **ERHALTUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGENGSFUNKTION**

Wie bereits 2004 liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung der durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion. Wie in Kap. 3.2.2 gezeigt wurde, fließt per Saldo deutlich Kaufkraft nach Idar-Oberstein (Gesamtbindungsquote rd. 183%), diese ist seit 2004 (174%) noch gestiegen. Auch auf Grund der kaum steigerungsfähigen Verbleibquote von rd. 85% (vgl. 3.2.3) ist der Schwerpunkt weiterhin bei der Erhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu sehen.

### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DER INNENSTÄDTE**

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstädte von Idar und Oberstein zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstädte bereits in der Vergangenheit beigemessen hat. Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität beider Innenstädte kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden.





Der Innenstadt von Oberstein sollte dabei weiterhin gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion zukommen und der Innenstadt von Idar eher Nahversorgungsfunktion. Angesichts der vielen Leerstände, sollte einer Stärkung der Innenstädte besondere Bedeutung beigemessen werden. Voraussetzung dafür ist eine konsequent auf die Innenstädte ausgerichtete Steuerungs politik.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT DER INNENSTÄDTE**

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in den beiden Innenstädten erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Für Idar-Oberstein bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion der Innenstädte. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstädte von Idar und von Oberstein erhalten bzw. stärken.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DER INNENSTÄDTE VON IDAR UND VON OBERSTEIN**

Die Identität einer Innenstadt wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Potenziale sind in Idar-Oberstein insbesondere durch das Edelsteinhandwerk, die Museen und die Felsenkirche gegeben.

#### **VERKÜRZUNG DER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

Eine kompakte Innenstadt mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume.

Eine Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine "Stadt der kurzen Wege" aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

#### **ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION**

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) - insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel: Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden.



Eine höhere Kaufkraftbindung in den Innenstädten soll also vorrangig aus dem Einzugsbereich - und nicht durch eine Verlagerung von bislang auf andere Nahversorgungsstandorte gerichteten Kaufkraftströmen in die Innenstädte - erreicht werden. Allerdings geht es angesichts der zunehmenden Mindestbetriebsgrößen sowie der Einwohnerzahlen in den Stadtteilen künftig dabei vorrangig um den Erhalt der bestehenden Versorgungsstrukturen bzw. um die Schaffung alternativer Nahversorgungsmöglichkeiten.

#### **SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der Innenstädte assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

#### **SCHAFFUNG EINER ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN**

Eng mit dem vorstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

#### **SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe, zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Idar-Oberstein darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstädte von Idar und von Oberstein (zentrale Versorgungsbereiche; vgl. Kap. 4.2f.) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 2 bis 5) mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN

Die Methodik zur Berechnung der Verkaufsflächenprognose entspricht der im Rahmen des Gutachtens von 2005 angewandten Methode.

Wesentliche Bestimmungsgründe der Verkaufsflächenprognose sind demzufolge wiederum die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>47</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Idar-Oberstein im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

---

<sup>47</sup> Vgl. z.B. Statistisches Bundesamt: Ausstattungsgrad privater Haushalte mit ausgewählten Gebrauchsgütern.



Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist<sup>48</sup>).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden - wie 2005 - zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine eher kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenentwicklungsspielraum angesehen werden können, sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden - ebenfalls wie 2005 - eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (vgl. Kap. 7.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>49</sup>.

Die Annahmen zur Entwicklung des Prognoserahmens wurden dabei in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

---

<sup>48</sup> Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Baurecht entsprechend geändert werden müsste.

<sup>49</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



### 7.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige und zukünftige Einwohnerentwicklung von Bedeutung.

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe wurden für die künftige Einwohnerentwicklung zwei unterschiedliche Quellen herangezogen:

- Die vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2013) sowie
- die Einwohnerentwicklung seit 2015 entsprechend den städtischen Einwohnermeldedaten, da in der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes die auf die Flüchtlingsbewegungen seit 2015 zurückzuführenden Entwicklungen nicht enthalten sind.

Entsprechend der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes ergibt sich bis 2020 für Idar-Oberstein ein Einwohnerrückgang von rd. 3,9% gegenüber dem Basisjahr 2013. Bis zum Jahr 2030 soll die Einwohnerzahl nach diesen Berechnungen um rd. 11,4% gegenüber dem Basisjahr 2013 zurückgehen.

Diese Entwicklungen wurden für die untere Variante zugrunde gelegt, wobei allerdings berücksichtigt wurde, dass die tatsächliche Einwohnerzahl 2015 um rd. 1,2% über dem entsprechenden Trendwert der Bevölkerungsvorausberechnung lag.

Für die Zeit bis zum Jahr 2020 wurde damit ein Rückgang der Einwohnerzahl gegenüber dem derzeitigen Wert um rd. 2,7% unterstellt, bis 2030 ein Rückgang um rd. 10,3%.

Entsprechend den Einwohnerzahlen der Stadt Idar-Oberstein war seit 2015 - anders als vom Statistischen Landesamt vorausberechnet - ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Nachdem dieser 2015 noch bei rd. 0,7% lag, war 2016 ein Zuwachs um rd. 1,3% zu verzeichnen. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 blieb die Einwohnerzahl nahezu unverändert. Es zeigt sich mithin, dass sich der jährliche Einwohnerzuwachs reduziert hat.

Vor diesem Hintergrund wurde in der oberen Variante für die Zeit bis 2020 eine konstante Einwohnerzahl unterstellt und in der Zeit von 2020 bis 2030 ein Rückgang um rd. 7,8%, der dem vom Statistischen Landesamt vorausberechneten Rückgang entspricht.



Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen und deren jeweilige Auswirkung ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortwährendem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund

- bis 2030 in der unteren Variante eine Stagnation und
- in der oberen Variante in den nächsten beiden Jahren ein jährlicher Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner um 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 um 1% angenommen.

Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Online-Handels ist damit bereits berücksichtigt (vgl. aber auch Kap. 7.1.2).

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Idar-Oberstein sind in Tab. 3 (folgende Seite) als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert und abgestimmt.

Das Kaufkraftpotenzial liegt in der Stadt Idar-Oberstein im Jahr 2030 in der unteren Variante um rd. 10% unter dem aktuellen Niveau und in der oberen Variante um rd. 4% darüber, d.h. zwischen 129 und 150 Mio. €.



Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 8 im Anhang).

**Tab. 3: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick**

	<b>untere Variante</b>	<b>obere Variante</b>
<b>Einwohnerentwicklung bis 2020</b>	-2,7%	0,0%
Einwohnerentwicklung bis 2030	-10,3%	-7,8%
<b>Kaufkraftzuwachs 2017 - 2019</b>	0,0% p.a.	0,5% p.a.
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2030	0,0% p.a.	1,0% p.a.
<b>Kaufkraftzuwachs 2017 - 2030 insgesamt</b>	0,0%	12,7%
<b>Kaufkraftpotenzial Idar-Oberstein 2017</b>	144,3 Mio. €	
Kaufkraftpotenzial Idar-Oberstein 2020	140,4 Mio. €	147,2 Mio. €
Änderung gegenüber 2017	-2,7%	2,0%
<b>Kaufkraftpotenzial Idar-Oberstein 2030</b>	129 Mio. €	150 Mio. €
Änderung gegenüber 2017	-10%	4%

Quelle: Stadt Idar-Oberstein; Statistisches Landesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

### 7.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben<sup>50</sup>. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Idar-Oberstein aufzuzeigen.

<sup>50</sup> Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.



Aus Gründen der Vorsicht wurde in allen Prognoseszenarien unterstellt, dass in denjenigen Sortimenten, in denen derzeit hoch erscheinende Bindungsquoten erreicht werden, diese auf einen geringeren Wert zurückgehen werden:

- Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs wurde dabei eine maximale Bindungsquote von 185% angesetzt, was einer rechnerischen Vollversorgung der Einwohner im Norden des Mittelbereichs Idar-Oberstein/ Birkenfeld/ Baumholder entspricht;
- bei den Sortimenten des mittel-/ langfristigen Bedarfs eine maximale Bindungsquote von 285%, was einer rechnerischen Vollversorgung der Einwohner im gesamten Mittelbereich entspricht.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2, insbes. Abb. 4, S. 27) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Idar-Oberstein erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

1. Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Idar-Oberstein in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise geringe und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen. In Idar-Oberstein wird der Eigenversorgungswert von 100% in allen Sortiments-



bereichen überschritten (vgl. Abb. 4, S. 27): Im kurzfristigen Bedarfsbereich insgesamt (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) wird derzeit bereits eine Bindungsquote von mehr als 175% erreicht; im für die Nahversorgung besonders relevanten Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel liegt die derzeitige Bindungsquote bei rd. 173%. Dementsprechend wurde hier keine Steigerung der Bindungsquote angenommen, sodass dieser Teilbereich der Statusquo-Prognose entspricht.

- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Idar-Oberstein als kooperierendes Mittelzentrum und des gemeinsamen Mittelbereichs, der Einwohnergröße, der Wettbewerbssituation sowie der vorherrschenden Angebotssituation i.d.R. "Zielbindungsquoten" von
  - 150% in der unteren Variante (was dem 2005 angesetzten Wert entspricht)
  - und von 185% in der oberen Variante (rechnerische Vollversorgung der Einwohner im Norden des Mittelbereichs)angenommen. Ausnahmen erfolgten im Sortimentsbereich Bücher (100% bzw. 125%), in dem eine entsprechende Steigerung als zu anspruchsvoll anzusehen wäre.

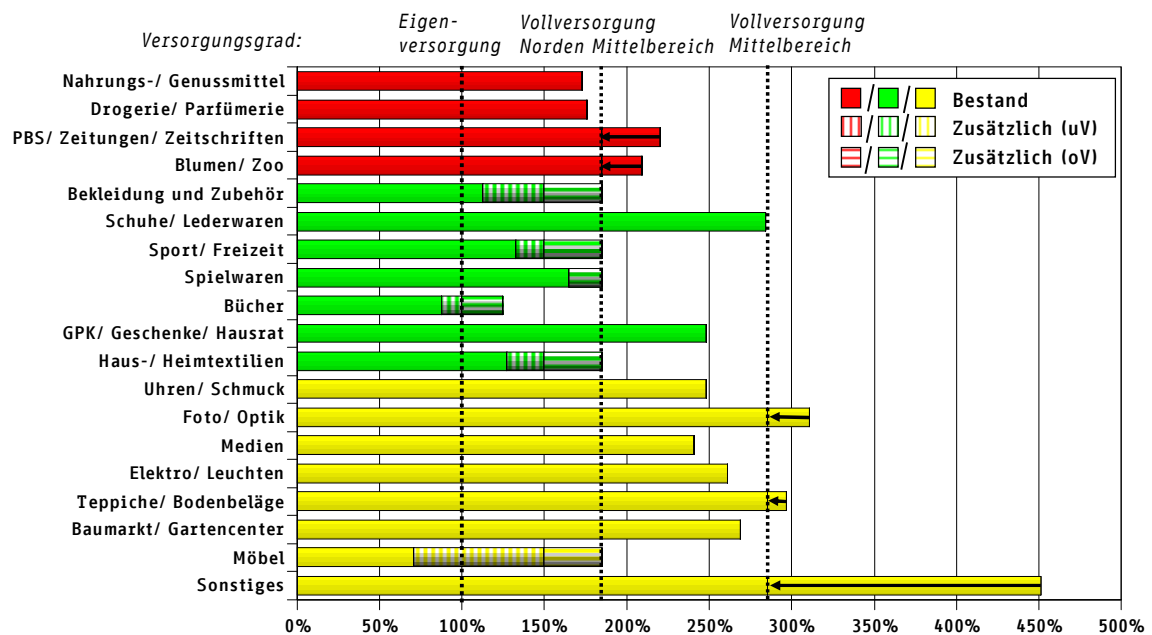
Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können, um zu berücksichtigen, dass die Steigerung in einem längerfristigen Prozess erfolgt. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können - sofern sie die o.g. Obergrenzen nicht überschreiten.

Für die im Jahr 2030 zu erwartende Bindungsquote bedeuten die Änderungen, dass diese etwa auf ihrem derzeitigen Niveau von rd. 194% (ohne Apotheken und Lebensmittelhandwerk) gehalten werden kann (untere Variante) bzw. geringfügig auf rd. 202% gesteigert werden kann (obere Variante).

