

VERBANDSGEMEINDE ALTENAHR



Einzelhandelskonzept

1. Fortschreibung 2015

Inhalt:

1. ZIEL UND ZWECK DER 1. FORTSCHREIBUNG:	3
2. RAHMENBEDINGUNGEN:	4
2.1 Bevölkerungsentwicklung:	4
2.2 Bevölkerungsprognose:.....	5
3. BESTANDSANALYSE:.....	6
3.1 Aktuelle Situation des Einzelhandels in der VG Altenahr:	6
3.2 Darstellung des Bestands im Einzelhandel:	8
3.3 Aktualisierte Kaufkraftanalyse für die Verbandsgemeinde Altenahr (einschließl. Nahversorgungszentrum Pützfeld).....	11
3.4 Fazit:.....	12
3.5 Maßnahmen:	12
3.5.1 Modifikation der bestehenden Versorgungsbereiche:.....	12
3.5.2 Definition eines zentralen Versorgungsbereiches am Grundzentrum Altenahr	13
3.5.3 Aufbau einer dezentralen, multifunktionalen Grundversorgung	14
4. AKTUELLE UND KÜNFTIGE VERSORGUNGSSTRUKTUR IN DER VERBANDSGEMEINDE ALTENAHR:.....	15
4.1 Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche Altenahr und Ahrbrück- Pützfeld sowie der Nahversorgungsbereiche.....	17
4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich im Grundzentrum Altenahr:.....	17
4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld und Nahversorgungsbereich:	19
4.1.3 Nahversorgungsbereich Dernau (Hauptstraße / Bachstraße):.....	21
4.1.4 Nahversorgungsbereich Mayschoß (Waagplatz / Ahr-Rotweinstraße):	22
4.2 Funktionale Zuordnung der Versorgungsbereiche	23
5. VERFAHRENSABLAUF KÜNFTIGER ANSIEDLUNGEN	24
6. UMSETZUNG.....	25

Anlagen:

1. Sortimentsliste für den zentralen Versorgungsbereich Altenahr
2. Sortimentsliste für den zentralen Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld
3. Maßstäblicher Lageplan des zentralen Versorgungsbereiches Altenahr
4. Maßstäblicher Lageplan des zentralen Versorgungsbereiches Ahrbrück-Pützfeld*

**maximal 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche gemäß Zielabweichungsbescheid vom 03.12.2009*

1. ZIEL UND ZWECK DER 1. FORTSCHREIBUNG:

Das Einzelhandelskonzept 2009 bildete die Basis für die planungsrechtliche Sicherung des Versorgungsschwerpunktes für den Nahbereich des Grundzentrums Altenahr an dezentraler Stelle:

Da innerhalb des zentralen Ortes Altenahr trotz intensiver Bemühungen keine ausreichend große Fläche entwickelt werden konnte, erfolgte die Ansiedlung des Fachmarktzentrums in Abstimmung mit den Landesplanungsbehörden außerhalb der Gemeindegrenzen im Ahrbrücker Ortsteil Pützfeld.

Voraussetzung hierfür war die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens im Hinblick auf die Ziele Z 57 (Zentralitätsgebot) und Ziel Z 61 (Agglomerationsverbot) des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV 2008) und der einschlägigen Ziele gemäß Kapitel 2.2.5 und 2.1 des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP M-W). Nach Prüfung des Sachverhaltes gelangten die zuständigen Behörden zu einer positiven Beurteilung (Bescheid der obersten Landesplanungsbehörde vom 03.12.2009, Az.: 14 900-2:37 TA-01-01).

Fünf Jahre nach seiner Verabschiedung erfordern geänderte Rahmenbedingungen eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Altenahr:

Nach Etablierung des Nahversorgungszentrums in Ahrbrück-Pützfeld ist der Status quo zu überprüfen, ggf. neu zu definieren und durch ergänzende Funktionszuweisungen weiterzuentwickeln.

Zudem schafft ein bislang nicht verfügbares Flächenangebot im Grundzentrum Altenahr Potential zur Verbesserung der dortigen Nahversorgung.

Auch in den anderen Ortsgemeinden sind Veränderungen im Bereich des Einzelhandels zu verzeichnen, denen in der Überarbeitung Rechnung getragen wird.

Zentrale Aspekte des Einzelhandelskonzeptes waren und sind auch weiterhin:

- Ermittlung und Analyse der aktuellen Angebote und des Bedarfs innerhalb der Verbandsgemeinde
- Analyse der Verflechtung mit den benachbarten Versorgungsbereichen
- Funktionale Zuordnung des künftigen zentralen Versorgungsbereiches in Ahrbrück-Pützfeld und der sonstigen Versorgungsstandorte.

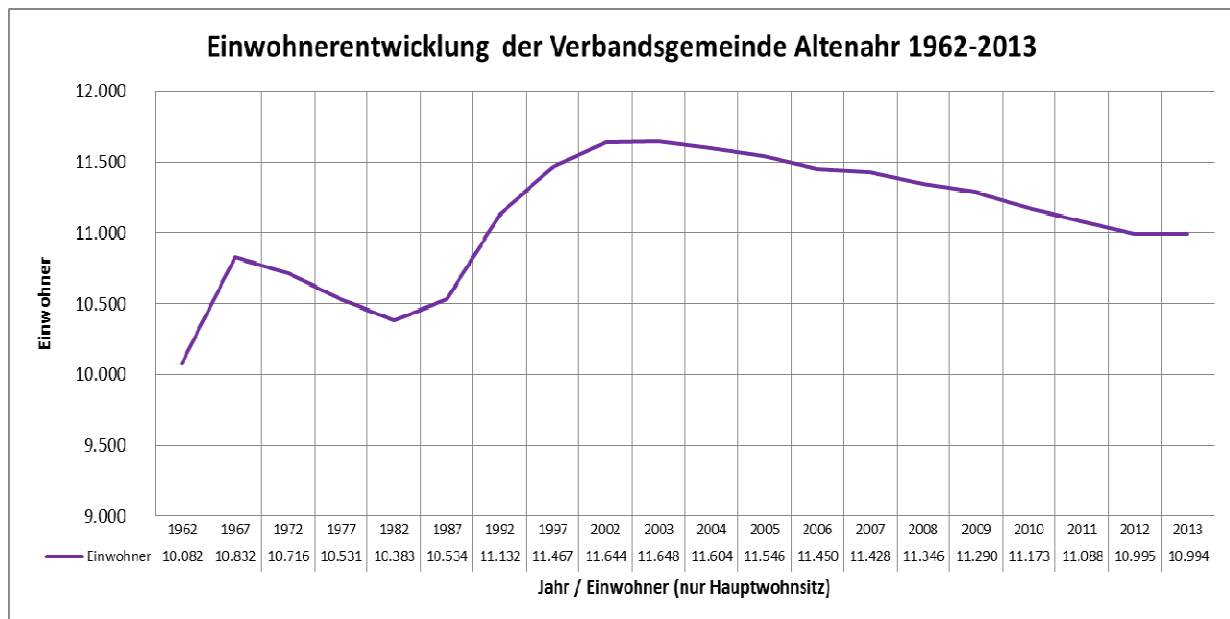
Die damit verbundenen Ziele sind:

- Nachweis der Übereinstimmung von Standortentscheidungen mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an allen Standorten durch differenzierte Funktionszuweisungen
- Ermittlung von einzelhandelsspezifischen Vorgaben für die Bauleitplanung

Insgesamt sollen durch das Einzelhandelskonzept die Planungs- und Rechtssicherheit für potentielle Investoren verbessert und die Steuerungsmöglichkeiten der Verbandsgemeinde für künftige Veränderungen der Einzelhandelsstruktur optimiert werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN:

2.1 Bevölkerungsentwicklung:



(Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2014;

Bis einschließlich 2010 Fortschreibung auf Basis der jeweils vorangegangenen Volkszählung. In den Folgejahren Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011)

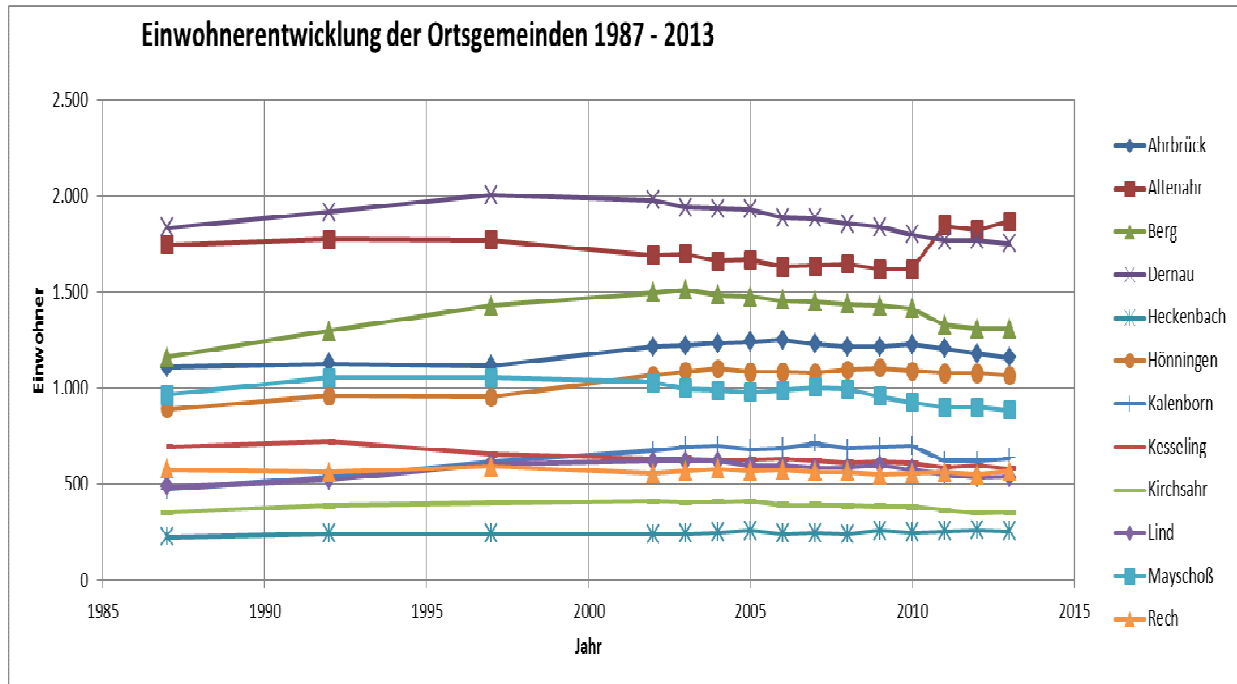
Zum Stichtag 31.12.2013 zählte die Verbandsgemeinde 11.032 Einwohner (nur Hauptwohnsitz, Datenbestand der örtlichen Meldebehörde, daher geringfügige Abweichung von den o.a. Daten), die sich wie folgt auf die 12 Ortsgemeinden verteilen:

Ortsgemeinde	EW 2013
Ahrbrück	1.160
Altenahr	1.874
Berg	1.315
Dernau	1.768
Heckenbach	254
Hönningen	1.076
Kalenborn	647
Kesseling	585
Kirchsahr	354
Lind	532
Mayschoß	895
Rech	572

Die Einwohnerentwicklung der Verbandsgemeinde weist von 1987 bis 2003 einen starken Aufwärtstrend auf, von dem nur einzelne Ortsgemeinden ausgenommen sind. Der danach einsetzende Rückgang dürfte bereits die generelle demographische Entwicklung widerspiegeln.

