



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig

Handel

Stadt + Regionalplanung

Marketing

Management

Digitale Stadt

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestraße 2 50858 Köln
T 02234-92965-17
cima.koeln@cima.de

Bearbeitung
Dr. Wolfgang Haensch (Projektleitung)
Matthias Hartmann
Paula Streitenberger

Köln, den 11.02.2026

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Hinweis

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Zeitraum März – September 2021. Auf der Grundlage des nachfolgenden Austauschs mit der Stadt Mendig, dem zuständigen Fachamt der Verbandsgemeinde Mendig, der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Landesplanungsbehörde sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGD) Nord als Obere Landesplanungsbehörde erfolgte die Fertigstellung des schriftlichen Abschlussberichts.

In die vorliegende Fassung vom Februar 2026 gehen auch die veränderten Planungen zur Neuaufrichtung von zwei bereits in Mendig an der Bahnstraße ansässigen Lebensmittelanbietern ein, da sie aus planerischer Sicht auch eine Neuabgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche erforderlich machten. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Aktualisierung wesentlicher Kenndaten zur Ermittlung des Nachfragepotenzials (Angaben zu den Einwohnern in der Stadt und der Verbandsgemeinde Mendig, zum Kaufkraftniveau und zu den Verbrauchsausgaben) und die hierauf aufbauenden wirtschaftlichen Berechnungen.

Inhalt

1	Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2	Methodisches Vorgehen	7
3	Rahmenbedingungen	10
3.1	Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Stadt Mendig	10
3.2	Abgrenzung des Einzugsgebietes	12
3.3	Marktpotenzial der Stadt Mendig	13
4	Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Mendig	15
4.1	Einzelhandelsbesatz in der Stadt Mendig	15
4.2	Einzelhandelszentralität in der Stadt Mendig	17
4.3	Nahversorgungssituation in der Stadt Mendig	20
5	Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig	22
5.1	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	22
5.2	Zentrenkonzept für die Stadt Mendig	23
6	Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung	25
6.1	Vorbemerkungen	25
6.2	Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zum Einzelhandel	26
6.3	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Einzelhandel	28
7	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Mendig	30
7.1	Methodik zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche	30
7.2	Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Mendig	31
8	Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels	38
9	Sortimentsliste der Stadt Mendig	41
9.1	Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen	41
9.2	Ableitung der Sortimentsliste für die Stadt Mendig	42
10	Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung	48
11	Abschließende Empfehlungen	49

Abbildungen

Abb. 1:	cima-Sortimente	7
Abb. 2:	Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen	8
Abb. 3:	Einwohner in der Verbandsgemeinde Mendig	10
Abb. 4:	Gebiet der Stadt Mendig	11
Abb. 5:	Nachfragepotenzial in der Stadt Mendig	13
Abb. 6:	Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde Mendig	14
Abb. 7:	Bevölkerungsentwicklung der Kommunen in der Verbandsgemeinde Mendig	14
Abb. 8:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der Stadt Mendig	15
Abb. 9:	cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner	17
Abb. 10:	warengruppenspezifische Kennzahlen zum Angebot und zur Nachfrage in der Stadt Mendig bzw. der VG Mendig	18
Abb. 11:	Relation Umsatz Einzelhandel Stadt Mendig / Kaufkraftpotenzial VG Mendig	19
Abb. 12:	cima-Kennzahlenvergleich: Umsatz- / Kaufkraftrelation für ausgewählte Verbandsgemeinden	19
Abb. 13:	Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der Stadt Mendig	21
Abb. 14:	Einzelhandelsrelevante Strukturdaten	21
Abb. 15:	Historische Entwicklung des Südostens der Kernstadt Mendig	32
Abb. 16:	Wohnbauflächenpotenziale im fußläufigen Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Robert-Bosch-Straße	33
Abb. 17:	Wohnbauflächenreserven im Umfeld des Einkaufsstandortes Robert-Bosch-Straße	33
Abb. 18:	Radverkehrsnetz für die Stadt Mendig	34
Abb. 19:	Haltestellen des ÖPNV im Stadtkern Mendig (Auszug)	34
Abb. 20:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mendig	36
Abb. 21:	Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße	37
Abb. 22:	Aktuelle und geplante Verkaufsfläche	38
Abb. 23:	Aktueller und geplanter Umsatz	38
Abb. 24:	Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	39
Abb. 25:	Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV	41
Abb. 26:	Sortimentsliste der Stadt Mendig (innenstadtrelevant)	46

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Mendig ist das Zentrum der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die sich aus der Stadt Mendig sowie den Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld zusammensetzt. Dabei liegt die Stadt zentral in der Verbandsgemeinde, die sich im Nordwesten des Landkreises Mayen-Koblenz befindet. Die Stadt gliedert sich räumlich und funktional in die Ortsteile Obermendig und Niedermendig. Mit 9.034 Einwohnern¹ ist die Stadt Mendig zudem die einwohnerstärkste Kommune der Verbandsgemeinde (13.654 Einwohner²); sie ist gleichzeitig auch Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist der Stadt Mendig die Funktion eines Grundzentrums zu.

Die nächstgelegenen Grundzentren sind die nördlich gelegenen Ortsgemeinden Burgbrohl und Niederzissen in der Verbandsgemeinde Brohltal (rd. 15 km entfernt), die westlich gelegene Ortsgemeinde Plaidt in der Verbandsgemeinde Pellenz (rd. 10 km) sowie die südlich gelegene Ortsgemeinde Polch in der Verbandsgemeinde Maifeld (rd. 10 km). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Mayen (rd. 9 km Entfernung), die Stadt Andernach (rd. 13 km) sowie die Stadt Neuwied (rd. 20 km). Die nächsten Oberzentren sind Koblenz und Bonn in rd. 30 bzw. 50 km Distanz.

Sowohl die Einwohnerstärke, die räumliche Lage und die Erreichbarkeit als auch die Attraktivität der umliegenden Mittelzentren sowie der Oberzentren Bonn und Koblenz sind bestimmende Faktoren, wenn es um die Frage der zukünftigen Entwicklung des Handels in der Stadt Mendig geht. Vor diesem Hintergrund ist auch in der Stadt Mendig der Strukturwandel im Einzelhandel zu berücksichtigen: Ein zunehmender Rückzug des inhabergeführten Einzelhandels aus der Stadtmitte, der Vormarsch von Lebensmittelanbietern und anderen großflächigen Anbietern sowie die steigende Nachfrage nach verkehrsgünstigen Standorten außerhalb der Zentren sind nur einige Phänomene, die auch die Entwicklung in der Stadt Mendig prägen.

Mit dem Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im November 2008 haben sich in Rheinland-Pfalz die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung des Einzelhandels in einer Reihe von Punkten verändert.³ Weiterhin ist es ein zentrales planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Orts- und Stadtteilzentren zu konzentrieren. Mit der Verabschiedung des LEP IV ergeben sich aber für die Kommunen neue Aufgaben; so sind z. B. räumlich die städtebaulich integrierten Bereiche exakt abzugrenzen. Das LEP IV greift damit den im BauGB durch die letzten Novellierungen neu eingeführten Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches auf. Zusätzlich sind die innenstadtrelevanten Sortimente aus den örtlichen Gegebenheiten abzuleiten, um eine rechtssichere Grundlage für einzelhandelsrelevante Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten.

Da die zuständigen Landesplanungsbehörden die Genehmigungen von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne die Vorlage eines kommunalen Einzelhandelskonzepts, in dem die angeführten Inhalte qualifiziert bearbeitet werden, ablehnen, sind Entscheidungen über Neuansiedlungen ohne eine konzeptionelle Grundlage nur in wenigen Fällen möglich. Das LEP IV empfiehlt den Kommunen, die Konzepte in einer interkommunalen Abstimmung erarbeiten zu lassen (z. B. auf Verbandsgemeindeebene).

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2024)

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2024)

³ Der Landesentwicklungsplan IV wurde im Jahr 2013, 2015, 2017 und 2023 geändert, sodass aktuell die am 30. Januar 2023 in Kraft getretene Fassung zu beachten ist.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Mendig im Januar 2021 die cima mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes, das insbesondere die nachfolgenden Fragestellungen behandelt:

- Welche Strukturmerkmale prägen den Einzelhandel im Stadtgebiet? Welche Defizite in der Angebotsstruktur sind auszumachen? Bestehen Potenziale zur Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes? Ist auch für die Zukunft ein als stabil bewertbarer Einzelhandel gegeben, sodass der Stadt eine über die ihre Grenzen hinausreichende Funktion in der Nahversorgung zukommt?
- Welche Versorgungsfunktion kann die Stadt Mendig mit ihrer Einzelhandelsstruktur übernehmen? Und mit dem Blick in die Zukunft gerichtet: Wie stellt sich ein Zentrenkonzept für die Stadt dar? Welche Standorte bieten Potenziale für Erweiterungen oder Neuansiedlungen?
- Wie sind die Zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Vorgaben des LEP IV räumlich abzugrenzen?
- Wie setzt sich die Einzelhandelsstruktur zusammen und welche Sortimente sind im Hinblick auf eine kommunale Sortimentsliste als innenstadtrelevant und welche als nicht innenstadtrelevant einzustufen?
- Welche planungsrechtlichen Empfehlungen können für den Umgang mit Ansiedlungsanfragen bzw. für die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen gegeben werden?

Nach Vorlage des ersten Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes erfolgte eine mehrstufige Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Regional- und Landesplanung. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Planungen zur Verlagerung und Erweiterung der beiden an der Bahnstraße ansässigen Lebensmitteldiscounter LIDL und ALDI war es planerisch geboten, das Einzelhandelskonzept mit der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereich im Februar 2026 zu überarbeiten.

2 Methodisches Vorgehen

Zur detaillierten Analyse des Einzelhandelsstandortes Mendig und um ein umfassendes Gesamtbild des örtlichen Einzelhandels geben zu können sowie die daraus resultierenden Empfehlungen benennen zu können, sind die nachfolgenden Arbeitsschritte Bestand des Konzeptes:

- **Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der gesamten Stadt Mendig:** Die Bestandsaufnahme erfolgt durch die intensive Begehung des Stadtgebietes mit einer Vollerhebung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe. Erhoben wurden dabei u. a. die Betriebsstandorte, die Vertriebsform sowie die sortimentspezifischen Verkaufsflächen. Die Erhebungen wurden im März 2021 durchgeführt. Die Erhebung der Betriebe und der Verkaufsflächen erfolgt differenziert nach den 31 cima-Warengruppen (Abb. 1). Aus Datenschutzgründen werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme im vorliegenden Konzept zu den in Abb. 2 aufgeführten 14 cima-Warengruppen zusammengefasst.

Im Zuge der im Oktober 2025 und Februar 2026 vorgenommenen Überarbeitung des Konzeptentwurfs erfolgte keine erneute Vollerhebung des Einzelhandelsbesatzes. Der Verbandsgemeinde Mendig und der cima waren jedoch gegenüber dem Zeitpunkt der erstmaligen Erhebungen keine Veränderungen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (Supermärkte, Discounter) bekannt.

Abb. 1: cima-Sortimente

Periodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Arzneimittel (Apotheken) ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberbekleidung ▪ Wäsche, sonstige Bekleidung ▪ Schuhe ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Bücher ▪ Schreibwaren ▪ Elektrogeräte, Leuchten ▪ Sportartikel ▪ Spielwaren ▪ Fahrräder ▪ Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat ▪ Heimtextilien ▪ Möbel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uhren, Schmuck ▪ Lederwaren ▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel) ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto ▪ Computer, Büro-/ Telekommunikation ▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen ▪ Zoobedarf ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche ▪ Kfz-Zubehör ▪ Pflanzen, Erden ▪ Baumarktartikel, Werkzeuge

Quelle: cima (2026)

Abb. 2: Übersicht der 14 cima-Hauptwarengruppen

Hauptwarengruppe	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Fleischwaren, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie- und Parfümeriewaren, freiverkäufliche Apothekenwaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Zimmerpflanzen, Zeitungen, Zeitschriften
Bekleidung, Wäsche	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderoberbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche, Hüte, Mützen
Schuhe, Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Koffer aller Art
Bücher, Schreibwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Bastelbedarf
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren, inkl. Modellbau, Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel (Kleingeräte wie Bälle, Hanteln, Schwimmbrillen, Gymnastikmatten sowie Großgeräte wie Heimtrainer, Laufbänder), Sportbekleidung, Sportschuhe, Fahrräder und Fahrradzubehör, Campingartikel
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	„Weiße Ware“ (Haushaltsgeräte wie Spülmaschine, Kühlschrank, Waschmaschine), Telekommunikation (Telefone, Smartphones), Computer, Drucker, Foto, Unterhaltungselektronik, Lampen / Leuchten, Bild- und Tonträger
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	Brillen, Sehhilfen, Hörgeräte, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Geschirr, Kochbesteck, Kochzubehör wie Pfannen und Töpfe, Haushaltswaren wie Besen und Wäscheständer
Einrichtungsbedarf	Möbel (inkl. Küchen-, Büro-, Gartenmöbel), Matratzen, Heimtextilien (Bettwäsche, Gardinen, Handtücher, Stoffe), Antiquitäten und Kunstgewerbe
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	Baumarktartikel, Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Baumaterialien, Elektroinstallationsbedarf, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Gartenartikel und -geräte

Quelle: cima (2026)

- **Analyse der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Mendig:** Der Blick richtet sich dabei auf die Analyse der städtebaulichen Strukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der räumlichen Entwicklungspotenziale.
- **Ermittlung der sortimentspezifischen Umsätze im Einzelhandel:** Der berechnete Einzelhandelsumsatz für die Stadt Mendig ergibt sich aus einer Überprüfung des Marktauftrittes der einzelnen Unternehmen im Zuge der Vor-Ort-Begehungen, der Wettbewerbssituation, der veröffentlichten Flächenproduktivitäten bundesweit tätiger Unternehmen, einer cima-internen Unternehmensdatenbank sowie unter Heranziehung von Fachveröffentlichungen.
- **Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials:** Auf Basis aktueller Bevölkerungsdaten und des örtlichen Kaufkraftniveaus lässt sich das für die Stadt Mendig anzusetzende Kaufkraftpotenzial bestimmen. Dabei wird bei der Berechnung der Verbrauchsausgaben eine Differenzierung nach Sortimenten vorgenommen, sodass die Angaben zum örtlichen Kaufkraftpotenzial für alle Sortimenten vorliegen. Im Februar 2026 erfolgte eine Aktualisierung des Nachfragepotenzials auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, Kaufkraftkennziffern für die Stadt Mendig und die übrigen Ortsgemeinden der VG Mendig sowie aktueller Verbrauchsausgaben auf Bundesebene.