Abb. 17 zeigt die aktuell erreichten und die für das Jahr 2030 angesetzten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.



**Abb. 17: Bindungsquoten in Idar-Oberstein nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2030 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose**



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; EHI; IFH, Köln (2017); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Idar-Oberstein; eigene Berechnungen

2. Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, d.h. entsprechend der Entwicklungsprognose, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internet als unterstellt, aber auch politische Ereignisse o.ä.). Dabei wurde von einem Rückgang der Kaufkraftbindung um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>51</sup>.

<sup>51</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren - auch wenn dieser sich in Idar-Oberstein nicht entsprechend gezeigt hat - ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



Bei einer Entwicklung entsprechend der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Auch die voranstehenden Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite wurden in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmt.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es dabei nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ eine bestimmte (Steigerung der) Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2 f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Idar-Oberstein und insbesondere mit den Innenstädten, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - insbesondere in den Innenstädten - eine gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraums vom Handeln in der Stadt.

## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Entwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkausflächenpotenziale** für die Stadt Idar-Oberstein prognostiziert.

Der **Entwicklungsspielraum** ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>52</sup>. Infolge

- des unterstellten Bevölkerungsrückgangs (insbesondere 2020 bis 2030),

---

<sup>52</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Einzelhändlerbefragung im August 2017, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



- des unterstellten Rückgangs der Kaufkraftbindung in einigen Sortimentsbereichen,
  - des bei der Wettbewerbsprognose in zahlreichen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

Hier wurde zunächst unterstellt, dass diese *nicht* zu einem tatsächlichen Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche führen, sondern der Umsatzrückgang zu einem Rückgang (bzw. zu einer geringeren Steigerung) der Flächenleistung führt.

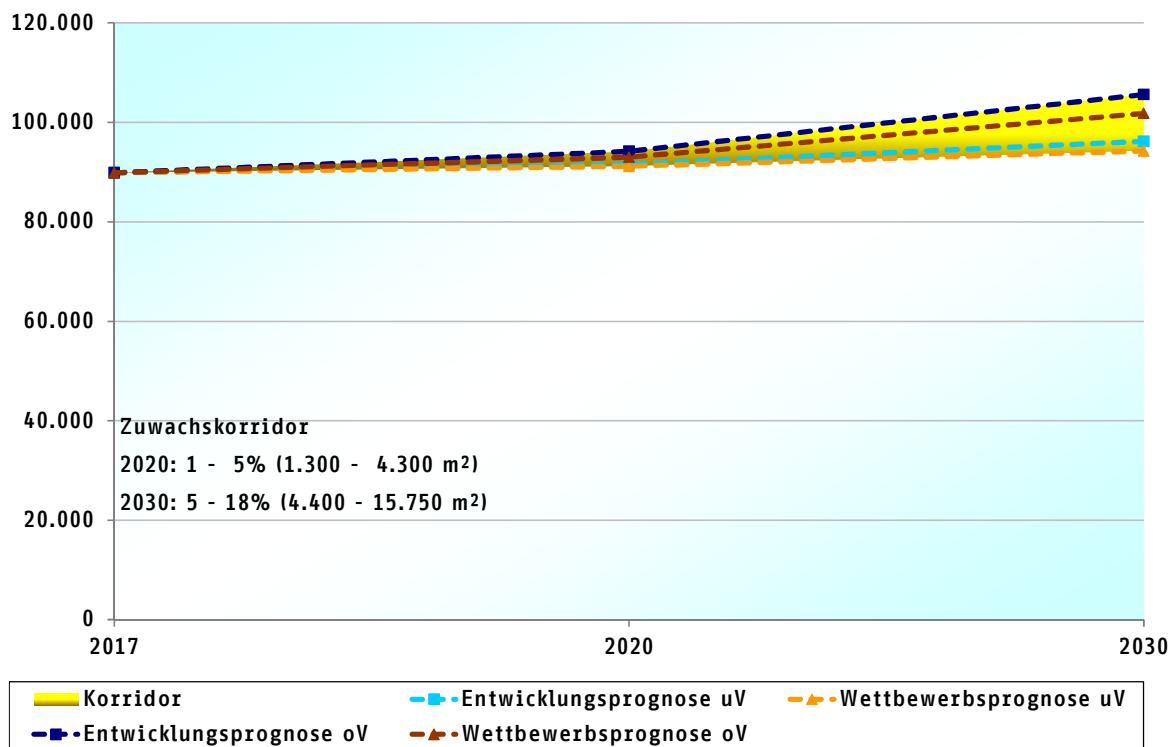
In Anbetracht der teilweise erheblichen rechnerischen Rückgänge wird zusätzlich dargestellt, welche Auswirkungen es hätte, wenn ein Teil des Umsatzrückgangs doch zu Flächenabgängen führen würde. Dafür wurde unterstellt, dass ein Umsatzrückgang zur Hälfte zu tatsächlichen Flächenabgängen führt (und nur zur anderen Hälfte zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung).

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Idar-Oberstein der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 18 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist darin ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 18: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2030 Gesamtpotenzial (in m<sup>2</sup>)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Bei der **Entwicklungsprognose** ergibt sich für die Stadt Idar-Oberstein bis 2020 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.775 bis 4.300 m<sup>2</sup> (vgl. Tab. A - 10 im Anhang), sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hingenommen würden<sup>53</sup>. Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Spielraum auf rd. 6.300 bis 15.750 m<sup>2</sup><sup>54</sup>. Eine Ausschöpfung/ Realisierung der Entwicklungsspielräume bis 2030 entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 89.900 m<sup>2</sup> einer Steigerung um rd. 7% bis 18%. Der jährliche Entwicklungsspielraum beträgt - über alle Sortimente hinweg - rd. 485 bis 1.200 m<sup>2</sup>. Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - mit Ausnahme der Einwohnerentwicklung - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Idar-Oberstein liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

<sup>53</sup> Ansonsten würde sich der Entwicklungsspielraum in der unteren Variante auf nur noch 150 m<sup>2</sup> reduzieren.

<sup>54</sup> Käme es - entgegen der zunächst getroffenen Annahme - bei einem rechnerischen Rückgang des Verkaufsflächenpotenzials nicht nur zu einem Rückgang der Flächenleistung, sondern nur zur Hälfte zu einem solchen Rückgang, zur anderen Hälfte hingegen zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche, ist in der unteren Variante sogar ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche möglich (vgl. Tab. A - 12 im Anhang).



Wird das Ergebnis der Entwicklungsprognose mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 50 bis 900 m<sup>2</sup> bis 2020 bzw. rd. 0 bis 1.100 m<sup>2</sup> bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 9 im Anhang), so zeigt sich, dass in der unteren Variante nahezu der gesamte Entwicklungsspielraum und in der oberen Variante rd. 80 bzw. 90% des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind. Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Idar-Oberstein (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 um rd. 30% bzw. 24% auf rd. 4.400 bis 11.950 m<sup>2</sup> (jeweils untere bzw. obere Variante), sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge hin- genommen würden (vgl. Tab. A - 11 im Anhang). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) stellt der genannte Spielraum der Wettbewerbsprognose noch eine Steigerung um rd. 5% bis 13% dar.

Auch diese Spannweite verdeutlicht die Abhängigkeit des Einzelhandels in Idar-Oberstein von Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Idar-Oberstein derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den städtischen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem Entwicklungsspielraum von rd. 485 bis 1.200 m<sup>2</sup> pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Stei-

gerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 340 bis 920 m<sup>2</sup> - wobei angenommen wurde, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt. Würde hingegen ein rechnerischer Rückgang zur Hälfte zu einem tatsächlichen Verkaufsflächenrückgang führen, so reduziert sich der jährliche Entwicklungsspielraum auf rd. 530 m<sup>2</sup> in der oberen Variante (während in der unteren Variante ein Abschmelzen der vorhandenen Verkaufsfläche möglich ist).

**Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 6) auszurichten.**

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Idar-Oberstein gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.



### 7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraums

Die in Kap. 7.2.1 dargestellten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für den gesamten Einzelhandel sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Idar-Oberstein insgesamt ermittelten Spielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt/ der Innenstädte (zentrale Versorgungsbereiche) sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2).

Weiter sollte die Innenstadt von Oberstein (vgl. hierzu Kap. 8.3.2) insbesondere im Bereich des mittel-/ langfristigen Bedarfs gestärkt werden: Hier soll zum einen die Gesamtstadt versorgt werden, zum anderen die mittelzentrale Einzelhandelsfunktion auch für den Verflechtungsbereich wahrgenommen werden.

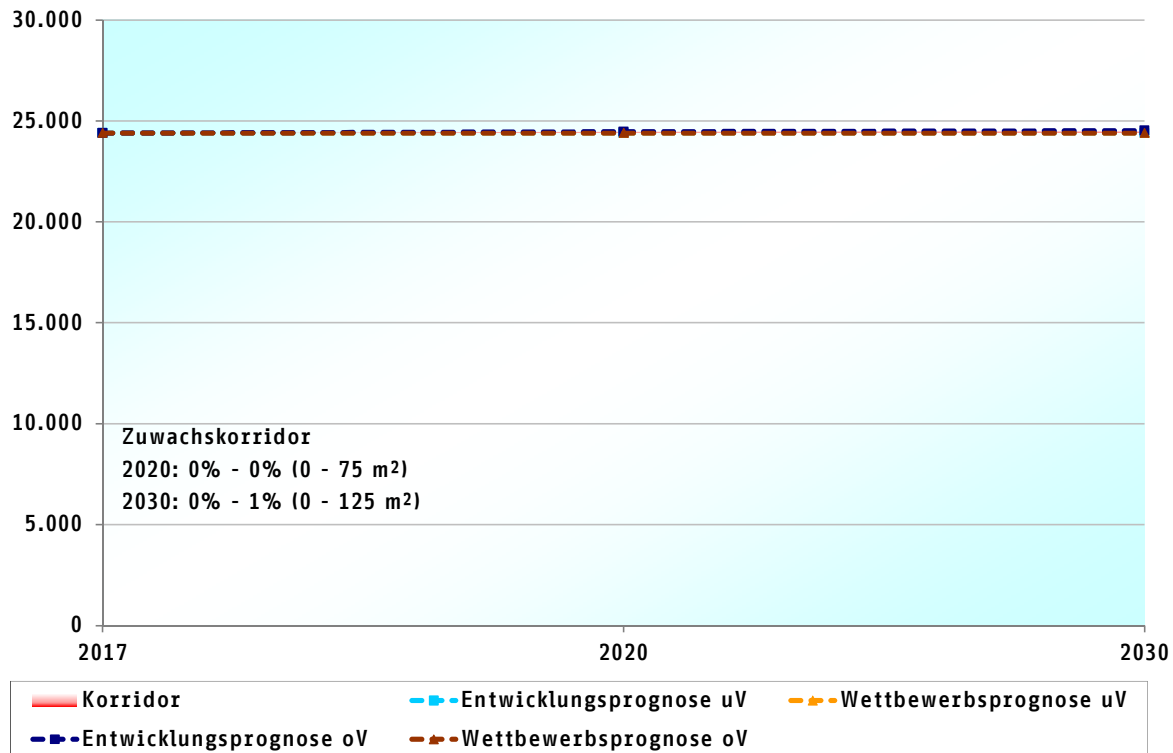
Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 125 m<sup>2</sup> (obere Variante der Entwicklungsprognose). Davon entfallen maximal rd. 75 m<sup>2</sup> auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, sodass dieser Spielraum allenfalls für Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden kann. Sogar bei besserer Entwicklung des Prognoserahmens ist somit in diesem für die Grund-/ Nahversorgung in besonderem Maße bedeutsamen Sortiment keine wettbewerbsneutrale Ansiedlung zusätzlicher Angebote möglich. Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation sind somit kaum vorhanden. In der unteren Variante der Entwicklungsprognose ergibt sich rechnerisch ein Verkaufsflächenrückgang.



Sollte es zu einem Umsatzeinbruch kommen (Wettbewerbsprognose), so ergibt sich selbst in der oberen Variante rechnerisch ein Verkaufsflächenrückgang.