Auch die Verfügbarkeit von Bauland kann die Entwicklung spürbar beeinflussen, wie in der nächsten Tabelle am Beispiel Dernau abzulesen ist, wo die zahlreichen erschlossenen Baugrundstücke aufgrund privater Baulandbevorratung dem Markt nicht zur Verfügung stehen: Obwohl der Ort u.a. von der räumlichen Nähe zu Bad Neuenahr-Ahrweiler profitiert,

ist bereits ab dem Jahr 1997 ein deutlicher Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, während andere Ortsgemeinden noch vom Zuzug profitierten. Die abrupte Veränderung einiger Ortsgemeinden nach 2010 ist auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückzuführen.



(Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2014;

Bis einschließlich 2010 Fortschreibung auf Basis der jeweils vorangegangenen Volkszählung. In den Folgejahren Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011)

2.2 Bevölkerungsprognose:

Generell ist davon auszugehen, dass der Kreis Ahrweiler und damit auch die Verbandsgemeinde Altenahr von den günstigen Prognosen für den Raum Bonn/Rhein-Sieg profitieren können. Der für die Verbandsgemeinde prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist im Wesentlichen eingetroffen:

Die Prognose der zweiten regionalen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2006) ging für die Verbandsgemeinde Altenahr von 11.227 Einwohnern (nur Hauptwohnsitz) im Jahr 2010 aus, tatsächlich lag die Einwohnerzahl mit 11.173 knapp darunter.

Die derzeit aktuelle, dritte regionale Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2010) geht davon aus, dass im Jahr 2030 in der Verbandsgemeinde 10.014 Einwohner leben werden. Dies entspricht einem Rückgang um 10,4 %.

Zusätzlich wird 2030 der Anteil der über 65-jährigen mit rund 32% sehr groß sein. Auch in der Entwicklung des Einzelhandels werden sich diese Trends niederschlagen.

3. BESTANDSANALYSE:

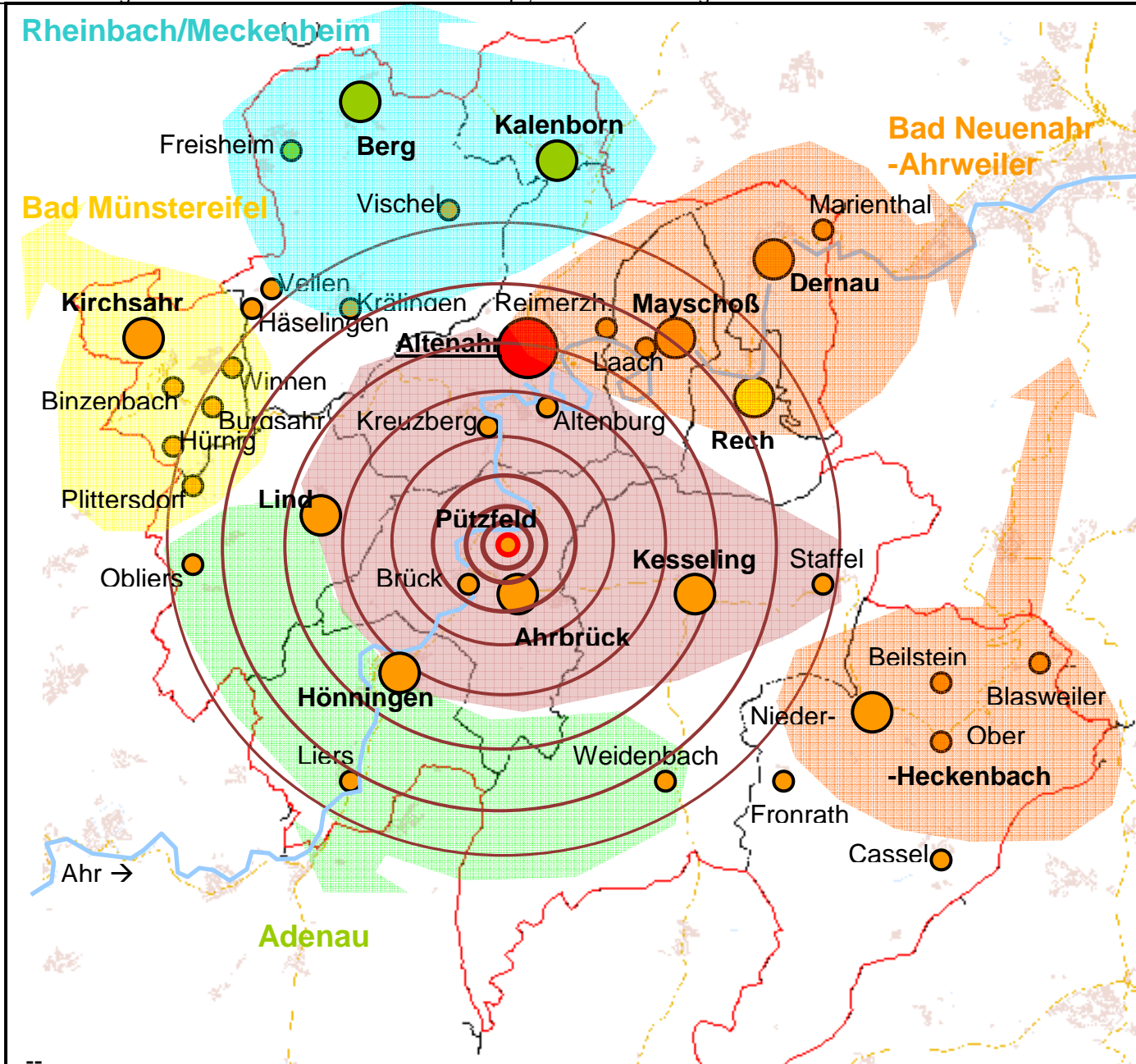
3.1 *Aktuelle Situation des Einzelhandels in der VG Altenahr:*

Bedingt durch das in der Fläche noch immer unzureichende Angebot, die naturräumliche Situation der Verbandsgemeinde Altenahr und die überörtlichen Verkehrsverbindungen besteht eine einzelhandelsbezogene Orientierung zu

- den Oberzentren Bonn (NRW) und Koblenz (Mülheim-Kärlich) und
- den Mittelzentren (kooperierende Zentren) Adenau, Bad Neuenahr-Ahrweiler sowie
- den nordrheinwestfälischen Standorten Meckenheim (Grundzentrum) und Rheinbach (Mittelzentrum).

Durch die planungsrechtliche Sicherung des „Gewerbe- und Mischgebietes Pützfeld“ in der Ortsgemeinde Ahrbrück konnte in Zusammenarbeit mit den Landesplanungsbehörden der Grundstein für einen Nahversorgungsschwerpunkt in der Verbandsgemeinde Altenahr gelegt werden. Der Standort wurde insgesamt gut angenommen, so dass das mit dem Einzelhandelskonzept 2009 verfolgte Ziel, eine Grundversorgung in zentraler Lage für den Nahbereich (Verbandsgemeinde Altenahr) anzubieten, erreicht ist.

In der nachfolgenden Karte ist die derzeitige Struktur der Grundversorgung (also unter Einbeziehung des zentralen Versorgungsbereiches in der Ortsgemeinde Ahrbrück, Ortsteil Pützfeld) wiedergegeben.



Verbandsgemeinde Altenahr

Derzeitige Ausrichtung der Grundversorgung

- Grundzentrum
- Zentraler Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld
- Ort der Eigenentwicklung
- Entwicklungsort
- Entwicklungsort als Entlastungsort für Grundzentrum Altenahr
- Einzugsbereich Nahversorgung im Gewerbe- u. Mischgebiet Ahrbrück-Pützfeld

3.2 Darstellung des Bestands im Einzelhandel:

Der 2014 aktualisierte Bestand innerhalb der Verbandsgemeinde stellt sich wie folgt dar:
(*Magentafarbene* Schrift entspricht Lage des Betriebes im örtlichen Nahversorgungsbereich)

Ortsgemeinde Ahrbrück			
Einzelhandel	Straße + Hausnr.	VK-Fläche ca. in m²	Davon Lebensmittel
<i>Penny-Markt</i>		800	720
<i>Bäckerei/Café</i>		100	100
<i>Drogeriemarkt</i>		300	30
<i>Getränkemarkt</i>		400	400
<i>Textildiscount</i>		450	
Summe Nahversorgungszentrum Pützfeld	An den Märkten	2.050	1.250
<i>Geschenkartikel (H. Rath)</i>	<i>Hauptstr. 14</i>	<i>25</i>	
<i>Metzgerei</i>	<i>Hauptstraße 44</i>	<i>60</i>	<i>60</i>
Natursäfteverkauf	Ahrstraße 25a	15	15
<i>Tankstelle+Shop</i>	<i>Hauptstraße 49</i>	<i>100</i>	<i>50</i>
Getränkevertrieb	Rochusstraße 2	50	50
Getränkevertrieb	Kesselinger Str.	250	250
Blumen+Deko	Mühlenuel 72	30	
Summe:		2.530	1.675
Veränderung gegenüber EHK 2009:		+ 1.885	