- **Ermittlung der Einzelhandelszentralität der Stadt Mendig:** Unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzzahlen des örtlichen Einzelhandels (Angebot), des örtlichen Kaufkraftpotenzials (Nachfrage) und des erwarteten Kundeneinzugsgebiets lassen sich die Kaufkraftzu- und -abflüsse berechnen. Die nach Sortimenten differenzierten Umsatz-Kaufkraft-Verhältnisse (Einzelhandelszentralitäten) sind ein Gradmesser für die sortimentspezifischen Stärken und Schwächen des örtlichen Einzelhandels. Aus diesem Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage lassen sich die derzeitige Versorgungssituation und der zukünftige Bedarf ermitteln.
- **Zielformulierung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig:** Die formulierten Zielvorstellungen dienen als Orientierung für Politik und Verwaltung im Hinblick auf die mittel- und langfristigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig.
- **Erstellung eines Zentrenkonzeptes für die Stadt Mendig:** Wesentliche Bestandteile dieses konzeptionellen Teils ist die Festlegung eines räumlichen Netzes von Einzelhandelsstandorten und die für eine stabile Nahversorgung notwendigen Funktionszuweisungen für die Stadt Mendig.
- **Ausarbeitung von planungsrechtlichen Instrumenten:** Die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Mendig werden abgegrenzt und eine aus den örtlichen Gegebenheiten entwickelte ortsspezifische Sortimentsliste begründet abgeleitet. Ebenso werden Empfehlungen zum planungsrechtlichen Umgang mit zukünftigen Ansiedlungsvorhaben und einzelhandelsrelevanten Festsetzungen in Bebauungsplänen gegeben.

Die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte im Zeitraum März – September 2021. Auf der Grundlage des nachfolgenden Austauschs mit der Stadt Mendig, dem zuständigen Fachamt der Verbandsgemeinde Mendig, der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Landesplanungsbehörde sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGD) Nord als Obere Landesplanungsbehörde erfolgte unter Berücksichtigung der mehrfach geänderten Planungen der Betreiber ansässiger Lebensmittelbetriebe die Fertigstellung des schriftlichen Abschlussberichts (Februar 2026). In diesem Zusammenhang erfolgte mehrfach eine Aktualisierung wesentlicher Kenndaten zur Ermittlung des Nachfragepotenzials (zuletzt im Februar 2026) und die hierauf aufbauenden wirtschaftlichen Berechnungen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage, Verflechtungen und Wirtschaftsstruktur der Stadt Mendig

Räumliche Lage und Bevölkerungsstruktur

Die Stadt Mendig liegt in der Osteifel, in den nördlichen Ausläufern der Pellenz; sie ist administrativ dem Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet und übernimmt als Grundzentrum mit 9.034 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) die Versorgungsfunktion für die ihr zugeordneten Ortsgemeinden der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Insgesamt leben in der Verbandsgemeinde 13.654 Einwohner, die sich, wie in Abb. 3 dargestellt, auf die Stadt Mendig und die vier Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld verteilen.

Abb. 3: Einwohner in der Verbandsgemeinde Mendig

Ortsgemeinde	Einwohner (Anzahl)	Anteil Einwohner (in %)
Mendig, Stadt	9.034	66,2
Bell	1.305	9,6
Rieden	1.207	8,8
Thür	1.560	11,4
Volkesfeld	548	4,0
VG Mendig	13.654	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2024)

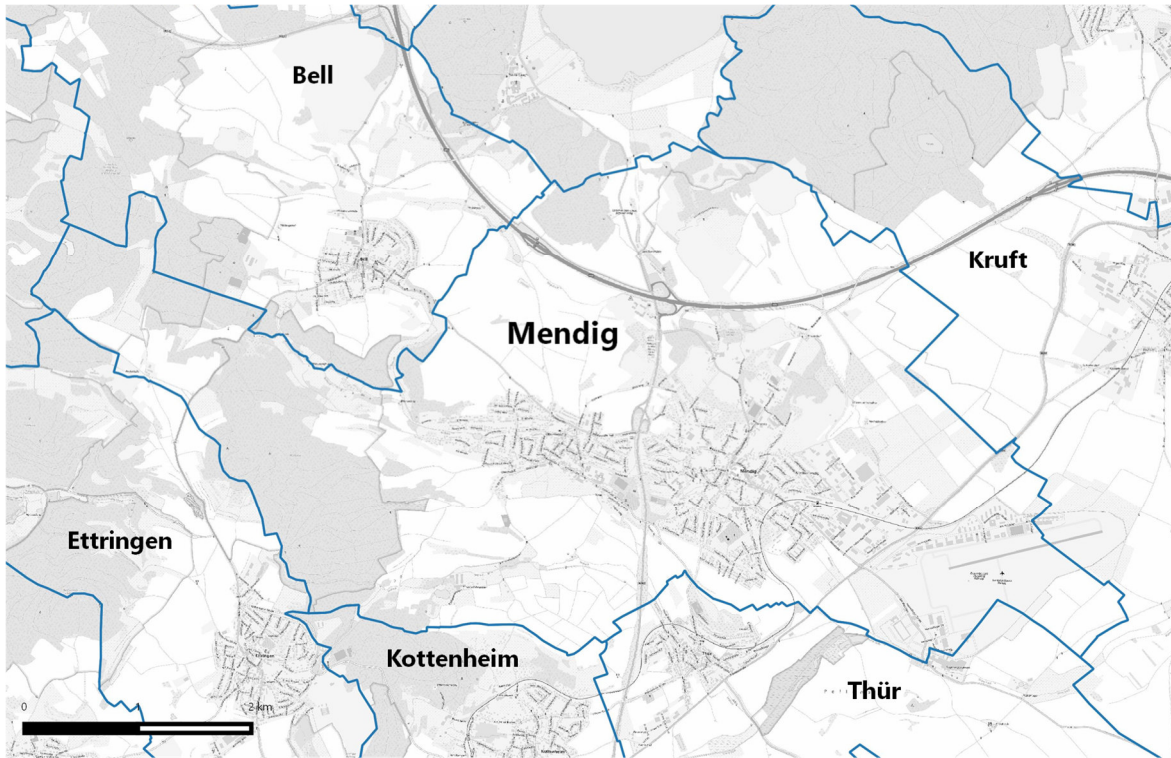
Umgeben wird die Stadt Mendig, neben den bereits genannten Ortsgemeinden Bell, Rieden und Thür, von den Ortsgemeinden Kruft und Nickenich (Verbandsgemeinde Pellenz), Ochtendung (Verbandsgemeinde Maifeld) sowie Ettringen und Kottenheim (Verbandsgemeinde Vordereifel).

Zentralörtliche Gliederung

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Andernach (rd. 12 km nordöstlich) und Mayen (rd. 10 km südwestlich); zu beachten ist zudem, dass die Stadt Mendig dem Mittelbereich des Mittelzentrums Mayen zugeordnet ist. Mit rd. 25 km Entfernung ist das Oberzentrum Koblenz ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf die Stadt Mendig ebenso wie der rd. 20 km entfernte Gewerbepark Mülheim-Kärlich, der durch sein ausgedehntes Angebot in allen Bedarfsstufen eine nennenswerte Ausstrahlung auch auf die Stadt Mendig entwickelt.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist der Stadt Mendig die Funktion eines Grundzentrums zu; keine der weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde hat eine zentralörtliche Funktion. Somit übernimmt die die Stadt Mendig die grundlegende Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde Mendig.

Abb. 4: Gebiet der Stadt Mendig



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: GeoBasis-DE/ BKG (2021)

Verkehrliche Erreichbarkeit

Die Stadt Mendig wird von den Bundesstraßen B 256 und B 262 durchschnitten. Die von Andernach kommende B 256 quert das Stadtgebiet südöstlich und geht südlich der Ortsgemeinde Thür in die B 262 über. Die B 262 quert von Norden nach Süden und verbindet die Anschlussstelle Mendig an der A 61 mit der Anschlussstelle Mayen an der B 48. Sie stellt damit auch eine wichtige Verbindung zum Mittelzentrum Mayen dar. Über die A 48 und A 61 verfügt die Stadt über eine sehr gute überörtliche Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, insbesondere zu den Oberzentren Bonn und Koblenz sowie darüber hinaus in den Verdichtungsraum Köln-Bonn.

Durch den an der Eifelquerbahn liegenden Bahnhof Mendig ist die Stadt an das überregionale Schienenverkehrsnetz angebunden. Im Stundentakt verkehrt von hier z. B. die RB 23 von Mayen über Andernach und Koblenz nach Limburg (Lahn). Ebenfalls stündlich verkehrt die RB 38 von Kaisersesch über Mayen nach Andernach. Über die Regionalbahn ist der Hauptbahnhof Koblenz in rd. 40 Minuten zu erreichen, der den Anschluss an den Fernverkehr bietet. Darüber hinaus gewährleisten mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) die Erreichbarkeit innerhalb der Stadt sowie der Verbandsgemeinde und darüber hinaus.

Der östlich des Stadtzentrums in den 1950er Jahren entstandene Flugplatz Mendig wurde bis 2008 militärisch genutzt; heute ist die Sportfluggruppe Mendig e. V. auf dem Gelände ansässig.

Wirtschaftsstruktur

Der Wirtschaftsstandort Mendig ist geprägt durch das 54 ha große, unmittelbar an der B 256 liegende Gewerbe- und Industriegebiet sowie den 11,2 ha großen, an der A 61 liegenden Gewerbepark. Zu den ansässigen Unternehmen im Gewerbepark an der A 61 zählen größtenteils mittelständische Unternehmen und kleine Handwerksbetriebe, die hauptsächlich den Dienstleistungs-, Logistik- und Produktionsbranchen zuzuordnen sind. Daneben befindet sich im angrenzenden Industrie- und

Gewerbegebiet eine von weltweit 60 Produktionsstätten des international tätigen Unternehmens Plastikpak Holdings aus dem Bereich der Verpackungs- und Recyclingindustrie.⁴ Die Produktionsstätte grenzt an die Grube Stürmerich, ein Steinbruch des Sägebetriebes Mendiger Basalt Schmitz Naturstein GmbH & Co. KG.

Die Stadt Mendig zählt insgesamt 2.904 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2024). Demgegenüber stehen 3.625 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mit einem Wohnsitz in der Stadt Mendig.⁵ Für die Stadt ergibt sich damit ein negatives Pendlersaldo von 721 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dies entspricht in etwa der Situation, die auch in den anderen umliegenden Kommunen festzustellen ist. Hier wirken sich insbesondere die nahen, wirtschaftlich starken Kommunen wie Andernach, Koblenz und Mayen aus. Aber auch die Anziehungskraft der Bundesstadt Bonn bzw. des Verdichtungsraum Köln - Bonn insgesamt dürfte hierzu einen erheblichen Beitrag leisten.

3.2 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandels der Stadt Mendig ergibt sich vorrangig aus der Lage zu den umliegenden Grund- und Mittelzentren sowie der Funktion des Grundzentrums Mendig und der Struktur des lokalen Einzelhandels.

Ausgehend von der Stadt Mendig wird das Marktgebiet nach Norden und Westen durch die zur Verbandsgemeinde Brohltal gehörenden Grundzentren Burgbrohl, Kempenich und Niedertzissen begrenzt. Nach Osten liegt das zur Verbandsgemeinde Pellenz gehörende Grundzentrum Plaidt, südwestlich bzw. südlich die zur Verbandsgemeinde Maifeld gehörenden Ortsgemeinden Ochtendung und Polch. Nach Westen bildet das Mittelzentrum Mayen die Grenze des Einzugsgebiets, das sowohl durch seine Innenstadt als auch die ausgeprägten Angebote an der B 262 eine starke Wettbewerbsposition einnimmt. Gleiches gilt für das rd. 13 km nordöstlich liegende Mittelzentrum Andernach sowie für das rd. 20 km entfernte Mittelzentrum Neuwied. Insgesamt ist somit für den Mendiger Einzelhandel eine Wettbewerbskulisse zu konstatieren, die nur in einem eingeschränkten Maße Zuflüsse von außen erwarten lässt; vielmehr werden die lokalen Angebote vorrangig von den Bewohnern der Stadt Mendig bzw. der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Mendig aufgesucht.

In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten verfügt die Stadt Mendig über ein gutes lokales Angebot; im weiterführenden Bedarf bilden u. a. die Filialen des Anbieters MINTGEN, DEICHMANN, KIK und TAKKO FASHION mehrere Anbieter mit regionaler Ausstrahlung.

In der Gesamtschau ist das Haupteinzugsgebiet des örtlichen Einzelhandels der Stadt Mendig mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde Mendig gleichzusetzen; das Marktgebiet umfasst damit rd. 13.700 Einwohner. Eine eindeutige und mehrheitliche Einkaufsorientierung der Bevölkerung aus den umliegenden Verbandsgemeinden auf das Grundzentrum Mendig ist nicht anzunehmen.

⁴ Quelle: Plastikpak Holdings, Inc. (2021): <https://www.plastipak.com/de/>

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand 30.06.2025)

3.3 Marktpotenzial der Stadt Mendig

Das Marktgebiet der Stadt Mendig ist identisch mit dem Gebiet der Verbandsgemeinde Mendig. Mittels der gemeindegrenzen Einwohnerzahl und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer lässt sich das relevante Nachfragepotenzial für das Stadtgebiet Mendig und das Einzugsgebiet (Gebiet der VG Mendig) ermitteln. Zum Stichtag 31.12.2024 lebten in der Stadt Mendig 9.034 Einwohner. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Mendig beläuft sich auf 96,6 (Bund = 100)⁶, damit liegt die lokale Kaufkraft unter dem Bundesdurchschnitt (Bund = 100). Bei der Berechnung wird ein Ausgabesatz von 6.656 € pro Kopf im stationären Einzelhandel für das Jahr 2025 zugrunde gelegt (Bund), der durch die Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Stadt Mendig angepasst wird.⁷

Nach der Berechnung der cima ist für die Stadt Mendig von einem statistischen Ausgabesatz von 6.518 € im stationären Einzelhandel pro Einwohner auszugehen. Damit liegt der statistische Ausgabesatz pro Kopf in der Stadt Mendig wie auch die Kaufkraftkennziffer unter dem Bundesdurchschnitt.

Das Nachfragepotenzial aus der Stadt Mendig beläuft sich damit auf insgesamt 58,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 30,9 Mio. € auf den täglichen Bedarf; für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegt das Nachfragepotenzial bei 27,1 Mio. €.

Abb. 5: Nachfragepotenzial in der Stadt Mendig

cima-Warengruppe	Stadt Mendig (in Mio. €)
täglicher Bedarf insgesamt	30,9
Nahrungs- und Genussmittel	24,7
Gesundheits-, Körperpflege	5,4
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften)	0,8
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	27,1
Bekleidung, Wäsche	4,4
Schuhe, Lederwaren	1,6
Bücher, Schreibwaren	0,8
Spielwaren, Hobbybedarf	0,7
Sportartikel, Fahrräder	2,5
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	4,7
Uhren, Schmuck	0,9
Optik, Akustik, Sanitätsartikel	1,9
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	1,0
Einrichtungsbedarf	3,8
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	4,9
SUMME	58,1

Quelle: cima (2026)

Bezogen auf die gesamte Verbandsgemeinde Mendig ergibt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzials von 89,0 Mio. €. Vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrages der Stadt Mendig als einzigem Grundzentrum in der Verbandsgemeinde und den nur rudimentären Besitz in den vier anderen Kommunen stellt dieser Wert eine wesentliche Bezugsgröße zur Beurteilung des lokalen Einzelhandelsbesatzes dar.