Abb. 19: Potenzialkorridore in m<sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Insgesamt betrachtet muss vorrangig auf den Erhalt der bestehenden Angebote geachtet werden. Entwicklungen sollten möglichst ausschließlich wohnortnah ermöglicht werden.

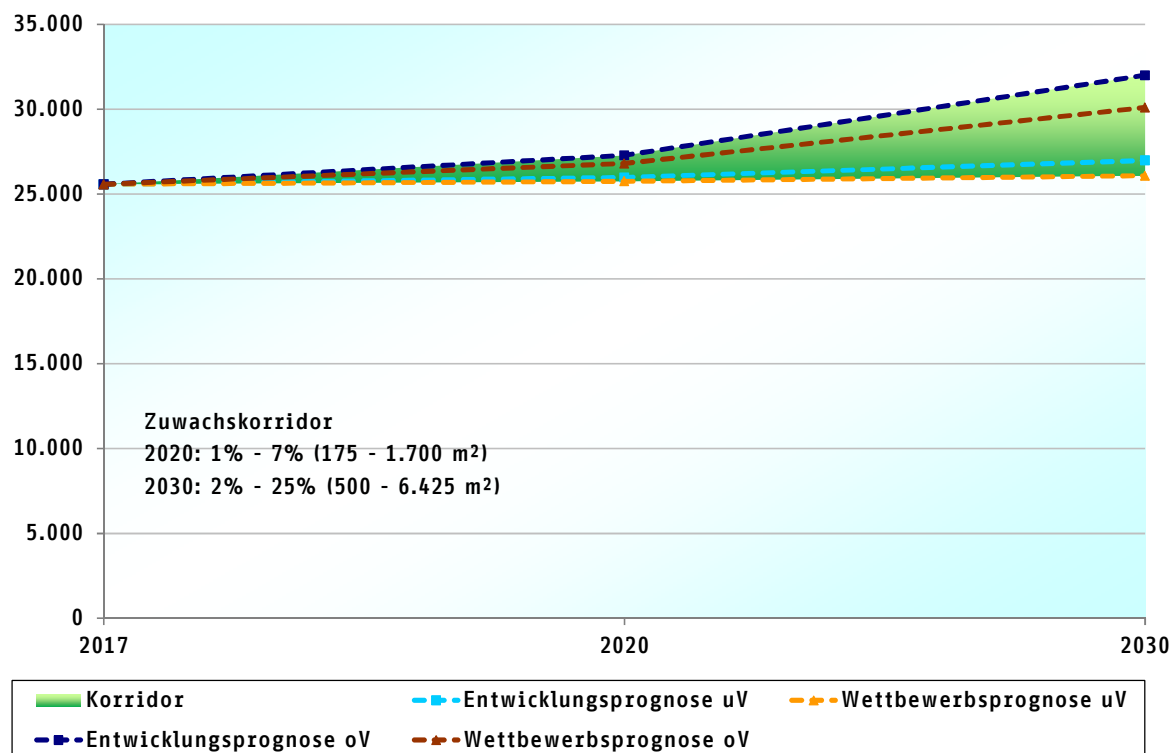
Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 1.400 bis 6.425 m<sup>2</sup> (Entwicklungsprognose; vgl. Abb. 20). Der jeweils größte Teil entfällt auf den Sortimentsbereich Bekleidung; bei positiverer Entwicklung des Rahmens kommen auch größere Ansiedlungen im Bereich Sport/ Freizeit in Frage.

Selbst bei einem Umsatzeinbruch (Wettbewerbsprognose) ergibt sich in der oberen Variante noch ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 4.525 m<sup>2</sup>, davon mehr als 3.000 m<sup>2</sup> im Sortimentsbereich Bekleidung. Bei schlechterer Entwicklung des Rahmens ergibt sich hingegen in diesem Fall nur ein Spielraum von rd. 500 m<sup>2</sup>.



Entsprechende Angebote sollten vorrangig in den Innenstädten, insbesondere in der Innenstadt Oberstein untergebracht werden (vgl. Kap. 8.2). Wird der Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche der Innenstädte (rd. 11.425 m<sup>2</sup>, davon rd. 8.400 m<sup>2</sup> in der Innenstadt Oberstein; vgl. Kap. 4.2f. bzw. 4.3) verglichen, so zeigt sich, welche quantitative Bedeutung diesem Spielraum zuzumessen ist. Deshalb ist die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären.

Abb. 20: Potenzialkorridore in m<sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente

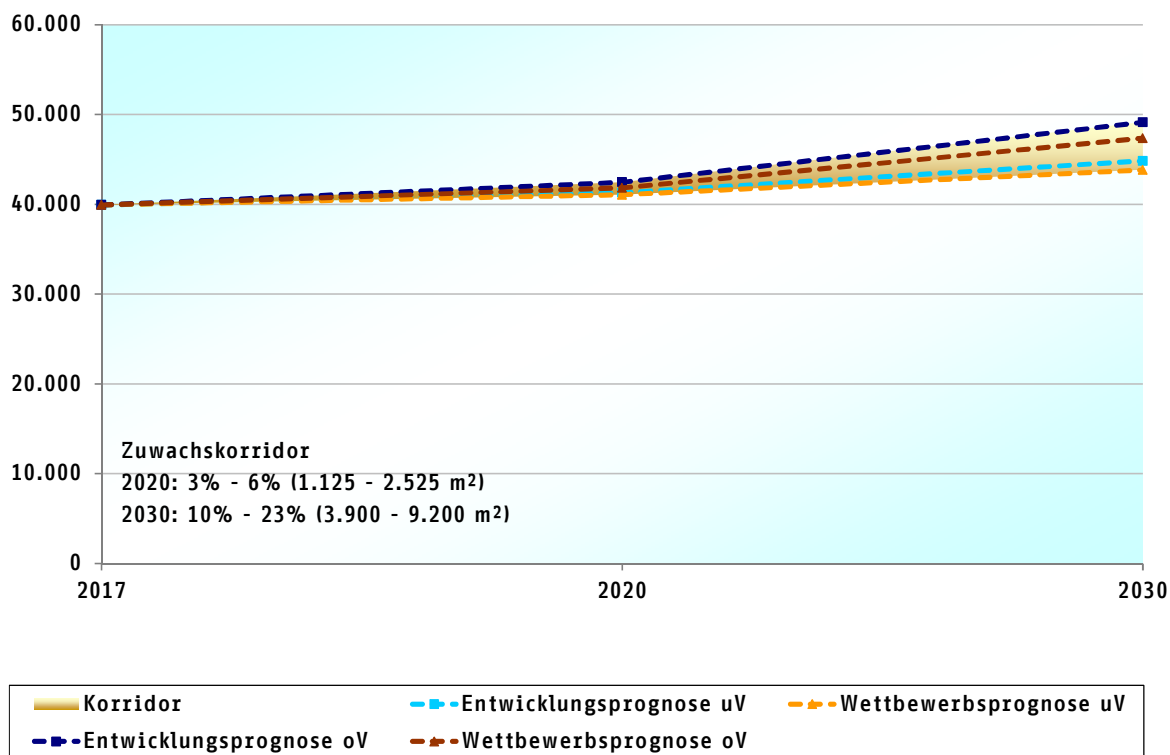


Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. Möbel) ergibt sich bis 2030 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 4.900 bis 9.200 m<sup>2</sup>. Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der Kaufkraftbindung (Wettbewerbsprognose) reduziert sich dieser auf immer noch rd. 3.900 bis 7.425 m<sup>2</sup>.

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 8.2.2).

Abb. 21: Potenzialkorridore in m<sup>2</sup> nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

### 7.2.3 Fazit Prognoseergebnis

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass nicht einmal bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2030 - ist wettbewerbsneutral nur die Erweiterung von Bestandsbetrieben zur Sicherung dieser Betriebe oder die Ansiedlung von alternativen Nahversorgungsangeboten möglich.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht hingegen - v.a. bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen - ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung der Innenstädte, insbesondere der Innenstadt von Oberstein, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Selbst bei einer zurückhaltenden bzw. stagnierenden Einwohner-/ Kaufkraftentwicklung und/ oder einem Rückgang der Kaufkraftbindung auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse besteht hingegen v.a. im Sortimentsbereich Bekleidung Potenzial zur Stärkung der Innenstädte (vgl. Tab. A - 11 im Anhang).



Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Rückgänge der Verkaufsfläche, insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht auszuschließen sind,
- bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.



## 8. INSTRUMENTELLES KONZEPT ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSSTEUERUNG

In diesem Arbeitsschritt wird ein planerisches Konzept erarbeitet, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht - und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert - werden kann.

Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bisherige Sortimentsliste wurde auf Grundlage der Bestandserfassung überprüft, wobei auch allgemeine Kriterien zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele (vgl. Kap. 6), des quantitativen Entwicklungspotenzials (vgl. Kap. 7) und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden **räumliche Entwicklungsmöglichkeiten** für die zentralen Versorgungsbereiche Idar und Oberstein abgeleitet (vgl. Kap. 8.3.1 und 8.3.2). Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Neben diesen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** dargestellt (vgl. Kap.8.3.3).

Wenn nachgewiesen ist, dass es räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Idar-Oberstein gibt, dann ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben.

Abschließend wird ein **Verfahrensvorschlag** unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen vorgeschlagen.



## 8.1 ÜBERPRÜFUNG DER SORTIMENTSLISTE

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten<sup>55</sup>, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet<sup>56</sup>. In Idar-Oberstein wird die bestehende Sortimentsliste überprüft; die zentrenrelevanten Sortimente werden in nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente untergliedert.

### 8.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

**Sonstige zentrenrelevante Sortimente** sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

**Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung (eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein);
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

---

<sup>55</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant.

<sup>56</sup> Vgl. VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, ferner bereits Birk (1988), a.a.O., S. 288.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

### 8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in der Stadt Idar-Oberstein

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Idar-Oberstein zur Einstufung der Sortimente herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen<sup>57</sup>.

#### Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

In Abb. 22 wird die Verteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Idar-Oberstein illustriert. Es wird deutlich, dass in Idar-Oberstein der überwiegende Teil der zentrenrelevanten Sortimente nicht in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten wird, sondern vor allem in nicht integrierten Lagen. Von den zentrenrelevanten Sortimenten werden lediglich die Sortimente **Kosmetik/ Parfümerie, Leder und Kürschnerwaren, Optik und Akustik, Pharmazeutika, Reformwaren, Sanitärwaren und Schmuck, Gold- und Silberwaren, Uhren** funktionsgerecht überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Diese werden auch weiterhin den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet; Kosmetik/ Parfümerie sowie Pharmazeutika den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Reformwaren werden zukünftig dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zugerechnet und entsprechend nicht mehr separat ausgewiesen.