Grundzentrum Altenahr			
Getränkemarkt	Roßberg 125	400	400
Obstverkauf	Roßberg 121	10	10
Tankstelle+Shop	Roßberg 91	30	10
<i>Stoffe, Raumausstattung, Deko (Handwerk)</i>	<i>Tunnelstraße 4</i>	<i>40</i>	
<i>Lebensm. Souvenirs Spirituosen (Kilb)</i>	<i>Brückenstraße 21</i>	<i>35</i>	<i>25</i>
<i>Wein+Spirituoson</i>	<i>Brückenstraße 16</i>	<i>20</i>	<i>20</i>
<i>Geschenkartikel+ Reinigung+Post</i>	<i>Brückenstraße 18</i>	<i>50</i>	
<i>Damenbekleidung</i>	<i>Brückenstraße 18</i>	<i>20</i>	
<i>Lebensm. SB mit Bäckereifiliale</i>	<i>Brückenstraße 11</i>	<i>180</i>	<i>180</i>
Apotheke	Altenburgerstr. 6	40	
<i>Apotheke</i>	<i>Seilbahnstr. 8</i>	<i>30</i>	
Sportartikel (Bogensport)	Roßberg 141	30	
Backwaren Gasper	Kreuzbergerstr. 40	20	20
<i>Wein + Spirituoson (Sermann)</i>	<i>Seilbahnstr. 22</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Summe:		910	670
Veränderung gegenüber EHK 2009:		- 175	

Magentafarbene Schrift entspricht Lage des Betriebes im örtlichen Nahversorgungsbereich

Ortsgemeinde Dernau*			
Einzelhandel	Straße + Hausnr.	VK-Fläche ca. in m²	Davon Lebensmittel/ Körperpflege
Lebensmittel SB	Hauptstraße 57	200	200
Tankstelle+Shop	Schmittmannstr. 2	50	25
Tankstelle+Shop	Schmittmannstr. 45	30	15
Backwaren	Hauptstraße 46	30	30
Gärtnerei (Glaser)	Burgunderstraße 1	30	
Summe:		340	320
Veränderung gegenüber EHK 2009:		- 120	
Nahversorgungsrelevante Dienstleistung			
	Straße + Hausnr.		
Massagepraxis Baltus	Friedensstr. 9		
Haarstudio Daria Nahrings	Wingertstr. 41		

Ortsgemeinde Hönningen			
Tankstelle+Shop	Hauptstr. 151	20	10
Gärtnerei Flammersheim	In den Weidenhecken 2	80	
Werkzeug (Peters & Peters)	In den Weidenhecken 31	10	
Summe:		110	10
Veränderung gegenüber EHK 2009:		+ 10	

Ortsgemeinde Kalenborn			
Lebensmittel	Hilberather Str. 93	40	0
Veränderung gegenüber EHK 2009:		- 40	

Ortsgemeinde Kesseling			
Lebensmittel+ Bäckerei	Weidenbacher Str. 1	60	0
Veränderung gegenüber EHK 2009:		- 60	

Ortsgemeinde Mayschoß			
Getränkervertrieb	Ahrrotweinstr. 56/58	100	100
Metzgerei	Dorfstraße 9	25	25
Bäckerei (Linden)	Dorfstraße 19	25	25
Bäckerei (vorm. Josten)	Ahrrotweinstr. 21	20	20
Metzgerei	Ahrrotweinstr. 24	25	25
Summe:		195	195
Veränderung gegenüber EHK 2009:		- 300	

Ortsgemeinde Rech			
Bäckerei (eingeschränkt)	Rotweinstr. 18	15	0
Veränderung gegenüber EHK 2009:		-15	

Gesamtsumme VG Altenahr		4.135	2.870
Veränderung gegenüber EHK 2009:		+ 1.350	

* In Dernau wird – wie in Ahrbrück, Altenahr und Mayschoß auch - der Nahversorgungsbereich durch Dienstleistungen wie z.B. Arzt, Frisör, Sparkasse ergänzt, die hier jedoch direkt im Nahversorgungsbereich angesiedelt sind.

Während die Zunahme in der Gesamtverkaufsfläche sich durch die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums in Ahrbrück erklärt, hat die Zahl der Betriebe in den letzten Jahren stetig abgenommen:

Zum Teil erfolgte die Geschäftsaufgabe infolge der Pützfelder Ansiedlung bzw. aus wirtschaftlichen Gründen, z. T. aber auch wegen fehlender Nachfolge.

Leer stehende Geschäftsräume - auch solche in zentraler Lage - sind wegen der Eigentumsverhältnisse, der geringen Flächengröße und teilweise fehlender Parkplätze kaum neu vermarktbare. Insbesondere in der Ortslage von Altenahr wäre möglicherweise eine Verbesserung der Situation u.a. durch die Ansiedlung von 1 bis 2 attraktiven, frequenzstarken Geschäften als Impulsgeber zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der anstehenden Aufsiedlung des Wohngebietes „Lützenbohr“ im Grundzentrum Altenahr mit ca. 53 Baugrundstücken ist dort nach wie vor die Stärkung der Nahversorgung, insbesondere im Bereich Nahrungsmittel, von zentraler Bedeutung.

Im Folgenden soll analysiert werden, wie sich die Kaufkraftbindung innerhalb der Verbandsgemeinde durch die Ansiedlung des zentralen Nahversorgungsstandortes Ahrbrück-Pützfeld verändert hat, um Aussagen zu einer Ergänzung des Versorgungsangebotes – vorzugsweise am Standort des Grundzentrums Altenahr – treffen zu können.

3.3 Aktualisierte Kaufkraftanalyse für die Verbandsgemeinde Altenahr (einschließl. Nahversorgungszentrum Pützfeld) im Bereich der Grundversorgung: Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege (Einzelhandel)

Allgemeine Ausgangsdaten	EW (31.12.11):	Kaufkraft/EW:	Kaufkraft VG in Mio. € ¹
Kaufkraft im Sektor Lebensmittel:		2.141 €	24,1
Kaufkraft im Sektor Gesundheits- und Körperpflege, Apothekerwaren	11.088	392 €	4,4
Summe:		2.533 €	28,5
Bestand Lebensmittel im Verbandsgemeindegebiet Altenahr	Fläche gesch.:	Umsatz / Jahr:	
Lebensmittel-Discounter < 800 m ² x 90 % VK bei Umsatz von 5.700 €/m ² u. Jahr ²	720 m ²	4.104.000 €	
(SB-) Lebensmittelmarkt bei Umsatz von 4.100 €/m ² u. Jahr ²	440 m ²	1.804.000 €	
Bäckerei / Backwarenverkauf bei Umsatz von 5.000 €/m ² u. Jahr ²	210 m ²	1.050.000 €	
Metzgerei bei Umsatz von 7.300 €/m ² u. Jahr ²	110 m ²	803.000 €	
Getränkemarkt bei Umsatz von 1.600 €/m ² u. Jahr ²	1.240 m ²	1.984.000 €	
Lebensmittel Sonstige (z.B. Tankstellen-Shops, geschätzter Umsatz 5.000 €/m ² u. Jahr)	110 m ²	550.000 €	
Summe:	2.870 m²	10.295.000 €	
Bestand Gesundheits- u. Körperpflege im Verbandsgemeindegebiet Altenahr:	Fläche gesch.:	Umsatz / Jahr:	
Lebensmittel-Discounter < 800 m ² x 10 % bei Umsatz von 6.500 €/m ² u. Jahr ²	80 m ²	520.000 €	
Drogeriemarkt bei Umsatz von 3.500 €/m ² u. Jahr ²	300 m ²	1.050.000 €	
Apotheke bei Umsatz von 25.000 €/m ² VK u. Jahr ²	70 m ²	1.750.000 €	
Summe:	450 m²	3.320.000 €	
Aktuelle Kaufkraftbindung (nur Lebensmittel, Gesundheits- u. Körperpflege)	48 %	13.615.000 €	Kaufkraftabfluss: 14.885.000 €
Angestrebte Kaufkraftbindung:	min. 75 %	21.375.000 €	
Differenz/Potential:	min. 27 %	7.760.000 €	

VK = Verkaufsfläche

¹ Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH über IHK Koblenz

² Datenquelle: http://www.stmwivt.bayern.de/fileadmin/Web-Dateien/Dokumente/mittelstand/BBE_Struktur_und_Marktdaten_im_Einzelhandel_2010.pdf

3.4 Fazit:

Mitbedingt durch die Geschäftsschließungen im Bereich Lebensmittel (und Gesundheits- bzw. Körperpflege), liegt die Kaufkraftbindung innerhalb dieses Segments - ungeachtet der Eröffnung des Lebensmitteldiscounters in Ahrbrück – noch weit unter der angestrebten Quote von min. 75 %:

Zu beachten ist, dass die Schließungen dezentral erfolgten und der Versorgungsgrad der hiervon betroffenen Bevölkerung durch die Neueröffnung eines Lebensmittelmarktes nicht unbedingt verbessert wird. Die nachfolgend unter Punkt 3.5.2 aufgeführten Module für eine Versorgung in der Fläche sollen daher durch Politik und Verwaltung weiter ausgearbeitet sowie mittelfristig umgesetzt werden.

Das o.a. Potential weist darauf hin, dass das Angebot in den bestehenden Versorgungsbereichen noch ausbaufähig ist. Diese werden nachfolgend unter Punkt 3.5.3 ebenfalls überprüft und modifiziert.