⁶ Quelle: cima (Verbrauchsausgaben; Stand: 2025) bzw. MB Research (Kaufkraftkennziffern; Stand: 2025)

⁷ Quelle: cima (2025)

Abb. 6: Nachfragepotenzial in der Verbandsgemeinde Mendig

Kommune	Einwohner	Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)
Stadt Mendig	9.034	96,6	58,1
Bell	1.305	105,1	9,1
Rieden	1.207	98,1	7,9
Thür	1.560	98,9	10,3
Volkesfeld	548	99,2	3,6
VG Mendig	13.654	97,9	89,0

Quelle: cima (2026); Datengrundlage: Einwohner: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2024), Kaufkraftkennziffer: MB Research (2025), Kaufkraftpotenzial: cima (2025)

Die Auswirkungen des demographischen Wandels machen sich in der Stadt Mendig nur bedingt bemerkbar. Zwischen 2010 und 2024 ist insgesamt ein Bevölkerungswachstum der Stadt Mendig von rd. 6,3 % zu konstatieren. Damit hat die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mendig im Unterschied zu den meisten Ortsgemeinden der VG Mendig eine deutlich positive Entwicklung genommen.

Der Landkreis verzeichnete im gleichen Zeitraum insgesamt eine Zunahme von rd. 3,3 %; für das Bundesland Rheinland-Pfalz lag der Bevölkerungszuwachs bei 3,1 %.

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Kommunen in der Verbandsgemeinde Mendig

Verbandsgemeinde bzw. Kommune	Bevölkerung 2010	Bevölkerung 2024	Veränderung
Volkesfeld	569	548	- 3,7 %
Rieden	1.326	1.207	- 9,0 %
Bell	1.405	1.305	- 7,1 %
Thür	1.497	1.560	+ 4,2 %
Mendig	8.496	9.034	+ 6,3 %
VG Mendig	13.293	13.835	+ 2,7 %

Quelle: cima (2026); Datengrundlage: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stichtag: 31.12.2010 bzw. 31.12.2024)

Kurz- und mittelfristig ist mit einer weitgehenden Konstanz der Bevölkerungszahlen in der Stadt Mendig zu rechnen. Im Hinblick auf Tragfähigkeitsberechnungen von Einzelhandelsnutzungen bzw. potenziellen Erweiterung und Neuansiedlungen ergeben sich hieraus jedoch keine belastbaren Rückschlüsse; für Investitionsentscheidungen im Handel sind das absolute Nachfragepotenzial der rd. 13.700 Einwohner innerhalb der Verbandsgemeinde von größerer Bedeutung.

Mit Blick auf den weiteren Zeithorizont ist allerdings von einer Abschwächung bzw. einer Umkehr dieser positiven Entwicklung auszugehen. So prognostiziert das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz in seiner Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 (mittlere Variante mit Basisjahr 2017) einen Bevölkerungsrückgang in der VG Mendig von rd. 4,9 %. Ein Rückgang, der über der Vorausberechnung für den Landkreis Mayen-Koblenz liegt; hier sieht die Prognose eine Bevölkerungsabnahme der Bevölkerung von rd. 2,8 %.

Unmittelbare Schlussfolgerungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig lassen sich aus gutachterlicher Sicht auch aus diesem Rückgang nur schwerlich ziehen, da hinsichtlich der prognostizierten Zahlen nicht unerhebliche Unsicherheiten über die Eintrittswahrscheinlichkeiten und damit den möglichen Auswirkungen bestehen. Zweifellos sind aber zukünftige Erweiterungen nicht aus dem Bevölkerungswachstum der Stadt bzw. der Verbandsgemeinde zu begründen.

4 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Mendig

4.1 Einzelhandelsbesatz in der Stadt Mendig

Die Basis der nachfolgend dargestellten Einzelhandelsstrukturen der Stadt Mendig bildet eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung im Stadtgebiet, die im März 2021 durchgeführt wurde.

Die dargestellten Umsatzvolumina wurden auf Grundlage der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebotes, der Angebotsqualität und der Sortimentsstruktur abgeleitet. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich wurden branchenspezifische Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung miteinbezogen.

Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz in der Stadt Mendig

cima-Warengruppe	Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz		
	(Anzahl)	(in m ²)	(in %)	(in €)	(in %)
täglicher Bedarf insgesamt	26	7.960	47,1	42,7	63,9
Nahrungs- und Genussmittel	20	6.360	37,6	36,2	54,2
Gesundheit und Körperpflege	4	1.400	8,3	5,9	8,8
Schnittblumen, Zeitschriften	2	200	1,2	0,6	0,9
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	34	8.950	52,9	24,2	36,2
Bekleidung, Wäsche	8	2.470	14,6	7,0	10,5
Schuhe, Lederwaren	1	650	3,8	1,5	2,2
Uhren, Schmuck	3	210	1,2	1,1	1,6
Optik-, Akustik-, Sanitätsartikel	5	370	2,2	2,5	3,7
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	7	1.330	7,9	3,5	5,2
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	5	1.660	9,8	2,8	4,2
übriger aperiodischer Bedarf	5	2.260	13,4	5,8	8,7
SUMME	60	16.910	100,0	66,8	100,0

Quelle: cima (2026)

Hinweis: Bei den Angaben zur Anzahl der Betriebe handelt es sich nur um Betriebe, die die entsprechenden Sortimente als Hauptsortiment führen; in den Angaben zur Verkaufsfläche und zum Umsatz sind auch Angebote in Form von Randsortimenten enthalten.

Im Rahmen der Analyse des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Mendig wurden insgesamt

- **60 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Verkaufsfläche von insgesamt 16.910 m²**

erfasst. Der Einzelhandel in der Stadt Mendig erwirtschaftet auf dieser Grundlage nach Berechnungen der cima einen

- **Gesamtumsatz von 66,8 Mio. € pro Jahr.**

Abb. 8 dokumentiert die sortimentsspezifische Aufteilung in der Stadt Mendig. Folgende Charakteristika des Einzelhandels in der Stadt Mendig sind der Darstellung zu entnehmen:

- Im Hinblick auf die Anzahl der Betriebe sowie die vorhandene Verkaufsfläche ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den Angeboten des täglichen und des mittel- und langfristigen Bedarfs zu konstatieren. So sind rd. 43 % der Betriebe und rd. 47 % ihrer Verkaufsfläche dem periodischen Sortiment zuzuordnen; rd. 57 % der Betriebe und rd. 53 % ihrer Verkaufsfläche dem aperiodischen Sortiment. Bedingt durch die hohen Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel kehren sich die Verhältnisse bei der Betrachtung der Umsatzanteile um. Hier verzeichnen die Waren des täglichen Bedarfs einen Anteil von rd. 64 %, wohingegen dieser bei Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs nurmehr bei rd. 36 % liegt.
- Bei der Betrachtung der aperiodischen Bedarfe treten insbesondere die Sortimente Bekleidung / Wäsche, Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat und die Baumarktsortimente hervor. In den genannten Sortimenten ist bezogen auf die Stadt Mendig auch ein entsprechendes, z. T. qualifiziertes Angebot anzutreffen. Bei Bekleidung / Wäsche ist hierbei insbesondere auf die Filialen der Fa. MINTGEN in der Mendiger Innenstadt hinzuweisen sowie die filialisierten Anbieter KIK, NKD und TAKKO im Bereich Robert-Bosch-Straße. Das Angebot im Sortiment Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat wird dominiert von der Fa. MALLMANN, das durch kleinere Anbieter, vor allem aber die untergeordneten Teilsortimente weiterer Anbieter ergänzt wird. Schwerpunkt im Baumarktsortiment ist der Non-Food-Discounter THOMAS PHILIPPS im Bereich Robert-Bosch-Straße. Über einen klassischen Baufachmarkt verfügt die Stadt derzeit nicht.
- Die weiteren Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes werden zumeist nur durch wenige Betriebe mit zudem geringen Verkaufsflächengrößen abgebildet.

Eine zentrale Kennzahl zur Einordnung des Einzelhandelsstandortes Mendig stellt die Verkaufsflächenausstattung dar. Dabei wird die Bevölkerungszahl der jeweiligen Kommune zu den erhobenen Einzelhandelsflächen ins Verhältnis gesetzt; im Bundesdurchschnitt ergibt sich dabei ein Indexwert von 1,40 - 1,45 m² / Einwohner, der für eine ausgewogene Ausstattung steht. Zu besserer Einordnung der Einzelhandelsausstattung in der Stadt Mendig erscheint es angezeigt, die Einzelhandelsverkaufsfläche in Bezug zu der Einwohnergröße der Verbandsgemeinde Mendig zu setzen. Dies ist auch planerisch geboten, da das Grundzentrum Mendig eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde übernimmt und außerhalb der Stadt Mendig nur einzelne kleinere Anbieter ansässig sind. Setzt man die erhobenen Verkaufsflächen ins Verhältnis zu den 13.654 Einwohnern der Verbandsgemeinde (31.12.2024) so ergibt sich ein Indexwert von 1,24 m² / Einwohner. Zum einen verdeutlicht dieser Indexwert erneut die Versorgungsbedeutung der Stadt Mendig für die Verbandsgemeinde, zum anderen ist auch zu erkennen, dass die Verbandsgemeinde damit über eine Versorgung verfügt, die leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Abb. 9 zeigt zudem, dass dieser Wert im oberen Bereich im Vergleich zu anderen Verbandsgemeinden liegt.

Abb. 9: cima-Kommunalvergleich - Verkaufsfläche pro Einwohner

Verbandsgemeinde	Index Verkaufsfläche (in m ² / Einwohner)
VG Mendig (13.700 Einwohner)	1,24 *
VG Cochem (19.900 Einwohner)	1,22
VG Brohltal (18.200 Einwohner)	1,11
VG Linz am Rhein (18.700 Einwohner)	1,11
VG Diez (24.800 Einwohner)	1,06
VG Maifeld (24.300 Einwohner)	0,93
VG Pellenz (16.500 Einwohner)	0,92
VG Puderbach (14.600 Einwohner)	0,87
VG Rhein-Mosel (26.700 Einwohner)	0,56
Bundesdurchschnitt	1,40 - 1,45

*: Aufgrund fehlender Angaben erfolgte die Berechnung ohne die Berücksichtigung des Einzelhandelsbesatzes in den Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld.

Quelle: cima (2023); Datengrundlage: cima-Einzelhandelskonzepte für die genannten Verbandsgemeinden

4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Mendig

Mit der Einzelhandelszentralität einer Kommune lässt sich das Verhältnis des vor Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der vor Ort vorhandenen Nachfrage abbilden.⁹ Einzelhandelszentralitäten können für individuelle Raumeinheiten, also einzelne Gemeindeteile, ganze Gemeinden oder Verbandsgemeinden ermittelt werden. Dabei signalisieren Handelszentralitäten über 100 per Saldo Kaufkraftzuflüsse; Werte unter 100 bedeuten dagegen Kaufkraftabflüsse. Je größer die Einzelhandelszentralität beispielweise einer Kommune ist, desto größer ist die Strahlkraft ihres Einzelhandels in ihr Umland. Die Einzelhandelszentralität wird z. B. durch die qualitative und quantitative Verkaufsfächenausstattung, den Branchenmix, die verkehrliche Anbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet bestimmt. Einzelhandelszentralitäten werden für den gesamten Einzelhandel in einer Raumeinheit angegeben, können aber auch für einzelne Sortimente oder Warengruppen ausgewiesen werden.

Die Stadt Mendig verzeichnet eine Einzelhandelszentralität von 115; dem in der Stadt vorhandenen Nachfragevolumen von 51,7 Mio. € steht ein erwirtschafteter Umsatz im Einzelhandel von 66,8 Mio. € gegenüber.

Wie bei dem Index Verkaufsfläche / Einwohner ist die Einzelhandelszentralität vor dem Hintergrund des Versorgungsauftrages des Grundzentrums Mendig für die gesamte Verbandsgemeinde Mendig sowie dem fehlenden Besatz in den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde ins Verhältnis zur Kaufkraft in der Verbandsgemeinde Mendig zu setzen: **Bezieht man den Umsatz des Einzelhandels der Stadt Mendig von 66,8 Mio. € auf die Kaufkraft der gesamten Verbandsgemeinde Mendig von 89,0 Mio. €, so ergibt sich ein Zentralitätswert von 75.** Der unter 100 liegende Wert signalisiert, dass es per Saldo zu Kaufkraftabflüssen aus der Verbandsgemeinde zu umliegenden Versorgungsstandorten kommt (z. B. Andernach, Mayen) bzw. in die nächst gelegenen Oberzentren.

⁹ Die Einzelhandelszentralität wird mit der Formel „Einzelhandelszentralität = Umsatz (in Mio. €) * 100 / Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)“ berechnet.

Abb. 10 zeigt die für die verschiedenen Sortimente ermittelten Umsätze, die in der Gegenüberstellung mit dem in der Stadt Mendig sowie in der Verbandsgemeinde vorhandenen Nachfragepotenzial die entsprechenden Handelszentralitäten der Stadt Mendig bzw. die Relation „Einzelhandelsumsatz Stadt Mendig / Kaufkraft VG Mendig“.