---

<sup>57</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



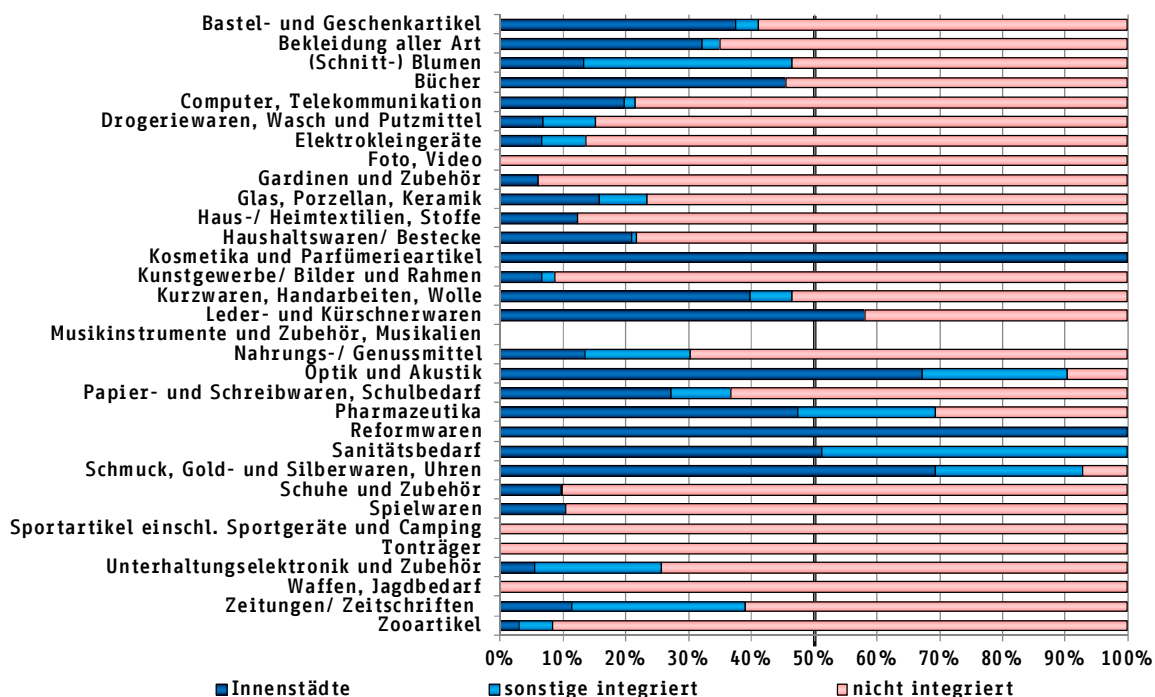
Die Sortimente **(Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs-/ Genussmittel, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/ Zeitschriften** und **Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör** werden derzeit zu einem überwiegenden Anteil an nicht integrierten Standorten angeboten. Rein rechnerisch würden diese somit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Da es sich dabei jedoch um Sortimente handelt, die täglich bzw. wöchentlich nachgefragt werden und wesentliche Bestandteile eines Nahversorgungsangebotes ausmachen, sollten diese möglichst wohnortnah angeboten werden. So sollten diese Sortimente zukünftig als nahversorgungsrelevant und somit auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Die Sortimente **Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Bücher, Computer, Telekommunikation, Elektrokleingeräte, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschließlich Sportgeräte und Camping, Tonträger, Unterhaltungselektronik und Zubehör und Waffen und Jagdbedarf** werden derzeit ebenfalls zu einem überwiegenden Anteil an nicht integrierten Standorten angeboten. Rein rechnerisch würden diese somit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Da es sich jedoch um Sortimente handelt, die wesentlich zur Attraktivität einer Innenstadt beitragen und wichtige Frequenzbringer sind, sollten sie auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Das Sortiment **Musikalien** wird um **Musikinstrumente und Zubehör** erweitert. Da dieses Sortiment derzeit nicht in Idar-Oberstein angeboten wird, kann keine rechnerische Zuordnung vorgenommen werden. Da es zu einer Verbreiterung des Branchenmixes in der Innenstadt beitragen kann, sollte es auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.



Abb. 22: Verkaufsflächenverteilung zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Idar-Oberstein (Grundlage bisherige Sortimentsliste)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August 2017;  
 Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich), GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Das Sortiment **Zooartikel** wurde in der Sortimentsliste der Stadt Idar-Oberstein bisher als zentrenrelevant eingestuft. Hier bietet es sich jedoch an, dieses Sortiment zukünftig in **Tiernahrung und -zubehör** sowie **lebende Tiere und Tiermöbel, Tiernahrung** zu untergliedern. Das Sortiment Tiernahrung und -zubehör sollte dabei zukünftig als nahversorgungsrelevant und damit auch als zentrenrelevant eingestuft werden, da dieses häufig auch von Lebensmittelbetrieben als Randsortiment angeboten wird. Das Sortiment lebende Tiere und Tiermöbel, Tiernahrung sollte als nicht zentrenrelevant eingestuft werden, da dieses Sortiment einen hohen Flächenbedarf aufweist.

**Getränke** werden häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Dies gilt nicht für einen klassischen Wein-/ Spirituosenhandel.



Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt, die Zuordnung des Sortiments Lebensmittel aber nicht insgesamt in Frage stellt.

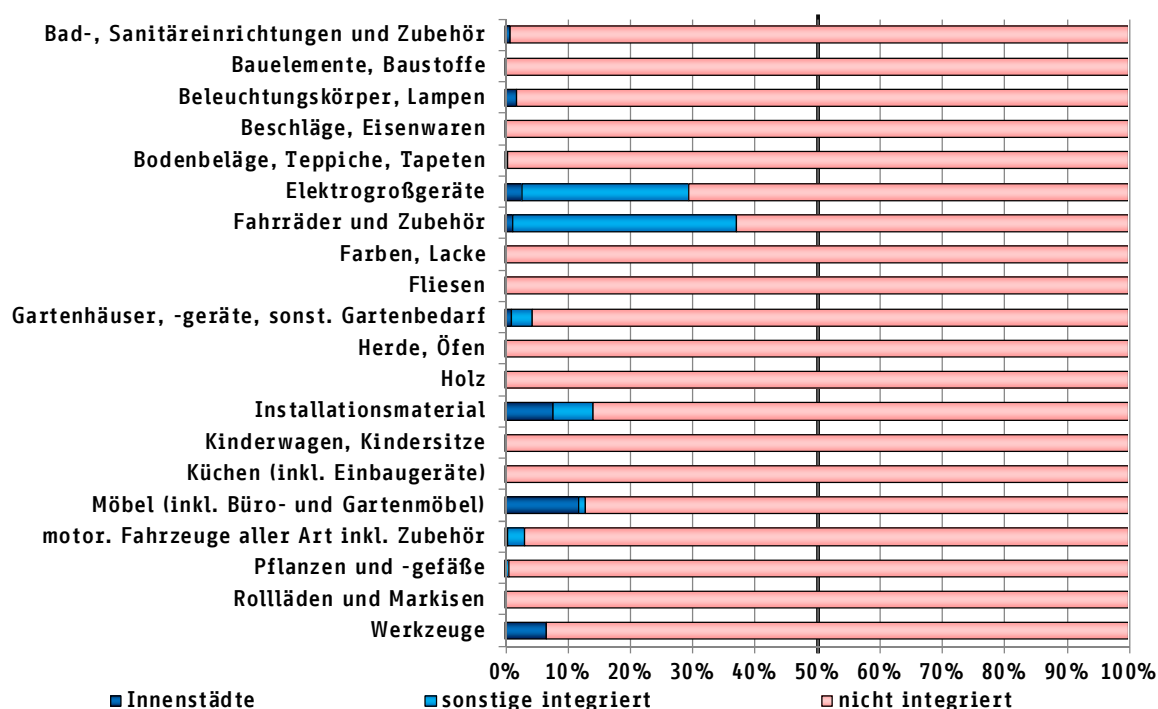
### **Begründungsvorschlag Ausnahmeregelung Getränke:**

Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinden) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

### **Verteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente**

Abb. 23 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass alle der bisher als nicht zentrenrelevant eingestuften Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

**Abb. 23: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Idar-Oberstein (Grundlage bisherige Sortimentsliste)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung August 2017;  
Legendenerläuterung: ZVB (zentraler Versorgungsbereich)



### 8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nachfolgend wird der gutachterliche Vorschlag für die Sortimentsliste für die Stadt Idar-Oberstein (vgl. Tab. 4) dargestellt. Diese wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in Idar-Oberstein und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit ortsspezifisch.

**Der Vorschlag entspricht weitgehend der bisher bestehenden Idar-Obersteiner Sortimentsliste.**

**Neu** ist eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenziertere Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, die dem Ziel einer wohnortnahen Versorgung besser gerecht wird.

Neu ist auch die o.g. Untergliederung des Sortimentes Zooartikel in Tiernahrung und -zubehör sowie lebende Tiere und Tiermöbel, Tiernahrung.

Die Sortimente Sportartikel einschließlich Sportgeräte und Campingartikel wurden zu einer Sortimentskategorie zusammengefasst, da hier eine Sortimentsabgrenzung kaum möglich ist (z.B. Schlafsäcke, Sportmatten). Campingartikel werden somit in Zukunft ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Darüber hinaus wurden bei verschiedenen Sortimenten die Bezeichnungen verändert bzw. die Zuordnung zu Sortimentskategorien angepasst. Die Einteilung hinsichtlich der Zentrenrelevanz ist dabei unverändert geblieben. Anpassungen bei der Zuordnung zu Sortimentskategorien betreffen die Sortimente Reformwaren, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Büromöbel, Erde, Torf und Zäune, die zukünftig nicht mehr separat aufgeführt werden. Fahrräder, E-Bikes und Zubehör werden hingegen unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten als eigenes Sortiment aufgelistet.



**Tab. 4: Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Idar-Oberstein"**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel Bekleidung aller Art Bücher Computer, Telekommunikation Elektrokleingeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-/ Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Optik und Akustik Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren, Uhren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte und Camping Tonträger Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf	Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör Baustoffe, Bauelemente Beleuchtungskörper, Lampen Beschläge, Eisenwaren Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Elektrogroßgeräte Fahrräder, E-Bikes und Zubehör motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör Farben und Lacke Fliesen Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf Holz Installationsmaterial Kamine, (Kachel-)Öfen Kinderwagen, Kindersitze Küchen (inkl. Einbaugeräte) Matratzen Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel einschließlich Tiernahrung
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel</li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Pharmazeutika (Apothekerwaren)</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör</li> </ul>	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.



## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung mit jeweils folgenden Erläuterungen vorgeschlagen.

Die Grundsätze entsprechen dabei im Wesentlichen den bisherigen Grundsätzen. Zu den baurechtlichen Regelungen, insb. § 11 (3) BauNVO, vgl. auch Kap. 2.2.1.3, sowie zu den landesplanerischen Vorgaben in Bezug auf Darstellung und Festsetzung von Kern- oder Sondergebieten im Sinne § 11 (3) BauNVO vgl. Kap. 2.2.2.

### 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

#### Grundsätze:

#### Zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte

- a) zentraler Versorgungsbereich Oberstein: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) zentraler Versorgungsbereich Idar: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
  - Ausnahme: Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- c) Ausnahme sonstige integrierte Lagen (einschließlich Nahversorgungsstandort Tiefenstein):
  - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig (nur bei Nahversorgungslücke)
  - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig (nur bei Nahversorgungslücke)
- d) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 800 m<sup>2</sup> als Grenze zur Großflächigkeit) an Ergänzungsstandorten



Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup><sup>58</sup> - sollte lediglich im zentralen Versorgungsbereich Oberstein erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsgebietes erhalten und gestärkt werden.

Im zentralen Versorgungsbereich Idar sind hingegen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit regelmäßig zulässig. Weiterhin können ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen<sup>59</sup>.

An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden<sup>60</sup>. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur Betriebe, die der Gebietsversorgung dienen bzw. nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht. Lebensmittelbetriebe können an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise auch großflächig zulässig sein, sofern sie standortgerecht dimensioniert sind und eine Nahversorgungslücke besteht.

Mit Hilfe der Tab. 5 können entsprechende Anfragen im Sinne der standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung beantwortet werden. Die Tabelle zeigt die rechnerisch versorgten Einwohner je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

---

<sup>58</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

<sup>59</sup> Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

<sup>60</sup> Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung der zentralen Versorgungsgebiete in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.



**Tab. 5: nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente: Je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)**

Sortimente	rechnerisch versorgte Einwohner
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk <sup>1)</sup>	1.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke <sup>1)</sup>	4.000
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.750
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	350
Schuhe, Lederwaren	1.250
Sport/ Freizeit	1.500
Spielwaren	1.250
Bücher	2.000
GPK/ Geschenke, Hausrat	1.250
Haus-/ Heimtextilien	1.350
Uhren/ Schmuck	8.000
Foto/ Optik	4.500
Medien	1.350
Elektro/ Leuchten	1.250

<sup>1)</sup>: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Darstellung

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie an mit der Regionalplanung abzustimmenden Ergänzungsstandorten als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten bzw. an Ergänzungsstandorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall eine Beziehung zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> zu beschränken.



Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

#### **Grundsätze:**

**Nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb (sonstige integrierte und nicht integrierte Lagen)**

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen und an Ergänzungsstandorten**

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

**Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** kann grundsätzlich **im gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. **Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** sind nur in den **zentralen Versorgungsbereichen und an Ergänzungsstandorten** (vgl. Kap. 8.3.4) zulässig. Dabei sollte behutsam mit Flächenbereitstellungen für den Einzelhandel in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob es sich die Stadt Idar-Oberstein leisten kann/ will, dem Einzelhandel weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. den Einzelhandel in Gewerbegebieten zu fördern. Es wird empfohlen, keine weiteren Gewerbegebiete als Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auszuweisen. Neuan siedlungen sollten grundsätzlich im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden (vgl. Kap. 8.3.4).





Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in den Innenstädten Idar und Oberstein, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

#### **Ausnahme: "Leerstandsdomino"**

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Während in den vorangegangenen Kapiteln die Sortimentsliste und die Steuerungsstrategie für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Idar-Oberstein dargestellt wurden, folgt nun eine Konkretisierung in Bezug auf die jeweiligen Standorte in der Stadt.

Aus der Prognose ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 4.400 bis 15.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Entwicklungsspielraum ist angesichts des Zeithorizontes von mehr als 10 Jahren sehr begrenzt. Deshalb kommt der räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Idar-Oberstein, unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze, besondere Bedeutung zu.



Dieser Entwicklungsspielraum bezieht sich zu einem erheblichen Anteil auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, sodass insbesondere Potenzial zur Stärkung der Innenstädte besteht. Insbesondere auf Grund der relativ geringen quantitativen Bedeutung der beiden Innenstädte und der großen Zahl an Leerständen, die dort zu verzeichnen sind, sollte sich die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren:

- Im Mittelpunkt dabei sollte die Innenstadt von Oberstein stehen, die hinsichtlich ihrer gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden sollte.
- Der zentrale Versorgungsbereich Idar sollte weiterhin vor allem hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden.
- Die Entwicklung zweier gleichwertiger Innenstädte erscheint - ebenso wie 2005 - in einer Stadt dieser Größenordnung und auf Grund der ohnehin schwierigen Einzelhandelssituation unrealistisch.

Auf Grund der umfangreichen Angebote an zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten einerseits und der begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume andererseits, sollten auch Verlagerungen von Betrieben aus den Gewerbegebieten in die Innenstädte angestrebt werden.

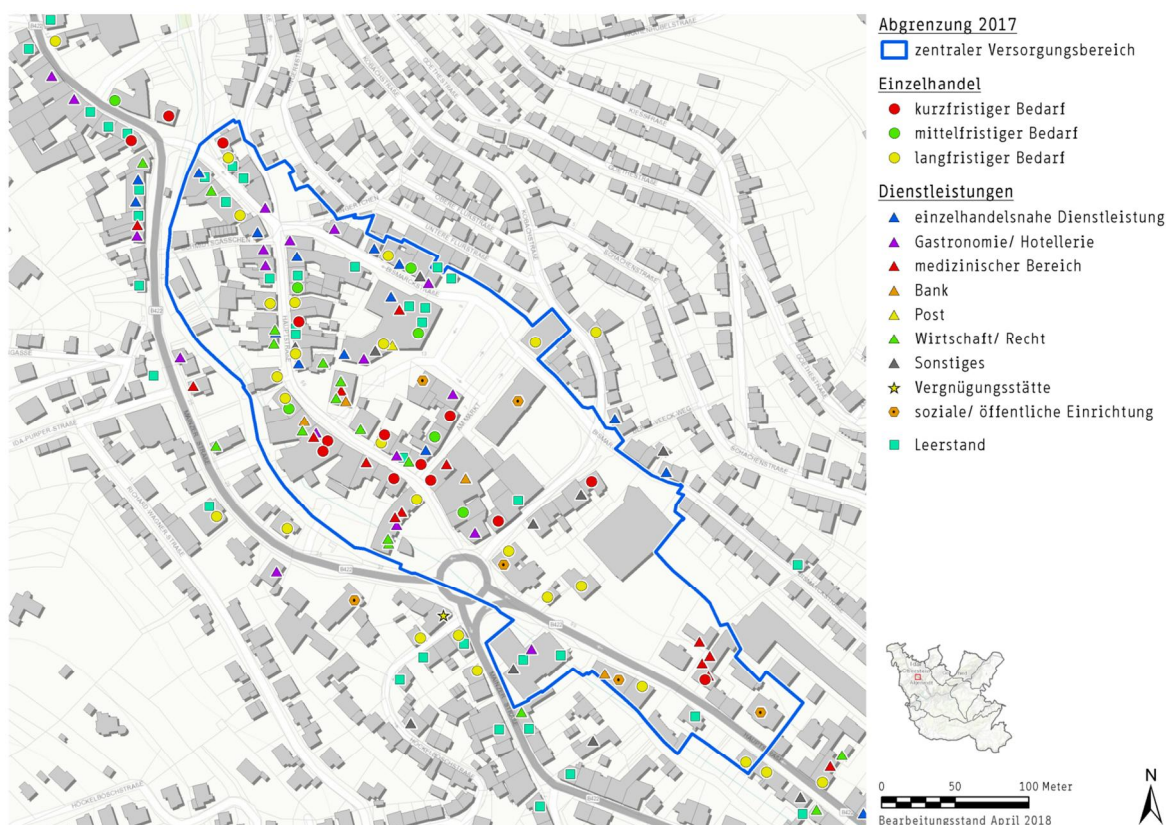
Neben den zentralen Versorgungsbereichen Idar und Oberstein bestehen keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche. In den ehemaligen zentralen Bereichen in den Stadtteilen (vgl. Kap. 4.4) sind kaum noch Angebote vorhanden. Lediglich der Standort Tiefenstein weist einige Handels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Tiefensteiner Straße auf, die den Bereich als Nahversorgungsstandort qualifizieren.

Im Zusammenhang mit den Empfehlungen zur Nahversorgung (vgl. Kap. 8.3.3) werden weitere Aussagen zu den Entwicklungsoptionen in den Stadtteilen getroffen.

### 8.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar (Perspektive)

Für den zentralen Versorgungsbereich Idar soll auch perspektivisch die Abgrenzung von 2004 weitestgehend beibehalten werden. Mit einer Längsausdehnung von knapp 600 Metern bietet die Innenstadt grundsätzlich gute Voraussetzungen für Dichte und Frequenz. Die Abgrenzung wurde lediglich im nördlichen und südwestlichen Bereich leicht reduziert und ansonsten parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 17).

**Karte 17: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

**Die Innenstadt von Idar soll als zentraler Versorgungsbereich mit Schwerpunkt Nahversorgung erhalten und gestärkt werden.**

Angesichts der vielen Leerstände und der insgesamt rückläufigen funktionalen Bedeutung, ist hinsichtlich einer Stabilisierung des Innenstadtbereiches ein umfassendes Maßnahmenpaket erforderlich.

Nachfolgend sind die wichtigsten Handlungsempfehlungen aufgezeigt:



### **aktives Flächenmanagement**

- Informationen über Leerstände (Homepage Stadt)
- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Stadt
- Zusammenlegung von Verkaufsflächen prüfen
- ggf. Umnutzung von Leerständen zu Wohnen
- Personalstelle einrichten
- Vernetzung der örtlichen Akteure/ Initiativkreis

### **Schaffung von Magnetbetrieben**

- Bereich Parkhaus Börse entwickeln
- Bereich Post/ Marktplatz überplanen
- Verlagerung Lebensmittelmarkt in ZVB anstreben
- Nachnutzung Schulgebäude?

### **Aufwertung öffentlicher Raum**

- Eingangsbereich Börse/ Edelsteinmuseum
- Wegebeziehung Edelsteinmuseum - Schleiferplatz
- z.T. Modernisierung Fußgängerzone
- Fissler-Shop besser anbinden
- Schleiferplatz als zentralen Aufenthaltsbereich erhalten und weiterhin stärken

Im zentralen Versorgungsbereich Idar sind räumliche Entwicklungspotenziale vorhanden, um eine Stärkung hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion zu ermöglichen:

- Der südwestliche Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches zwischen Edelsteinmuseum und Schleiferplatz bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Hier besteht ausreichend Potenzial zur Schaffung größerer Verkaufsflächen, u.a. für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes mit entsprechender Magnetfunktion für die Innenstadt von Idar<sup>61</sup>. Da dieser Bereich eine wichtige Eingangssituation zur Innenstadt darstellt und sich in Nachbarschaft zum Edelsteinmuseum befindet, ist eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung anzustreben.

---

<sup>61</sup> Aktuell gibt es Bestrebungen an diesem Standort einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

- Eine weitere räumliche Entwicklungsmöglichkeit stellt der Bereich Post/ Marktplatz dar. Durch eine Überplanung bzw. Neubebauung könnten am Standort ebenfalls größere, moderne Ladenflächen geschaffen werden; ggf. ist aber auch der Umbau zu einem Wohnhaus sinnvoll.
- Fraglich ist auch die künftige Nutzung der ehemaligen Schule, die an einen privaten Investor verkauft wurde. Der Bereich stellt mit dem historischen Schulgebäude und dem Schulhof ein großes innerstädtisches Areal dar.

Im nördlichen Bereich der Innenstadt befinden sich relativ viele Leerstände. Hier könnte ein Umbau bzw. eine Umnutzung zu Wohnen sinnvoll sein.

**Karte 18: Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Idar**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

Während der Schleiferplatz auf Grund seiner Gestaltung und der attraktiven gastronomischen Angebote eine gute Aufenthaltsqualität bietet, setzt sich diese im übrigen Innenstadtbereich nicht durchgängig fort. Wichtige Alleinstellungsmerkmale, wie z.B. der Fissler-Shop im Norden oder das Edelsteinmuseum, sollten durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes besser angebunden werden.



Aus Gutachtersicht besteht dringender Handlungsbedarf, um dem Trading-Down-Prozess im Innenstadtbereich von Idar entgegenzuwirken. Die Leerstände beeinträchtigen das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität und schrecken potenzielle Investoren ab. Für ein erfolgreiches Flächen- und Leerstandsmanagement ist die Einrichtung einer Personalstelle erforderlich. In Idar-Oberstein könnte ein künftiger Leerstandsmanager "Kümmerer" für beide Innenstädte sein. Zudem ist eine Vernetzung der örtlichen Akteure (Immobilieeigentümer, Gewerbetreibende, Kulturschaffende, Verwaltung, Politik, Anwohner) unabdingbar.

### **8.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein (Perspektive)**

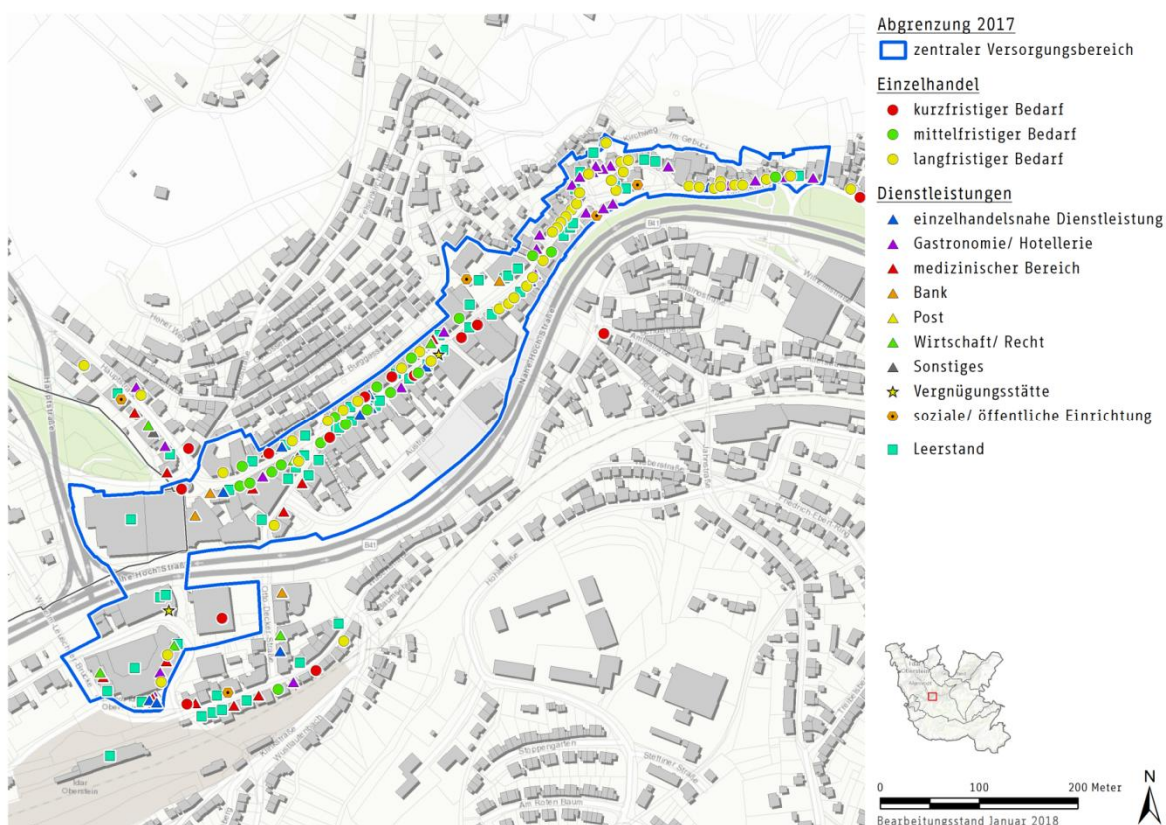
Wie bereits in Kap. 7.2.2 ausgeführt, sollte die Innenstadt von Oberstein insbesondere im Bereich des mittel-/ langfristigen Bedarfs gestärkt werden, um einerseits ihrer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion besser gerecht zu werden und andererseits auch, um die mittelzentrale Einzelhandelsfunktion für den Verflechtungsbereich zu stärken.