3.5 Maßnahmen:


3.5.1 Modifikation der bestehenden Versorgungsbereiche:

In den nachstehenden Karten werden – abweichend vom bisherigen Einzelhandelskonzept - ausschließlich nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gemäß der nachfolgenden Auflistung betrachtet, um Ausstattung und Funktionalität der Nahversorgungsbereiche beurteilen und vergleichen zu können:


Einzelhandel:

Darstellung in Karte Kap. 4.1:


1. Grundversorgung Lebensmittel:

- Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel + Körperpflege u. Tiernahrung) 
- Bäckereien einschl. Backwarenverkauf (Filiale)
- Metzgereien einschl. Fleisch- und Wurstwarenverkauf (Filiale)

2. Grundversorgung Gesundheits- und Körperpflege:


- Apotheke einschl. freiverkäuflichem Sortiment 
- Drogerie(markt)

3. Zusatzausstattung:

- Blumen + Pflanzen 
- Bücher
- Getränke (-markt)
- Schreibwaren
- Spirituosen
- Zeitungen, Zeitschriften und Tabakwaren
- Kioske, Tankstellenshops, ggf. mit Glücksspiel

Dienstleistungen:

1. Grundversorgung:

- Arzt (ggf. verschiedener Fachrichtungen) 
- Bank, Sparkasse
- Post / Paketdienst
- Friseur

Darstellung in Karte Kap. 4.1:**2. Zusatzausstattung:**

- Gesundheitspflege (Massage, Physiotherapie, Fußpflege etc.)
- Reinigung bzw. Reinigungsannahme

**Gaststätten und Cafés:**

Sie ergänzen das o.a. Angebot.

Die Darstellung enthält alle gastronomischen Betriebe, da in einem Erholungsgebiet wie dem Ahrtal eine Abgrenzung zwischen ihrer touristischen und ihrer Bedeutung für die Nahversorgung kaum vollzogen werden kann.

Die vorangegangene Bestandserhebung im Einzelhandel sowie die Analyse der verbandsgemeindebezogenen Kaufkraft und ihrer örtlichen Bindung werden ebenfalls als Grundlage für die Anpassung der Versorgungsbereiche in Kapitel 4 herangezogen.

3.5.2 Definition eines zentralen Versorgungsbereiches am Grundzentrum Altenahr

Als zentraler Versorgungsbereich für das Grundzentrum Altenahr wurde im Einzelhandelskonzept 2009 das Gewerbe- und Mischgebiet in Ahrbrück-Pützfeld mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² definiert, das u.a. einen Lebensmitteldiscounter mit knapp 800 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt enthält.

Verglichen mit der Ausgangsbasis für das Einzelhandelskonzept 2009 haben sich – wie im Folgenden erläutert wird - die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Grundzentrum Altenahr verbessert:

1. Bereitstellung einer zusätzlichen Potentialfläche

Zusätzlich zu den 2009 analysierten und tlw. als zu klein eingestuften Flächen steht nun der sog. „Seilbahnparkplatz“ zur Verfügung:

Es handelt sich um eine im Eigentum der Ortsgemeinde befindliche, vollversiegelte, zur Ahr hin durch eine Mauer abgegrenzte Fläche mit genehmigtem Alt-Baubestand (ehem. Seilbahn-Talstation, ehem. Café-Restaurant, Werkstattgebäude und Parkplatz), die nach Auslaufen des langjährigen Pachtvertrages für eine Überplanung zur Disposition steht.

In dem seit 2009 behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischbaufläche bzw. Parkplatz dargestellt, bislang stand der Etablierung einer Folgenutzung aber der Hochwasserschutz (Lage im Überschwemmungsgebiet der Ahr gemäß Rechtsverordnung vom 04.08.2005; Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV bzw. im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2006) entgegen.

Das Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.06.2014 zur planerischen Neuordnung von Gebieten im Überschwemmungsbereich (BverwG 4 CN 6.12 / OVG 1 C 10048/12), das nach Aussage der oberen Wasserbehörde analog auch auf die Gegebenheiten in der betreffenden Ortslage Altenahrs zu übertragen sei, eröffnete die Möglichkeit der planerischen Neuordnung des Altbestandes, ohne dass die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) dem weiterhin entgegenstehen.

2. Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lützenbohr“ in Altenahr

Neben der zentralörtlichen Bedeutung spricht auch die anstehende Aufsiedlung des seit 2007 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lützenbohr“ für die o.g. Vorgehensweise.

Im Anschluss an die für das Jahr 2015 geplanten Herstellung der äußeren und inneren Erschließung des Baugebietes stehen insgesamt 53 zusätzliche Grundstücke zur Bebauung an, was einem Einwohnerzuwachs von bis zu 200 Einwohnern entspricht. Das hieraus resultierende, zusätzliche Kaufkraftpotential soll genutzt werden, um am Grundzentrum einen tragfähigen Standort für die Lebensmittelversorgung auszubauen.

Aus den genannten Gründen sollen die sich aus der Kaufkraftanalyse in Kapitel 3.3 ergebenden Kapazitäten vorrangig in Altenahr eingesetzt werden.

Ziel ist die Einrichtung eines zweiten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) am Grundzentrum Altenahr, der den bisherigen Nahversorgungsbereich Altenahr ersetzt und durch den ZVB in Ahrbrück-Pützfeld funktional ergänzt wird.

Die vertraglichen Regelungen zwischen beiden Ortsgemeinden stellen klar, dass eine weitere Einzelhandelsentwicklung in Ahrbrück nur im Rahmen der geltenden Verkaufsflächenbegrenzung erfolgen darf, soweit diese vom Grundzentrum Altenahr nicht wahrgenommen werden kann.

Eine Versorgung Altenahrs mit Gütern des täglichen Bedarfs durch den Standort Ahrbrück-Pützfeld ist nur bedingt gegeben bzw. zu erwarten, da dieser in einer Entfernung von ca. 6 km in Richtung Süden liegt, also fußläufig nicht erreicht werden kann.

Da sich dort bereits jetzt eine ausreichende Tragfähigkeit abzeichnet und ein weiterer Ausbau des Standortes aus Gründen des Natur- und Denkmalschutzes (angrenzende Grabungsschutzzone der ehem. „Motte“ Pützfeld) nicht möglich ist, soll die Kaufkraftbindung durch die nun mögliche Definition eines zweiten zentralen Versorgungsbereiches in Einklang mit den Zielen der Raumordnung am Grundzentrum Altenahr optimiert werden.

Innerhalb der Verbandsgemeinde ist eine Kooperation beider ZVB dahingehend anzustreben, dass sich die Angebote in angemessener Weise ergänzen:

Während in Ahrbrück-Pützfeld der Schwerpunkt im Bereich der Discountmärkte (Lebensmittel, Kleidung, Drogeriewaren) liegt, bietet sich der Standort Altenahr bevorzugt für einen Lebensmittel-Supermarkt mit nachfrageorientierten Sortimentsschwerpunkten bzw. Frischeangebot (Bedienungsabteilungen, „Shop-in shop“-Prinzip) an.

Unter den dortigen Potentialflächen eignet sich aufgrund ihrer Größe vorrangig die neu verfügbare Fläche am Ende der Seilbahnstraße, auf die in Kapitel 4.1 noch näher eingegangen wird. Sie soll künftig den räumlichen Schwerpunkt des ZVB bilden.

3.5.3 Aufbau einer dezentralen, multifunktionalen Grundversorgung

Die Versorgung in der Fläche ist am ehesten durch eine

- Kombination aus kleinen Versorgungsschwerpunkten (Dorfläden bzw. Genossenschaftskonzepte kombiniert mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen wie Bank, Post, mobiles Bürgerbüro, evt. terminbezogene medizinische Versorgung u.ä.), die gleichzeitig als örtliche Treffpunkte fungieren, und
- mobiler Nahversorgung

zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung ortsfester Einrichtungen kommt es wesentlich auf die örtlichen Akteure an, denen seitens der Politik / Verwaltungen unbedingt die notwendige Unterstützung und Beratung zu Themen wie Marktanalyse, Existenzgründung, Finanzierung, öff. Fördermittel usw. zuteil werden muss.

Darüber sollten – gesteuert durch eine überörtliche Moderation - möglichst auch die einschlägigen Dienstleister sowie Freie Berufe im Bereich der Nahversorgung (z.B. Post, Banken/Sparkassen, Ärzte, Apotheken, Physiotherapeuten, Volkshochschule etc.) in das Konzept integriert werden, um Attraktivität, Auslastung und Akzeptanz der Einrichtungen zu erhöhen.

Die Umsetzbarkeit und vor allem die langfristige Tragfähigkeit hängen aber wesentlich von der Bereitschaft der potentiellen Kunden ab, ihre Einkaufs- und dienstleistungsbezogenen Gewohnheiten auf Dauer am örtlichen Angebot auszurichten!

Zunächst sind die Ortsgemeinden gefordert, die Bürgerwünsche zu ermitteln, Potentiale herauszuarbeiten und die Ergebnisse an die Verwaltung weiterzuleiten.

Ortsfeste Einrichtungen bieten sich zunächst in den einwohnerstärkeren Ortsgemeinden an, die nicht über eine gute Anbindung an übergeordnete Straßen und/oder den ÖPNV, im Idealfall jedoch über geeignete Räumlichkeiten verfügen:

- Berg und
- Kalenborn (beide als definierte „Entlastungsstandorte“ für das Grundzentrum Altenahr gemäß „Leitbild“ der Verbandsgemeinde),
- Lind und
- Kesseling.

Mobiler Einzelhandel sollte nach Möglichkeit die ortsfesten Einrichtungen ergänzen und insbesondere eine Basisversorgung der dünner besiedelten Flächengemeinden und Ortsteile innerhalb der Verbandsgemeinde gewährleisten. Auch hier könnte eine Akzeptanzsteigerung durch ergänzende Dienstleistungsangebote bzw. Serviceleistungen erreicht werden.