Abb. 10: warengruppenspezifische Kennzahlen zum Angebot und zur Nachfrage in der Stadt Mendig bzw. der VG Mendig

cima Warengruppe	Umsatz Stadt Mendig (in Mio. €)	Nachfragepotenzial Stadt Mendig (in Mio. €)	Zentralität Stadt Mendig	Nachfragepotenzial VG Mendig (in Mio. €)	Umsatz Stadt Mendig / Nachfragepotenzial VG Mendig
Täglicher Bedarf insgesamt	42,7	30,9	138	47,4	90
Nahrungs- und Genussmittel	36,2	24,7	146	37,8	95
Gesundheit und Körperpflege	5,9	5,4	108	8,3	71
Schnittblumen, Zeitschriften	0,6	0,8	74	1,3	48
Mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	24,2	27,1	89	41,6	58
Bekleidung, Wäsche	7,0	4,4	159	6,8	104
Schuhe Lederwaren	1,5	1,6	95	2,5	62
Uhren, Schmuck	1,1	0,9	125	1,3	81
Optik-, Akustik-, Sanitätsartikel	2,5	1,9	132	2,8	86
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat	3,5	1,0	363	1,5	237
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel	2,8	4,9	56	7,6	37
übriger aperiodischer Bedarf	5,8	12,5	46	19,1	30
SUMME	66,8	58,1	115	89,0	75

Quelle: cima (2023)

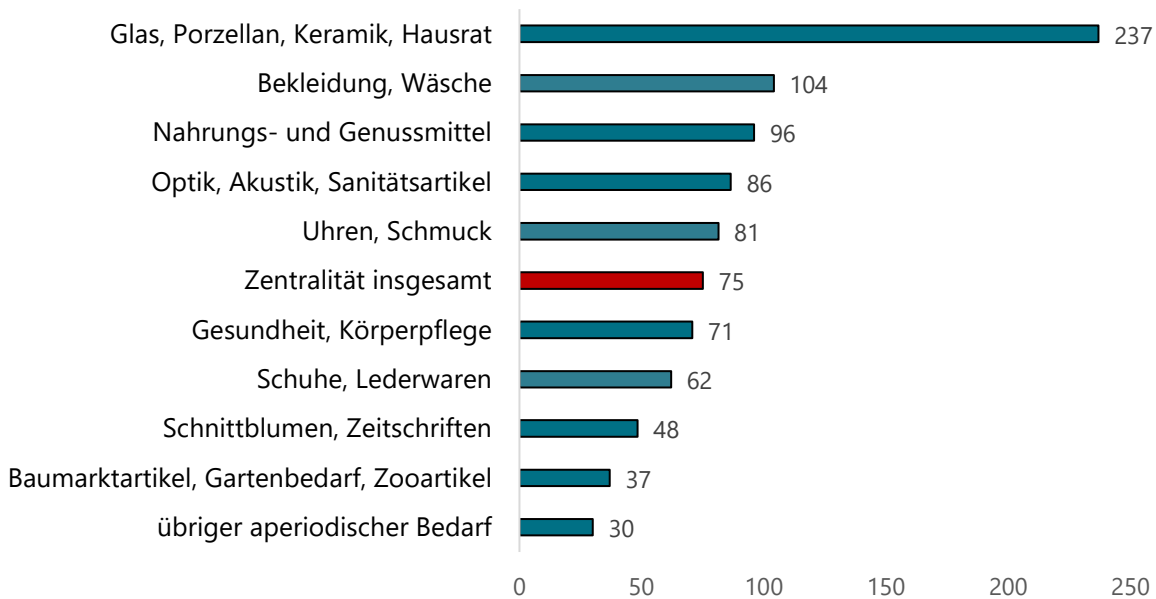
Aussagekräftiger als die Zentralitätswerte, die den Umsatz des Einzelhandels der Stadt Mendig ins Verhältnis zu Kaufkraft der Stadt Mendig setzt, ist die Gegenüberstellung des Umsatzes des Mendiger Einzelhandels mit der Kaufkraft in der Verbandsgemeinde.

Waren des täglichen Bedarfs erzielen dabei mit einer Umsatz- / Kaufkraftrelation von 90 einen Wert, der – unabhängig von der Versorgungssituation in einzelnen Ortsgemeinden – eine ausgeglichene Versorgungssituation signalisiert. Bei Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zeigen sich erhebliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen: Während bei Bekleidung / Wäsche (u. a. Anbieter MINTGEN, NKD, KIK, TAKKO), Schuhe (u. a. Anbieter DEICHMANN), Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat (u. a. Anbieter MALLMANN) sowie Uhren / Schmuck (u. a. Anbieter RR Goldschmiede, U. RAWERT) und Optik / Akustik / Sanitätsartikel (u. a. Anbieter U. RAWERT) jeweils ein oder mehrere Anbieter mit einem zum Teil breiten bzw. tiefen Angebot vorhanden sind, belegen die niedrigen Werte für die Sortimente Sportartikel / Fahrräder, Elektroartikel / Unterhaltungselektronik und Einrichtungsbedarf den geringen Besatz in diesen Angebotsbereichen. Die entsprechenden Angebote in den nahen Mittelzentren Andernach, Mayen und Neuwied sowie im Oberzentrum Koblenz und im Gewerbepark in Mülheim-Kärlich lassen eine langfristige Veränderung dieser Situation unwahrscheinlich erscheinen. Der hohe Wert für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat beruht weniger auf den

Besatz an häufig inhabergeführten Porzellangeschäften etc., sondern vielmehr an dem Angebot an einfachen Hausratsgegenständen, die vielfach als Randsortimente der Lebensmitteldiscounter bzw. entsprechende Non-Food-Fachmärkten angeboten werden. Durchgängig besteht bei diesen Warengruppen per Saldo ein hoher Kaufkraftabfluss an auswärtige Einkaufsorte.

Wie Abb. 11 zeigt, ist für das Gebiet der Verbandsgemeinde Mendig mit dem Grundzentrum Mendig eine im Vergleich zu anderen Verbandsgemeinden gute Umsatz- / Kaufkraftrelation festzustellen.

Abb. 11: Relation Umsatz Einzelhandel Stadt Mendig / Kaufkraftpotenzial VG Mendig



Quelle: cima (2026)

Abb. 12: cima-Kennzahlenvergleich: Umsatz- / Kaufkraftrelation für ausgewählte Verbandsgemeinden

Kommune	Handelszentralität
VG Cochem (19.900 Einwohner)	91
VG Mendig (13.800 Einwohner) *	75 *
VG Linz am Rhein (18.700 Einwohner)	68
VG Diez (24.800 Einwohner)	66
VG Maifeld (24.300 Einwohner)	63
VG Puderbach (14.600 Einwohner)	55
VG Pellenz (18.200 Einwohner)	53
VG Brohltal (18.200 Einwohner)	51
VG Rhein-Mosel (26.700 Einwohner)	40

*: Aufgrund fehlender Angaben erfolgte die Berechnung ohne die Berücksichtigung des Einzelhandelsumsatzes in den Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld.

Quelle: cima (2023); Datengrundlage: cima-Einzelhandelskonzepte für die genannten Verbandsgemeinden

4.3 Nahversorgungssituation in der Stadt Mendig

Ergänzend zu dem in Kapitel 4.1 bereits angeführten Indexwert „Gesamtverkaufsfläche pro Einwohner“ kann die Nahversorgungssituation quantitativ anhand der Verkaufsflächenausstattung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner bewertet werden. Der Bundesdurchschnitt der Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt dabei mittlerweile bei rd. 0,45 m² Verkaufsfläche pro Einwohner.

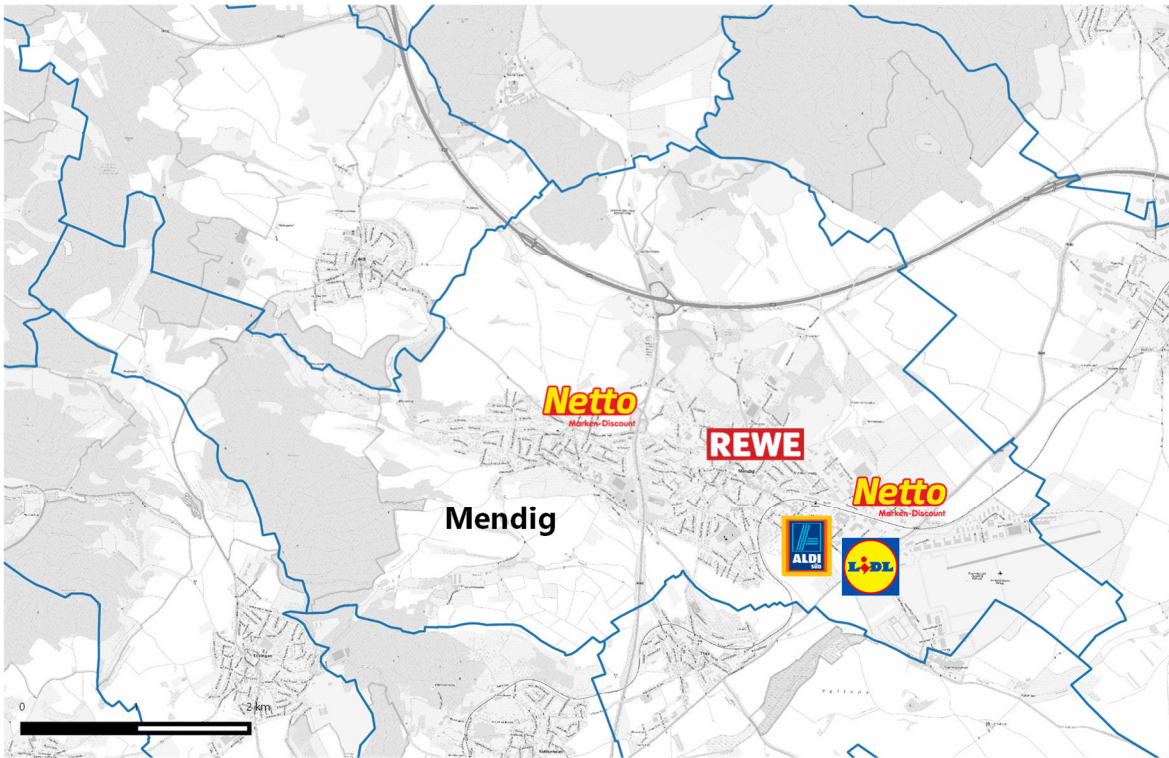
Für die Stadt Mendig ist hier ein Wert von **0,70 m² / Einwohner** zu konstatieren. Einer Verkaufsfläche von 6.360 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel stehen insgesamt 9.034 Einwohner gegenüber. Mit diesem über dem Bundesdurchschnitt liegenden Wert wird auch die im Kap. 4.2 konstatierte sortimentspezifische Zentralität von 146 bei Nahrungs- und Genussmitteln bestätigt. Bezogen auf die Einwohner in der gesamten Verbandsgemeinde, deren Versorgung das Grundzentrum Mendig übernimmt, ergibt sich ein Indexwert von **0,47 m² / Einwohner**, der mit hin nur knapp über dem Orientierungswert für eine gute Nahversorgungssituation liegt.

Die ergänzende qualitative Bewertung des Nahversorgungsangebotes in der Stadt Mendig ergibt die folgenden Erkenntnisse:

- Für das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel steht ein Umsatz von 36,2 Mio. € ein lokales Kaufkraftpotenzial von 24,7 Mio. € gegenüber. Die Zentralität weist damit auf deutliche Kaufkraftzuflüsse zur Stadt Mendig hin, die sich überwiegend aus dem Verbandsgemeindegebiet generieren dürften. Dementsprechend ist mit Bezug auf die gesamte Verbandsgemeinde eine Zentralität von 96 für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zu konstatieren. Vergleichbar zum Indexwert Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf die Einwohner ergibt sich hieraus ein Wert, der auf eine ausgewogene Nahversorgung hindeutet.
- Der Schwerpunkt des Lebensmittelangebotes liegt unweit des zentral gelegenen Markplatzes mit dem dortigen Anbieter REWE XL HUNDERTMARK sowie im Standortbereich Robert-Bosch-Straße mit den dortigen Anbietern ALDI, LIDL und NETTO (vgl. Abb. 13).
- Ergänzt wird der Nahversorgungsbesatz um einen NETTO Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Obermendig, der die fußläufige Versorgung für die dortige Wohnbevölkerung übernimmt.

In den weiteren Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Mendig ist nur noch ein rudimentärer Besatz in der Nahversorgung zu konstatieren. Dieser erschöpft sich vorrangig in kleinflächigen Anbietern mit eingeschränkter lokaler Versorgungsfunktion (z. B. Hofläden), die aber kein Sortiment anbieten, das eine umfassende Nahversorgung darstellt. Dies unterstreicht die Versorgungsfunktion der Stadt Mendig für die gesamte Verbandsgemeinde.

Abb. 13: Verteilung der maßgeblichen Nahversorgungsanbieter in der Stadt Mendig



Quelle: GeoBasis-DE/ BKG (2021); Bearbeitung: cima (2023)

Nachfolgend werden in Abb. 14 die wesentlichen Einzelhandelskenndaten zusammenfassend dargestellt.

Abb. 14: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten

	Bezugsebene	
	Stadt Mendig	VG Mendig
Einwohner (Hauptwohnsitz; Stand: 31.12.2024)	9.034	13.654
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2024)	96,6	97,9
Nachfragepotenzial (in Mio. €)	58,1	89,0
Einzelhandelbetriebe (Anzahl)*	60	60
Verkaufsfläche (in m ²)*	16.910	16.910
Gesamtverkaufsfläche pro Einwohner (in m ² / Einwohner)*	1,87	1,24
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner (in m ² / Ew.)*	0,70	0,47
Einzelhandelsumsatz (in Mio. €)*	66,8	66,8
Flächenproduktivität (in € / m ²)*	3.952	3.952
Umsatz pro Einwohner (in € / Einwohner)*	7.394	4.892
Umsatz- / Kaufkraftrelation insgesamt*	115	75
– Waren des täglichen Bedarfs	138	90
– Waren des mittel -und langfristigen Bedarfs	89	58

*: Aufgrund fehlender Angaben erfolgte die Berechnung ohne die Berücksichtigung des Einzelhandelsumsatzes in den Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld.

Quellen: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz(Stand: 31.12.2024); cima (2025); MB Research (2025)

5 Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig

Zur Einordnung der nachfolgend formulierten Empfehlungen in den kommunalentwicklungspolitischen Kontext bedarf es zunächst einer Herausstellung der Aufgaben eines kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Der Einzelhandel hat für den Städtebau und die Gemeindeentwicklung einer Kommune eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion der Zentren bei, sodass diese ihrer Aufgaben als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und als identifikationsbildender Bereiche der Stadt und des weiteren Bedeutungsbereichs gerecht werden können. Daher kommt auch der Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, z. B. durch die Verlagerung von Handelsstandorten an periphere Standorte.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass grundsätzlich alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Mendig kann nur die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. Steuernd darf die Stadt mit den ihnen zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Mitteln nur dann eingreifen, wenn anderenfalls negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

5.1 Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Vor dem Hintergrund der kommunalentwicklungspolitischen und landesplanerischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der Bestandsanalyse wird der Stadt Mendig empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels an den folgend dargestellten Zielsetzungen zu orientieren:

- **Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung**, insbesondere bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- **Entwicklung und Sicherung des Grundzentrums Mendig** in seiner Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde Mendig
- **planungsrechtliche Steuerung der Sonderlagen** des großflächigen Einzelhandels.

Auf Basis dieser Zielvorstellungen zur zukünftigen Entwicklung kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, städtebaulich, stadtplanerisch und damit auch wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Stadt Mendig leisten.