Angesichts der vielen, z.Z. großen leerstehenden Ladenlokale in der Innenstadt von Oberstein, sind ausreichend Flächen für die Unterbringung des rechnerischen Entwicklungspotenzials vorhanden. In der Innenstadt von Oberstein steht somit die Frage der Aktivierung der vorhandenen Flächen im Vordergrund der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

Der ohnehin ausgedehnte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein sollte sich künftig im Wesentlichen auf den Bereich der Fußgängerzone beschränken. Die beiden Ergänzungsbereiche Bahnhofstraße und Hauptstraße (zwischen Auf der Idar und Stadtverwaltung) sollten künftig entfallen. Diese haben sich gegenüber 2004 weder funktional noch städtebaulich weiter entwickelt.

An der bereits 2004 vorgeschlagenen differenzierten funktionalen Schwerpunktsetzung des zentralen Versorgungsbereiches sollte festgehalten werden. Der östliche Innenstadtbereich sollte hinsichtlich seiner touristischen Kompetenzen gestärkt werden, während der westliche Bereich der Innenstadt in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort weiterentwickelt werden sollte.

**Karte 19: Perspektivische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

**Die Innenstadt von Oberstein sollte als gesamtstädtisch bedeutsamer zentraler Versorgungsbereich erhalten und vor allem gestärkt werden.**

Auf Grund der vielen Leerstände und der sichtbaren Trading-Down-Tendenzen sind vielfältige Maßnahmen zur Stabilisierung der Innenstadtentwicklung erforderlich.

Im Folgenden sind die wesentlichen Handlungsempfehlungen aufgeführt:

#### **aktives Flächenmanagement/ Leerstandsmanagement**

- Informationen über Leerstände (Homepage Stadt)
- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Stadt
- ggf. Umnutzung von Leerständen zu Wohnen/ Dienstleistungen/ ggf. Abriss und Neubau
- Prüfung von Fördermöglichkeiten
- Personalstelle einrichten
- Vernetzung und Aktivierung der Akteure



### **Schaffung von Magnetbetrieben**

- großes Bekleidungshaus im ehem. Hertie geplant
- Bereich Parkhaus Austraße baulich und funktional entwickeln (ggf. Verlagerung Lebensmittelmarkt)

### **Aufwertung öffentlicher Raum**

- Platz auf der Idar modernisieren
- Modernisierung Parkhaus Hertie geplant
- Abriss Parkhaus Austraße geplant
- Brücken modernisieren/ inszenieren
- ggf. ebenerdiger Übergang im Bereich Otto-Decker-Straße
- Christuskirchplatz - Sanierung anstehend
- Umbau Rampengebäude geplant

### **Funktionsteilung**

Trotz der vorgeschlagenen Konzentration der Innenstadt auf den Bereich der Fußgängerzone ist diese mit knapp einem Kilometer noch zu lang. Im Sinne einer lebendigen innerstädtischen Atmosphäre sollte sich die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung vor allem auf den Bereich zwischen dem Platz auf der Idar bzw. Bahnhof und dem Christuskirchplatz konzentrieren (vgl. Karte 20). Zumal sich in diesem Bereich auch die größeren Verkaufsflächen bzw. Leerstände befinden.

Der Bereich östlich des Christuskirchplatzes ist vor allem durch kleinteilige Edelstein- und Schmuckgeschäfte sowie durch gastronomische Angebote geprägt. Weiterhin befinden sich hier touristische Attraktionen wie das Deutsche Mineralienmuseum oder der Zugang zur Felsenkirche, dem Schloss Oberstein oder zu verschiedenen Wanderwegen. Diese touristischen und gastronomischen Potenziale sollten erhalten und weiter gestärkt werden.

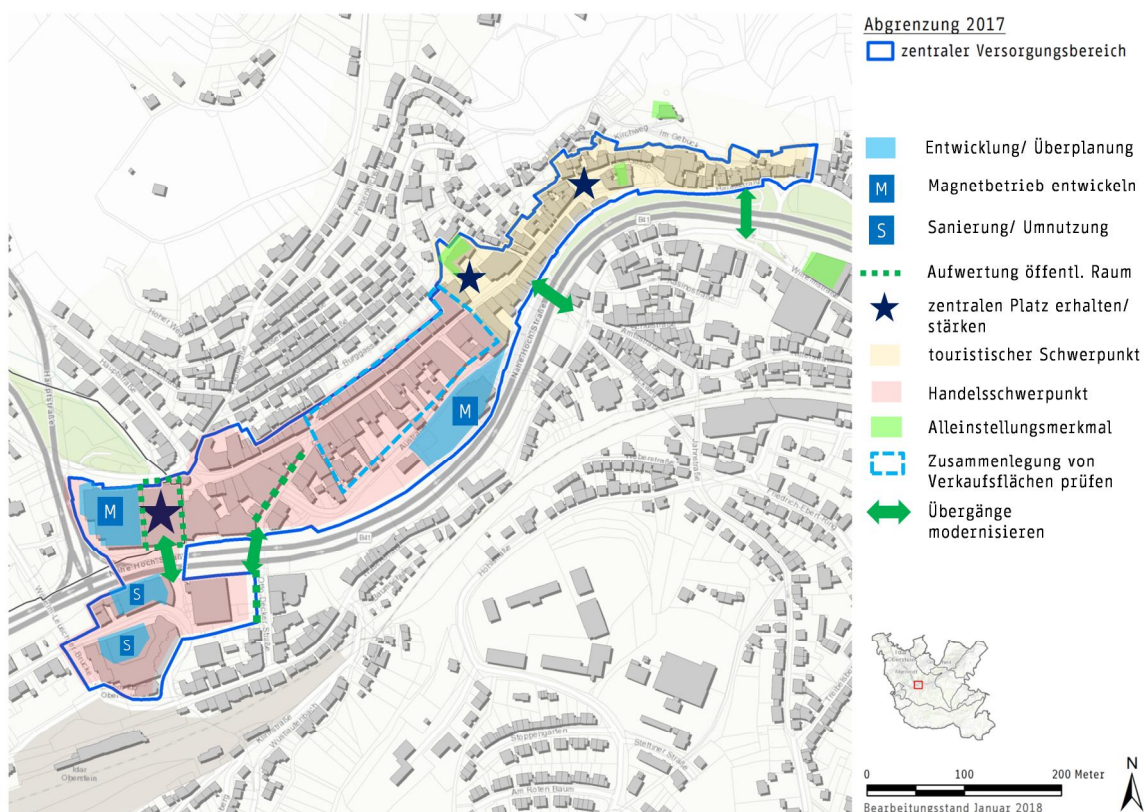
### **Aktivierung bestehender Flächenpotenziale/ Leerstände**

Mit der bevorstehenden Ansiedlung eines großflächigen Bekleidungshauses im ehemaligen Kaufhaus und der Sanierung des zugehörigen Parkhauses am Platz auf der Idar wird ein wichtiger Beitrag zur funktionalen und städtebaulichen Stärkung der Innenstadt von Oberstein geleistet.



Wünschenswert wäre, dass diese Entwicklung Anstoß für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in bestehenden Leerständen darstellt. Voraussetzung dafür ist, dass Immobilieneigentümer, potenzielle Gewerbetreibende und Stadtverwaltung zusammenarbeiten. Gleichzeitig müssen Politik und Verwaltung Investitionssicherheit signalisieren, d.h. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten finden ausschließlich in der Innenstadt von Oberstein statt.

**Karte 20: Empfehlungen zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Oberstein**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein

### Entwicklung Bereich Austraße

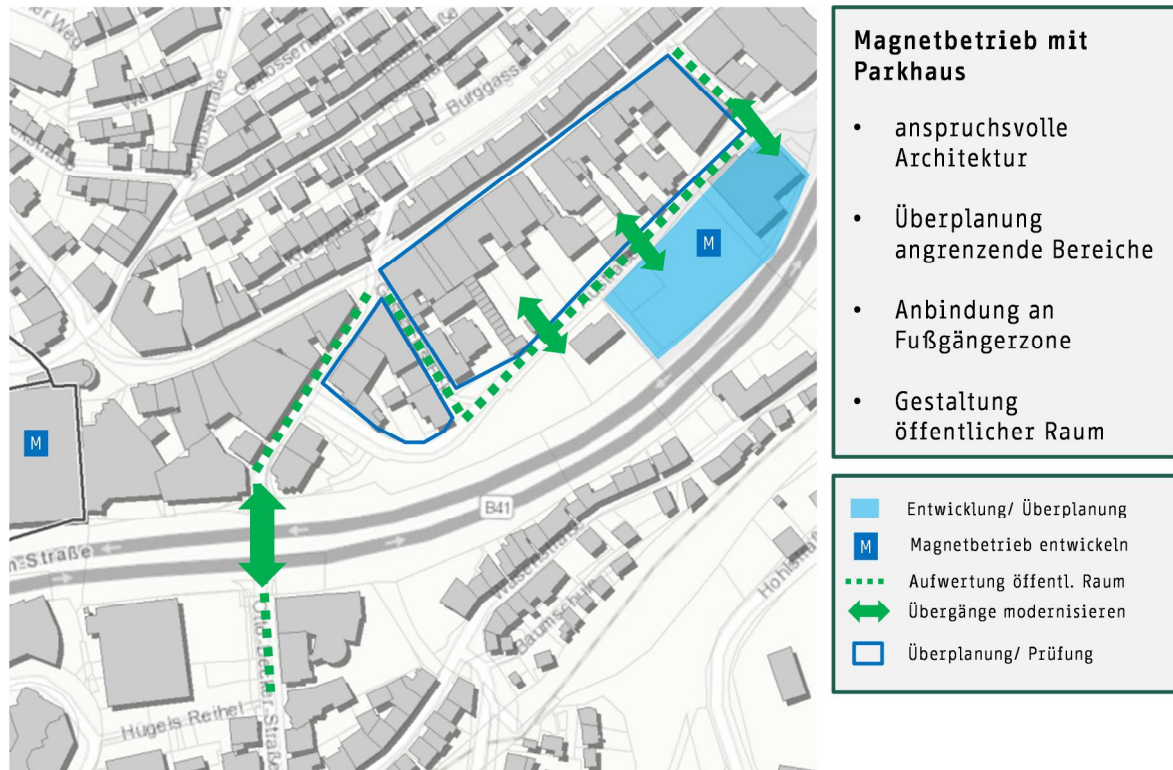
Aktuelle Planungen sehen einen Abriss des in die Jahre gekommenen Parkhauses im Bereich Austraße vor. Dadurch ergibt sich die Chance zu einer Überplanung und städtebaulichen Neuordnung dieses untergenutzten Bereiches. Durch die Schaffung großer und moderner Verkaufsflächen und die Ansiedlung eines Magnetbetriebes kann ein wichtiger Anziehungspunkt geschaffen werden, der auch zu einer Belebung der Fußgängerzone beitragen kann. Gleichzeitig kann dadurch und durch eine An-



bindung an die Hauptstraße, der linearen Struktur der Obersteiner Innenstadt im Sinne einer besseren Vernetzung entgegen gewirkt werden.