4. AKTUELLE UND KÜNFTIGE VERSORGUNGSSTRUKTUR IN DER VERBANDSGEMEINDE ALTENAHR:

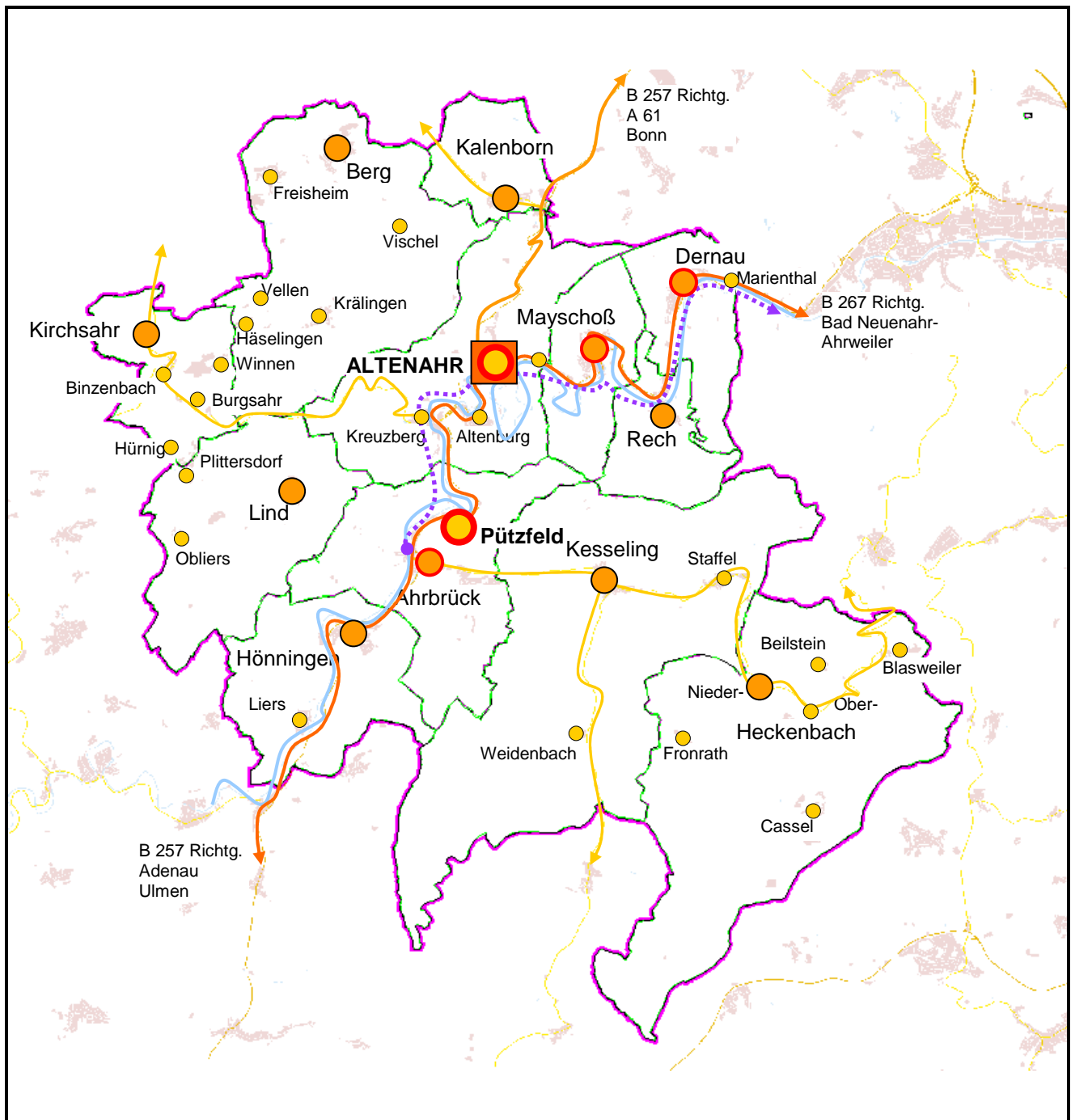
In den Ortsgemeinden Ahrbrück, Altenahr, Dernau und Mayschoß bestehen derzeit Schwerpunkte des Einzelhandels, die als Nahversorgungsbereiche zur Sicherung einer dezentralen Mindestversorgung bzw. zur Angebotsergänzung des zentralen Versorgungsbereiches in Ahrbrück-Pützfeld definiert werden können. Sie haben in der Regel aufgrund ihrer Größe und Ausstattung sowie des fehlenden Flächenpotentials kaum überörtliche Bedeutung.

Diese Struktur wird ergänzt durch einzelne Ladengeschäfte, auch in anderen Ortsgemeinden, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Bedeutung nicht als Versorgungsbereiche festgelegt werden können.

Dem Standort Altenahr soll künftig aufgrund des zusätzlichen Flächenpotentials am Ende der Seilbahnstraße ein zentraler Versorgungsbereich zugewiesen werden (siehe Kapitel 4.1.1), der mit dem Standort in Ahrbrück-Pützfeld funktional kooperiert.

Damit ergibt sich insgesamt folgendes Bild:

Künftige Versorgungsstruktur in der Verbandsgemeinde Altenahr:



Legende:

- Grundzentrum Altenahr
- Ortsgemeinde
- Ortsteil

- Bahnlinie
- Übergeordnete Straße:
 - Bund
 - Land oder Kreis
- Ahr

Versorgung:

- Zentraler Versorgungsbereich
- Nahversorgungsbereich

4.1 Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche Altenahr und Ahrbrück-Pützfeld sowie der Nahversorgungsbereiche

(Maßstäbliche Pläne: siehe Anlagen 3 und 4)

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich im Grundzentrum Altenahr:

In Altenahr liegt das Gros der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen straßenbegleitend in West-Ost-Richtung (vordere Altenburger- und Seilbahnstraße, Brücken- und Tunnelstraße sowie unterer Roßberg). Der in der folgenden Karte durch das magentafarbige Raster gekennzeichnete Nahversorgungsbereich weist im Bereich der Grundversorgung Lücken auf, die mit Blick auf die zentralörtliche Funktion vorrangig zu schließen sind:

Wünschenswert sind insbesondere Einrichtungen des Lebensmittelhandels bzw. -handwerks (Bäcker, Metzger) sowie ergänzende Fachgeschäfte.

Mittels Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes als frequenzbringender Impulsgeber wird eine generelle Aufwertung des Grundzentrums Altenahr angestrebt:

Zunächst und vorrangig soll innerhalb des gemäß Kapitel 3.5.2 ergänzten Nahversorgungsbereiches die gekennzeichnete Potentialfläche am Ende der Seilbahnstraße, (re-)aktiviert werden, da sie von ihrer Größe her als einzige sowohl einen Lebensmittelmarkt tragfähiger Größe als auch die notwendigen Stellplätze beherbergen kann. Sie liegt in ca. 250 m Entfernung zum bislang definierten Nahversorgungsbereich und ist mit diesem über entlang der Seilbahnstraße liegende Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie sowie Dienstleister auch funktional vernetzt.

Als Konversionsfläche ist die Potentialfläche am Ende der Seilbahnstraße städtebaulich integriert und aus naturschutzfachlicher Sicht attraktiv, da lediglich eine Neuordnung des bereits genutzten Geländes stattfinden soll.

Eine evt. notwendige Bauleitplanung kann nur vorhabenorientiert erfolgen.

Ob auch die sonstigen Rahmenbedingungen eine Ansiedlung zulassen, muss ggf. im Zuge des Bauleitplanungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden.

Darüber hinaus ist der zentrale Versorgungsbereich Altenahr aufgrund der Flächengrößen und der Parkplatzsituation eher für den spezialisierten Einzelhandel geeignet, dessen Wiederbelebung nach der Etablierung des o.a. „Impulsgebers“ verfolgt werden sollte.

Fortwährende Ziele für die nachhaltige Stärkung des Nahversorgungsbereiches sind

- die Bereitstellung von zentral gelegenen (Kurz-) Parkplätzen und
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger, vor allem in der Brückenstraße.

Durch breitere und damit sichere Gehwegflächen, würden sowohl die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie) als auch die Akzeptanz und das Image des Altenahrer Ortskerns erheblich aufgewertet.

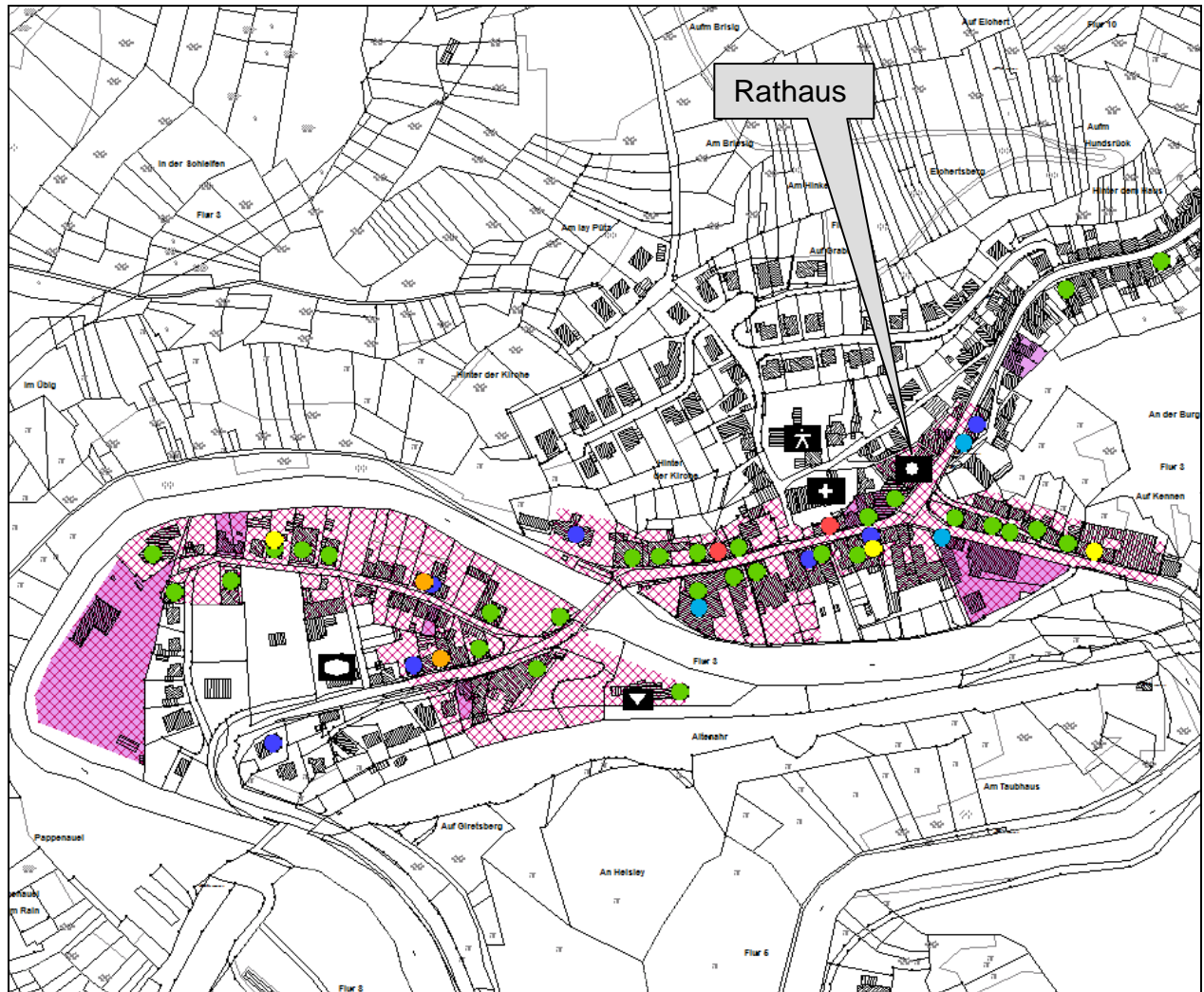
Wirtschaftliche Tragfähigkeit:

Ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment in realistischer Größenordnung (zwischen 800 und 1.300 m² Verkaufsfläche) wird nach den in Kapitel 3.3. zugrundegelegten Struktur- und Marktdaten einen Umsatz von ca. 4.100 €/m² und Jahr anstreben. Dies entspricht einer maximalen Kaufkraftbindung von max. 5,3 Mio. € jährlich.

Stellt man diesem Betrag das in Kapitel 3.3 errechnete, wirksame Kaufkraftpotential in Höhe von 7,7 Mio. € jährlich gegenüber, so verbleibt ein Restpotential in Höhe von ca. 2,4 Mio. € jährlich, das in die Aufwertung des restlichen Versorgungsbereiches Altenahr und der Nahversorgungsbereiche Dernau und Mayschoß fließen könnte.

Am ZVB Ahrbrück-Pützfeld erscheint aufgrund der raumordnerischen Zielvorgaben eine Erweiterung der Verkaufsfläche über die genehmigten und derzeit genutzten 2.000 m² hinaus nicht realistisch, weshalb hier auch keine weitere Kaufkraft gebunden werden kann.

Zentraler Versorgungsbereich Altenahr:



Legende:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Lebensmittel |  | Kirche; Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung |
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Gesundheits- u. Körperpflege |  | Kindergarten/Kindertagesstätte |
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Zusatzausstattung |  | Öffentliche Verwaltung, Rathaus |
|  | Dienstleistung: Grundversorgung |  | Sozialen Zwecken dienende Einrichtung |
|  | Dienstleistung: Zusatzausstattung |  | Zentraler Versorgungsbereich (parzellenscharf) |
|  | Gastronomische Einrichtung |  | Nahversorgungsbereich |
|  | Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung |  | Potentialfläche |

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld / Nahversorgungsbereich Brück:

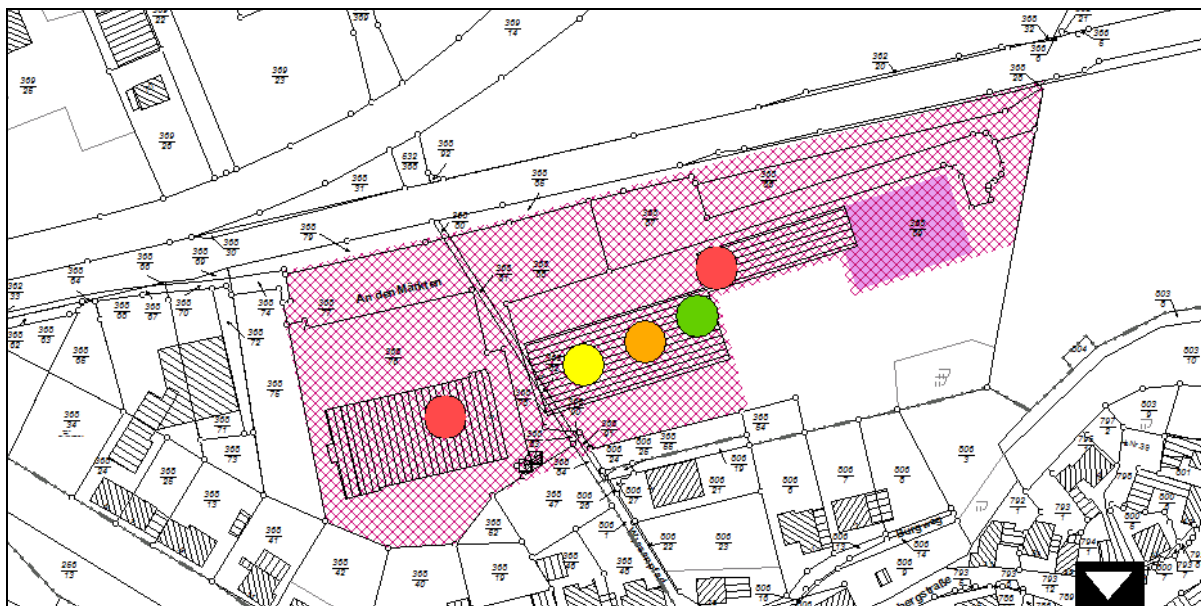
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Mischgebiet Pützfeld“ wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen für die Einrichtung eines zentralen Versorgungsschwerpunktes innerhalb der Verbandsgemeinde Altenahr. In Abstimmung mit der übergeordneten Planung entstand ein Fachmarktzentrum mit den nahversorgungsrelevanten Elementen

- Lebensmittel-Discounter,
- Getränkemarkt
- Drogeriemarkt
- Bäckerei mit Café und
- Imbissgastronomie.

Da die Gesamtverkaufsfläche gemäß dem im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV verankerten Agglomerationsverbot durch Zielabweichungsbescheid vom 03.12.2009 auf insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche verbindlich beschränkt wurde, könnte ein Ausbau der Grundversorgung hier nur durch eine Verringerung sonstiger Verkaufsflächen (Textilien) bzw. Umschichtung realisiert werden.

Potentiale bietet der Versorgungsbereich aber noch für nahversorgungsrelevante Dienstleistungen wie Arztpraxis, Bank/Sparkasse, Post-/Paketdienst, Friseur etc., die mit einer Wohnnutzung kombiniert werden können. Der östliche Teil des Bebauungsplanes enthält hierfür entsprechende, bislang ungenutzte Bauflächen.

Neben seiner überörtlichen Funktion ist das Fachmarktzentrum auch Teil des Nahversorgungsbereiches der Ortsgemeinde Ahrbrück, der sich in der Hauptstraße fortsetzt.

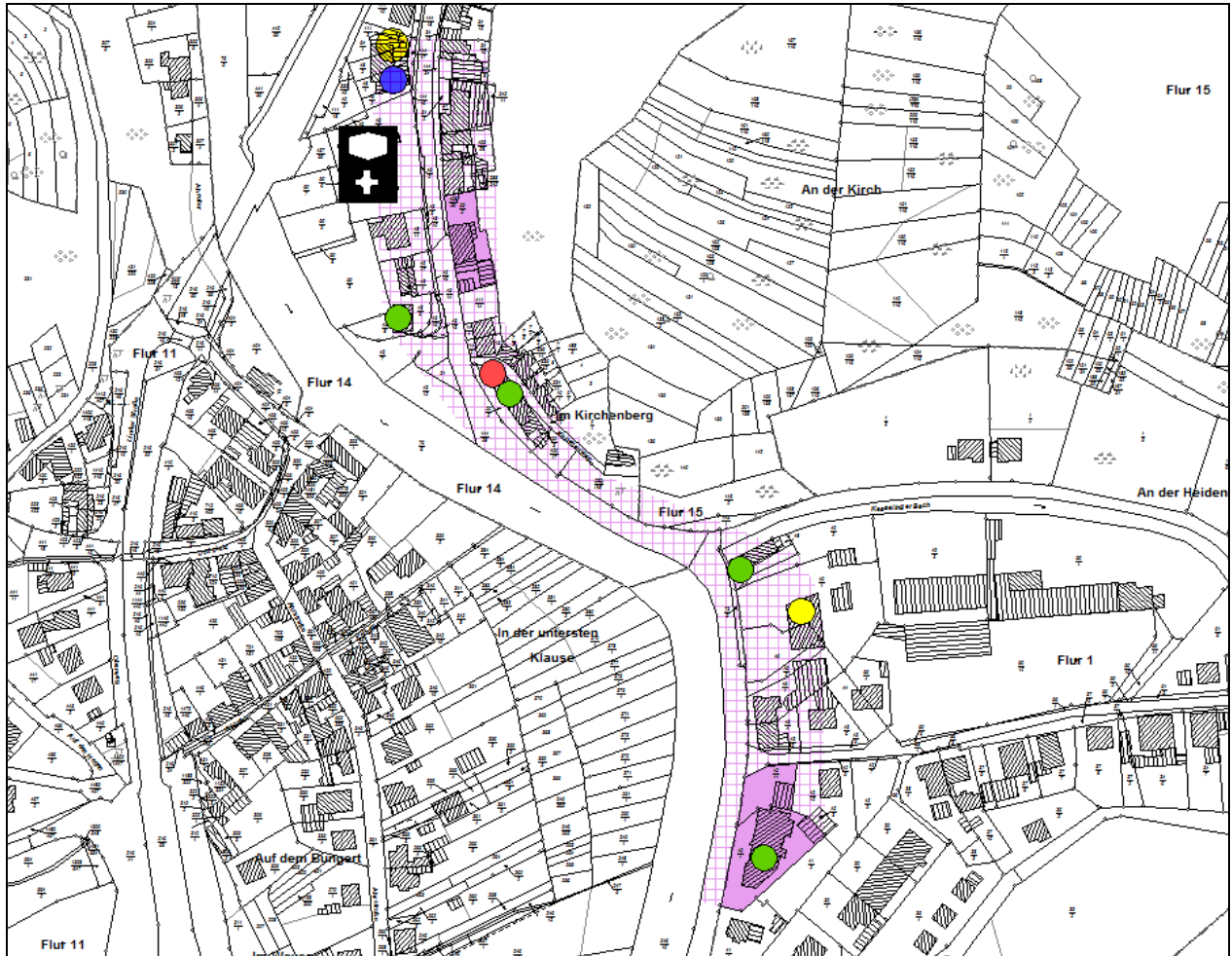


Legende:

	Einzelhandel-Grundversorgung: Lebensmittel		Kirche; Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung
	Einzelhandel-Grundversorgung: Gesundheits- u. Körperpflege		Kindergarten/Kindertagesstätte
	Einzelhandel-Grundversorgung: Zusatzausstattung		Öffentliche Verwaltung, Rathaus
	Dienstleistung: Grundversorgung		Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
	Dienstleistung: Zusatzausstattung		Zentraler Versorgungsbereich (parzellenscharf)
	Gastronomische Einrichtung		Nahversorgungsbereich
	Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung		Potentialfläche

Ortslage Ahrbrück - Nahversorgungsbereich Brück (Hauptstraße):

In der Ortslage Ahrbrück bestehen nur wenige, dafür gut eingeführte Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen, die ggf. ergänzt werden können. Sie liegen überwiegend an der Hauptstraße. Durch die bereitgestellten öffentlichen Parkplätze im Bereich der Kirche und die Kundenparkplätze im südlichen Teil des Nahversorgungsbereiches sowie einen durchgehenden Gehweg ist ein bequemes und gefahrloses Einkaufen sichergestellt.

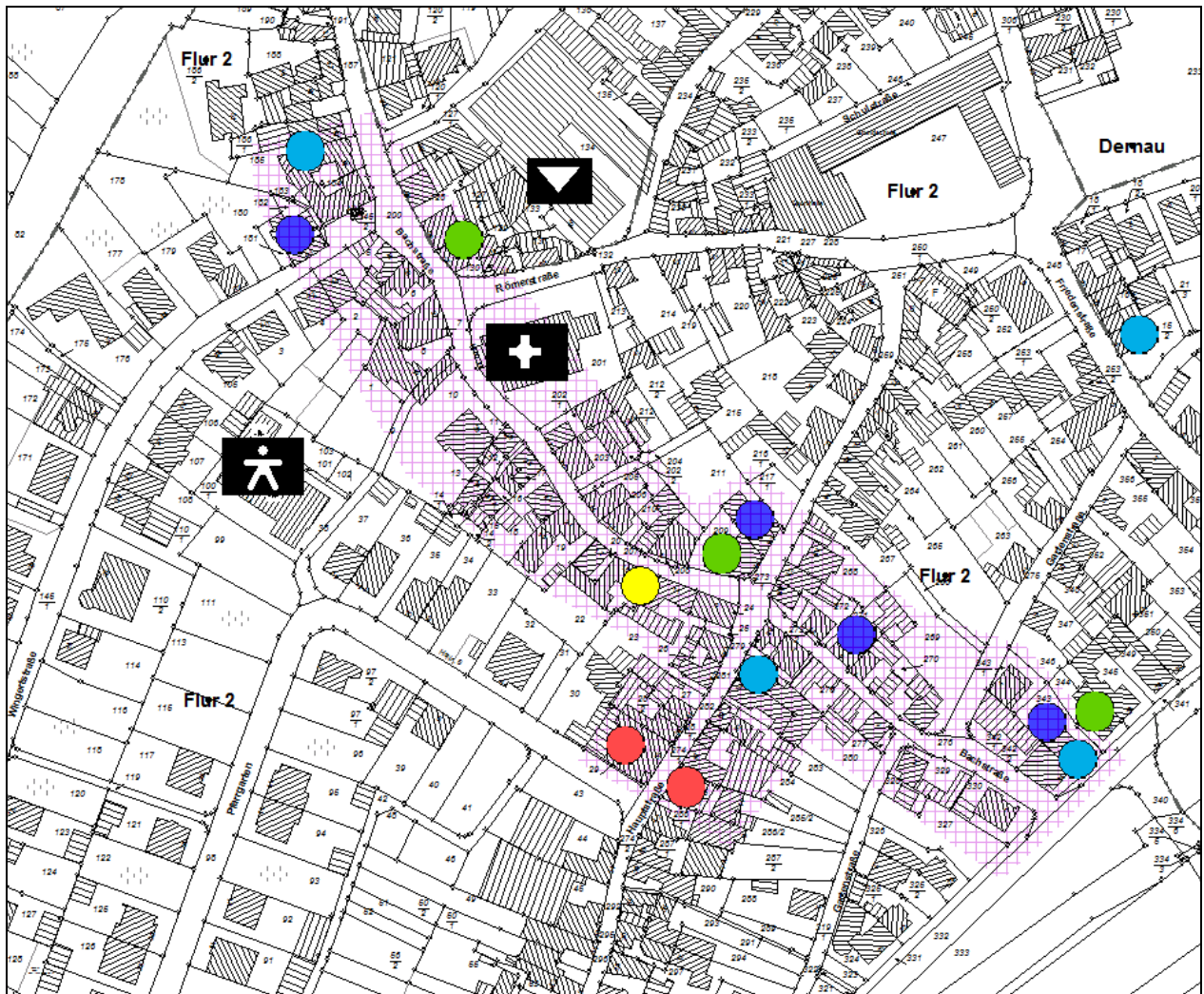


Legende:

	Einzelhandel-Grundversorgung: Lebensmittel		Kirche; Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung
	Einzelhandel-Grundversorgung: Gesundheits- u. Körperpflege		Kindergarten/Kindertagesstätte
	Einzelhandel-Grundversorgung: Zusatzausstattung		Öffentliche Verwaltung, Rathaus
	Dienstleistung: Grundversorgung		Sozialen Zwecken dienende Einrichtung
	Dienstleistung: Zusatzausstattung		Zentraler Versorgungsbereich (parzellenscharf)
	Gastronomische Einrichtung		Nahversorgungsbereich
	Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung		Potentialfläche

4.1.3 Nahversorgungsbereich Dernau (Hauptstraße / Bachstraße):

In Dernau findet sich der Einzelhandel für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Bäckerei) in der Hauptstraße. Die Bachstraße weist vor allem zentrale Dienstleistungseinrichtungen (Geldinstitut, Arzt, Frisör...) auf. Die Ansiedlung weiterer Angebote im Nahversorgungsbereich ist wünschenswert, hierzu müssten mittelfristig jedoch Parkmöglichkeiten, zumindest im Randbereich, zur Verfügung gestellt werden. Durch entsprechende Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dernau“ wurde auch zum Schutz des Nahversorgungsbereiches an der Hauptstraße / Bachstraße beigetragen.

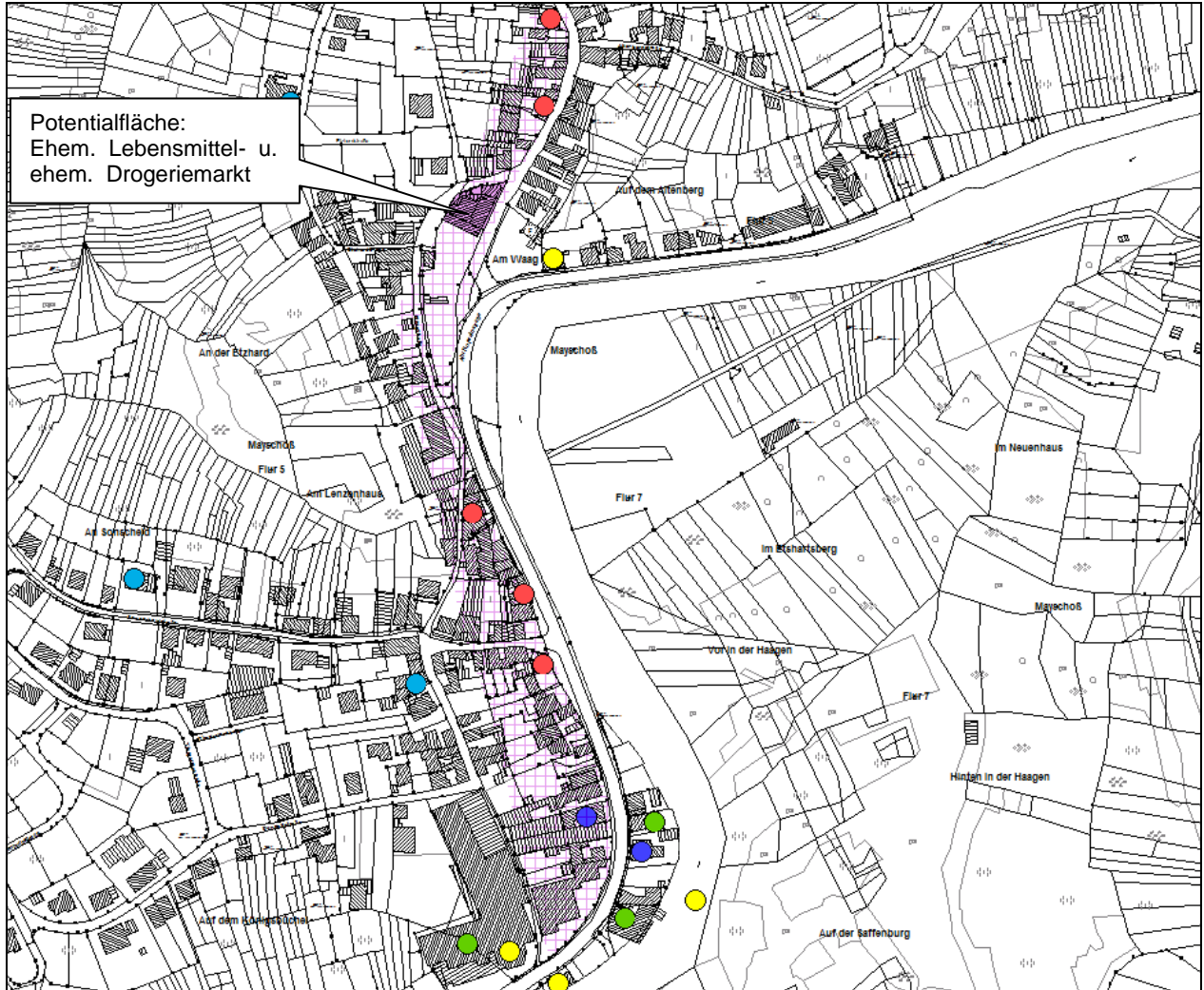


Legende:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Lebensmittel |  | Kirche; Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung |
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Gesundheits- u. Körperpflege |  | Kindergarten/Kindertagesstätte |
|  | Einzelhandel-Grundversorgung: Zusatzausstattung |  | Öffentliche Verwaltung, Rathaus |
|  | Dienstleistung: Grundversorgung |  | Sozialen Zwecken dienende Einrichtung |
|  | Dienstleistung: Zusatzausstattung |  | Zentraler Versorgungsbereich (parzellenscharf) |
|  | Gastronomische Einrichtung |  | Nahversorgungsbereich |
|  | Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung |  | Potentialfläche |

4.1.4 Nahversorgungsbereich Mayschoß (Waagplatz / Ahr-Rotweinstraße):

In Mayschoß haben sich der Einzelhandel und Dienstleistungsangebote entlang von Dorf- und Ahr-Rotweinstraße sowie am Waagplatz angesiedelt. Obwohl auch hier die Zahl der Geschäfte insgesamt zurückgegangen ist und der Lebensmittelmarkt aufgegeben wurde, konnte ein Grundangebot an Lebensmitteln (2 Metzger, 2 Bäcker) gehalten werden. Der Bereich ist aufgrund der neu angelegten Parkplätze auf der Ahr-Seite der B 267 geeignet, Versorgungseinrichtungen wieder neu bzw. zusätzlich aufzunehmen.



Legende:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Einzelhandel-Grundversorgung: Lebensmittel | | Kirche; Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung |
| | Einzelhandel-Grundversorgung: Gesundheits- u. Körperpflege | | Kindergarten/Kindertagesstätte |
| | Einzelhandel-Grundversorgung: Zusatzausstattung | | Öffentliche Verwaltung, Rathaus |
| | Dienstleistung: Grundversorgung | | Sozialen Zwecken dienende Einrichtung |
| | Dienstleistung: Zusatzausstattung | | Zentraler Versorgungsbereich (parzellenscharf) |
| | Gastronomische Einrichtung | | Nahversorgungsbereich |
| | Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung | | Potentialfläche |

4.2 Funktionale Zuordnung der Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche in Ahrbrück-Pützfeld und Altenahr dienen in erster Linie der Deckung des Grundbedarfes (Lebensmittel/Waren des täglichen Bedarfs) im Nahbereich, also dem Gebiet der Verbandsgemeinde Altenahr. Insbesondere die enthaltenen Lebensmittelmärkte sollen auch zur Aufwertung des sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen und dem Nahbereich Brück beitragen.

Dem zentralen Versorgungsbereich Altenahr werden im Hinblick auf eine funktionierende Aufgabenteilung folgende Bereiche zugeordnet (siehe auch Sortimentsliste in der Anlage):

- zentralörtl. Einrichtungen: Verbandsgemeindeverwaltung, Grund- u. Realschule +,
- Allgemein- und Fachärzte,
- Postfiliale,
- Lebensmittel-/Frische- und Spezialisierter Einzelhandel
- Örtliches und überörtliches Dienstleistungsangebot (Bank, Sparkasse, Versicherungen etc.)

Im zentralen Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld sollen die per landesplanerischem Vertrag delegierten Funktionen des Grundzentrums durch folgende Schwerpunktangebote wahrgenommen werden (siehe auch Sortimentsliste in der Anlage):

- Lebensmittel, Gesundheits- und Körperpflege (jeweils Discounter)
- Zusatzausstattung im Bereich der Grundversorgung
- Örtliches und überörtliches Dienstleistungsangebot (tlw. vorhanden, aber ausbaufähig)

Dabei kann aufgrund der räumlichen Nähe ggf. auch der Nahversorgungsbereich in Brück einbezogen und aufgewertet werden.

Die weiteren Nahversorgungsbereiche in Dernau und Mayschoß dienen vorrangig der Sicherung einer örtlichen Grundversorgung im Lebensmittelbereich, die angesichts der älter (und damit teilweise auch immobiler) werdenden Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Die Steuerung der o.a. Funktionszuweisung erfolgt u.a. durch das Einzelhandelskonzept und seine Sortimentslisten für die zentralen Versorgungsbereiche.

Im Einklang mit dem Konzept dient der gezielte Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in den größeren Gewerbegebieten der Verbandsgemeinde einer Vermeidung unkontrollierter Entwicklungen außerhalb der Ortslagen.

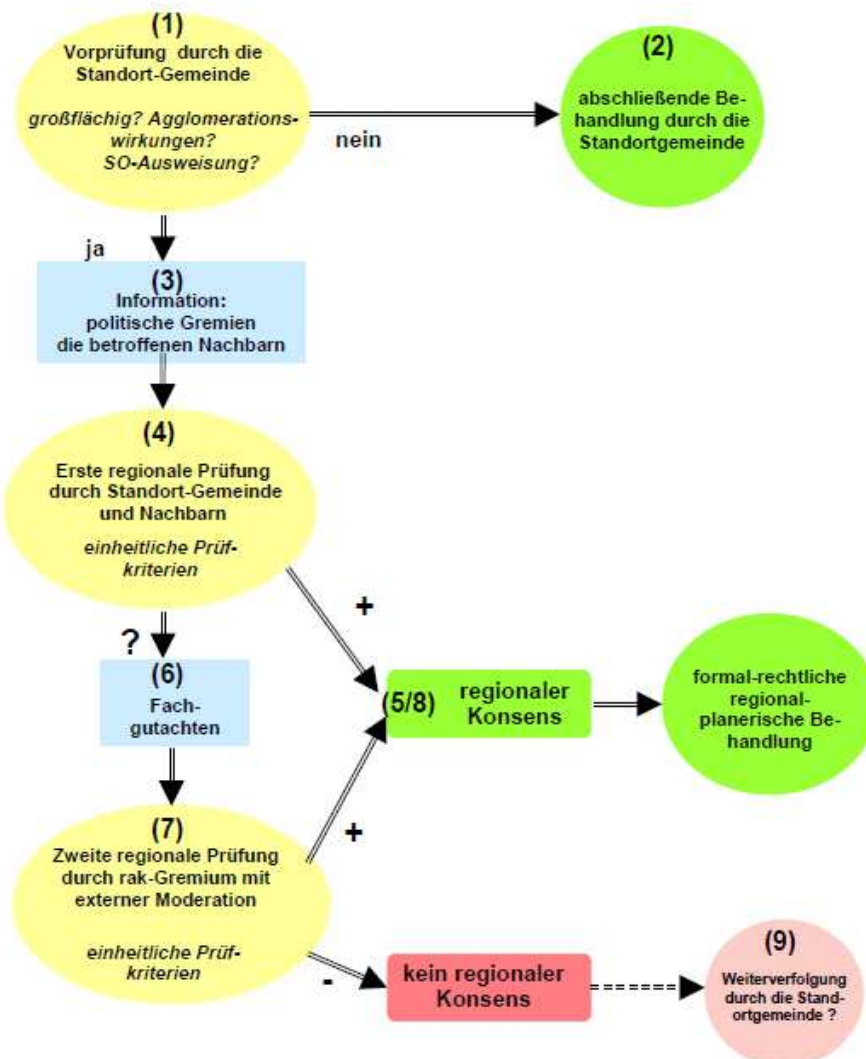
5. VERFAHRENSABLAUF KÜNFTIGER ANSIEDLUNGEN

Das in Kapitel 3.3 ermittelte Ansiedlungspotential soll vorrangig innerhalb der in Kapitel 3.4 definierten Nahversorgungsbereiche realisiert werden. Die Vorbereitung der Planung richtet sich dabei nach der „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“, die 2002 im Auftrag des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung und Verkehr, kurz „rak“ erstellt wurde:

„Für die Behandlung von Ansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsbegehren im Bereich des Einzelhandels wird ein Verfahren vorgeschlagen, das auf offener Kommunikation und Kooperation beruht und in allen Fällen, in denen gemeindeübergreifende Belange berührt sind, in freiwilliger, aber verbindlicher Verpflichtung nach vereinbarten Prinzipien und Regeln erfolgt.

Durch die Vereinbarung und das Verfahren werden die verfassungsrechtlich gebotene kommunale Gebiets- und Entscheidungshoheit und die eigenständigen Handlungsspielräume der Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden bei der konkreten Projektentwicklung nicht beeinträchtigt.“

Übersicht: Verfahrensablauf



(Quelle: „Einzelhandels- und Zentrenkonzeption Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“, 2002, S. 30 ff)

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass Investoren bereits frühzeitig beurteilen können, welche Prüfungen ihr Projekt ggf. zu durchlaufen hat. Insbesondere bei großflächigen Ansiedlungsbestrebungen lässt sich bereits während der o.a. Verfahrensschritte ablesen, ob und wie sich das Projekt in den Kontext der kommunalen und überörtlichen Einzelhandelsstruktur einfügt.

6. UMSETZUNG

Der Entwurf zur 1. Fortschreibung des am 13.04.2010 durch den Verbandsgemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Altenahr wurde in der Zeit von 20.12.2014 bis 05.02.2015 den Ortsgemeinden, Nachbarkommunen und der Landesplanungsbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Abwägungsergebnisse wurden eingearbeitet und die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 am 28.04.2015 durch den Verbandsgemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde am 19.05.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft und ersetzt das Einzelhandelskonzept 2009.

Altenahr, den 19.05.2015

(Siegel)

gez.: Haag

Haag, Bürgermeister

Anlagen:

1. Sortimentsliste für den zentralen Versorgungsbereich Altenahr
2. Sortimentsliste für den zentralen Versorgungsbereich Ahrbrück-Pützfeld
3. Maßstäblicher Plan des zentralen Versorgungsbereiches Altenahr
4. Maßstäblicher Plan des zentralen Versorgungsbereiches Ahrbrück-Pützfeld (maximal 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche gemäß Zielabweichungsbescheid vom 03.12.2009)