Vorrangig zu benennen sind dabei:

- Einfügen der Stadt Mendig in das bestehende **System der Zentralen Orte** mit der formulierten Zentrenhierarchie (Ober-, Mittel- und Grundzentren),
- Förderung der Stadt als **attraktiver Wohnstandort**,
- **geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur**,
- **Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit** für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

5.2 Zentrenkonzept für die Stadt Mendig

Aus den vorgestellten grundsätzlichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Mendig lässt sich ein räumliches Konzept der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet ableiten. Während es sich in größeren Gemeinden und Städten üblicherweise um ein hierarchisches Netz verschiedener Standorte unterschiedlicher Wertigkeit handelt (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren), beinhaltet das räumliche Konzept im Fall der Stadt Mendig die planerische Zielvorstellung einer weitgehenden Konzentration der relevanten Potenziale auf die Stadt Mendig als Grundzentrum der Verbandsgemeinde Mendig. Damit übernimmt die Stadt Mendig auch die Versorgungsfunktion für die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Mendig, die nur noch in sehr eingeschränktem Umfang eigene Versorgungseinrichtungen vorhalten. Dem Konzept liegen im Einzelnen die folgenden Zielvorstellungen zugrunde:

- Die Stadt Mendig übernimmt als Grundzentrum im monozentralen Nahbereich die **Versorgungsfunktion für die Stadt Mendig und die Verbandsgemeinde mit ihren rd. 13.700 Einwohnern**. Damit wird zum einem der landesplanerischen Funktion der Stadt Mendig als Grundzentrum entsprochen, zum anderen werden auch die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in der Stadt aufgenommen.
- Hieraus ergibt sich auf Basis der bestehenden Angebotsstrukturen und der bestehenden räumlichen Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet die folgend dargestellte Aufgabenteilung: **Innerhalb der Stadt Mendig übernimmt die Stadtmitte sowie der Standortbereich an der Robert-Bosch-Straße in einer Aufgabenteilung die zugewiesene Versorgungsfunktion als einziges Grundzentrum innerhalb der VG Mendig**. Dabei ist die Stadtmitte in dieser Arbeitsteilung mit Priorität als Ansiedlungsstandort für kleinflächige Anbieter aller Bedarfsstufen unter der Voraussetzung, dass sie mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Einklang stehen, vorzusehen. Der Standortbereich an der Robert-Bosch-Straße dient dagegen vorrangig zur Unterbringung von Anbietern, die aufgrund ihres Verkaufsflächen- und Stellplatzbedarfs nicht in der Stadtmitte angesiedelt werden können. Räumlich werden daher in Kap. 7.2 zwei Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgegrenzt.
- Der **NETTO Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Obermendig übernimmt als ergänzender Nahversorgungsstandort die Versorgungsfunktion für den Stadtteil** und ergänzt damit das dargestellte Angebot im Stadtteil Niedermendig (Stadtzentrum, Robert-Bosch-Straße).
- Grundsätzlich ist eine **an die Versorgungsfunktion der Stadt Mendig angepasste Erweiterung des bestehenden Angebots für die genannten Standortbereiche zu befürwortet**; die Verträglichkeit konkreter Planungen ist im Einzelfall zu prüfen.
- **Es werden kleinräumig keine Sonderstandorte (= Ergänzungsstandorte im Sinne von Ziel 59 LEP IV) für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimente ausgewiesen**, da in der Vergangenheit keine derartigen Anfragen erfolgten und eine angebotsorientierte kleinräumige Steuerung planerisch nicht erforderlich ist. **Unter Berücksichtigung einer guten Erreichbarkeit für Wohnbevölkerung kommt jedoch dem Bereich Robert-Bosch-Straße gegenüber dem Gewerbegebiet an der BAB 61 eine privilegierte Stellung zu.**

Bei eventuellen Anfragen für entsprechende Ansiedlungen ist bei größeren Vorhaben eine entsprechende Prüfung des Einzelfalles in Form eines Verträglichkeitsgutachtens notwendig, um eventuelle Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die bestehenden regionalen Versorgungsstrukturen bewerten zu können.

- Planerisch nicht mehr befürwortet wird die in der Vergangenheit verfolgte Fachmarktentwicklung mit Anbieter von innenstadtrelevanten Kernsortimenten im **Gewerbegebiet an der BAB 61**. Da innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Robert-Bosch-Straße ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, wird der Gemeinde empfohlen, die Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet an der BAB 61 planungsrechtlich auszuschließen.

6 Planungsrecht und die daraus abzuleitenden Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung

6.1 Vorbemerkungen

Der weiter anhaltende Wandel im Einzelhandel löst für die betroffenen Kommunen zunehmende Handlungsbedarfe im Hinblick auf das Planungsrecht aus. Besonderes Augenmerk gilt hierbei dem weiter anhaltenden Ansiedlungsdruck von Betreibern bzw. Entwicklern großflächiger Einzelhandelsbetrieben, die die kommunal Handelnden vor immer neue Herausforderungen im Hinblick auf die Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung stellen. Um den daraus wachsenden Aufgaben und Herausforderungen gerecht zu werden, gibt das vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig den Verantwortlichen die notwendigen planungsrechtlichen Instrumente an die Hand. Mit Hilfe dieser Steuerungsmöglichkeiten können der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der ausgewiesenen Zentren bzw. der wohnungsnahen Versorgung gewährleistet werden.

Von besonderer Bedeutung sind dabei die Betriebe, die innenstadtrelevante Sortimente führen, aber außerhalb der Zentren angesiedelt sind bzw. sich dort ansiedeln wollen. Vor allem dezentral angesiedelte Nahversorgungsbetriebe verfügen über das Potenzial, bestehende Versorgungsstrukturen nachhaltig zu gefährden und damit funktionierende Nahversorgungsstrukturen zu beeinträchtigen; gleichfalls zu berücksichtigen sind innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung, Bücher, Schuhe, Uhren/ Schmuck sowie Unterhaltungselektronik. Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie vor allem für Innenstadtbesucher attraktiv sind und somit eine erheblich anziehende Wirkung entfalten, von denen im Sinne von Synergieeffekten auch umliegende Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangebote profitieren; sie sind strukturprägend und bilden den Charakter einer funktionierenden Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber den Kommunen umfangreiche Steuerungsmöglichkeiten für die Einzelhandelsentwicklung in ihrer Kommune an die Hand gegeben. Grundlage für den erfolgreichen und zielgerichteten Einsatz dieser bau- und planungsrechtlichen Instrumente ist die Anwendung und Umsetzung der nachfolgend genannten Instrumente:

- **Zentrale Versorgungsbereiche:** Der Gesetzgeber verlangt von den Kommunen, mit den sogenannten „Zentralen Versorgungsbereichen“ die Bereiche des Stadtgebietes räumlich abzugrenzen, in denen aus planerischer Sicht das Einzelhandelsangebot mit Waren, die eine zentrumsprägende Funktion haben, sowie die hierzu ergänzenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen (auch Gastronomie), Bildung, Gesundheit, Verwaltung) konzentriert werden sollen. Zentrale Versorgungsbereiche sind dabei charakterisiert als Bereiche, die eine städtebaulich integrierte Lage, eine Verkehrsinfrastruktur, eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie auch den öffentlichen Verkehr gewährleisten und eine damit verknüpfte Wohnfunktion aufweisen. Abhängig von ihrer Größe und Siedlungsstruktur können Kommunen dabei einen oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher hierarchischer Stufen (z. B. Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentrum) ausweisen.

Laut Gesetzgeber hat die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche parzellenscharf zu erfolgen; eine vage oder nur schematisch dargestellte Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche oder gar symbolhafte Darstellung ist unzureichend bzw. unzulässig.

Die Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche sowie ihre begründeten Ableitungen für die Stadt Mendig wird in Kap. 7 kartographisch und textlich dargestellt und erläutert.

- **Liste der innenstadtrelevanten Sortimente:** Zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels erlaubt der Gesetzgeber den Kommunen in den Bebauungsplänen bestimmte Einzelhandelsnutzungen auszuschließen oder in ihrer Verkaufsfläche zu begrenzen. Es ist Aufgabe der kommunalen Einzelhandelskonzepte eine aus den örtlichen Strukturen abgeleitete, ortsspezifische Liste der innenstadtrelevanten Sortimente zu erarbeiten. Die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente dient damit als Grundlage für die Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel oder die Begrenzung bzw. den Ausschluss von unzulässigen Einzelhandelsnutzungen in Gewerbe- bzw. Industriegebieten.

Grundlage für die Ableitung der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ist die im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) benannte Liste mit Sortimenten, die landesweit als innenstadtrelevant eingestuft sind; es ist allerdings zu bemerken, dass der LEP den Kommunen die Möglichkeit einräumt, in Einzelfällen begründet davon abzuweichen und weiteren Sortimenten vor dem Hintergrund der örtlichen Situation eine Innenstadtrelevanz zuzusprechen oder allgemein innenstadtrelevante Sortimente begründet als nicht innenstadtrelevant einzuordnen.

In Kap. 9 wird die aus den gegebenen Strukturen in der Stadt Mendig abgeleitete Sortimentsliste der Stadt Mendig ausgeführt.

6.2 Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zum Einzelhandel

Bei kommunalen Planungsprozessen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten bzw. zumindest zu berücksichtigen. Grundlage für die räumliche Entwicklung der Stadt Mendig bildet hierfür das im Oktober 2008 in Kraft getretene und in den Jahren 2013, 2015, 2017 und 2023 teilfortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) als koordinierender und fachübergreifender Ordnungsrahmen. Vor diesem Hintergrund ist der im LEP IV dargestellte Kriterienkatalog bei Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig grundsätzlich zugrunde zu legen.

Zentral im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel sind hierbei die im Kapitel „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ formulierten Ziele und Grundsätze, zu denen u. a. **das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, das Nichtbeeinträchtigungsgelb und das Agglomerationsverbot** gehören. Sie regeln die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung unter Beachtung des durch die Landesplanung festgelegten Systems der Zentralen Orte sowie der Vorgaben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ziele und Grundsätze, die das LEP IV bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im entsprechenden Kapitel 3.2.3 vorgibt, skizziert. Dabei ist zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in ihrer Bindungskraft für die Kommunen zu differenzieren. Während Ziele der Raumordnung bei der kommunalen Bauleitplanung strikt zu beachten sind, sind Grundsätze bei der kommunalen Bauleitplanung abzuwägen, d. h.; Grundsätze der Raumordnung sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in den Abwägungsprozess aufzunehmen und können je nach Relevanz der kommunalen Belange aber überwunden werden.

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans IV zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Mit dem **Zentralitätsgebot**, dargelegt im Ziel 57 des LEP IV, wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verkaufsfläche $\geq 800 \text{ m}^2$) in den Zentralen Orten festgelegt. So dürfen Betriebe mit mehr als 2.000 m^2 Verkaufsfläche lediglich in Ober- und Mittelzentren angesiedelt werden. Hieraus folgt, dass in Grundzentren wie der Stadt Mendig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m^2 zulässig sind.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass im Sinne einer Ausnahmeregelung auch in Ortsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich sind. Die Verkaufsfläche ist dabei auf ein Maximum von 1.600 m^2 beschränkt, zudem muss die Gemeinde mehr als 3.000 Einwohner aufweisen.

Mit dem **Ziel 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)** verbindet sich die Regelung der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Nahrungsmittel, Schuhe) sind ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen, also in Innenstädten und Orts- oder Stadtteilzentren, zulässig. Diese Bereiche müssen von den Kommunen in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet werden. Damit entsprechen sie den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des BauGB. In Ergänzung zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche muss die Kommune eine Liste mit den aus den örtlichen Strukturen abgeleiteten innenstadtrelevanten Sortimenten erstellen und verabschieden.

Ziel 59 (Ergänzungsstandorte) regelt die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Dabei werden entsprechende Ergänzungsstandorte in Abstimmung mit der Regionalplanung festgelegt und begründet. An diesen Standorten sind innenstadtrelevante Sortimente lediglich als Randsortimente zu führen und auf eine zentrenverträgliche Größenordnung zu beschränken.

Mit dem im **Ziel 60** formulierten **Nichtbeeinträchtigungsgesamt** verbindet sich die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortkommune noch die Zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen im Nah- und Mittelbereich beeinträchtigt werden dürfen.

Ziel 61 (Agglomerationsverbot) begrenzt die Agglomeration einzelner, für sich betrachtet nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche mittels im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Verkaufsflächenbegrenzungen. Bereits in bestimmten Bereichen bestehende Agglomerationen sind als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Dementsprechend sind Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.

Zudem werden im LEP IV noch die Grundsätze 56, 62 und 63 im Zusammenhang mit den öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) benannt. Sie beziehen sich vornehmlich auf die Sicherung einer qualitativen wohnortnahen Versorgung durch die Zentralen Orte in den Mittelbereichen sowie in Aufgabenteilung durch die mittelzentralen Verbünde, die Einbindung der Ergänzungsstandorte in das örtliche ÖPNV-Netz sowie die Förderung von Modellvorhaben zur mobilen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung.

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 6.1 und hier vorrangig zum Ziel 58, dem Städtebaulichen Integrationsgebot, ist in den Erläuterungen der Ziele und Grundsätze aus dem LEP IV eine Liste von innenstadtrelevanten Sortimenten enthalten. Es ist hierbei zu bemerken, dass es im Entscheidungsspielraum der Kommune liegt, in begründeten Einzelfällen und in Abstimmung mit der Raumordnung und Landesplanung die Liste zu erweitern oder zu reduzieren.

Die Sortimentsliste wird von der Kommune förmlich beschlossen und dient als Grundlage für die einzelhandelsrelevanten textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Dies kann z. B. den planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten als auch sortimentspezifischen Festsetzungen in Sondergebieten beinhalten.

6.3 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zum Einzelhandel

Die Stadt Mendig hat als Teil der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald auch die Ziele und Grundsätze des entsprechenden Regionalen Raumordnungsplans (RROP) zu berücksichtigen, der am 11. Dezember 2017 im Zuge einer Gesamtfortschreibung rechtskräftig wurde. Durch die Einstufung der Stadt Mendig als Grundzentrum kommt ihr eine Versorgungsfunktion für die gleichnamige Verbandsgemeinde zu. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Mendig dem Mittelbereich Mayen zugeordnet ist.

Im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig sind zunächst die im RROP enthaltenen Ziele 24 und 25 sowie der Grundsatz 27 zu beachten:

- Z 24** Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich.
- Z 25** Grundzentren im monozentralen Nahbereich verfügen über eine vollständige grundzentrale Ausstattung. Sie stellen die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Sie sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung; ausnahmsweise kann der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in einem anderen, angrenzenden Nahbereich liegen.
- G 27** In den ländlichen Räumen haben die Grundzentren im monozentralen Nahbereich eigenständig sowie innerhalb grundzentraler Verbünde gemeinsam die Aufgabe, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen. Die Sicherung der hierfür notwendigen Einrichtungen hat Vorrang vor der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bei der Schaffung und Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur.

Es sei an dieser Stelle klargestellt, dass es neben der Stadt Mendig keine weitere Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Mendig gibt, die den Status eines Grundzentrums hat.

Zudem von Relevanz sind die folgend dargestellten Grundsätze 37 bis 42 des RROP:

- G 37** Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38** In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend den jeweiligen Zentralitätsstufen und den örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich veränderte Kaufverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.

- G 39** Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.
- G 40** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).
- G 41** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen sein, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.
- G 42** In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.