Durch anspruchsvolle Architektur und eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes kann dieser wichtige Eingangsbereich zur Innenstadt aufgewertet werden (vgl. Karte 21).

**Karte 21: Entwicklung Bereich Austraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung und der Begehung August 2017, Kartengrundlage: Stadt Idar-Oberstein



### **Gestaltung öffentlicher Raum - Brücken inszenieren**

Die Fußgängerbrücken über die B 41 stellen wichtige gestalterische und verbindende Elemente im Stadtbild der Innenstadt von Oberstein dar. Vor diesem Hintergrund sollten die Brücken durch eine entsprechende Modernisierung und Gestaltung besser in Szene gesetzt werden.

Mit der anstehenden Sanierung des Christuskirchplatzes und dem Umbau des westlich davon gelegenen Rampengebäudes zur Fußgängerbrücke wird bereits ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Fußgängerzone geleistet.

Vor allem die Brücke im Bereich Otto-Decker-Straße nimmt angesichts der ausgedehnten Rampen für Fußgänger nur eingeschränkte Verbindungsfunktion wahr. Der hier befindliche Lebensmittel-Discounter kann somit seine Magnetfunktion für die Innenstadt nur eingeschränkt entfalten. Auch der Treppenaufgang in Richtung Platz Auf der Idar (Brücke am Nahe-Center) ist wenig attraktiv.

Gerade vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklungen im Bereich Austraße, sollte die Anbindung für Fußgänger verbessert werden.

### **8.3.3 Vorschläge zur Nahversorgung**

Wie in Kap. 5.3 bereits erläutert, stellt sich die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Idar-Oberstein vergleichsweise schwierig dar. Der überwiegende Anteil der Bevölkerung kann sich fußläufig nicht nahversorgen.

Eine flächendeckende Nahversorgung ist allein auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur und der Topographie im Stadtgebiet von Idar-Oberstein nicht möglich. Angesichts des eingeschränkten Entwicklungsspielraums (vgl. Kap. 7.2) und der bestehenden räumlichen Verteilung der Nahversorgungsbetriebe mit Doppelstandorten und nicht integrierten Standorten im Umfeld von Algenrodt, Göttschied, Nahbollenbach und Weierbach ist eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation außerdem kaum möglich.

Hinzu kommt, dass insbesondere in den Stadtteilen Regulshausen, Mittelbollenbach, Kirchenbollenbach, Hammerstein, Enzweiler und Georg-Weierbach das Einwohner-



potenzial mit bis zu rd. 1.000 Einwohnern für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu gering ist.

In Tiefenstein besteht insbesondere auf Grund des vorhandenen Supermarktes ein gutes Nahversorgungsangebot. Entsprechend wird der ehemalige zentrale Bereich als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Auf Grund der geringen Einwohnerzahl von rd. 2.400 Einwohnern und des lückenhaften funktionalen Besatzes, erscheint auch perspektivisch die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches kaum möglich.

In den ehemaligen zentralen Bereichen Algenrodt, Göttschied, Mittelbollenbach und Nahbollenbach besteht mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks allenfalls ein rudimentäres Nahversorgungsangebot. Im ehemaligen zentralen Bereich Weierbach ist kein Einzelhandelsangebot mehr vorhanden. Entsprechend liegen, auch perspektivisch, keine zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche vor.

Für die zukünftige Entwicklung sollten daher der Erhalt und die Stärkung der derzeitigen Nahversorgungssituation im Fokus stehen. Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten allenfalls in den beiden zentralen Versorgungsbereichen Idar und Oberstein stattfinden, um dort die Frequenz zu verbessern.

Für die Stadtteile sollten alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung geprüft werden, wie z.B. kleinflächige Lebensmittelbetriebe, Direktvermarkter/ Hofläden, Liefer-/ Bringservices, Verkaufswagen, Bäcker/ Metzger mit Lebensmittelangebot etc.



### 8.3.4 Gewerbegebiete/ Ergänzungsstandorte

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz<sup>62</sup> sollten für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Abstimmung mit der Regionalplanung Ergänzungsstandorte festgelegt werden.

- Neben den bereits bestehenden umfangreichen nicht integrierten Einzelhandelsstandorten (Sondergebiet Vollmersbachstraße sowie Gewerbegebiete Nahetal, Dickesbacher Straße und Globus) sollten in Idar-Oberstein für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden.
- Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.
- Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollten sich Erweiterungen möglichst nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche liegen, sollen in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden<sup>63</sup>.

---

<sup>62</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Ziel Z 59).

<sup>63</sup> Vgl. LEP IV, Kap. 3.2.3 (Grundsatz G 62).



### **8.3.5 Fazit räumliche Entwicklungsoptionen**

Im Hinblick auf die Kernziele (Erhaltung und Stärkung der Innenstädte und der Nahversorgungssituation) des vorliegenden Gutachtens, zeigt sich die Notwendigkeit einer konsequenten Steuerungspolitik und Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2). Im Mittelpunkt der künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Idar-Oberstein sollte die Stärkung der beiden Innenstädte stehen.

Gerade angesichts der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels kommt der Entwicklung der Innenstädte als Aufenthalts- und Identifikationsorte mit Flair und Atmosphäre besondere Bedeutung zu.

Die Einzelhandelsentwicklung sollte künftig vor allem auf die Innenstadt von Oberstein ausgerichtet sein, um diese in ihrer gesamtstädtischen und mittelzentralen Versorgungsfunktion zu stärken. Der zentrale Versorgungsbereich Idar ist vor allem hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion zu stärken. Um den Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken, ist in beiden Innenstädten ein umfangreiches Bündel an Maßnahmen anzuwenden.

Die bestehenden Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen sollen nicht weiter gestärkt werden. Dazu ist durch Anpassung der bestehenden Bebauungspläne entsprechendes Baurecht zu schaffen.

## 8.4 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG

Die Stadt Idar-Oberstein hat seit 2005 Erfahrungen mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes gesammelt. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich bereits um eine Fortschreibung und damit vor allem um eine Überprüfung der bisherigen Strategie vor dem Hintergrund der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen und der Einzelhandelsentwicklung.

Als Grundlagen für die Überprüfung des Konzeptes zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte:

- Zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4),
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zur Steuerungsstrategie (vgl. Kap. 8.2),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7.2).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

### 8.4.1 Öffentliche Information

Damit das aktualisierte Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft die Bauleitplanung insgesamt und speziell die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist - ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *aktualisierte* Einzelhandelskonzept kann dann vom Rat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.



#### **8.4.2 Festlegen einer Sortimentsliste**

Seit dem Einzelhandelskonzept von 2005 verfügt die Stadt Idar-Oberstein über eine Sortimentsliste. Diese wurden im Rahmen der Fortschreibung überprüft und teilweise angepasst. Wenngleich die Stadt Idar-Oberstein über Erfahrungen aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept verfügt, so wird dennoch im Folgenden das Vorgehen zur Festlegung der aktuellen Sortimentsliste erläutert.

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die im Unterschied zu 2005 eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der - ebenso wie in der Vergangenheit - der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Rat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem aktuellen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert bestätigt.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Idar-Oberstein, wie bereits seit 2005, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das aktualisierte Konzept muss auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Diese aktualisierte Sortimentsliste muss Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

#### **8.4.3 Festlegen von Gebieten mit Zulässigkeit von Einzelhandel**

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche überprüft.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.





Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (vgl. Vorschläge für gewerblich geprägte Standorte unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzungen sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzungen, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Idar-Oberstein und auf die Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern, der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind bran-*



*chentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>65</sup> bis maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

**4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m<sup>2</sup> zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>66</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor), allenfalls ausnahmsweise, wenn der Betrieb der Gebietsversorgung dient.*

**5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden häufig die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

---

<sup>65</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>66</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m<sup>2</sup>-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



Mit dem Beschluss des Rates wird das aktualisierte Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **8.4.4 Bauleitplanerische Umsetzung von Zielvorstellungen**

Nachfolgend ist das grundsätzliche Vorgehen für die bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes dargestellt, wenngleich die Stadt Idar-Oberstein hier bereits seit 2005 über entsprechende Erfahrungen verfügt.

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Idar-Oberstein durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann diesbezüglich anzupassen. Bei bestehenden Bebauungsplänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.



Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.



## GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstädte) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Idar-Oberstein) bezeichnet.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewach-



senen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt/ des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage).



**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, nach internationalen Panelinstituten von 800 m<sup>2</sup> und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m<sup>2</sup>.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib)



**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt/ Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.





## ANHANG

**Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Gesamtstadt Idar-Oberstein: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	119	47%	3.700	4%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	53	20,9%	4.225	4,6%
101 bis 400 m <sup>2</sup>	43	17%	9.025	9,9%
401 bis 800 m <sup>2</sup>	15	5,9%	8.775	9,6%
801 m <sup>2</sup> und mehr	23	9,1%	65.750	71,9%
<b>Gesamt</b>	<b>253</b>	<b>100%</b>	<b>91.450</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; eigene Berechnungen

**Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen in der Innenstadt Oberstein: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	42	57,5%	1.250	15%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	13	17,8%	1.100	13,1%
101 bis 400 m <sup>2</sup>	15	20,5%	3.050	36,3%
401 m <sup>2</sup> und mehr	3	4,1%	2.975	35,6%
<b>Gesamt</b>	<b>73</b>	<b>100%</b>	<b>8.375</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 401 m<sup>2</sup> nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; eigene Berechnungen

**Tab. A - 3: Betriebe nach Größenklassen in der Innenstadt Idar: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in m <sup>2</sup>	Anzahl	Anteil	VKF in m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 m <sup>2</sup>	19	48,7%	650	21,5%
51 bis 100 m <sup>2</sup>	15	38,5%	1.100	36%
101 m <sup>2</sup> und mehr	5	12,9%	1.300	42,4%
<b>Gesamt</b>	<b>39</b>	<b>100%</b>	<b>3.050</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen können die Betriebe über 101 m<sup>2</sup> nicht differenziert ausgewiesen werden

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; eigene Berechnungen



Tab. A - 4: Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt Idar-Oberstein

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	17.250	96,4	55,6	173%
Lebensmittelhandwerk	925	10,2	7,7	132%
Drogerie/ Parfümerie	2.600	12,2	6,9	176%
Apotheke	650	24,0	19,5	123%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	900	4,6	2,1	220%
Blumen/ Zoo	3.650	6,5	3,1	209%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>25.975</b>	<b>153,9</b>	<b>95,0</b>	<b>162%</b>
Bekleidung und Zubehör	6.125	17,2	15,3	113%
Schuhe/ Lederwaren	3.425	10,9	3,8	284%
Sport/ Freizeit	2.525	3,9	3,0	133%
Spielwaren	2.025	5,9	3,6	165%
Bücher	425	2,2	2,5	88%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.225	4,5	1,8	248%
Haus-/ Heimtextilien	1.450	2,6	2,0	127%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>20.200</b>	<b>47,3</b>	<b>32,0</b>	<b>148%</b>
Uhren/ Schmuck	1.450	4,8	1,9	248%
Foto/ Optik	1.100	6,9	2,2	311%
Neue Medien	2.825	22,0	9,1	241%
Elektro/ Leuchten	2.750	12,0	4,6	261%
Teppiche, Bodenbeläge	1.700	2,8	0,9	297%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	26.525	30,2	11,3	269%
Möbel	5.100	5,9	8,3	71%
Sonstiges	3.825	27,7	6,2	451%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>45.300</b>	<b>112,4</b>	<b>44,5</b>	<b>253%</b>
<b>Summe</b>	<b>91.450</b>	<b>313,5</b>	<b>171,6</b>	<b>183%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches  
 Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Einzelhandelssituation in der Innenstadt Oberstein: VKF (in m<sup>2</sup>), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"**

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	"unechte" Bin- dungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	1.750	10,1	63,4	16%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	300	7,2	26,5	27%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	125	0,4	5,2	8%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.200</b>	<b>17,8</b>	<b>95,0</b>	<b>19%</b>
Bekleidung und Zubehör	1.825	4,3	15,3	28%
Schuhe, Lederwaren	425	1,1	3,8	27%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	425	1,1	9,1	12%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	950	0,7	3,9	18%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.625</b>	<b>7,1</b>	<b>32,0</b>	<b>22%</b>
Uhren/ Schmuck	725	2,3	1,9	121%
Foto/ Optik, Neue Medien	650	4,1	11,3	36%
Elektro/ Leuchten	75	0,2	4,6	5%
Teppiche, Bodenbeläge; baumarkt-/ gartenmarktspezif.; Möbel	300	0,3	20,5	1%
Sonstiges insgesamt	800	4,5	6,2	73%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2.575</b>	<b>11,4</b>	<b>44,5</b>	<b>26%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.375</b>	<b>36,3</b>	<b>171,6</b>	<b>21%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
 Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
 aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst  
 Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches  
 Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 6: Einzelhandelssituation in der Innenstadt Idar: VKF (in m<sup>2</sup>), Umsatz und Kaufkraft (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	"unechte" Bin- dungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	825	3,8	63,4	6%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	250	7,4	26,5	28%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	125	0,4	5,2	9%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.200</b>	<b>11,6</b>	<b>95,0</b>	<b>12%</b>
Bekleidung und Zubehör	150	0,4	15,3	3%
Schuhe, Lederwaren	150	0,4	3,8	11%
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	100	0,3	9,1	4%
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	350	0,4	3,9	11%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>750</b>	<b>1,6</b>	<b>32,0</b>	<b>5%</b>
Uhren/ Schmuck	275	0,9	1,9	49%
Foto/ Optik, Neue Medien	250	1,8	11,3	16%
Elektro/ Leuchten	50	0,2	4,6	5%
Teppiche, Bodenbeläge; baumarkt-/ gartenmarktspezif.; Möbel	275	0,2	20,5	1%
Sonstiges insgesamt	275	1,3	6,2	22%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>1.075</b>	<b>4,5</b>	<b>44,5</b>	<b>10%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.050</b>	<b>17,7</b>	<b>171,6</b>	<b>10%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; IfH; EHI; [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Einzelhandelsangebot in der Stadt Idar-Oberstein nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Sortimente	Innenstadt Oberstein	Innenstadt Idar	zentrale Bereiche	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel; Lebensmittelhandwerk	1.750	825	625	2.400	12.550	18.175
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	300	250	***	***	2.350	3.250
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften; Blumen/ Zoo	125	125	50	275	3.975	4.550
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.200</b>	<b>1.200</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>18.850</b>	<b>25.975</b>
Bekleidung und Zubehör	1.825	150	***	***	3.950	6.125
Schuhe, Lederwaren	425	150	0	***	***	3.425
Sport/ Freizeit; Spielwaren; Bücher	425	100	0	***	***	4.975
GPK, Geschenke, Hausrat; Haus-/ Heimtextilien	950	350	***	***	4.250	5.675
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.625</b>	<b>750</b>	<b>75</b>	<b>350</b>	<b>15.400</b>	<b>20.200</b>
Uhren/ Schmuck	725	275	***	***	***	1.450
Foto/ Optik, Neue Medien	650	250	***	***	2.600	3.925
Elektro/ Leuchten	75	50	***	***	2.375	2.750
Teppiche, Bodenbeläge, baumarkt-/ gartenmarktspezif., Möbel	300	275	***	***	32.575	33.350
Sonstiger langfristiger Bedarf	800	225	***	***	2.500	3.825
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2.575</b>	<b>1.075</b>	<b>200</b>	<b>1.300</b>	<b>***</b>	<b>45.300</b>
<b>Summe</b>	<b>8.375</b>	<b>3.050</b>	<b>1.025</b>	<b>4.600</b>	<b>74.400</b>	<b>91.450</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimente zu Sortimentsgruppen zusammengefasst

\*\*\* aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017; eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		53,6	56,3	49	57
Drogerie/ Parfümerie		6,8	7,1	6	7
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		2,0	2,1	2	2
Blumen/ Zoo		3,0	3,1	3	3
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>36,5</b>	<b>68,7</b>	<b>60</b>	<b>70</b>
Bekleidung und Zubehör		15,0	15,7	14	16
Schuhe/ Lederwaren		3,7	3,9	3	4
Sport/ Freizeit		2,9	3,1	3	3
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		3,6	3,7	3	4
Bücher		2,4	2,6	2	3
GPK/ Geschenke/ Hausrat		1,7	1,8	2	2
Haus-/ Heimtextilien		2,0	2,0	2	2
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>31,3</b>	<b>32,9</b>	<b>29</b>	<b>33</b>
Uhren/ Schmuck		1,9	2,0	2	2
Foto/ Optik und Zubehör		2,2	2,3	2	2
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		8,8	9,2	8	9
Elektro/ Leuchten		4,5	4,7	4	5
Teppiche/ Bodenbeläge		0,9	0,9	1	1
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		10,9	11,5	10	12
Möbel		8,4	8,8	8	9
Sonstiges		6,0	6,3	6	6
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>43,5</b>	<b>45,7</b>	<b>40</b>	<b>46</b>
<b>Summe</b>		<b>140,4</b>	<b>147,2</b>	<b>129</b>	<b>150</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; IFH Köln (2017); BBE; eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	25	---	75
Drogerie/ Parfümerie		---	50	---	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		---	<b>75</b>	---	<b>125</b>
Bekleidung und Zubehör		---	125	---	150
Schuhe/ Lederwaren		---	0	---	0
Sport/ Freizeit		---	75	---	75
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	50	---	75
Bücher		0	0	---	0
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	0	---	0
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>250</b>	---	<b>300</b>
Uhren/ Schmuck		---	25	---	25
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	---
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		---	0	---	0
Elektro/ Leuchten		---	25	---	25
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	275	---	350
Möbel		50	250	---	275
Sonstiges		---	---	---	---
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>50</b>	<b>575</b>	---	<b>675</b>
<b>Summe</b>		<b>50</b>	<b>825</b>	---	<b>1.100</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 10: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	25	---	75
Drogerie/ Parfümerie		---	50	---	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		---	<b>75</b>	---	<b>125</b>
Bekleidung und Zubehör		350	1.050	1.250	4.125
Schuhe/ Lederwaren		---	0	---	0
Sport/ Freizeit		50	300	75	1.100
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	125	---	325
Bücher		0	50	0	175
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		0	150	75	675
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>1.675</b>	<b>1.400</b>	<b>6.400</b>
Uhren/ Schmuck		---	25	---	25
Foto/ Optik und Zubehör		---	0	---	---
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		---	0	---	0
Elektro/ Leuchten		---	25	---	25
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	275	---	350
Möbel		1.375	2.225	4.900	8.825
Sonstiges		---	---	---	---
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>1.375</b>	<b>2.550</b>	<b>4.900</b>	<b>9.225</b>
<b>Summe</b>		<b>1.775</b>	<b>4.300</b>	<b>6.300</b>	<b>15.750</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen





**Tab. A - 11: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	0	---	---
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		---	<b>0</b>	---	---
Bekleidung und Zubehör		175	800	500	3.100
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	---
Sport/ Freizeit		0	225	---	750
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		---	75	---	100
Bücher		0	25	---	125
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		---	100	---	450
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>175</b>	<b>1.225</b>	<b>500</b>	<b>4.525</b>
Uhren/ Schmuck		---	0	---	---
Foto/ Optik und Zubehör		---	---	---	---
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		---	---	---	---
Elektro/ Leuchten		---	---	---	---
Teppiche/ Bodenbeläge		---	---	---	---
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		---	---	---	---
Möbel		1.125	1.900	3.900	7.425
Sonstiges		---	---	---	---
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>1.125</b>	<b>1.900</b>	<b>3.900</b>	<b>7.425</b>
<b>Summe</b>		<b>1.300</b>	<b>3.125</b>	<b>4.400</b>	<b>11.950</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 12: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose mit Abgängen (zur Hälfte) - Angaben in m<sup>2</sup>, auf 25 m<sup>2</sup> gerundet**

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		-300	25	-950	75
Drogerie/ Parfümerie		-25	50	-125	50
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		-25	0	-100	-75
Blumen/ Zoo		-125	-50	-400	-200
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>-475</b>	<b>25</b>	<b>-1.575</b>	<b>-150</b>
Bekleidung und Zubehör		350	1.050	1.250	4.125
Schuhe/ Lederwaren		-75	0	-200	0
Sport/ Freizeit		50	300	75	1.100
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente		0	125	-75	325
Bücher		0	50	0	175
GPK/ Geschenke/ Hausrat		-100	-25	-250	-25
Haus-/ Heimtextilien		0	150	75	675
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>225</b>	<b>1.650</b>	<b>875</b>	<b>6.375</b>
Uhren/ Schmuck		0	25	-50	25
Foto/ Optik und Zubehör		-25	0	-100	-25
Unterhaltungselektronik/ Neue Medien		-50	0	-150	0
Elektro/ Leuchten		-50	25	-150	25
Teppiche/ Bodenbeläge		-50	-25	-125	-50
bau-/ gartenmarktspez. Sort.		-375	275	-1.375	350
Möbel		1.375	2.225	4.900	8.825
Sonstiges		-425	-275	-1.625	-1.350
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>400</b>	<b>2.250</b>	<b>1.325</b>	<b>7.800</b>
<b>Summe</b>		<b>150</b>	<b>3.925</b>	<b>625</b>	<b>14.025</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 13: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Auswahl/ Angebot**

<b>Kategorie</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	<b>Summe</b>
Angebot allgemein	2	20	<b>22</b>
Angebot allgemein IS	0	7	<b>7</b>
Angebotsvielfalt/ Mix	0	13	<b>13</b>
Fachgeschäfte	0	3	<b>3</b>
Angebote/ Sortimente	1	11	<b>12</b>
Sonstiges	2	6	<b>8</b>
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>60</b>	<b>65</b>

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 14: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Struktur im Zentrum/ IS Entwicklung**

<b>Kategorie</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	<b>Summe</b>
Verlagerung/ Entwicklung in GE	0	11	<b>11</b>
Magnetbetriebe fehlen	0	6	<b>6</b>
Zwei Innenstädte	0	5	<b>5</b>
Fußgängerzone	0	4	<b>4</b>
Entwicklung Hertie/ Modepark	3	0	<b>3</b>
Sonstiges	1	10	<b>11</b>
<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>40</b>

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 15: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Atmosphäre/ Aufenthaltsqualität/ Erreichbarkeit**

<b>Kategorie</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	<b>Summe</b>
Stadtbild/ Flair/ Ambiente	7	15	<b>22</b>
Sauberkeit	0	10	<b>10</b>
defekter Brunnen	0	5	<b>5</b>
Sonstiges	3	6	<b>9</b>
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>36</b>	<b>46</b>

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 16: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Leerstand**

<b>Kategorie</b>	<b>positiv</b>	<b>negativ</b>	<b>Summe</b>
Leerstand	0	27	<b>27</b>
Leerstandsmanagement	0	4	<b>4</b>
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017



**Tab. A - 17: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Parkplätze**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Parkgebühren	0	13	13
Anzahl	0	5	5
Qualität	0	4	4
Sonstiges	0	5	5
Summe	0	27	27

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 18: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Kooperation der Einzelhändler untereinander und mit der Stadt**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Zusammenarbeit Händler/ Stadt	0	7	7
Zusammenarbeit Händler	1	6	7
Ordnungsamt	0	7	7
Engagement Stadt/ Stadtmarketing	1	13	14
Engagement/ Einstellung Händler	1	3	4
Sonstiges	0	6	6
Summe	3	42	45

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 19: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Veranstaltungen**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Allgemein	2	0	2
Schmuckmarkt	2	0	2
Anzahl	1	4	5
Sonstiges	1	1	2
Summe	6	5	11

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017

**Tab. A - 20: Beurteilung der Einzelhandelssituation in Idar-Oberstein aus Händlersicht - Sonstiges**

Kategorie	positiv	negativ	Summe
Öffnungszeiten/ einheitlich	0	5	5
Online-Handel	0	1	1
Mietpreis	0	24	24
Nachfrage	0	13	13
Entwicklung Tourismus	2	11	13
Frequenz	2	8	10
Summe	4	62	66

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung August 2017