7 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Mendig

7.1 Methodik zur Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im so genannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landesentwicklungsprogrammen oder Einzelhandelserlassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das OVG NRW hat bereits in einer Entscheidung vom 11.12.2006 den Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ wie folgt definiert: „Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.“

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind entsprechend der festgelegten Zentren die Zentralen Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Kommune mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Kommunen mit eigenständigen Gemeindeteilen und Siedlungsbereichen oder Kommunen mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.¹⁰
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus sie vage z. B. als kreisförmige Markierung zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.¹¹
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche

¹⁰ vgl. auch Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

¹¹ vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung aber bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als im Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebots sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsbereich als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbesatzes
- städtebaulich integrierte Lage
- Erreichbarkeit (insbesondere hinsichtlich ÖPNV und fußläufiger Erreichbarkeit)
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen
- heutige und geplante Versorgungsfunktion
- städtebauliche Planungen der Gemeinde

Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen.

7.2 Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Mendig

Auf Grundlage der im Kap. 7.1 genannten Kriterien zur Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches werden für die Stadt Mendig die in Abb. 20 und Abb. 21 dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. Es handelt sich um zwei Zentrale Versorgungsbereiche, die sich in ihrer Funktion und Lage im Hinblick auf die Versorgungsfunktion für die Stadt Mendig sowie die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Mendig ergänzen. Es handelt sich dabei um:

- den Zentralen Versorgungsbereich des Stadtzentrums Mendig sowie
- den südöstlich des Stadtzentrums gelegene Zentralen Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße

Die räumliche Abgrenzung von zwei Zentralen Versorgungsbereichen begründet sich auf den besonderen siedlungsräumlichen Strukturen der Stadt Mendig.

Aufgrund der historischen Entwicklung hat sich das Stadtzentrum rund um den Marktplatz zum bevorzugten Standort für den kleinflächigen Facheinzelhandel entwickelt; zentrale Einrichtungen wie die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Stadthalle (Laacher-See-Halle) liegen unmittelbar innerhalb des Einkaufsbereichs. Mit dem REWE-Vollsortimenter an der Bahnstraße gelang es in einem Innenblock einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb unweit des Marktplatzes zu etablieren. Diese Maßnahmen ist jedoch als – wahrscheinlich einmaliger – Sonderfall anzusehen, da die dichte, klein-

teilige Bebauung des Stadtzentrums ansonsten keine Flächenpotenziale für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bieten.

Bereits in der Vergangenheit ist es daher zur Ansiedlung verschiedener klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der Robert-Bosch-Straße gekommen. Es handelt sich um einen zentrumsnahen Standort (Fußweg zum Marktplatz: 850 – 1.400 Meter) im Südosten der Kernstadt. Das ursprünglich als Gewerbegebiet angelegte Gebiet hat sich zu einem Versorgungsstandort für das Stadtgebiet Mendig und die übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Mendig entwickelt. Das von Industrie- und Gewerbebetrieben geprägte Industriegebiet an der Ernst-Abbe-Straße wird räumlich und städtebaulich von dem Standortbereich Robert-Bosch-Straße durch die Bahnlinie getrennt.

Die nach dem zweiten Weltkrieg – und verstärkt in den 1980er und 1990er Jahren - einsetzende Wohnbauentwicklung von Mendig führte dazu, dass südlich der Bahnstraße umfangreiche Wohnquartiere entstanden. Dies hatte zur Folge, dass der heutige Einzelhandelsstandort Bahnstraße im Süden maßgeblich von Wohnbauflächen umgeben ist.

Abb. 15: Historische Entwicklung des Südostens der Kernstadt Mendig

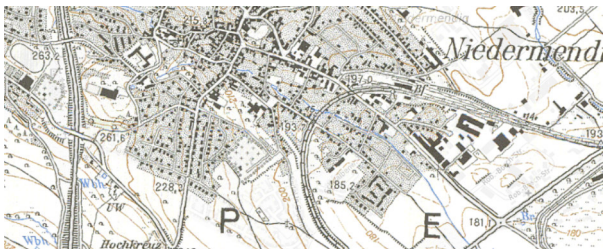
1952



1962



1980



2000



2010



2016



Quelle: Historische Karten Rheinland-Pfalz (www.geoportal.rlp.de)

Durch die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen erfüllt der Einzelhandelsstandort Bahnstraße heute eines der zentralen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage.

Berücksichtigt man aktuelle Bauvorhaben und das Flächenpotenzial in Form von Baulücken ist von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich des Standortes (700 Meter-radius) um ca. 350 Einwohner auszugehen (Abb. 16 und Abb. 17). Bezieht man weitere Bauland-

reserven der Kernstadt in Form von 27 zusätzlich Baulücken außerhalb dieses Radius ein, steigt das Potenzial auf über 400 Einwohner, die wohnungsnah über das Einzelhandelsangebot an der Bahnstraße versorgt werden können.

Abb. 16: Wohnbauflächenpotenziale im fußläufigen Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Robert-Bosch-Straße



Quelle: cima (2023; Datengrundlage: Stadt Mendig, Stand: März 2022)

Abb. 17: Wohnbauflächenreserven im Umfeld des Einkaufsstandortes Robert-Bosch-Straße

Wohnbauflächenpotenziale im 700 Meter Radius		Wohneinheiten
Wohnbauvorhaben ehem. Bundeswehr-Siedlung „Yellowtown“ Drosselweg		104
Bauvorhaben Amselweg		16
Bebauungsplan Dammstraße Nord		19
Baulücken		36
Summe Wohnbaupotenzial im 700 Meter-Radius		175
im weiteren Umfeld Stadtkern		27
Summe Wohnbaupotenzial gesamt		202
Bevölkerungspotenzial (2 Ew. / WE)		Einwohner
zusätzliche Bevölkerung im 700 Meter Radius		350
zusätzliche Bevölkerung im weiteren Umfeld Stadtkern		54
Summe		404

Quelle: cima (2023; Datengrundlage: Stadt Mendig, Stand: März 2022)

angefahren (u.a. Verbindungen in Richtung Stadtzentrum und Obermendig). Eine weitere Haltestelle befindet sich zentral im Gebiet.

Aufgrund der aufgeführten Standortstrukturen ist daher nicht nur für das Stadtzentrum, sondern auch für den Standort Robert-Bosch-Straße eine städtebauliche integrierte Lage festzustellen. **Damit erfüllen beide Bereiche die zentralen planungsrechtlichen Anforderungen an die Darstellung als Zentrale Versorgungsbereiche.**

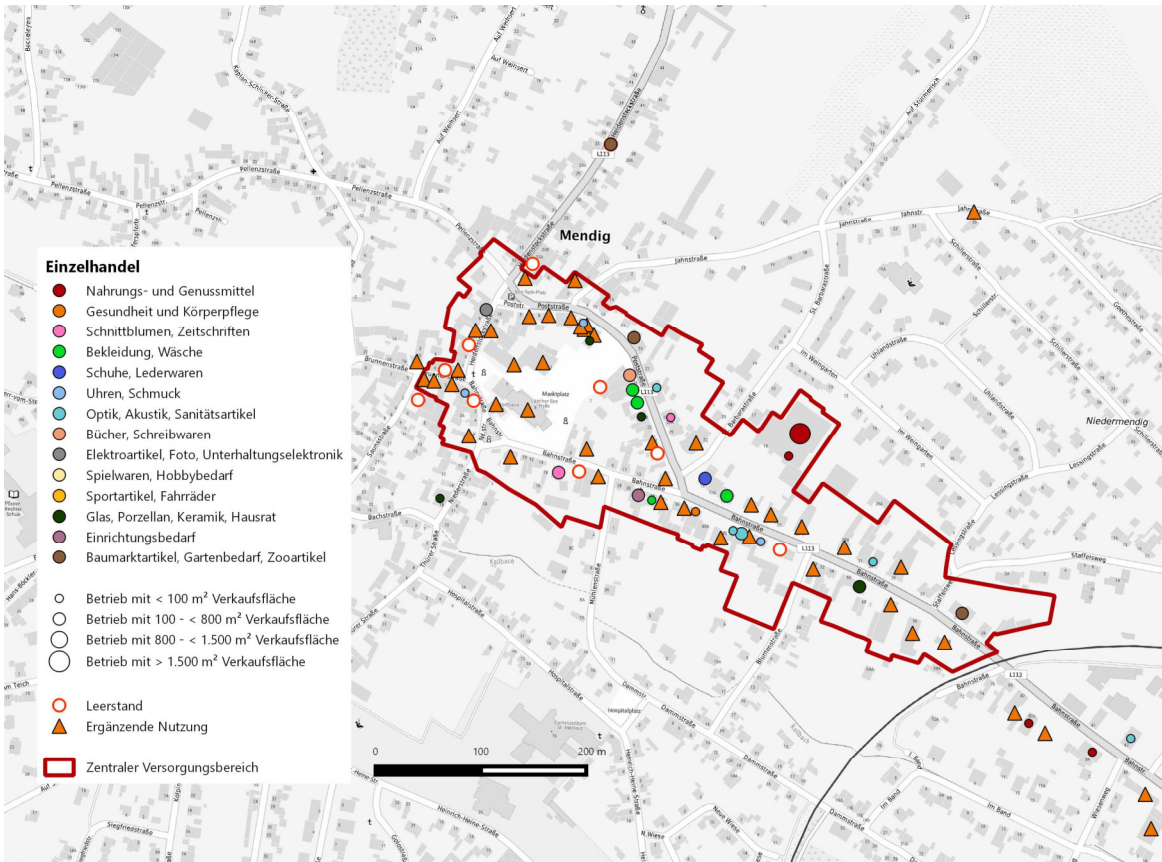
Die Verbindung zwischen beiden Zentralen Versorgungsbereichen wird über die Bahnstraße sichergestellt. Auch in diesem Zwischenbereich finden sich bereits heute einzelne Einzelhandelsbetriebe. Auf die Darstellung eines zusammenhängenden Zentralen Versorgungsbereiches wird verzichtet. Zum einen würde sich ein für die Stadt Mendig überdimensionierter Zentraler Versorgungsbereich ergeben, der planungsrechtlich nur eingeschränkt zu steuern ist; zum anderen besteht für die Kunden die Gefahr, dass es zu einer Zersplitterung des Besatzes kommt. Die Folgen wären Mehrfahrten für die Kunden bzw. ein Attraktivitätsverlust des gesamten Standortbereiches. Den ansässigen Betrieben werden Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne des Bestandsschutzes eingeräumt. Dies beinhaltet zum einen den passiven Bestandsschutz; er verhindert, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage rechtswidrig wird, wenn sich das öffentliche Recht später ändert und die bestehende Anlage nunmehr dem geänderten Recht widerspricht. Zum anderen sollte dies auch den aktiven Bestandsschutz einschließen; d.h., Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes in Form von Modernisierung etc. sind zulässig. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind ggfs. in Form einer Einzelfallprüfung im Hinblick auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit zu prüfen.

Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Mendig - kleinräumige Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz

Der Zentrale Versorgungsbereich des Stadtzentrums Mendig erstreckt sich über die den Marktplatz umschließenden Straßenläufe Bahnstraße, Heidenstockstraße und Poststraße sowie ab dem Zusammengehen der Bahnstraße mit der Poststraße entlang der erst genannten bis zur Bahnstrecke der Eifelquerbahn, die rd. 500 m südöstlich des Marktplatzes verläuft.

Der dominierende Anbieter im Stadtzentrum ist ein REWE XL HUNDERTMARK Verbrauchermarkt, der in zweiter Reihe an der Bahnstraße liegt. Er bildet den Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Besatzes im Stadtzentrum. Weitere strukturprägende Anbieter sind die Fa. MINTGEN, die mit mehreren modernen Filialen im Stadtzentrum vertreten ist, der Schreib- und Spielwarenanbieter WALDECKER, BLUMEN MALLMANN sowie das GRÜNE WARENHAUS. Erweitert wird das Angebot im Einzelhandel durch zahlreiche Anbieter von ergänzenden Nutzungen, wie Friseure, Gastronomiebetriebe und Verwaltungseinrichtungen.

Abb. 20: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mendig



Quelle: cima (2023); Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (2021)

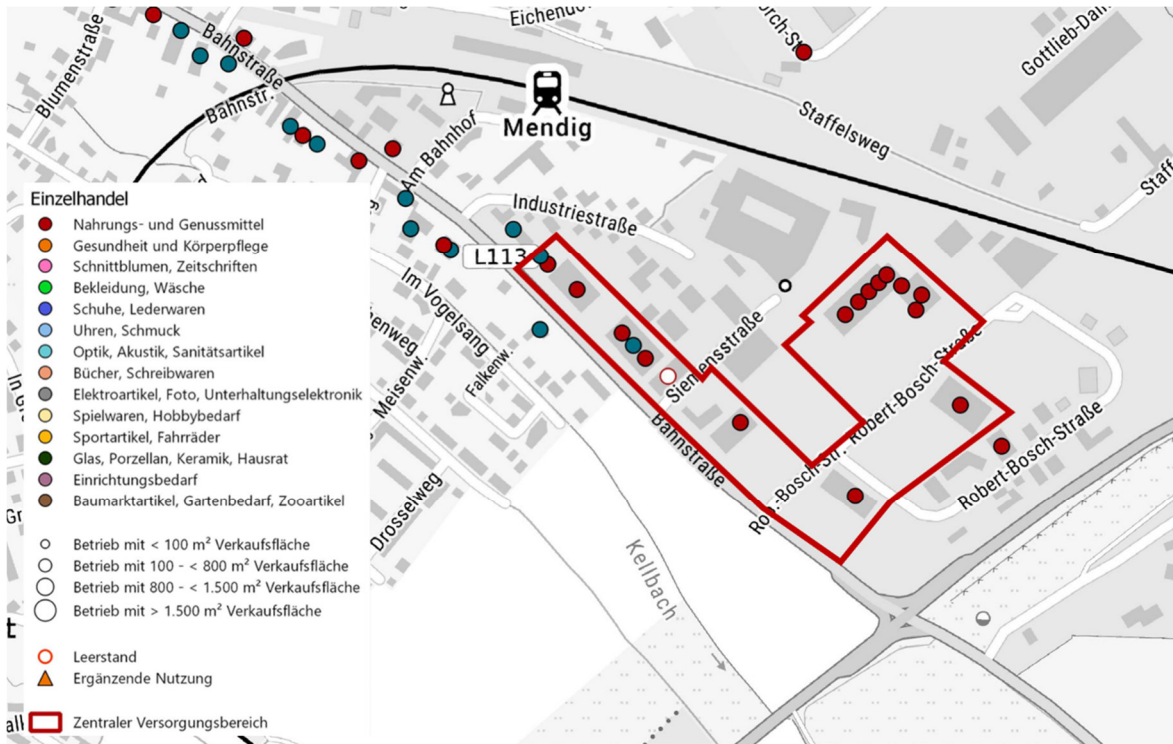
Insgesamt zeichnet sich das Stadtzentrum Mendig durch einen funktionierenden Branchenmix aus. Entwicklungspotenziale in Form von größeren unbebauten Grundstücken sind im Stadtzentrum nicht mehr vorhanden.

Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße - kleinräumige Abgrenzung und Einzelhandelsbesatz

Mit den Anbietern ALDI, LIDL, NETTO und ROSSMANN bildet das Gebiet des Zentralen Versorgungsbereichs Robert-Bosch-Straße den zweite Versorgungsschwerpunkt in der Stadt Mendig. Er ergänzt hiermit das Stadtzentrum Mendig mit den dort ansässigen zumeist kleinflächigen Anbietern durch verschieden klein- und großflächige Fachmärkte, die sowohl Angebote des täglichen (u. a. ALDI, LIDL, NETTO, ROSSMANN) als auch des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. TEDI, KIK, THOMAS PHILIPPS) umfassen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts über die Bahnstraße sowie die südlich verlaufende B 256 trägt er zur Versorgung der Bevölkerung in der gesamten Verbandsgemeinde Mendig bei.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Robert-Bosch-Straße gibt es einzelne unbebaute Grundstücke, so dass innerhalb dieses Zentralen Versorgungsbereichs auch Flächenpotenziale für mögliche Ergänzungen bestehen.

Abb. 21: Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße



Quelle: cima (2026); Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (2021)

8 Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels

Um die Nahversorgung in der Stadt Mendig und die Versorgungsfunktion für die Verbandsgemeinde Mendig langfristig abzusichern, gibt es derzeit Planungen, den bestehenden LIDL-Lebensmitteldiscounter am Standort Robert-Bosch-Straße auf 1.400 m² VKF zu erweitern sowie die an der Bahnstraße liegende Filiale der Fa. ALDI auf 1.100 m² VKF zu vergrößern.

Mit den folgenden Ausführungen nimmt die cima zu den geplanten Erweiterungen in Form einer Erstbewertung Stellung; sie ersetzt keine vollumfängliche Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen eines ggfs. erforderlichen Bauleitplanverfahrens. Gutachterlich dargestellt werden hierbei insbesondere die Auswirkungen im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel; die übrigen Sortimente der beiden Anbieter können aufgrund des niedrigen Verkaufsflächenanteils bzw. der niedrigen absoluten Verkaufsfläche für diese erste Einschätzung unberücksichtigt bleiben.

Abb. 22: Aktuelle und geplante Verkaufsfläche

Warengruppe	Verkaufsfläche aktuell (in m ²)	Verkaufsfläche geplant (in m ²)	Differenz (in m ²)
Gesamtverkaufsfläche ALDI	870	1.100	+ 230
- davon Nahrungs- und Genussmittel	690	900	+ 210
- davon übrige Sortimente	180	200	+ 20
Gesamtverkaufsfläche LIDL	1.020	1.400	+ 380
- davon Nahrungs- und Genussmittel	810	1.140	+ 330
- davon übrige Sortimente	210	260	+ 50
Gesamtverkaufsfläche ALDI u. LIDL	1.890	2.500	+ 610
- davon Nahrungs- und Genussmittel	1.500	2.040	+ 540
- davon übrige Sortimente	390	460	+ 70

Quelle: cima (2026)

Abb. 23: Aktueller und geplanter Umsatz

Warengruppe	Umsatz aktuell (in Mio. €)	Umsatz erwartet (in Mio. €)	Differenz (in Mio. €)
Gesamtumsatz ALDI	8,4	9,7	+ 1,2
- davon Nahrungs- und Genussmittel	6,7	7,9	+ 1,2
- davon übrige Sortimente	1,8	1,8	+ 0,0
Gesamtumsatz LIDL	10,0	12,2	+ 2,2
- davon Nahrungs- und Genussmittel	7,9	9,9	+ 2,0
- davon übrige Sortimente	2,1	2,2	+ 0,2
Gesamtumsatz ALDI u. LIDL	18,4	21,9	+ 3,4
- davon Nahrungs- und Genussmittel	14,6	17,8	+ 3,2
- davon übrige Sortimente	3,8	4,0	+ 0,2

Quelle: cima (2026)

Aus den geplanten Erweiterungen des LIDL-Lebensmitteldiscounters und des ALDI-Lebensmitteldiscounters ergibt sich eine Zunahme der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von 540 m² sowie eine entsprechende Zunahme des Umsatzes um rd. 3,2 Mio. €.

Auf der Grundlage des ökonometrischen Modellansatzes nach HUFF, in dem neben dem lokal bzw. regional vorhandenen Angebot auch die durch den Kunden zu überwindenden Distanzen berücksichtigt werden, geht die cima von den folgend dargestellten Umsatzverlagerungen durch die beiden Planvorhaben aus.

Abb. 24: Auswirkungsanalyse für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Standortbereich	Aktueller Umsatz	Umsatzverteilung	
	Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	in Mio. €	in % des aktuellen Umsatzes
ALDI (Bestand)	6,7	6,70	100,0 %
LIDL (Bestand)	7,9	7,90	100,0 %
Mendig – Innenstadt (ZV)	8,9	0,75	8,4 %
Mendig – Robert-Bosch-Straße (ZV, ohne ALDI, LIDL)	5,9	0,55	9,3 %
übrige Stadt Mendig	6,6	0,50	7,6 %
übrige VG Mendig		0,10	
Zuflüsse von außerhalb		1,30	
SUMME		17,80	

Quelle: cima (2023)

Die durch die Planvorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen sind Abb. 24 zu entnehmen. Im Ergebnis ist für die Anbieter in der Mendiger Innenstadt mit 8,4 % eine Verlagerungsquote zu erwarten, die deutlich unter der Schwelle zur Abwägungsrelevanz von 10 % liegt. Aus gutachterlicher Sicht ist hier nicht von Betriebsschließungen auszugehen. Angebotsschwerpunkt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Mendiger Innenstadt ist der Anbieter REWE XL HUNDERTMARK im Bereich der Bahnstraße. Der Markt verfügt über einen aktuellen, leistungsfähigen Marktauftritt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um den einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadt- bzw. Verbandsgemeindegebiet handelt, ist eine gute Kundenfrequenz zu konstatieren. In diesem Zusammenhang zu beachten ist, dass es vorrangig zu einem Wettbewerb zwischen Anbietern gleichen Betriebstyps kommt (z. B. Discounter versus Discounter).

Am Standort Robert-Bosch-Straße wird es zudem kleinräumig zu Umsatzverlagerungen kommen, die mit 9,3 % geringfügig unterhalb der Schwelle zur Abwägungsrelevanz liegen. Auch hier führen die Planvorhaben zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck, der vor allem auf den bestehenden NETTO-Lebensmitteldiscounter wirkt. Auch hier kann allerdings davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Betriebsschließungen kommt. Grund hierfür ist zum einen die attraktive Lage des NETTO-Markts als Teil des Einzelhandelsobjektes Robert-Bosch-Straße 34 mit weiteren, frequenzstarken Anbietern; zum anderen wird der gesamte Standort Robert-Bosch-Straße durch die geplanten Erweiterungen / Verlagerungen an Attraktivität gewinnen, wodurch auch der NETTO-Bestandsmarkt mittel- und langfristig profitieren wird.

Auch die weiteren Lebensmittelanbieter in der Stadt Mendig, darunter der NETTO-Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Obermendig, werden mit Umsatzverlusten von 7,6 % des aktuellen NuG-Umsatzes nicht in ihrem Bestand gefährdet. So generiert der Anbieter NETTO aufgrund seiner Lage seinen derzeitigen Umsatz überwiegend aus dem unmittelbaren Umfeld und dient somit vorrangig der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. Schädliche Auswirkungen in Form einer Betriebsschließung sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Auch die prognostizierten Umsatzzuflüsse von Standorten außerhalb der Stadt bzw. der Verbandsgemeinde Mendig erscheinen bei der Betrachtung der regionalen Wettbewerbssituation sowie der nur noch rudimentär in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde vorhandenen Nahversorgung plausibel. Hierbei ist insbesondere auf entsprechende Abflüsse aus den relevanten Standortbereichen im Mittelzentrum Mayen zu verweisen.

Ein Blick auf die relevanten Indexwerte der Nahversorgung zeigt die Veränderungen, die durch die beiden Planvorhaben ausgelöst werden:

- Die Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nimmt um ca. 540 m² zu und steigt von 6.360 m² auf 6.900 m²; damit verbunden wächst der Umsatz um 1,4 Mio. € auf 37,4 Mio. € insgesamt.
- Bezogen auf die Verbandsgemeinde Mendig steigt die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel damit von derzeit 95 auf 99; der Wert verdeutlicht, dass es auch nach den geplanten Erweiterungen zu keinem ausgeprägten Überbesatz im Hinblick auf die Versorgungsfunktion der Stadt Mendig kommen wird.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steigt innerhalb der gesamten Verbandsgemeinde von 0,46 m² / Einwohner auf 0,50 m² / Einwohner. Er liegt somit um rd. 10 % über dem Wert von 0,45 m², der eine ausgewogene Nahversorgung in der Verbandsgemeinde signalisiert. Entsprechend dem Indexwert der Zentralität ist auch hier ein Überbesatz durch die beiden Planvorhaben zu verneinen.

Zur weiteren Beurteilung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der Planvorhaben ist eine entsprechende ergänzende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit angezeigt. Im Sinne einer Erstprüfung geht die cima von einer Genehmigungsfähigkeit aus, da die vorliegenden Planungen in Einklang mit den Vorgaben des LEP IV stehen:

- Das Ziel 57 (Zentralitätsgebot) wird erfüllt, da die Landesplanung der Stadt Mendig die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen hat.
- Ebenso wird das Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) erfüllt, da die Plangrundstücke innerhalb des vorgeschlagenen Zentralen Versorgungsbereichs Robert-Bosch-Straße liegen.
- Die voran ausgeführte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Erweiterungen / Verlagerungen keine Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche bzw. die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Somit wird das Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) vorbehaltlich eines dezidierten Verträglichkeitsgutachtens erfüllt.
- Das Ziel 61 (Agglomerationsverbot) kommt hier nicht zur Anwendung, da es sich im Planvorhaben innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs handelt.

Zudem ist für die Genehmigungsfähigkeit die Übereinstimmung der Planvorhaben mit dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald zu prüfen.

9 Sortimentliste der Stadt Mendig

9.1 Vorbemerkung und rechtlicher Rahmen

Um die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig planungsrechtlich zu steuern, müssen in den Bebauungsplänen bei der Ausweisung von Sondergebieten die zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente detailliert aufgelistet werden. Zudem sollten in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gezielt festgelegt werden. Es ist daher anzuraten auf der Basis eines Einzelhandelskonzeptes die in der entsprechenden Kommune als innenstadtrelevant einzustufenden Sortimente zu definieren und diese Liste in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aufzunehmen, um innerhalb des Gemeindegebietes eine einheitliche Vorgehensweise sicherzustellen.

Die nachfolgend dargestellte Sortimentliste definiert die innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Mendig. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung.

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) dargestellt werden (Abb. 25)¹², oder auch der Rückgriff auf andere allgemeine Listen (z. B. sogenannte „Kölner Liste“) reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus und ist als rechtsfehlerhaft zu bewerten.

Abb. 25: Innenstadtrelevante Sortimente nach LEP IV

Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungsmittel ▪ Drogeriewaren / Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren / Glas / Porzellan ▪ Bücher/ Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Baby- / Kinderartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi / Elektroartikel ▪ Foto / Optik 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe ▪ Musikalienhandel ▪ Uhren / Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel ▪ Blumen ▪ Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas ▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Quelle: Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

So hat das OVG Münster mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und baurechtliche Festsetzungen sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des

¹² Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. Oberste Landesplanungsbehörde (2008, S. 98): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. vergleichbaren städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.¹³

Besonders hervorzuheben ist dabei die Tatsache, dass die Sortimentsliste im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) regelt: Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z. B. in Mischgebieten außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches in Form eines kleinflächigen Fachgeschäftes angeboten werden. Ein kleinerer Blumenladen oder eine Bäckerei sind daher auch weiterhin außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, wohingegen die Ansiedlung eines Anbieters von innenstadtrelevanten Sortimenten (z. B. Schuh- / Textilfachmarkt) in einem Gewerbegebiet gezielt mit Hilfe der Sortimentsliste planungsrechtlich ausgeschlossen werden kann.

9.2 Ableitung der Sortimentsliste für die Stadt Mendig

Im Jahr 2013 hat die cima bereits eine begründete Sortimentsliste für die Stadt Mendig abgeleitet. Aufgrund der bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen, die sich nur in geringem Umfang geändert haben, kann die bestehende Sortimentsliste fortgeschrieben werden.

Auf Grundlage der voran dargestellten allgemeinen Ausführungen zu Sortimentslisten ergeben sich unter Betrachtung der lokalen Angebotsstrukturen in der Stadt Mendig die nachfolgend dargestellten innenstadtrelevanten Sortimente. Mit der daraus abgeleiteten Sortimentsliste der Stadt Mendig ergibt sich die wichtigste Grundlage zur Einzelhandelssteuerung in der Verbandsgemeinde. Zudem werden damit auch die voran dargestellten Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung erfüllt.

Die Basis für die Sortimentsliste der Stadt Mendig bilden dabei die folgend dargestellten Grundsätze, die die cima zur Aufstellung der Sortimentsliste für die Stadt zugrunde gelegt hat. Dabei werden als innenstadtrelevant die Sortimente bezeichnet,

- die für die Funktionstüchtigkeit der Zentren als Einkaufsort von erheblicher Bedeutung sind (z. B. als Hauptsortiment eines Frequenzbringers),
- die vom Kunden ohne Probleme auch bei der Lage der Geschäfte in einem Stadt- oder Stadtteilzentrum abtransportiert werden können,
- die von den Synergieeffekten und den Passantenfrequenzen eines Stadt- oder Stadtteilzentrums profitieren.

Dabei ist zu beachten, dass es sich unter Berücksichtigung dieser Grundsätze zum einen um Sortimente handeln kann, die bereits heute in einem gewissen Umfang in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mendig angeboten werden. Möglich ist aber auch, dass es das planerische Ziel der Stadt ist, diese derzeit gar nicht oder nur untergeordnet vorhandenen Sortimente zukünftig als standortprägende Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren.

In Abgrenzung zu den innenstadtrelevanten Sortimenten werden die Sortimente als nicht innenstadtrelevant eingestuft,

- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt in einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum angeboten werden können,

¹³ OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

- die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Gewicht, Größe etc.) von den Kunden nur schwierig aus einer Innenstadt oder einem Stadtteilzentrum abtransportiert werden können.

Ableitung der innenstadtrelevanten Sortimente

Unter Betrachtung des heutigen Einzelhandelsbesatzes in den voran dargestellten Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mendig sowie unter Berücksichtigung der im LEP IV definierten innenstadtrelevanten Sortimente werden die folgenden Sortimente als innenstadtrelevant benannt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Textilien / Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Bücher/ Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Büroartikel
- Spielwaren
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan
- Foto / Optik
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
- Uhren / Schmuck

Die aufgeführten Sortimente erfüllen die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Zudem ist für sie ein entsprechender Besatz an strukturprägenden Betrieben in der Stadt Mendig zu konstatieren, insbesondere die Sortimente Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren verfügt über einen ausgedehnten Besatz innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Beispielhaft seien an dieser Stelle die Filialen des inhabergeführten Anbieters MINTGEN zu nennen ebenso sowie die filialisierten Anbieter DEICHMANN, KIK und TAKKO. Auch in den weiteren genannten Innenstadtsortimenten findet sich ein entsprechender Besatz, überwiegend auch hier in der Mendiger Innenstadt. Zu nennen sind hier exemplarisch die Anbieter MINTGEN (Heimtextilien), WALDECKER (Bücher, Schreib-, Spielwaren), BRILLEN BECKER und U. RAWERT (Optik), GOLDSCHMIEDE RR (Uhren, Schmuck). Im Hinblick auf die für die Nahversorgung relevanten Sortimente ist auf folgende Betriebe hinzuweisen: ALDI, LIDL, NETTO, und REWE (Nahrungs- und Genussmittel) sowie ROSSMANN (Drogerie- und Parfümeriewaren).

Bei den nachfolgend aufgeführten und im LEP IV als innenstadtrelevant klassifizierten Sortimenten ergibt sich aufgrund des derzeit geringen oder vollständigen fehlenden Angebots aktuell nur eine eingeschränkte Innenstadtrelevanz:

- Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Musikalienhandel
- Kunst/ Antiquitäten
- Teppiche
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör / Mofas

Für diese Sortimente schlägt die cima die nachfolgend ausgeführte Klassifizierung vor:

- **Unterhaltungselektronik / Computer, HiFi / Elektroartikel** zählen zu den strukturprägenden Sortimenten des innerstädtischen Einzelhandels und sind somit analog zu den Ausführungen im LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente zu klassifizieren. Derzeit wird das Sortiment nur in sehr geringem Umfang in der Stadt Mendig angeboten. Ziel ist die Unterstützung möglicher Ansiedlungen und Konzentration entsprechender Anbieter in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mendig. Dabei ist bei dem Sortiment Elektroartikel wie nachfolgend dargestellt eine Differenzierung zwischen Teilsortimenten vorzunehmen.
- Beim Sortiment **Baby- / Kinderartikel** handelt es sich um ein Sortiment, das sich üblicherweise aus spezifischen Bereichen der Sortimente Bekleidung und Spielwaren zusammensetzt, die beide entsprechend dem LEP IV als innenstadtrelevante Sortimente eingestuft sind. Dementsprechend wird das Sortiment gleichfalls den innenstadtrelevanten Sortimenten eingeordnet.
- Im Sortiment **Musikalienhandel** gibt es derzeit in der Stadt Mendig kein Angebot. Üblicherweise wird dieses Sortiment vorrangig von kleinflächigen Spezialanbietern vorgehalten, die in einem nicht unerheblichen Maße auch von Synergieeffekten mit weiteren Einzelhandelsangeboten profitieren. Daher ist dieses Sortiment als innenstadtrelevant zu klassifizieren.
- Auch die Sortimente **Kunst / Antiquitäten** und **Teppiche** werden in der Stadt Mendig derzeit nicht angeboten. Es ist bei diesen Sortimenten nicht davon auszugehen, dass es zu ausgeprägten Synergieeffekten mit typischen Innenstadtsortimenten kommt. Um den Aufbau eines qualifizierten Angebotes zu erleichtern, wird das Sortiment als nicht innenstadtrelevant klassifiziert.
- Für das Sortiment **Campingartikel, Fahrräder und Zubehör / Mofas** wird eine Einstufung als nicht innenstadtrelevant vorgeschlagen. Grund hierfür ist zum einen das derzeit eingeschränkte Angebot in der Stadt Mendig sowie die Tatsache, dass es bundesweit ein Trend zu großformatigen Angebotsstrukturen zu konstatieren ist, der sich vorrangig in Ansiedlungen außerhalb der Stadtzentren niederschlägt.

Feindifferenzierung der Sortimentsliste des LEP IV

Für einige der Sortimente, die im LEP IV als innenstadtrelevant eingestuft sind, ist aus Sicht der cima eine differenziertere Betrachtung vor dem Hintergrund der faktischen Angebotsstrukturen notwendig.

- **Blumen:** Hier ist zu differenzieren zwischen den von überwiegend kleinflächigen Anbietern verkauften Schnittblumen und den gartenmarktspezifischen Angeboten von Bau- und Gartenmärkten. So wird das Sortiment Schnittblumen üblicherweise über innerörtliche Fachgeschäfte verkauft und ist daher als innenstadtrelevant einzustufen. Demgegenüber ist das gartenmarktspezifische Sortiment von Bau- und Gartenfachmärkten u. a. aufgrund seiner Anforderungen an den Abtransport der Waren und die Flächenintensität der Anbieter ungeeignet für einen Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich. Aus diesem Grund ist dieses Teilsortiment als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- **Sportartikel:** Grundsätzlich ist festzustellen, dass das LEP IV das Sortiment Sportartikel als innenstadtrelevant einstuft. Demgegenüber ist festzuhalten, dass das Sortiment derzeit in der Stadt Mendig nur sehr eingeschränkt vorgehalten wird. Auch für dieses Sortiment empfiehlt die cima eine Feinuntergliederung vorzunehmen. Sportbekleidung und -schuhe werden üblicherweise über Anbieter in den Stadtzentren angeboten. Die Sortimente Sportbekleidung / -schuhe, Sportartikel sind daher als innenstadtrelevant zu klassifizieren. Im Hinblick auf das Teilsortiment der Sportgroßgeräte (z. B. Boote, Fitnessgeräte) bietet es sich an, diese als nicht zentrenrelevant einzustufen. Hieraus ergibt sich für die Kommunen die Möglichkeit, Handlungsspielräume bei der

Zulässigkeit entsprechender Ansiedlungsanfragen zu erlangen, sodass z. B. spezialisierte Fachmärkte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können.

- **Elektroartikel:** Auch für das Sortiment Elektroartikel erscheint eine Feingliederung vor dem Hintergrund der faktischen Angebotsstrukturen sinnvoll. Während Elektrokleingeräte (z. B. Kaffeemaschinen, Staubsauger, Toaster) als innenstadtrelevant einzustufen sind, empfiehlt die cima die sogenannte „weiße Ware“ als nicht innenstadtrelevant zu klassifizieren. Als „weiße Ware“ gelten Elektrogroßgeräte wie Kühlschränke, Waschmaschinen, deren Transport sowie die flächenintensive Präsentation nicht mit einem Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich zu vereinen ist. Die cima stuft diese Sortimente daher als nicht innenstadtrelevant ein.

Definition der nicht innenstadtrelevanten Sortimente

Im Sinne der fachlichen Ergänzung und zur detaillierteren Betrachtung der Einzelhandelssteuermöglichkeiten definiert die cima neben der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ebenso die Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente. Die in dieser Liste geführten Sortimente sind weder gegenwärtig prägend für den Einzelhandel in den Zentralen Versorgungsbereichen der Verbandsgemeinde noch eignen sie sich zukünftig als Angebotsbestandteil der Zentren:

- Sport- / Freizeitgroßgeräte
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben / Lacke, Tapeten, Teppiche / Bodenbeläge
- Kfz-Zubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen),
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

Zuordnungen weiterer Sortimente

Zudem ist anzumerken, dass die im LEP IV dargestellte Sortimentsliste nicht abschließend ist. Zur Klärung im Hinblick auf die Zuordnung weiterer Sortimente werden folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Reformwaren werden den Nahrungs- und Genussmitteln zugeordnet und somit als innenstadtrelevant eingestuft.
- Bei pharmazeutischen Artikeln, Arzneimitteln sowie medizinischen und orthopädischen Artikeln bzw. akustischen Artikeln orientiert sich die cima an der Einstufung von optischen Artikeln im LEP IV und ordnet diese somit ebenfalls als innenstadtrelevant ein.
- Handarbeitsbedarf sowie Haustextilien werden analog zur Einstufung von Heimtextilien im LEP IV als innenstadtrelevant klassifiziert.
- Für Hobbyartikel wie Waffen, Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken etc. empfiehlt sich eine Orientierung an der Klassifizierung von Musikalien; Hobbyartikel werden daher ebenfalls als innenstadtrelevant eingestuft.
- Lampen und Leuchten werden dagegen in Anlehnung an das baumarktspezifische Sortiment bzw. Elektrogroßgeräte als nicht innenstadtrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage des lokalen Besatzes sowie den dargestellten Überlegungen zu den abgeleiteten Einstufungen ergibt sich die in Abb. 26 dargestellte abschließende Liste der innenstadtrelevanten Sortimente für die Stadt Mendig. Zudem wird ebenfalls eine nicht abschließende Liste der nicht innenstadtrelevanten Sortimente ausgeführt.

Abb. 26: Sortimentsliste der Stadt Mendig (innenstadtrelevant)

Innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel</u> ▪ <u>Drogeriewaren</u> ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Parfümerie- und <u>Kosmetikartikel</u> ▪ Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel) ▪ Medizinisch-orthopädische Artikel ▪ Zeitungen und <u>Zeitschriften</u> ▪ <u>Bekleidung</u>, Wäsche und sonstige Textilien ▪ <u>Baby- / Kinderartikel</u> (ohne Kinderwagen) ▪ <u>Schuhe</u> ▪ <u>Lederwaren</u>, Koffer und Taschen ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Bücher</u> ▪ <u>optische</u> und akustische <u>Artikel</u> ▪ <u>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel</u> ▪ <u>Fotoartikel</u>, Video 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Spielwaren und Bastelartikel</u> ▪ <u>Glaswaren, Porzellan</u> und Keramik, <u>Hausrat</u> ▪ <u>Sport- und Freizeitartikel</u>, Sportbekleidung und -schuhe (außer Campingartikel und Sportgroßgeräte) ▪ <u>Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi</u> (einschl. Tonträger, Zubehör) ▪ <u>Musikalien</u>, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel ▪ <u>Elektroartikel</u> (nur Elektrokleingeräte) ▪ Handarbeitsbedarf ▪ Haus- und <u>Heimtextilien</u> (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
Nicht innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Elektroartikel</u> (nur Elektrogroßgeräte, sog. "weiße Ware") ▪ <u>Sport- und Freizeitartikel</u>, Sportbekleidung und -schuhe (nur <u>Campingartikel</u> und Sportgroßgeräte) ▪ Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Lampen und Leuchten ▪ <u>Teppiche</u> und Bodenbeläge ▪ <u>Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) ▪ Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse ▪ <u>Antiquitäten</u> ▪ Möbel (einschl. Küchen) ▪ <u>Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel</u> ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, <u>Fahrräder</u> und <u>Mofas</u>)

Quelle: cima (2023)

Hinweis: Unterstrichen dargestellt sind die innenstadtrelevanten Sortimente nach LEP IV. Ortsspezifische Abweichungen von der Einstufung sind zulässig.

Zur Vereinfachung der Genehmigungspraxis und Klärung von Fragen der Einordnung spezieller Sortimente geht die Sortimentsliste für die Stadt Mendig in ihren Begrifflichkeiten über die Sortimentsbezeichnungen des LEP IV hinaus. Damit wird gewährleistet, dass diese Sortimentsliste zukünftig für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen genutzt werden kann.

Ergänzend ist dabei darauf hinzuweisen, dass die innenstadtrelevanten Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren,
- (Schnitt-)Blumen und
- Zeitschriften/ Zeitungen

zugleich nahversorgungsrelevant sind, da sie im Allgemeinen periodisch bzw. in kurzen Zeitabständen eingekauft werden und der täglichen Versorgung dienen.

10 Empfehlungen zur Anwendung in der Bauleitplanung

Um die Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung in die Bauleitplanung und die Baugenehmigungsverfahren erfolgreich zu überführen, gilt es nachfolgende Grundsätze zu beachten:

- **Großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten ist ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mendig anzusiedeln.**

Großflächige Anbieter mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten grundsätzlich nur innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mendig zulässig sein. Somit kann vermieden werden, dass die abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion geschwächt werden. Zudem bleiben ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Ausnahmen sind möglich für den als ergänzender Nahversorgungsstandort eingestuften Lebensmittelmarkt in Obermendig, sofern die Planung der Nahversorgung im Stadtteil dient. Eine vertiefende Einzelfallprüfung in Form einer Verträglichkeitsuntersuchung ist in jedem Einzelfall angeraten.

- **Vorhaben des großflächigen Einzelhandels außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind in ihrem Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu prüfen.**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) gibt eine Begrenzung des innenstadtrelevanten Einzelhandels in Sondergebieten von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vor und empfiehlt die absolute Größenordnung der Verkaufsfläche im Rahmen der raumordnerischen Prüfung zu klären.

- **Vorgaben in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regeln die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten; Abweichungen sind in Einzelfällen zu prüfen.**

In Wohn- und Mischgebieten sollten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der Vorgaben der BauNVO zulässig bzw. nicht zulässig sein. Innerhalb von Wohngebieten (WA) sind nach § 4 BauNVO lediglich Einzelhandelsnutzungen zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. In Mischgebieten sind nach § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, vorausgesetzt sie sind nicht großflächig.

Im Einzelfall kann es geboten sein, die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Wohn- und Mischgebieten mittels textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan gänzlich auszuschließen oder einzuschränken. So lässt sich z. B. die Ausbildung einer Einzelhandelsagglomeration im direkten Umfeld von Sondergebieten vermeiden.

- **Für eine unstrittige Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächengröße empfiehlt es sich in den Bebauungsplänen ausschließlich auf den allgemein anerkannten Richtwert der 800 m² Verkaufsgrenze zurückzugreifen bzw. die Festsetzungen aus einem speziellen Verträglichkeitsgutachten für das jeweilige Vorhaben abzuleiten.**

11 Abschließende Empfehlungen

Abschließend ist darauf hingewiesen, dass das vorliegende Einzelhandelskonzept eines förmlichen Beschlusses bedarf, um als Grundlage für zukünftige Bauleitverfahren und Ansiedlungsentscheidungen dienen zu können. Folgende Schritte sind dabei notwendig:

- Das Einzelhandelskonzept, die Funktionszuweisung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sortimentsliste für die Stadt Mendig müssen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Stadt Mendig förmlich beschlossen werden. Das Einzelhandelskonzept ist damit ähnlich wie ein Stadtentwicklungskonzept oder ein Verkehrsentwicklungsplan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und bei Entscheidungen in die Abwägung einzubeziehen.
- Aufgrund der angeführten konkreten Projektplanungen ist es erforderlich, die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Robert-Bosch-Straße planungsrechtlich durch ein entsprechendes Bauleitplanverfahren abzusichern. Um eine einheitliche Regelung sicherzustellen, wird dabei die Überplanung des gesamten Stadteingangs entlang der Bahnstraße empfohlen, soweit es sich um Grundstücke handelt, die innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen.