

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Verbandsgemeinde Wirges (Entwurf)

2026

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde Wirges

Ihre Ansprechpartner

Claus Freuen, M.A. Wirtschaftsgeographie
Senior Consultant

Leah Weiss, M.Sc. Wirtschaftsgeographie
Junior Consultant

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Straße 13
50858 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160

Fax +49 221 789 41 169

E-Mail freuen@bbe.de

schmidt-illguth@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, im Januar 2026

InhaltsverzeichnisSeite

1	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen.....	5
2	Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung.....	7
3	Relevante Standortrahmenbedingungen	12
3.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	12
3.2	Standortseitige Rahmenbedingungen	17
3.3	Demografische Entwicklung.....	21
3.4	Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Wirges	23
3.5	Regionale Wettbewerbssituation	27
3.6	Exkurs: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wirges	30
4	Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Wirges.....	33
4.1	Überblick	33
4.2	Einzelhandelssituation in den Teilräumen der VG Wirges	36
4.2.1	Stadt Wirges.....	36
4.2.2	Dernbach.....	44
4.2.3	Siershahn	47
4.2.4	Sonstiges Verbandsgemeindegebiet	48
4.3	Einzelhandelsausstattung in der VG Wirges nach Sortimenten	49
4.4	Wohnortnahe Versorgung.....	54
4.5	Einzelhandelszentralität	57
5	Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse.....	62
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Wirges sowie Handlungsempfehlungen	65
6.1	Relevante Vorgaben der regionalen Raumordnung und der Landesplanung (Zusammenfassung)	65
6.2	Begriff des zentralen Versorgungsbereiches.....	66
6.3	Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Wirges.....	68
6.4	Räumliche Ausgestaltung des Standortkonzeptes und standortbezogene Handlungsempfehlungen	73
6.4.1	Übergeordneter zentraler Versorgungsbereich Wirges	73
6.4.2	Zentraler Versorgungsbereich Dernbach.....	77

6.4.3	Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich „Auf der Klaus“ (Nahversorgung)	78
6.4.4	Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Siershahn/ Mogendorf (Nahversorgung)	80
6.4.5	Ergänzender Nahversorgungsstandort Dernbach	82
6.4.6	Ergänzungsstandort für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel.....	83
7	Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Wirges.....	84
8	Fazit und abschließende Empfehlungen.....	93
Anhang:	Abbildungsverzeichnis	95

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Verbandsgemeinde Wirges beabsichtigt, die Einzelhandelsentwicklung in den kommenden Jahren strategisch zu steuern und ihre Einzelhandelsstrukturen planerisch zu ordnen.

Aufbauend auf einer umfassenden Analyse und Bewertung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation sollen hierzu Empfehlungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgemeindegebiet erarbeitet werden. Dabei sind neben den allgemeinen Entwicklungstrends im stationären Einzelhandel auch die Auswirkungen des Onlinehandels zu berücksichtigen.

Besondere Aufmerksamkeit bei der Konzepterarbeitung erfordert auch die Beachtung der rechtlichen Grundlagen. Den wesentlichen Orientierungsrahmen bilden hierbei die landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie die Vorgaben der Regionalplanung, die sich im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP Mittelrhein-Westerwald) wiederfinden. Danach ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Als Grundlage für mögliche Standortentscheidungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche von den Kommunen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts ebenso räumlich festgelegt werden wie die Ergänzungsstandorte für nicht innenstadtrelevante Großbetriebe außerhalb der Zentren.

Diese Standortlagen unterschiedlicher Versorgungsfunktion und -qualität sollen in einem langfristig tragfähigen Standortmodell zusammengeführt werden. Zudem ist unter Berücksichtigung der landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben eine örtliche Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevanter Sortimente zu erarbeiten.

Vor diesem Hintergrund soll das Einzelhandelskonzept insbesondere folgende Fragestellungen thematisieren:

- Wie ist die derzeitige Positionierung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde (VG) Wirges im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen zu beurteilen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der VG Wirges derzeit und perspektivisch in Bezug auf das Kaufkraftniveau und die Kaufkraftbindung dar?
- Gibt es in der VG Wirges Versorgungslücken und Entwicklungspotenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?

- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen und welche Sortimente sind als innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevant einzustufen?
- Kommen Standorte als potenzielle Entwicklungsflächen für den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in Betracht?
- Welche Standortbereiche sind als Ergänzungsstandorte für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten geeignet?
- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

Die BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit ein entsprechendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Wirges vor. Bei einem entsprechenden Ratsbeschluss durch den Verbandsgemeinderat dient es zukünftig als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB, dessen Ziele und Vorgaben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

BETRIEBSSTÄTTENERHEBUNG IN DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Im Sommer 2025 hat die BBE Handelsberatung eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 31 Warengruppen differenziert erfasst.

Im Bestand berücksichtigt wurden zudem die bereits angelaufenen, genehmigten bzw. zwischenzeitlich umgesetzten Einzelhandelsvorhaben:

- Neuerrichtung des Netto-Marktes in der Stadt Wirges,
- Ansiedlung des Action Nonfood-Discounters in der Stadt Wirges sowie
- Ansiedlung eines Norma-Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Dernbach.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien, Konditoren, Metzgereien) und Apotheken berücksichtigt. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handels/ -Handwerks, des Handels mit Mineralölerzeugnissen (außer größere „Tankstellenshops“) und ähnlichen Waren.

Darüber hinaus wurden in den zentralen Ortsmitten die sonstigen publikumsintensiven Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert.

WEITERE GRUNDLAGEN

Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials basiert auf Daten des Instituts für Handelsforschung, Köln zum Branchenumsatz, aus dem die Pro-Kopf-Ausgaben berechnet werden. Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen MB-Research-Veröffentlichung „Kaufkraft nach Sortimenten“ zugrunde gelegt.

Für die Konzeptentwicklung wurde außerdem auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen (u. a. des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz) sowie auf einzelhandelsbezogene Kennzahlen der BBE Marktforschung zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen (z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) wurden ebenfalls berücksichtigt.

Ausgewertet und in die Bearbeitung einbezogen wurde auch das Stadtentwicklungskonzept „Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges“ aus dem Jahr 2024.²

² vgl. Kapitel 3.6

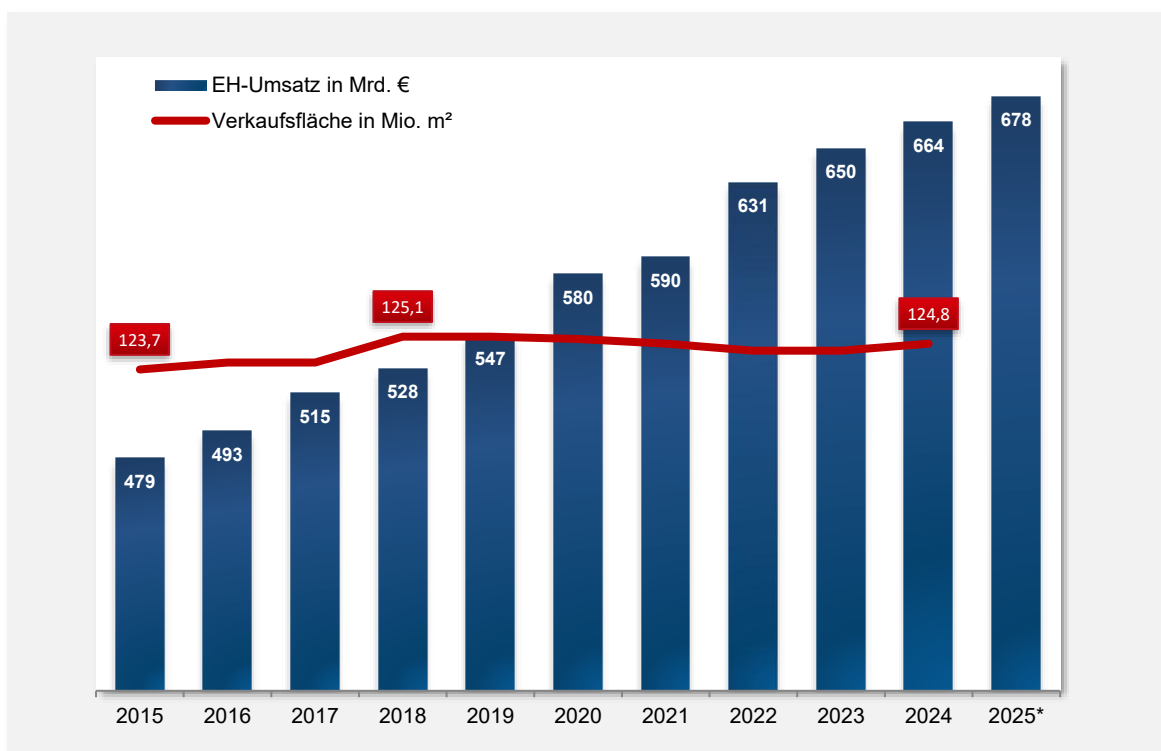
2 Allgemeine Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Einzelhandel wächst vor allem aufgrund des Onlinezuwachses

Mit Ausnahme der Pandemiejahre lag der Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den privaten Konsumausgaben in den letzten zehn Jahren relativ konstant bei etwa 31 Prozent. Aktuell ist jedoch aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten (Inflation, steigende Energie- und Lebenshaltungskosten sowie Jobangst) und geopolitischer Krisen eine Konsumzurückhaltung zu beobachten.

Dabei ist der Einzelhandelsumsatz seit 2015 nominal um ca. 42 % angestiegen. Aufgrund der Preissteigerungen der letzten vier Jahre entspricht das real einer Steigerung um etwa 15 %. Der Onlineumsatz hat sich nach dem sprunghaften Anstieg in den Jahren 2020/21 nun bei knapp 90 Mrd. € bzw. ca. 13 % des Gesamtumsatzes eingependelt.

Abbildung 1: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel 2015-2025



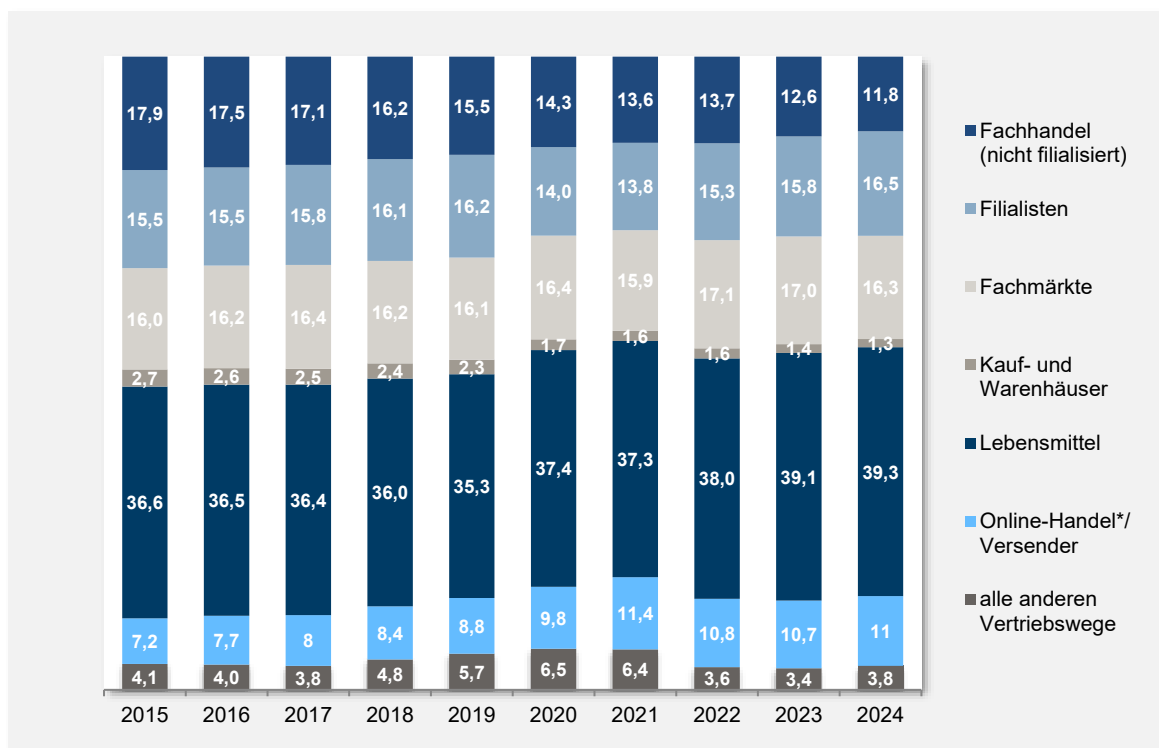
Quelle: HDE-Daten (Einzelhandel im engeren Sinne: institutioneller Einzelhandel inkl. Onlineumsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel, Umsatz netto; *Prognose)

Der stationäre Einzelhandel verfügt aktuell über rund 124,8 Mio. m² Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 1). Somit steht jedem Einwohner Deutschlands im Durchschnitt etwa 1,5 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Im internationalen Vergleich nimmt Deutschland damit einen Spitzenrang ein. Gleichwohl geht die Verkaufsfläche inzwischen infolge des steigenden Online-Anteils leicht zurück.

DER FACHHANDEL GERÄT VERSTÄRKT UNTER DRUCK – STRUKTURELLE VERÄNDERUNGEN ZEIGEN SICH IN DEN VERSCHIEBUNGEN DER VERTRIEBSFORMATE

Neben zeitlich variierenden Branchenkonjunkturen und einem sich durch soziale und gesellschaftliche Veränderungen wandelnden Einkaufsverhalten ändern sich auch zunehmend die Formatstrukturen. Die seit Mitte der 1990er Jahre erkennbaren Tendenzen setzen sich nun verstärkt fort. Dabei zeigt sich vor allem bei den traditionellen Formaten, in welchem Maße diese unter Druck stehen. So zählen der kleinbetriebliche Fachhandel sowie Kauf- und Warenhäuser zu den größten Verlierern. Zu den Gewinnern zählen dagegen der institutionelle Onlinehandel („reine Online-Händler“), der Lebensmitteleinzelhandel und Nonfood-Fachmärkte.

Abbildung 2: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2024



* nur institutioneller Onlinehandel

Quelle: HDE-Daten (ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoffe)

MEGATRENDS FÜHREN ZU EINER STÄRKEREN AUSDIFFERENZIERUNG DER NACHFRAGESEITE

Die Gesellschaft unterliegt komplexen, langfristigen Wandlungsprozessen mit weitreichenden Auswirkungen. Dabei beeinflussen sich diese häufig als Megatrends bezeichneten Entwicklungen gegenseitig und verstärken einander wechselseitig in ihrer Wirkung.³

³ Aktuelle Megatrends sind u.a. Urbanisierung, Future of Work, Demographischer Wandel, Konnektivität, Identitätsdynamik; vgl. u.a. <https://www.zukunftsinstitut.de/zukunftsthemen/megatrends>

Dementsprechend ändert sich auch das Einkaufsverhalten in starkem Maße. So ist eine wachsende Diversität hinsichtlich der Lebensstile und individuellen Konsumpräferenzen zu verzeichnen. Das Preisbewusstsein der Konsumenten bleibt hoch, wenngleich auch eine starke Ausgabebereitschaft für Markenprodukte zu verzeichnen ist. Die innovativen Technologien eröffnen neue Möglichkeiten, den Komfort der Verbraucher zu erhöhen, dem Fachkräftemangel zu begegnen und ländliche Räume besser zu erschließen. Darüber hinaus setzt sich in der Breite der Gesellschaft der Fokus auf nachhaltigen Konsum durch. Die Hälfte der Verbraucher hält Nachhaltigkeit, Umweltverantwortung und Recycling für sehr wichtig, ein Drittel verzichtet auf den Kauf bei Marken mit Nachhaltigkeitsbedenken.

Für den Handel erwachsen daraus die Aufgaben der Kundenzentrierung, also den Kunden in den Mittelpunkt zu rücken, eine noch stärkere Vernetzung aller Vertriebskanäle durch neuen Technologieinsatz und der Nachweis der Nachhaltigkeit der Produkte.

TRADING-UP IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

Vor diesem Hintergrund haben auch die Lebensmittel-Supermärkte und -Discounter kontinuierlich ihr Angebot und auch ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment der Discounter ist breiter und tiefer geworden; vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf bei gleichzeitig neuen In-Store-Konzepten einher. Wohlfühlatmosphäre und damit „soziale“ Nähe wird zum Erfolgsfaktor. Beim sog. One-Stop-Shopping spielt weiterhin zunehmend Aufenthaltsqualität durch Kombination von Gastronomie, etwa Bäckerei mit Café, eine bedeutende Rolle.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation in der Regel über mindestens 1.000 - 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 bis 3.000 m² Verkaufsfläche üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf pro Filiale geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Bislang war der Markenkern der Supermärkte das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten.

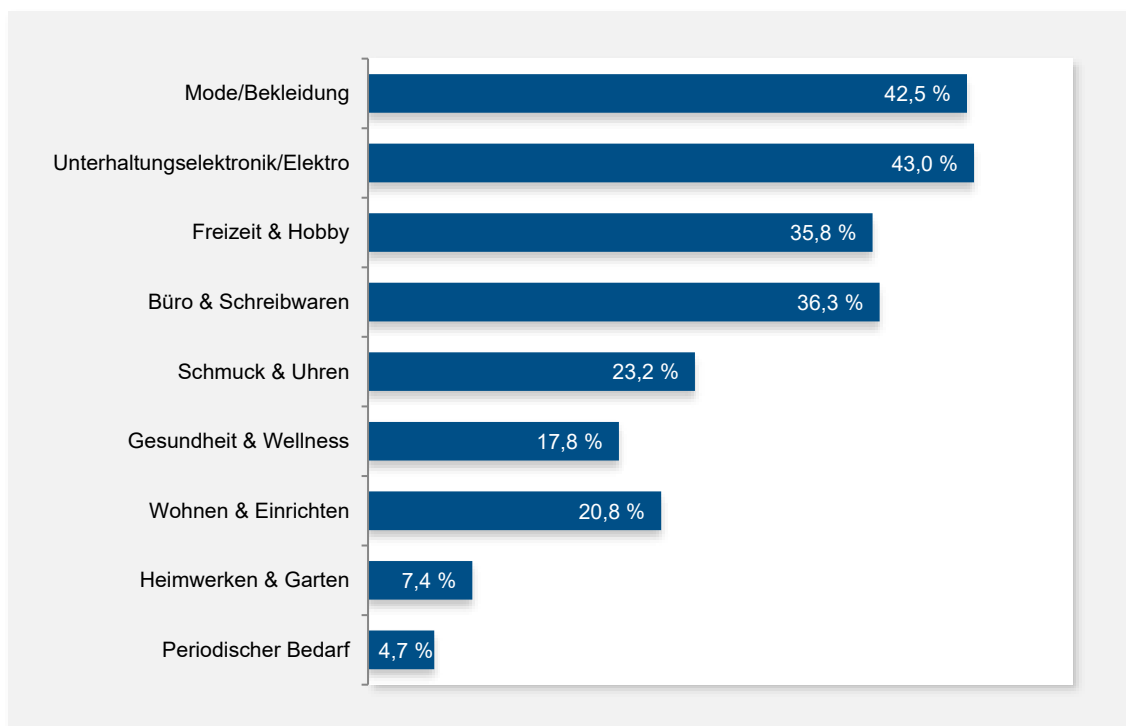
Das Trading-up im Lebensmitteleinzelhandel hat jetzt dazu geführt, dass Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z.B. an Bio-, Frisch- und Markenwaren erwarten. Bei den Discountmärkten steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, sodass z.B. mit dem Ausbau des Angebots von Markenartikeln auch der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt. Die Profilierungsmaßnahmen haben sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Kunden sind jedoch nicht nur auf Supermärkte oder Discounter fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Anbieter wie der Fachhandel, Wochenmarkt, Hof-Verkauf, Convenience- oder Online-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufsgewohnheiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

BEDEUTUNG DES ONLINEEINKAUFES

Das einzelhandelsbezogene Kaufkraftpotenzial umfasst auch die Ausgaben im Onlinehandel. Die bundesweiten Onlineanteile zeigen dabei deutliche branchenspezifische Unterschiede: Hochdigitalisierte Bereiche wie Elektroartikel und Unterhaltungselektronik erreichen bereits einen Online-Anteil von 43,0 %. Ähnlich hoch liegt Mode/Bekleidung mit 42,5 %. Weitere Branchen mit hohen Onlineanteilen sind Freizeit & Hobby sowie Büro & Schreibwaren, während der periodische Bedarf (Lebensmittel/Drogeriewaren/Heimtierbedarf) mit ca. 4,7 % noch eine sehr geringe Onlineorientierung aufweist (vgl. Abbildung 3).⁴

Abbildung 3: Onlineanteil nach Branchen



Quelle: HDE, Online-Monitor 2025

Die ausgeprägte Onlinedurchdringung in einigen Branchen führt zu einer systematischen Schwächung der lokalen Kaufkraftbindung. Online-affine Sortimente erreichen demnach erwartungsgemäß deutlich geringere Kaufkraftbindungsquoten vor Ort, was sich in einem deutschlandweiten Strukturwandel im Einzelhandel widerspiegelt.

⁴ vgl. hierzu HDE, Online-Monitor 2025

Auch wenn die stationären Umsätze in vielen Sortimentsbereichen nach der Pandemie wieder gestiegen sind, stellen der kontinuierlich steigende Onlineanteil und das veränderte Einkaufsverhalten der Verbraucher große Herausforderungen für den stationären Handel dar.

Dabei beeinflussen sich Konsumentenverhalten und Einzelhandelsangebot gegenseitig. Insbesondere online-affine bedrohen die Tragfähigkeit stationärer Fachgeschäfte. In kleineren Zentren ist ein stationäres Angebot in diesen Bereichen inzwischen weitgehend obsolet geworden. Dahingehend verstärkt sich die Abwärtsspirale selbst: Wird weniger im stationären Handel gekauft, schließen mehr Geschäfte und die Sortimentsvielfalt wird zumindest reduziert. Dies führt wiederum zu einer verstärkten Onlineverlagerung der Kaufkraft. So verliert der innenstadtypische Fachhandel seit Jahren kontinuierlich Betriebe (im Zeitraum 2010 – 2023 ca. 41.000 Betriebe).⁵

AUSBLICK

Insbesondere für Grund- und Mittelzentren bedeutet diese Entwicklung eine fundamentale Neuausrichtung der Einzelhandels- bzw. Versorgungslandschaft. Während online-affine Sortimente zunehmend aus dem lokalen Angebot verschwinden, konzentriert sich die verbleibende stationäre Handelsfunktion auf Bereiche mit geringer Online-Affinität und lokalen Servicekomponenten. Parallel dazu gewinnen andere Nutzungen erheblich an Bedeutung. Eine ausgewogene Mischung aus verbleibendem Einzelhandel (vor allem im periodischen Bedarf), privaten Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen sind zunehmend für die Attraktivität und Lebendigkeit von Ortszentren entscheidend. Der Fokus verschiebt sich vom reinen Einzelhandelsstandort hin zu einem multifunktionalen Versorgungsstandort.

⁵ vgl. hierzu IFH Köln/BBE, Branchenbericht Innenstadtsortimente 2024
zu den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen zählen regelmäßig insbesondere Bekleidung/Wäsche, Unterhaltungselektronik/Elektrowaren, Freizeit (inkl. Bücher, Spielwaren, Sport), Uhren/Schmuck und Papier- und Schreibwaren.

3 Relevante Standortrahmenbedingungen

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM RHEINLAND-PFALZ (LEP IV)

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten dar. Dabei bildet das **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**, das am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, den übergeordneten planerischen Rahmen in dem u. a. die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz formuliert werden.

Relevant sind hierbei folgende Plansätze:

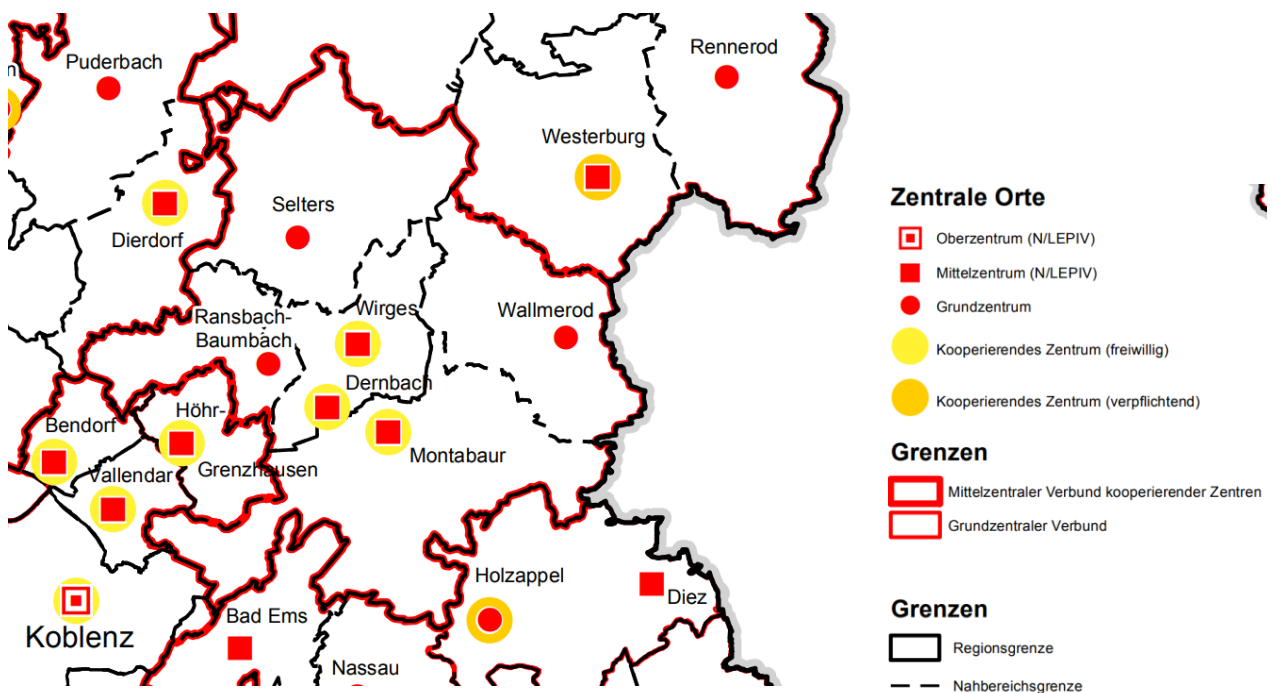
■ Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56)

„Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.“

■ Zentralitätsgebot (Ziel 57)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.“

Abbildung 4: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche



Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald – Karte 3 (Ausschnitt)

Gemäß Landesplanung sind die Stadt Wirges sowie die südlich angrenzende Ortsgemeinde Dernbach als freiwillig kooperierende Mittelzentren als einzige zentralen Orte im Verbandsgemeindegebiet ausgewiesen, deren Nahbereich deckungsgleich mit der VG Wirges ist. Auf mittelzentraler Ebene teilen sie sich ihre Versorgungsfunktion mit dem Mittelzentrum Montabaur.

Die freiwillig kooperierenden Mittelzentren Wirges und Dernbach sind folglich als einzige zentralen Orte der Verbandsgemeinde grundsätzlich als Ansiedlungsstandort für alle Vertriebsformen des großflächigen Einzelhandels vorgesehen.

Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird im LEP IV eine Ausnahmeregel definiert. Demnach sind in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion - allerdings mit mehr als 3.000 Einwohnern - großflächige Einzelhandelsbetriebe bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung dienen.

■ Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.“

■ Ergänzungsstandorte (Ziel 59)

„Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“

■ Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60)

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

■ Agglomerationsverbot (Ziel 61)

„Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als

Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

■ **Grundsatz ÖPNV-Einbindung von Ergänzungsstandorten (Grundsatz 62)**

„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

■ **Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63)**

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt werden und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/ Bank/ Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.“

Die Grundsätze und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheinland-Pfalz werden in weitergehenden Ausführungen des LEP IV erläutert und begründet. Die folgenden (Teil-) Abschnitte zu den Zielen 57 - 60 sind von besonderer Bedeutung für das Einzelhandelskonzept für die VG Wirges:

- **zu Ziel 57:** „Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels.

Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche möglich sein. Voraussetzung ist dabei, dass dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan).“

- **zu Ziel 58:** „Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Drogeriewaren/ Kosmetikartikel, Haushaltswaren/ Glas/ Porzellan, Bücher/ Zeitschriften, Papier/ Schreibwaren, Büroartikel, Kunst/ Antiquitäten, Baby-/ Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik/ Computer, HiFi/ Elektroartikel, Foto/ Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/ Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Musikalienhandel, Uhren/ Schmuck, Spielwaren, Sportartikel, Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas, Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“

- **zu Ziel 59:** „Zur Steuerung der Entwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll auch eine Ausweisung von Ergänzungsstandorten erfolgen. Diese betreffen insbesondere die Standorte auf der „grünen Wiese“. Innenstadtrelevante Randsortimente sollen dort in der Regel nicht mehr als zehn Prozent der Verkaufsflächen umfassen. Eine Begrenzung der absoluten Größenordnung ist im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von Vorhaben vor dem Hintergrund möglicher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde zu prüfen.“
- **zu Ziel 60:** „Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleitplänen und Raumordnungsplänen ergeben.

Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zu Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen

Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den betreffenden Gemeinden bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

Derzeit wird von den Fachbehörden ein Entwurf zur Fortschreibung des LEP IV unter einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet.⁶

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD (RROP)

Der seit 11. Dezember 2017 verbindliche Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und ergänzt diese in Kapitel 1.3.4 „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“⁷ um folgende Grundsätze (G):

- G 37: Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.
- G 38: In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten 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.

⁶ Mit der Unterrichtung des Ministerrats hat das Ministerium des Innern und für Sport als zuständiges Ressort für Raumordnung und Landesplanung am 27. Juni 2023 den Erarbeitungsprozess eines Entwurfs für ein neues Landesentwicklungsprogramm (LEP 5) gestartet. Ziel ist ein breit angelegter und transparenter Prozess, in den alle betroffenen Akteure und Bürger ihre Ideen und Vorstellungen einbringen können.

Hierzu wurde ein Dialogprozess initiiert, der mit der Behandlung der Ministerratsinformation begonnen hat und bis zum Erlass der Rechtsverordnung, der voraussichtlich Ende 2027 oder 2028 erfolgen wird, fortgeführt werden soll. In diesem Zusammenhang haben bereits im November 2023 die LEP5-Werkstatt „Siedlungsentwicklung“ und im September 2025 die Veranstaltung „Landesentwicklung in Rheinland-Pfalz“ stattgefunden.

⁷ vgl. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald; S. 21

- 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 werden, 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.

Zusätzlich gelten die Ziele der Landesplanung (s.o.) auch im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald „unmittelbar“.

3.2 Standortseitige Rahmenbedingungen

LAGE IM RAUM

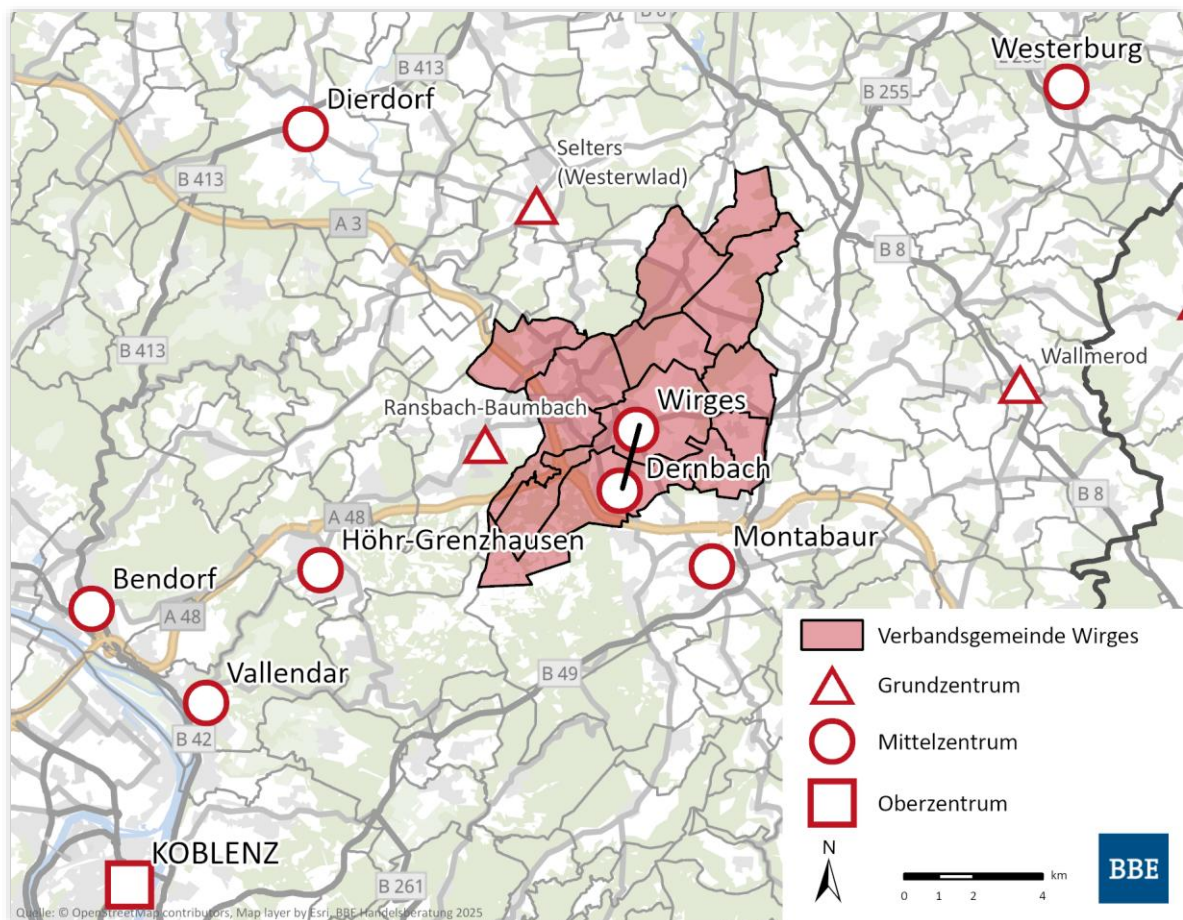
Die VG Wirges liegt im Nordosten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und gehört administrativ zum Westerwaldkreis.

Sie besteht aus der namensgebenden Stadt Wirges sowie elf weiteren Ortsgemeinden. Der Verwaltungssitz befindet sich in der Stadt Wirges.

Angrenzende Verbandsgemeinden sind Montabaur im Süden, Höhr-Grenzhausen im Südwesten, Ransbach-Baumbach im Westen, Selters im Norden und Wallmerod im Osten.

Wie zuvor dargelegt, bilden die Stadt Wirges und die südlich angrenzende Ortsgemeinde Dernbach innerhalb der Verbandsgemeinde als „freiwillig kooperierende Mittelzentren“ einen zentralörtlichen Verbund (vgl. Abbildung 5). Mittelzentren sollen aus Sicht der Landesplanung neben grundzentralen Funktionen auch die „Versorgungsfunktion des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich“ gewährleisten. Weitere zentrale Orte sind in der Verbandsgemeinde Wirges nicht vorhanden. Somit übernehmen die beiden Mittelzentren im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die Verbandsgemeinde selbst und ihr nahes Umland.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die lediglich rund 30 Kilometer entfernte Großstadt Koblenz, die in rund 30 Fahrminuten zu erreichen ist. Östlich stellt neben dem unmittelbar angrenzenden Mittelzentrum Montabaur auch das hessische Mittelzentrum Limburg an der Lahn, das in rund 27 km Entfernung liegt, einen weiteren regional bedeutsamen Angebotsstandort dar.

Abbildung 5: Zentralörtliche Gliederung

Quelle: BBE-Darstellung 2025

VERKEHRSANBINDUNG

Die Verbandsgemeinde Wirges ist sehr gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Dabei stellen die durch das Verbandsgemeindegebiet verlaufenden Autobahnen A 3 (Köln – Frankfurt am Main) und A 48 (Dreieck Dernbach – Koblenz – Dreieck Vulkaneifel) die zentralen Verkehrsachsen dar.

Über die rund fünf Kilometer nordwestlich der Stadtmitte Wirges entfernte Autobahnanschlussstelle „Ransbach-Baumbach/Mogendorf“ sowie die rund sechs Kilometer südöstlich der Stadtmitte entfernte Anschlussstelle „Montabaur“ verfügt die VG Wirges über mehrere Anschlussstellen in kurzer Fahrdistanz. Über diese ist auch das im Verbandsgemeindegebiet gelegene Autobahndreieck Dernbach der A 48 in Richtung Koblenz zu erreichen.

Diese überregional bedeutenden Verkehrsträger sichern nicht nur die Anbindung an das Oberzentrum Koblenz und das hessische Mittelzentrum Limburg an der Lahn in Pkw-Fahrzeiten von 25 bis 30 Minuten, sondern auch den verkehrlichen Austausch mit den umliegenden Kommunen.

Außerdem wird über die entlang der östlichen Grenze der Verbandsgemeinde verlaufende Bundesstraße B255 neben dem benachbarten Mittelzentrum Montabaur auch das nördliche Umland erschlossen.

Die örtliche und innerörtliche Erschließung des Verbandsgemeindegebiets erfolgt darüber hinaus über die querenden Landesstraßen 300, 303, 313 und 267 sowie ergänzende Kreisstraßen.

Zudem ist die Verbandsgemeinde Wirges durch die Bahnhöfe in Wirges, Dernbach und Siershahn an das regionale Schienennetz angeschlossen. Diese werden durch die Unterwesterwaldbahn (RB 29) bedient, die auf der Strecke Limburg – Montabaur – Siershahn verkehrt. Am Bahnhof Montabaur besteht zudem eine Anbindung an den Fernverkehr (ICE). Die weitergehende ÖPNV-Erschließung des Verbandsgemeindegebiets sowie die Anbindung an die benachbarten Zentren wird durch ein Netz von Buslinien sichergestellt.

Auch das Radwegenetz der Verbandsgemeinde Wirges weist laut dem Radverkehrskonzept von 2022 eine hohe Qualität auf. Die Verbandsgemeinde verfügt demnach über ein gut ausgebautes Haupt- und Nebenroutennetz, das attraktive Verbindungen für den Alltags- und Freizeitradverkehr bietet und zugleich die Anbindung an das überregionale Radwegenetz sicherstellt.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Die VG Wirges ist von einer mittelständischen Wirtschaftsstruktur geprägt. Während diese ursprünglich überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt war, findet heute der Großteil der Erwerbstätigkeit in den Bereichen produzierendes Gewerbe, Dienstleistungen sowie Handel und Verkehr statt.⁸ Mit 5.058 Beschäftigten und einem Anteil von knapp 56 % dominiert der Dienstleistungssektor. Das produzierende Gewerbe folgt mit 3.933 Beschäftigten (ca. 44 %).⁹

Die Attraktivität der VG Wirges als Arbeitsort spiegelt sich auch in der Pendlerstatistik wider. Ein positiver Pendlersaldo von +377 über die Kreisgrenzen hinweg unterstreicht – trotz der direkten Nachbarschaft zu Montabaur sowie der räumlichen Nähe zu Koblenz – die Bedeutung der Verbandsgemeinde als wichtiger Arbeitsstandort für die Region. Alle weiteren Verbandsgemeinden innerhalb des Westerwaldkreises verzeichnen hingegen einen Auspendlerüberschuss über die Landkreisgrenze hinaus.¹⁰

⁸ Verbandsgemeinde Wirges: Informationen über die Verbandsgemeinde Wirges

⁹ Quelle: Kommunaldatenprofil Westerwaldkreis 2025, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 23.06.2025; abrufbar unter <https://www.statistik.rlp.de/regional/kdp>

¹⁰ Einpendler und Auspendler sowie Pendlersaldo über die Grenze des Landkreises am 30.06.2024; Kommunaldatenprofil Westerwaldkreis 2025, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand 23.06.2025; abrufbar unter <https://www.statistik.rlp.de/regional/kdp>

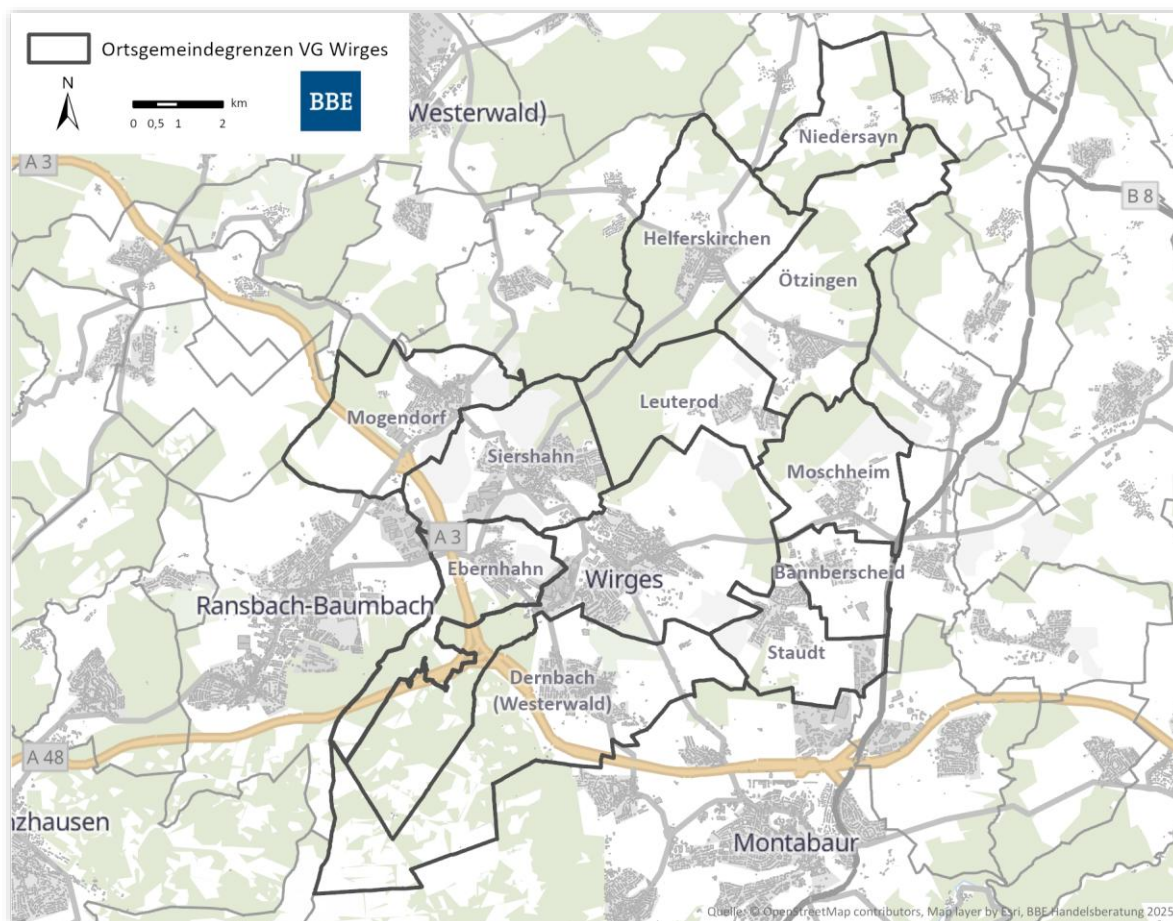
Zugleich liegt die Arbeitslosenquote mit 3,7 % (Jahresdurchschnitt 2024) weit unter dem Landes- (rd. 5,3 %) und Bundesdurchschnitt (rd. 6,0 %).¹¹

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Gemäß dem regionalen Raumordnungsplan wird die Verbandsgemeinde, wie der gesamte Westerwaldkreis, als Verdichtungsraum mit disperser Siedlungsstruktur eingestuft. Insgesamt ist die VG Wirges durch eine polyzentrische, ländlich geprägte Siedlungsstruktur charakterisiert.

Dabei prägen der Mittelgebirgscharakter des Westerwaldes im Kannenbäckerland, ausgedehnte Waldgebiete sowie intensive Landwirtschaft das Gebiet der Verbandsgemeinde. Die VG Wirges weist eine Ausdehnung von knapp 12,5 km in Nord-Süd-Richtung und maximal 8,5 km in West-Ost-Richtung auf.

Abbildung 6: Siedlungsstruktur



BBE-Darstellung 2025

¹¹ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten - Zeitreihe, Stand: 11.04.2025

Bei einer Gesamtfläche von ca. 56,67 km² entfallen ca. 20 % auf Siedlungsfläche. Mit rund 361 Einwohnern pro km² erreicht die VG Wirges eine Einwohnerdichte, die deutlich über dem Durchschnitt des Westerwaldkreises (ca. 210 Einwohner pro km²) liegt.

Die VG Wirges gliedert sich in insgesamt 12 Ortsgemeinden mit einer Gesamtbevölkerung von 20.467 Einwohnern.¹² Mit rund 29 % – gleichbedeutend mit 5.861 Einwohnern – entfällt der höchste Anteil auf die der Verbandsgemeinde ihren Namen gebende Stadt Wirges. Es folgen die Ortsgemeinden Siershahn mit 2.992 Einwohnern (15 %) und Dernbach mit 2.544 Einwohnern (ca. 12 %). Die nachfolgenden Ortsgemeinden sind mit 700 bis 1 400 Einwohnern deutlich kleiner. Die mit Abstand kleinste Ortsgemeinde ist Niedersayn mit unter 200 Einwohnern (vgl. folgende Abbildung 7).

3.3 Demografische Entwicklung

Zum 30. April 2025 hat die Verbandsgemeinde Wirges insgesamt 20.467 Einwohner. Im Vergleich zu 2015, als die Einwohnerzahl bei ca. 19.300 lag, bedeutet dies einen Zuwachs von 5,6 %.

Abbildung 7: Einwohner der Verbandsgemeinde Wirges nach Ortsgemeinden

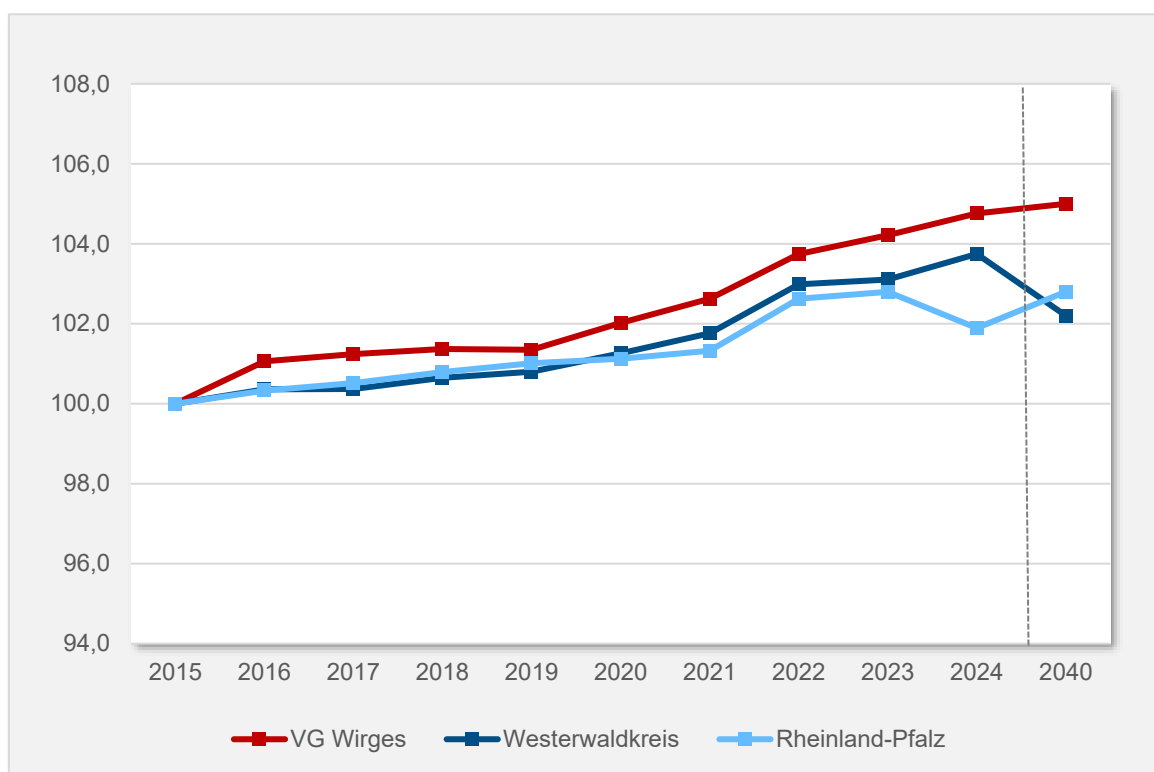
Stadtteil	Einwohner 2025		Einwohner 2015	Veränderung 2015 - 2025
	abs.	in %		
Wirges, Stadt	5.861	29	5.335	+9,0
Siershahn	2.992	15	2.829	+5,4
Dernbach (Westerwald)	2.544	12	2.435	+4,3
Ötzingen	1.391	7	1.358	+2,4
Mogendorf	1.319	6	1.289	+2,3
Ebernshahn	1.342	7	1.224	+8,8
Staudt	1.276	6	1.242	+2,7
Helferskirchen	1.235	6	1.171	+5,2
Leuterod	868	4	863	+0,6
Moschheim	770	4	755	+1,9
Bannberscheid	698	3	655	+6,2
Niedersayn	171	1	173	-1,2
VG Wirges gesamt	20.467	100	19.329	+5,6

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung; nur Hauptwohnsitze Stand 30.04.2025 bzw. 31.12.2015
BBE-Berechnungen 2025

¹² Verbandsgemeinde Wirges; nur Hauptwohnsitze Stand 30.04.2025

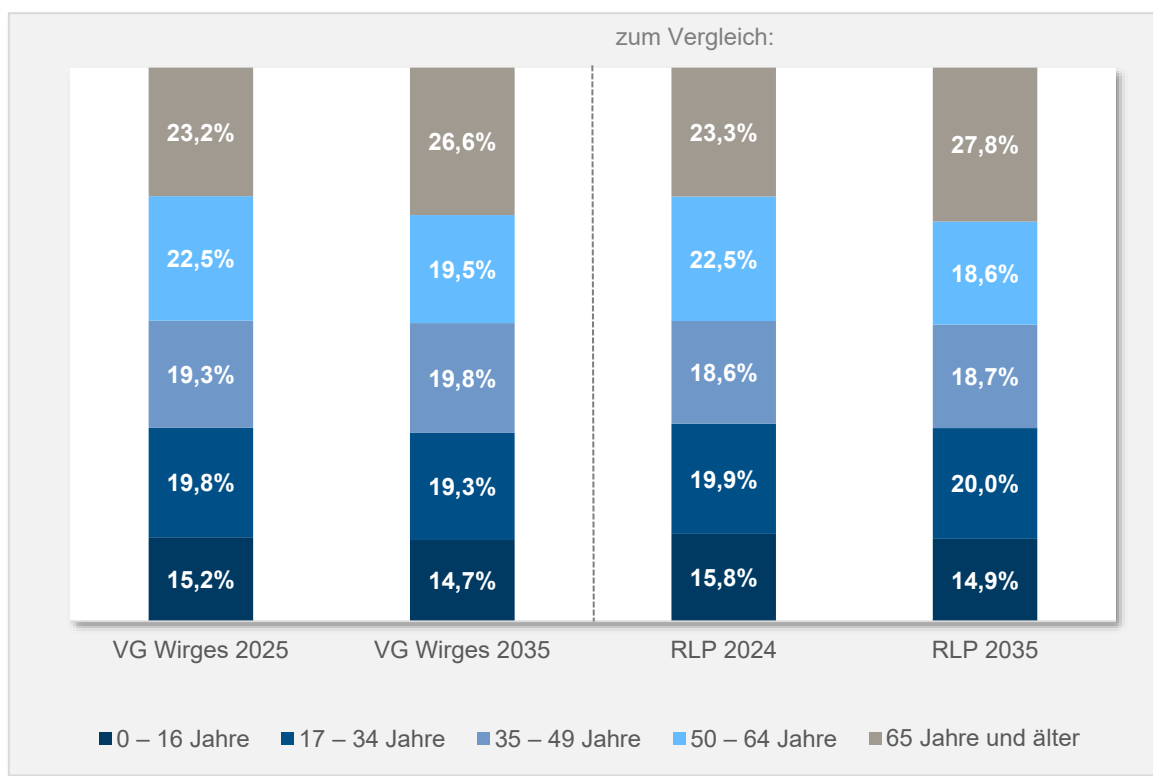
Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2020 wird für die Verbandsgemeinde Wirges bis zum Jahr 2040 ein stabiler Bevölkerungsstand mit leicht steigender Tendenz prognostiziert. Damit wird die Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig einen stärkeren positiven Trend als im Westerwaldkreis aufweisen (Abnahme um 1,5 % gegenüber 2024), während das landesweite Niveau vorerst stabil bleibt (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Einwohnerveränderung (2015 – 2024) und -prognose bis 2040 für die VG Wirges, Westerwaldkreis und Rheinland-Pfalz (2015 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; 6. Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2020); BBE-Darstellung 2025

Trotz der stabilen Bevölkerungsentwicklung werden sich infolge des demografischen Wandels Verschiebungen in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung vollziehen. So wird der Anteil der 50- bis 64-Jährigen von aktuell rund 22,5 % auf ca. 19,5 % sinken, während der Anteil der über 65-Jährigen im selben Zeitraum von rund 23,2 % auf 26,6 % ansteigen wird (vgl. Abbildung 9). Diese Altersgruppe wird damit zukünftig einen noch größeren Anteil an der Altersverteilung haben. Demgegenüber wird die Gruppe der unter 35-Jährigen im gleichen Zeitraum um rund 1 % abnehmen. Damit werden die Folgen einer weiter alternden Bevölkerung auch in der Verbandsgemeinde Wirges spürbar sein.

Abbildung 9: Einwohner der Verbandsgemeinde Wirges nach Altersgruppen

Quelle: Kommunaldatenprofil Westerwaldkreis & Statistisches Landesamt RLP, BBE-Darstellung 2025

3.4 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der VG Wirges

METHODIK

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren.

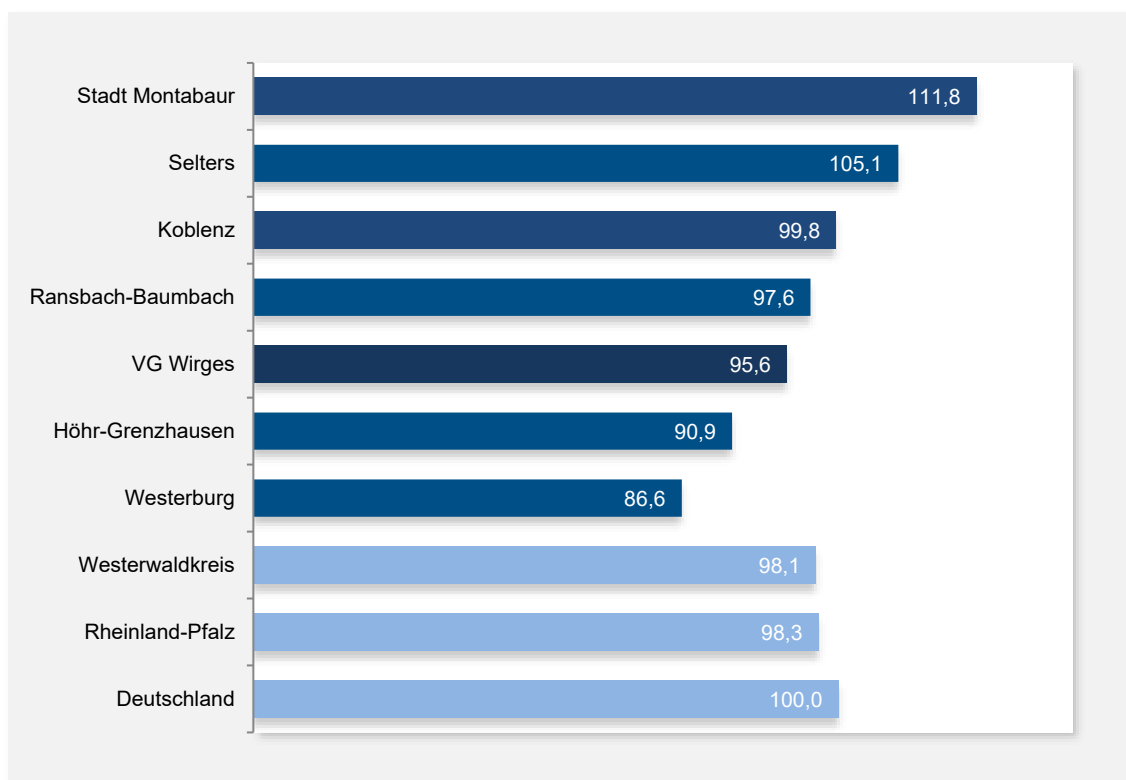
Das Kaufkraftpotenzial basiert auf IfH-Daten zum Branchenumsatz, aus dem die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland berechnet werden. Von den privaten Verbrauchsausgaben in Deutschland sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 7.658 € einzelhandelsrelevant (inkl. Online-Einkäufe).¹³

¹³ Quelle: IfH Institut für Handelsforschung, Brancheninformationssystem, Ergänzungen und Berechnungen der BBE 2024; inkl. Online-Ausgaben, unberücksichtigt bleiben u. a. die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Zur Regionalisierung des Kaufkraftniveaus werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der „MB-Research-Kaufkraft“ zugrunde gelegt. Die Kaufkraftkennziffern weisen für die VG Wirges aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 95,6 % aus, das damit unter den Kaufkraftkennziffern des Bundes, des Landes Rheinland-Pfalz sowie des Westerwaldkreises liegt (vgl. Abbildung 10).

Im regionalen Vergleich liegt das örtliche Kaufkraftniveau im unteren Mittelfeld. Lediglich die Nachbarorte Höhr-Grenzhausen (90,9 %) und Westerburg (86,6 %) erreichen niedrigere Kaufkraftwerte. Die Stadt Ransbach-Baumbach (97,6 %) liegt hingegen leicht über dem Kaufkraftniveau der Verbandsgemeinde Wirges. Die Stadt Koblenz als nächstgelegenes Oberzentrum erreicht 99,8 % und liegt damit annähernd im Bundesdurchschnitt. Deutlich darüber liegen das Kaufkraftniveau in Selters (105,1 %) und in der Stadt Montabaur (111,8 %).

Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Wirges und in Vergleichsräumen



Quelle: MBR-Kaufkraftkennziffern (Kaufkraftbasis stellt das wohnortbezogene Einkommen dar)

KAUFKRAFT IN DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Für die VG Wirges ergeben sich unter Beachtung des Kaufkraftniveaus jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von durchschnittlich 7.319 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der VG Wirges in Höhe von aktuell knapp 150 Mio. € ermitteln (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Verbandsgemeinde Wirges

Sortiment	Deutschland	Verbandsgemeinde Wirges	
	Pro-Kopf-Ausgaben (in €)	Pro-Kopf-Ausgaben (in €)	Kaufkraftpotenzial (in Mio. €)
Nahrungs- und Genussmittel	2.999	2.843	58,2
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	389	363	7,4
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	1.032	1.218	20,2
Bekleidung, Wäsche	546	511	10,5
Schuhe, Lederwaren	113	107	2,2
Sport-, Campingartikel	126	122	2,5
Bücher, Zeitschriften	99	93	1,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	94	88	1,8
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	82	78	1,6
Möbel	408	395	8,1
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	67	66	1,4
Haus-, Tisch-, Bettwäsche,	22	21	0,4
Heimtextilien, Gardinen	24	23	0,5
Bettwaren	38	36	0,7
Lampen, Leuchten	39	37	0,8
Elektrohaushaltsgeräte	125	118	2,4
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	391	364	7,4
Optik, Uhren, Schmuck	163	154	3,2
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	342	349	7,1
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	213	218	4,5
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	84	86	1,8
Fahrräder, Fahrradzubehör	138	132	2,7
Autozubehör	60	64	1,3
Sonstiger Einzelhandel**	64	61	1,3
Gesamt	7.658	7.319	149,8

* Glas, Porzellan, Keramik

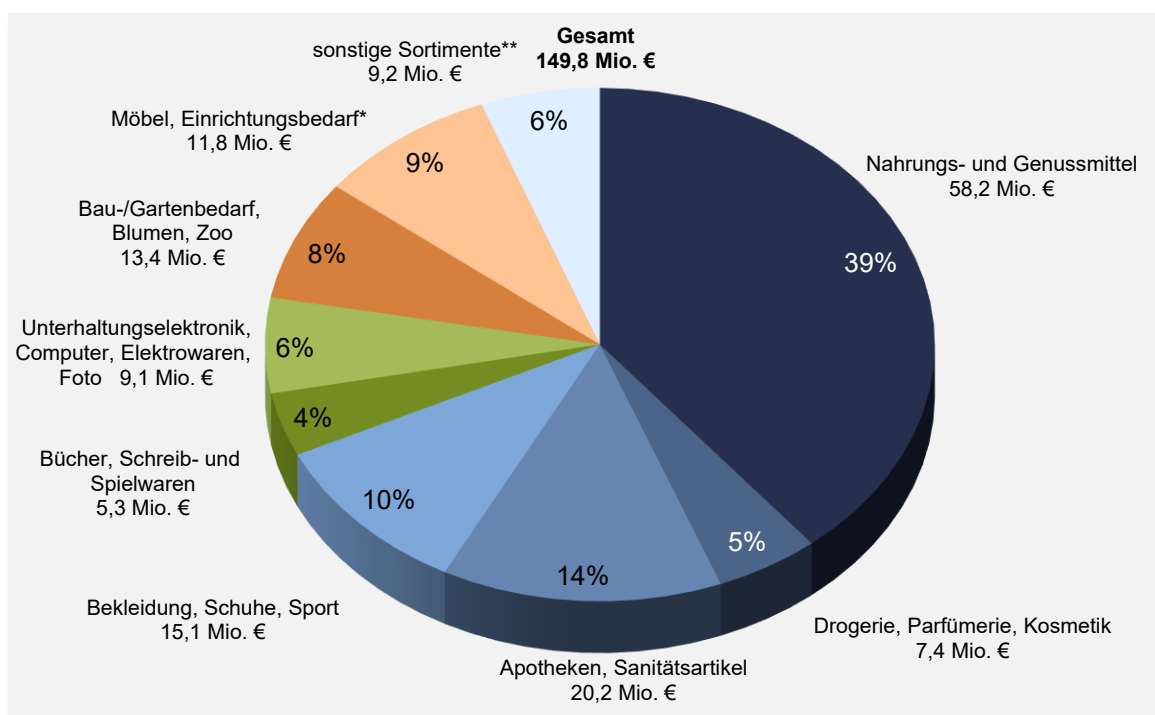
** u. a. Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IffH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Rundungsdifferenzen möglich)

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lassen sich auch Aussagen über das Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet nach Warengruppen bzw. Sortimentsbereichen treffen. Bei der Betrachtung des Kaufkraftpotenzials nach Warengruppen ist für die VG Wirges festzustellen, dass mit rund 39 % bzw. rund 58 Mio. € das mit deutlichem Abstand größte Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ vorhanden ist. Werden die Drogeriewaren und pharmazeutischen Artikel hinzugerechnet, zeigt sich, dass mit rund 57 Prozent mehr als die Hälfte des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf nahversorgungsrelevante Warengruppen entfällt (vgl. Abbildung 12).

Für die Leitbranchen Bekleidung, Schuhe und Sport, Bücher/Schreib- und Spielwaren sowie Unterhaltungselektronik/Elektrowaren stehen im Stadtgebiet insgesamt ca. 29 Mio. € (ca. 20 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör summieren sich auf ca. 25 Mio. € (ca. 17 %), die sonstigen Warengruppen umfassen etwa 9 Mio. € Kaufkraft bzw. ca. 6 % des Gesamtvolumens.

Abbildung 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

** Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunstgegenstände, Bilderrahmen

Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung der IfH-Daten und MBR-Kaufkraftkennziffern

Dabei verteilt sich die vorhandene Kaufkraft entsprechend den Bevölkerungsschwerpunkten innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Besonders hohe Kaufkraftwerte sind demnach in der Stadt Wirges vorzufinden, wo mit rund 39 Millionen Euro gut ein Viertel der vorhandenen Kaufkraft lokalisiert ist. In Dernbach und Siershahn stehen jeweils 12 bzw. 14 % des Gesamtpotenzials zur Verfügung, was zusammen weitere 40 Mio. € an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft ergibt. Die übrigen Ortsgemeinden verfügen über entsprechend schmalere Kaufkraftplattformen von jeweils ca. 4 bis 8 %. Aufgrund des

geringen Einwohnerpotenzials weist die Ortsgemeinde Niedersayn mit lediglich rund 1,3 Mio. € (rund 1 %) den geringsten Anteil der gesamten Kaufkraft im Verbandsgemeindegebiet auf.

AUSBLICK

Auch in Zukunft werden die aus dem verfügbaren Einkommen der Haushalte abgeleiteten Pro-Kopf-Ausgaben für Einkäufe ein wichtiger Bestimmungsfaktor für das Kaufkraftvolumen in der VG Wirges sein.

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, der zunehmenden Bedeutung des Online-Einkaufs und der zumindest mittelfristig sinkenden Konsumausgaben im Einzelhandel zugunsten von Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten ist zukünftig grundsätzlich mit einem leicht rückläufigen Kaufkraftpotenzial für den stationären Einzelhandel in der VG Wirges zu rechnen. Aufgrund der absehbaren, leicht wachsenden Bevölkerungsentwicklung sind die Grenzen hierfür jedoch eng gesetzt, sodass tendenziell eher von einer stabilen Nachfrageplattform auszugehen ist.

3.5 Regionale Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelsangebote der Verbandsgemeinde Wirges befinden sich in einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation und werden dabei wesentlich von den nahegelegenen und verkehrlich sehr gut zu erreichenden Angebotsstrukturen im Oberzentrum Koblenz sowie in den umliegenden Städten Montabaur, Ransbach-Baumbach und Selters bestimmt. Auch die zur Verbandsgemeinde Montabaur gehörende Ortsgemeinde Heiligenroth stellt mit ihrem auf Autokunden ausgerichteten Angebot im Industriegebiet einen wesentlichen Wettbewerbsstandort dar.

Dominanter Einzelhandelsstandort der Region ist das in rd. 30 Fahrminuten zu erreichende Oberzentrum **Koblenz**, das insbesondere im Bereich des innenstadtrelevanten Einzelhandels qualitativ und quantitativ den mit Abstand bedeutendsten Einzelhandelsschwerpunkt innerhalb der Region darstellt und über ein umfassendes innerstädtisches Einzelhandelsangebot verfügt. Laut dem 2016 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Koblenz¹⁴ sind dem Hauptzentrum rd. 550 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 127.000 m² zuzuordnen. Wesentliche Magnetbetriebe sind Galeria, H&M, C&A, TK Maxx, Müller sowie hochwertige inhabergeführte Anbieter. Darüber hinaus befindet sich in der Innenstadt das Löhr-Center (Hohenfelder Straße) – ein von der ECE betriebenes, dreigeschossiges Einkaufszentrum mit rd. 130 Geschäften auf einer Verkaufsfläche von rd. 32.000 m²; Ankermieter sind Peek & Cloppenburg, Zara, Rewe Center und Thalia.

¹⁴ Gutachten zur Fortschreibung kommunales Einzelhandelskonzept Koblenz 2016

Mit der Eröffnung des zweiten, innerstädtischen ECE-Einkaufszentrums im September 2012 („Forum Mittelrhein“, rd. 20.000 m² Verkaufsfläche, Ankermieter: Saturn, H&M, Hollister, New Yorker) hat die innerstädtische Einzelhandelsausstattung noch einmal deutlich an Profil gewonnen.

Zum anderen werden die in unmittelbarer Nähe zueinander befindlichen, verkehrsgünstig an der A 48 und B 9 gelegenen Fachmarktstandorte „Gewerbepark Koblenz Nord“ „Dienstleistungszentrum Bubenheim“ und „Gewerbegebiet B 9“ im Westen der Stadt Koblenz, die laut Einzelhandelskonzept über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 108.000 m² verfügen, ebenfalls weit in die Region ausstrahlen. Zu den größten Anbietern dort zählen neben dem Ikea-Einrichtungshaus u.a. Poco, Bauhaus, Hornbach, Dehner, Megazoo, MediaMarkt, Globus und Smyths Toys.

Ein ebenfalls regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort ist das unmittelbar nordwestlich an die Stadtgrenze von Koblenz angrenzende Gewerbepark **Mülheim-Kärlich**, das lediglich von der Autobahntrasse der A 48 von den vorab dargelegten Gewerbegebieten in Koblenz räumlich getrennt wird. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt rd. 132.000 m² verfügt das Fachmarktzentrum über eine ähnliche Größendimensionierung wie die Gewerbegebiete im benachbarten Koblenz.¹⁵

Neben großflächigen Möbel-/Einrichtungsmärkten (u.a. SB Möbel Boss, Roller, Tedox) und Bau- und Gartenmärkten (u.a. Bauhaus, Blumen Risse) werden dort ebenfalls umfangreiche Angebote innerstadtrelevanter Sortimente vorgehalten (u.a. C&A, Decathlon, H&M, TK Maxx, Deichmann, Siemes, Reno, Rofu, Intersport). Auch nahversorgungsrelevante Sortimente werden auf rd. 10.000 m² angeboten – größter Anbieter ist hier das Kaufland SB-Warenhaus im Rhein-Mosel-Zentrum.

Die im Südosten gelegene **Verbandsgemeinde Montabaur** verfügt insbesondere mit den Standorten im gleichnamigen Mittelzentrum sowie der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Ortsgemeinde Heiligenroth über umfangreiche Einzelhandelsangebote, die wesentliche Konkurrenzstandorte im regional-lokalen Umfeld darstellen.

Die **Stadt Montabaur** weist als nächstgelegenes Mittelzentrum zu Wirges mit rd. 47.000 m² über den zweitgrößten Einzelhandelsbesatz in der VG Montabaur auf.¹⁶ Das Angebot umfasst neben diversen Lebensmittelmärkten und dem nördlich der Autobahn A 3 gelegenen OBI-Baumarkt im Industriegebiet Alter Galgen vor allem ein durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägtes Stadtzentrum. Dieses ist aus der VG Wirges kommend in 7 bis maximal 15 Minuten zu erreichen. Den größten Angebotsstandort stellt das im Umfeld des ICE-Bahnhofs Montabaur im Jahr 2015 eröffnete Factory Outlet Center mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.000 m² dar.¹⁷ Angebotsschwerpunkte liegen vor allem im Bereich Bekleidung und Schuhe.

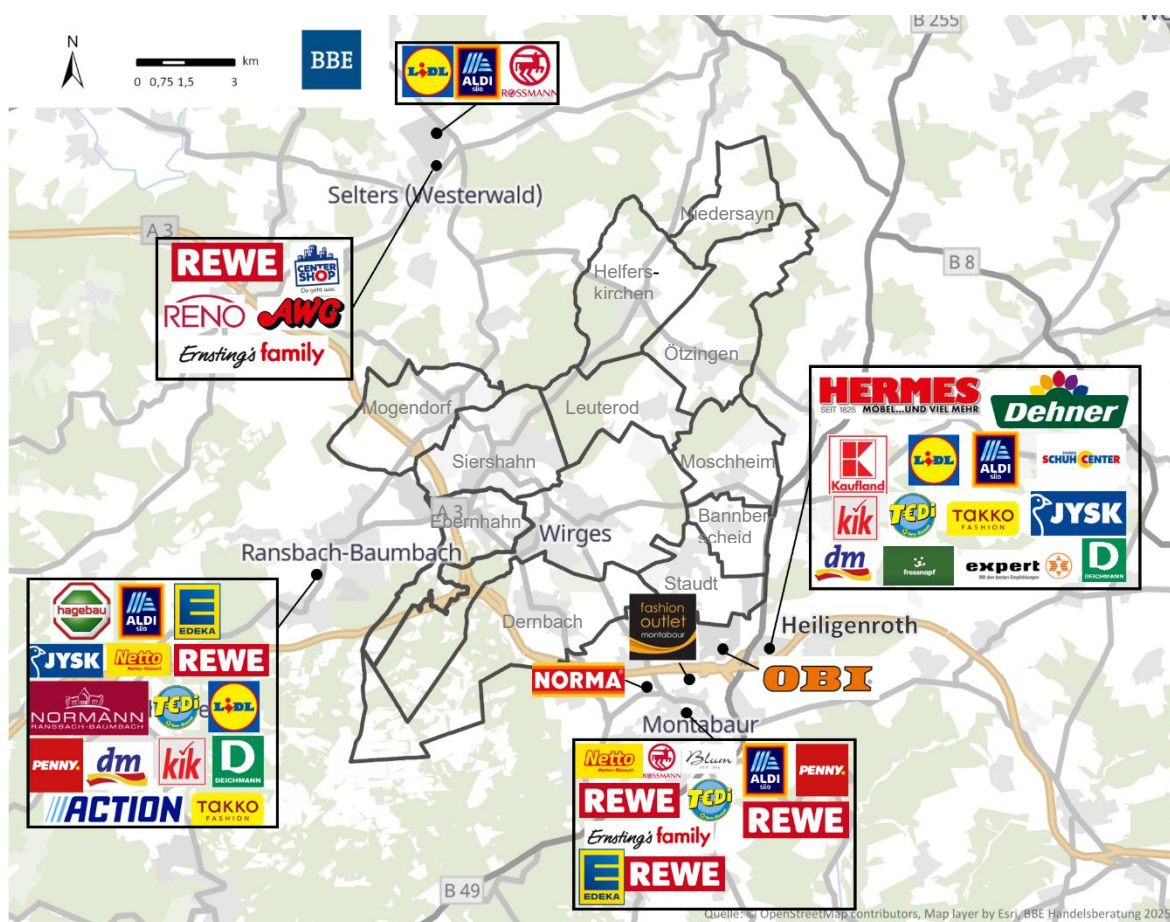
¹⁵ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Weißenthurm, Fortschreibung 2020

¹⁶ vgl. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Montabaur, Fortschreibung 2022

¹⁷ Dieses soll um 40 bis 50 neue Läden ergänzt und auf knapp 20.000 m² erweitert werden. Das dazugehörige Raumordnungsverfahren wurde im Sommer 2024 abgeschlossen. Derzeit laufen die hierfür notwendigen Bauleitverfahren.

Der größte Einzelhandelsbesatz innerhalb der Verbandsgemeinde Montabaur ist allerdings in der östlich an die Verbandsgemeinde Wirges angrenzenden **Ortsgemeinde Heiligenroth** vorhanden. Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Gewerbe- und Industriegebiet direkt an der A 3 ist er als rahmengebender Wettbewerbsstandort zu betrachten. Zu den größten Anbietern dieser umfangreichen Fachmarkttagglomeration zählen ein Hermes Möbel-Center mit rund 24.000 m², ein Kaufland-Verbrauchermarkt und das Gartencenter Dehner. Das Angebot wird durch die Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, einen dm-Drogeriemarkt, einen Zoofachmarkt, weitere Fachmärkte aus den Branchen Bekleidung und Schuhe sowie dem Nonfood-Bereich ergänzt. Das Industriegebiet Heiligenroth ist aus den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wirges in ca. 4 bis 15 Fahrminuten erreichbar.

Abbildung 13: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl)



Quelle: BBE-Darstellung 2025

Ein weiterer Einzelhandelsstandort, der insbesondere für die nördlichen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wirges (vor allem Mogendorf, Helferskirchen und Niedersayn) von Relevanz ist, ist das nordwestlich gelegene **Grundzentrum Selters**. Die Pkw-Fahrzeit dorthin beträgt rund 7 bis maximal 15 Minuten. Um die Platzstruktur zwischen Rhein- und Kirchstraße, die den Mittelpunkt der

gewachsenen Ortsmitte bildet, ist lediglich kleinteilig strukturierter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden. Der wesentliche Einzelhandelsstandort der Stadt Selters ist das rund 500 Meter nördlich der Stadtmitte gelegene Saynbach-Center an der L 304 (Bahnhofstraße). Zu dessen größten Anbietern zählen Rewe Petz, AWG Mode-Center und Centershop. Etwa einen Kilometer nördlich befindet sich in Gewerbegebietslage eine weitere Einzelhandelsagglomeration mit u. a. den Verbundstandorten von Aldi und Rossmann sowie Lidl und dem Baumarkt/Baustoffhandel Kircher.

Westlich der Verbandsgemeinde Wirges befindet sich mit dem **Grundzentrum Ransbach-Baumbach** ein weiterer wichtiger Wettbewerbsstandort im lokal-regionalen Umfeld. Dieser ist aus dem Verbandsgemeindegebiet Wirges in fünf bis maximal 15 Minuten zu erreichen. Das Stadtzentrum bietet ein fachmarkttypisches Angebot mit einem umfangreichen Lebensmittelangebot (Penny, Rewe, Aldi, Edeka, Netto), das durch weitere Fachmärkte wie Action, Tedi, Jysk, Fressnapf, dm-Drogeriemarkt sowie Fachmärkte aus der Bekleidungs- und Schuhbranche (u. a. Takko, Kik, Deichmann) ergänzt wird. Zudem bestehen mit dem Textilkaufhaus Normann und dem Hagebaumarkt weitere wesentliche Magnetbetriebe, die auch aus umliegenden Kommunen aufgesucht werden.

Damit gibt es im unmittelbaren Umland der Verbandsgemeinde Wirges gleich mehrere zum Teil sehr umfassende Wettbewerbsstandorte, die nicht nur rahmengebend für die lokale Einzelhandelsentwicklung sind, sondern für die in der Verbandsgemeinde lebende Bevölkerung auch alternativ aufzusuchende Versorgungsstandorte darstellen. Je nach Wohnort beträgt die Fahrzeit dorthin lediglich 5 bis 10 Minuten.

3.6 Exkurs: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wirges

Rahmendgebend sind zudem die Inhalte des sozialen Stadtentwicklungskonzepts „Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges“ zu berücksichtigen.¹⁸

Im September 2022 wurde die Stadt Wirges hierfür in das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt“ aufgenommen. Denn trotz einer grundsätzlich guten infrastrukturellen Ausstattung zeigen sich im Stadtkern typische Herausforderungen kleinerer Städte: gewerbliche und private Leerstände, sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie fehlende Begegnungsräume für Integration und soziales Miteinander.

¹⁸ Stadtgespräch PartGmbH, Eisenbahnstraße 44, 67655 Kaiserslautern; Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt „Kernstadt Wirges“ Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand Juli 2024)

Unter Beteiligung der Bürger, in einem formellen Beteiligungsverfahren und auf Basis einer stadtplanerischen Analyse des unten dargestellten Untersuchungsgebiets hat das Gutachterbüro ein übergeordnetes Leitbild mit "verschiedenen Sanierungszielen erarbeitet. Alle abgeleiteten Maßnahmen sollen demnach zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für alle Generationen sowie zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Kernstadt beitragen.

Hierzu wurden folgende Teilziele formuliert:

- Stärkung des sozialen Zusammenhalts und Integration aller Bevölkerungsgruppen,
- Modernisierung der Wohnungsbestände,
- Zielgerichtetes Leerstandsmanagement und Stärkung der Innenentwicklung,
- Beseitigung städtebaulicher/ baulicher Mängel im Wohnumfeld sowie bei öffentlichen Einrichtungen,
- Erhaltung und Stärkung öffentlicher Infrastruktur,
- Erhaltung und Stärkung der Nutzungsvielfalt (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Naherholung),
- Aufwertung des öffentlichen Raumes („Flaniermeile“ Bahnhofstraße) und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten,
- Verbesserung barrierefreier Zugänglichkeiten und Erreichbarkeiten,
- Optimierung/ Sanierung der Verkehrsinfrastruktur (Straßen, Plätze, Fußwege, Radwege) i.V.m. der qualitätvollen Gestaltung von Verkehrsräumen

sowie

- Quartiersmanagement zur Begleitung der städtebaulichen Maßnahmen und zur Vernetzung und Beteiligung der Bürger, der Verwaltung und der Politik.¹⁹

Zum Erreichen dieser Ziele wurden wiederum zahlreiche Einzelmaßnahmen erarbeitet, für die nach aktuellem Stand im Jahr 2033 der letzte Förderantrag gestellt werden kann und die Sanierungsmaßnahme im Jahr 2036 abgeschlossen sein wird.

¹⁹ Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges; S. 57

Abbildung 14: Untersuchungsgebiet „Kernstadt Wirges“ (ISEK)

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges, S. 91

4 Einzelhandelssituation in der Verbandsgemeinde Wirges

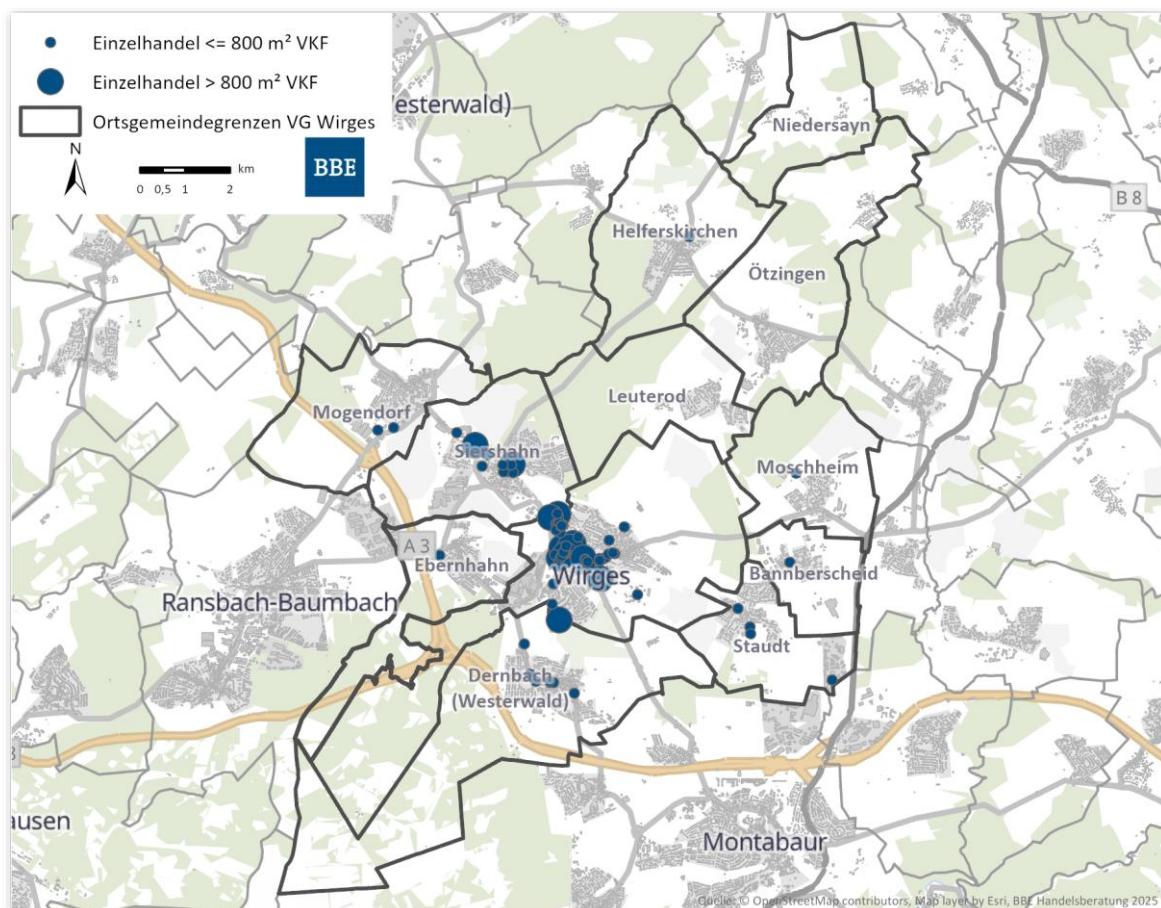
4.1 Überblick

Den Ergebnissen der im Sommer 2025 durchgeführten Vollerhebung aller Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe²⁰ zufolge waren zum Erhebungszeitpunkt in der Verbandsgemeinde Wirges

- **78 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe** ansässig, die über eine
- **Verkaufsfläche** von rund **53.900 m²** verfügen und einen
- **Gesamtumsatz** von etwa **134 Mio. €** erwirtschaften.

Hierbei zeigt sich, dass die Standortstruktur des örtlichen Einzelhandels entsprechend dem vorhandenen Siedlungsgefüge einen eindeutigen räumlichen Schwerpunkt in der Stadt Wirges aufweist.

Abbildung 15: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Wirges



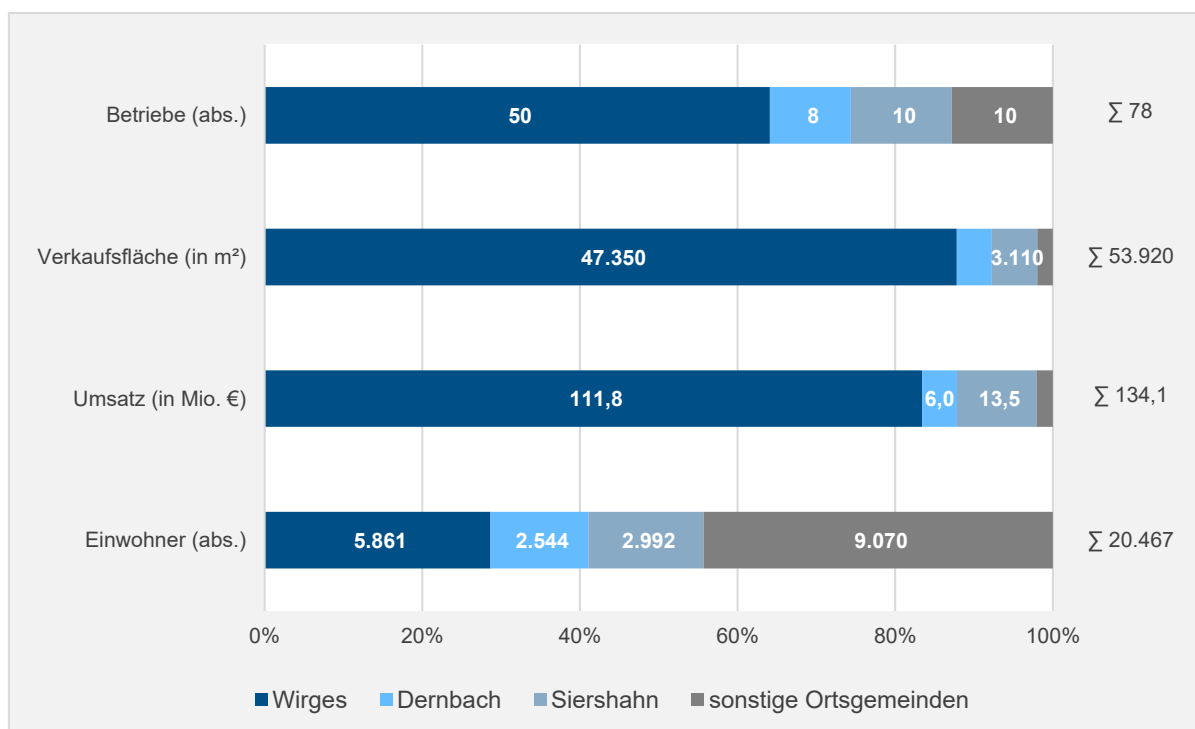
Quelle: BBE-Erhebungen 2025

²⁰ vgl. Kapitel 1.2

Daneben sind weitere Schwerpunkte vor allem in den Ortsgemeinden Siershahn und Dernbach auszumachen. In den übrigen Ortsgemeinden sind dagegen nur vereinzelt Betriebe vorhanden (vgl. Abbildung 17).

Die vorab skizzierte Angebotsfokussierung auf die Stadt Wirges zeigt sich bei der Anzahl der Betriebe, der Umsatzleistung sowie der vorhandenen Verkaufsflächenausstattung noch deutlicher (siehe Abbildung 16). So sind dort knapp zwei Drittel aller Einzelhandelsbetriebe mit etwa 47.350 m² bzw. rund 88 % der Gesamtverkaufsfläche der Verbandsgemeinde konzentriert. Auf die Ortsgemeinden Dernbach und Siershahn entfallen jeweils weitere 5 bzw. 6 %. In den übrigen Ortsgemeinden beläuft sich das Verkaufsflächenangebot auf insgesamt rund 1.070 m², was einem Anteil von lediglich 2 % entspricht.

Abbildung 16: Übersicht der Strukturdaten nach Standortbereichen



Quelle: BBE-Darstellung 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich nach BBE-Prognose auf insgesamt ca. 134 Mio. € pro Jahr, wovon mit einem Umsatzvolumen von ca. 112 Mio. € auch hier mit knapp 84 % der höchste Anteil des Umsatzes in der Stadt Wirges erwirtschaftet wird. In der Ortsgemeinde Siershahn wird ein Einzelhandelsumsatz von rund 13,5 Mio. € (rund 10 %) erzielt, gefolgt von der Ortsgemeinde Dernbach mit rund 6,0 Mio. € (rund 4 %). Auf die sonstigen Ortsgemeinden entfällt ein Umsatz von rund 2,8 Mio. €, was etwa 2 % des Gesamtumsatzvolumens in der Verbandsgemeinde Wirges entspricht.

Zur ersten (groben) Bewertung der Angebotsstruktur kann die Relation zwischen Verkaufsfläche und Einwohnerzahl herangezogen werden. Demnach ergibt sich für die Verbandsgemeinde Wirges ein Dichtewert bzw. eine Arealitätsziffer von rund 2,6 m² je Einwohner. Damit liegt die durchschnittliche

Flächenausstattung im Verbandsgemeindegebiet deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von ca. 1,5 m² je Einwohner.²¹ Grundsätzlich deutet dies darauf hin, dass der Einzelhandel eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft entfalten kann.

Abbildung 17: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Wirges

Stadt / Ortsgemeinde	Einwohner		Betriebe		Verkaufsfläche		Arealität	Umsatz	
	abs.	in %	abs.	in %	in m ²	in %	in m ² /Ew.	in Mio. €	in %
Wirges	5.861	29	50	64	47.350	88	8,08	111,8	83
Dernbach	2.544	12	8	10	2.400	4	0,94	6,0	4
Siershahn	2.992	15	10	13	3.110	6	1,04	13,5	10
Ötzingen	1.391	7	-	-	-	-	-	-	-
Ebernahn	1.342	7	1	1	150	*	0,11	**	*
Mogendorf	1.319	6	2	3	130	*	0,10	0,8	1
Staudt	1.276	6	4	5	620	1	0,49	1,0	1
Helferskirchen	1.235	6	1	1	30	*	0,02	**	*
Leuterod	868	4	-	-	-	-	-	-	-
Moschheim	770	4	1	1	100	*	0,13	**	*
Bannberscheid	698	3	1	1	40	*	0,06	**	*
Niedersayn	171	1	-	-	-	-	-	-	-
VG Wirges gesamt	20.467	100	78	100	53.920	100	2,63	134,1	100

Quelle: BBE-Erhebungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)
 * < 1 %; ** aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgewiesen

Allerdings zeigen sich auch hier innerhalb des Verbandsgemeindegebietes deutliche lokale Unterschiede: Aufgrund des deutlichen Angebotsschwerpunkts innerhalb der Stadt Wirges liegt die Arealität dort bei mehr als dem Fünffachen des Bundesdurchschnitts (ca. 8,08 m² je Einwohner). In den Ortsgemeinden Dernbach und Siershahn lassen sich hingegen bereits nur unterdurchschnittliche Kennwerte von 0,94 bzw. 1,04 m² je Einwohner feststellen. Die Pro-Kopf-Flächenausstattung in den sonstigen Ortsgemeinden liegt bei durchschnittlich 0,12 m² pro Einwohner.

²¹ Der Handelsverband Deutschland (HDE) weist für das Jahr 2024 eine bundesweite Verkaufsfläche von rd. 124,8 Mio. m² aus. Bezogen auf die Bevölkerung (83,58 Mio. Einwohner in Deutschland) ergibt sich ein Dichtewert von rd. 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Im Hinblick auf die vorgefundene Einzelhandelssituation stellt die Stadt Wirges somit den eindeutigen Versorgungsschwerpunkt der Verbandsgemeinde dar. Weitere Versorgungsschwerpunkte bestehen in Dernbach und Siershahn.

4.2 Einzelhandelssituation in den Teilräumen der VG Wirges

4.2.1 Stadt Wirges

Die Stadt Wirges nimmt als kooperierendes Mittelzentrum mit der benachbarten Ortsgemeinde Dernbach eine zentrale und verkehrlich sehr gut erreichbare Lage innerhalb des Verbandsgemeindegebiets ein. Mit rund 47.350 m² Verkaufsfläche verfügt das Mittelzentrum über den mit Abstand größten Einzelhandelsbesatz und bildet mit 50 Betrieben sowie rund 83 % der erzielten Umsatzleistung den übergeordneten Einzelhandelsschwerpunkt der Verbandsgemeinde Wirges.

Dabei lassen sich innerhalb der Stadt Wirges vier räumliche Angebotsschwerpunkte ausmachen (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wirges



Quelle: BBE-Darstellung 2025

Neben der gewachsenen Ortsmitte entlang der Bahnhofstraße sowie den Strukturen entlang der Samobor- bzw. Südstraße handelt es sich hierbei um

- das Einkaufszentrum Hüter,
- das Gewerbegebiet „Samobor-/ Christian-Heibel-Straße“ sowie
- den Angebotsstandort „Auf der Klaus“.

Darüber hinaus sind nur noch vereinzelte Einzelhandelsbetriebe in sonstigen Lagen im Stadtgebiet von Wirges vorhanden (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Wirges

Standort	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	%	m²	%	Mio. €	%
Gewachsene Ortsmitte	17	34	4.220	9	21,3	19
Hüter Einkaufszentrum	14	28	12.460	26	33,8	30
Angebotsstandort „Auf der Klaus“	9	18	4.460	9	26,8	24
Gewerbegebiet Samoborstraße/ Christian-Heibel-Straße	4	8	25.460	54	26,7	24
Sonstige Lagen	6	12	750	2	3,2	3
Stadt Wirges insgesamt	50	100	47.350	100	111,8	100

Quelle: BBE-Berechnungen 2025; Rundungsdifferenzen möglich

GEWACHSENE ORTSMITTE WIRGES

Der gewachsene Innenstadtbereich von Wirges erstreckt sich im Wesentlichen bandartig entlang der Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich Christian-Heibel-Straße/Dr.-Luschbergerstraße und wird durch eine durchweg kleinteilige Baustruktur geprägt. Ein wichtiger verkehrlicher Knotenpunkt innerhalb des Stadtzentrums wird durch den zentral gelegenen Kreisverkehr gebildet, der die Bahnhofstraße mit der stark frequentierten und nord-süd-verlaufenden Landesstraße 313 (Samobor-/Südstraße) verbindet.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadtmitte umfasst insgesamt 17 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.220 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt mit mehr als der Hälfte der vorhandenen Verkaufsfläche sowie Umsatzleistung eindeutig im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und wird insbesondere durch die beiden großflächigen Lebensmitteldiscountmärkte Penny und Netto als wesentliche Magnetbetriebe der Ortsmitte vorgehalten.

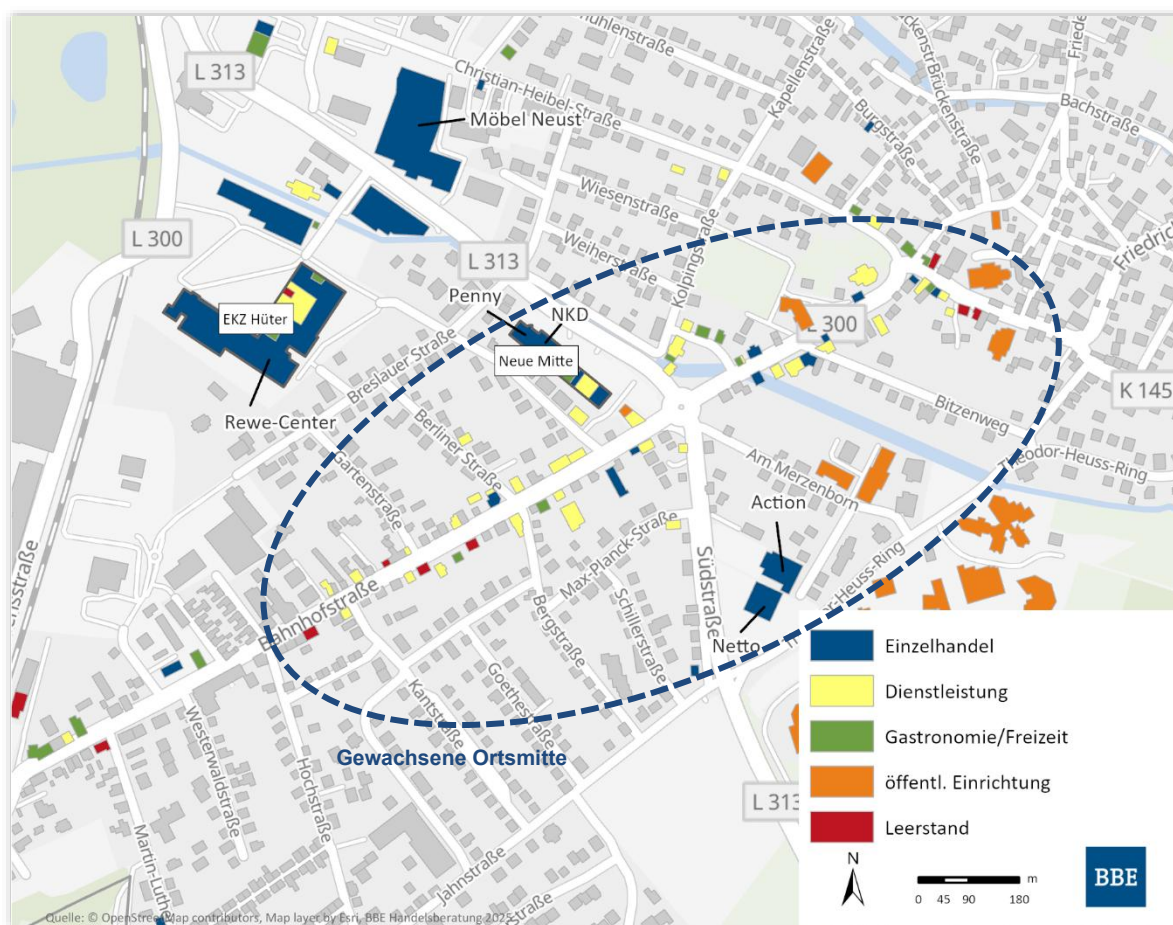
Mit der Entwicklung der „Neuen Mitte“ ist an der nördlich vom Kreisverkehr abgehenden Samoborstraße (L 313) ein wichtiger Versorgungsschwerpunkt entstanden. Neben dem großflächigen Penny-Markt sind dort der Fachmarkt NKD, die Mühlenbäckerei und die Globus Fachmetzgerei angesiedelt. Das Angebot wird durch mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (u. a. Kreissparkasse, Zahnarzt, Kosmetikstudio, Döner-Imbiss, Eiscafé) sowie eine Zweigstelle der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges ergänzt.

Der Netto-Markt befindet sich an der Südstraße, die südlich vom Kreisverkehr abzweigt, und markiert den südlichen Abschluss des Innenstadtbereichs. Nach der Neueröffnung Ende 2025 fungiert dieser im Standortverbund mit dem Action-Markt, der in das ehemalige Bestandsgebäude eingezogen ist. Diese drei Anbieter (Penny, Netto, Action) sind mit Abstand die größten Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Ortsmitte. Aufgrund ihrer Größe, Sortimentsausrichtung sowie ihres jeweiligen räumlichen Verbundes stellen sie die wesentlichen Frequenzbringer dar. Dagegen ist mehr als die Hälfte der übrigen Betriebe mit Verkaufsflächen von unter 100 m² sehr kleinteilig strukturiert.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich diverse Fachgeschäfte, darunter zwei Optikfachgeschäfte (eines davon mit Hörakustik), ein Blumengeschäft, eine Metzgerei, ein Fahrradfachgeschäft, eine Apotheke, ein Fliesenfachgeschäft sowie ein Schuh- und Schlüsseldienst. Der bislang bestehende Buchladen schließt zum Jahresende 2025, sodass sich das Angebot perspektivisch verschmälert. Das kleinteilige Angebot wird durch verschiedene Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen ergänzt. In den Randbereichen gibt es zudem mehrere Ladenleerstände, die ebenfalls sehr kleinteilig sind. Zudem ist die Bahnhofstraße stark verkehrlich geprägt und verfügt über nur eingeschränkte städtebauliche Aufenthaltsqualitäten²².

Die höchste Nutzungsdichte mit einem nahezu durchgängigen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben besteht östlich des Kreisverkehrs entlang der Bahnhofstraße. Dort befinden sich mit dem Hauptsitz der Verbandsgemeindeverwaltung Wirges und der Volksbank weitere zentrumsprägende Einrichtungen. Im Übergang zur Dr.-Luschberger-Straße bestimmen alteingesessene Gastronomiebetriebe das Ortsbild (Wirtshaus Stadl, Alt Wirges Kneipe). Das sonstige Angebot in diesem Bereich ist von mindergenutzten Ladenlokalen geprägt, darunter eine inzwischen leerstehende türkische Bäckerei, ein Fachgeschäft für bulgarische Lebensmittel, ein Barbershop sowie ein Imbiss. Mit zunehmender Distanz zur Bahnhofstraße nehmen die Besatzstrukturen ab und es sind vermehrt Leerstände festzustellen. Das Angebot reicht im Wesentlichen bis zur Pfarrkirche St. Bonifatius, die den westlichen Abschluss des Innenstadtbereichs markiert. Auch in Richtung Westen nimmt die Nutzungsdichte mit räumlicher Entfernung zur Bahnhofstraße zunehmend ab und es gibt mehr Leerstände. Insgesamt gibt es in der gewachsenen Ortsmitte sechs kleinteilig strukturierte Leerstände, die sich vornehmlich in den Randlagen konzentrieren. Zudem lassen sich dort in den Erdgeschoss bereits verstärkt Wohnnutzungen finden.

²² vgl. Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges, S. 32

Abbildung 20: Angebotssituation gewachsener Innenstadtbereich Wirges

Quelle: BBE-Darstellung 2025

Der Hans-Schweitzer-Platz bildet den städtebaulichen Mittelpunkt der Wirgeser Ortsmitte und ist von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben (unter anderem einem Imbiss, einem Eiscafé und einer Pizzeria) umgeben. Der Platz wird regelmäßig als Veranstaltungsort genutzt, beispielsweise für die alljährlich stattfindende Kirmes oder das Nikolausfest, das 2025 erstmals dort ausgerichtet wurde. Aufgrund fehlender Grünflächen ist die Aufenthaltsqualität jedoch eingeschränkt.

Verkehrlich ist der Innenstadtbereich aufgrund seiner zentralen Lage an der „Bahnhofstraße“²³ und L 313 („Samobor-/Südstraße“) aus der gesamten Verbandsgemeinde gut erreichbar.²⁴ Über zwei

²³ Der bis 2020 als Landesstraße gewidmete südliche Teil der Bahnhofstraße wurde als Gemeindestraße umgewidmet.

²⁴ Im Rahmen der „Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Wirges“ wurde diesbezüglich festgestellt (S. 31), dass sich „die Verkehrsflächen in der Bahnhofstraße durch einen langen, undefinierten Verkehrsraum, fehlender Verkehrsberuhigung, teilweise schlecht nutzbaren Parkstreifen und einem Mangel an Gestaltungselementen auszeichnen.“

zentral gelegene Bushaltestellen ist das Stadtzentrum auch sehr gut in den lokalen ÖPNV eingebunden.

Gemäß ISEK gibt es im Innenstadtbereich etwa 150 öffentliche Stellplätze, die zumeist auf eine Höchstparkdauer von drei Stunden begrenzt sind. Der überwiegende Teil davon befindet sich straßenbegleitend an der Bahnhofstraße, am Hans-Schweitzer-Platz und an der Verbandsgemeindeverwaltung. Daneben gibt es vor dem Gebäudekomplex der „Neuen Mitte“ sowie vor den Geschäften Netto und Action weitere (private) Stellplätze. An der Christian-Heibel-Straße ergänzt ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz das Stellplatzangebot für den östlichen Bereich der Ortsmitte und bietet direkten Zugang zum Reginlindenpark. Dieser Grünbereich stellt einen wichtigen Erholungsraum für die Bevölkerung dar und trägt somit zur Aufenthaltsqualität des Innenstadtbereichs bei.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Angebotsvielfalt im gewachsenen Innenstadtbereich auf wenige größere Betriebe – allen voran die beiden Lebensmittelmärkte Penny und Netto – und einige kleinere Fachgeschäfte begrenzt ist. Mit der „Neuen Mitte“ konnte ein zentraler Mittelpunkt geschaffen werden, wodurch moderne Angebotsformate erfolgreich in der ansonsten durchgängig kleinteilig strukturierten Stadtmitte angesiedelt werden konnten. Zudem wurde mit der Ansiedlung des Action-Marktes im Zuge der Neuaufrichtung von Netto die Sortimentsbreite deutlich ausgeweitet – wenngleich nur auf jeweils geringen Verkaufsflächen je Teilsortiment.

Angesichts dieser Strukturen stellt das rund 300 Meter von der „Neuen Mitte“ entfernte Einkaufszentrum Hüter einen wichtigen, ergänzenden Angebotsstandort in zentraler Lage von Wirges dar. Dieses ist neben Nahversorgungsangeboten auch durch großformatige Anbieter innenstadtrelevanter Sortimente geprägt und erweitert somit das bestehende Angebot der gewachsenen Ortsmitte.

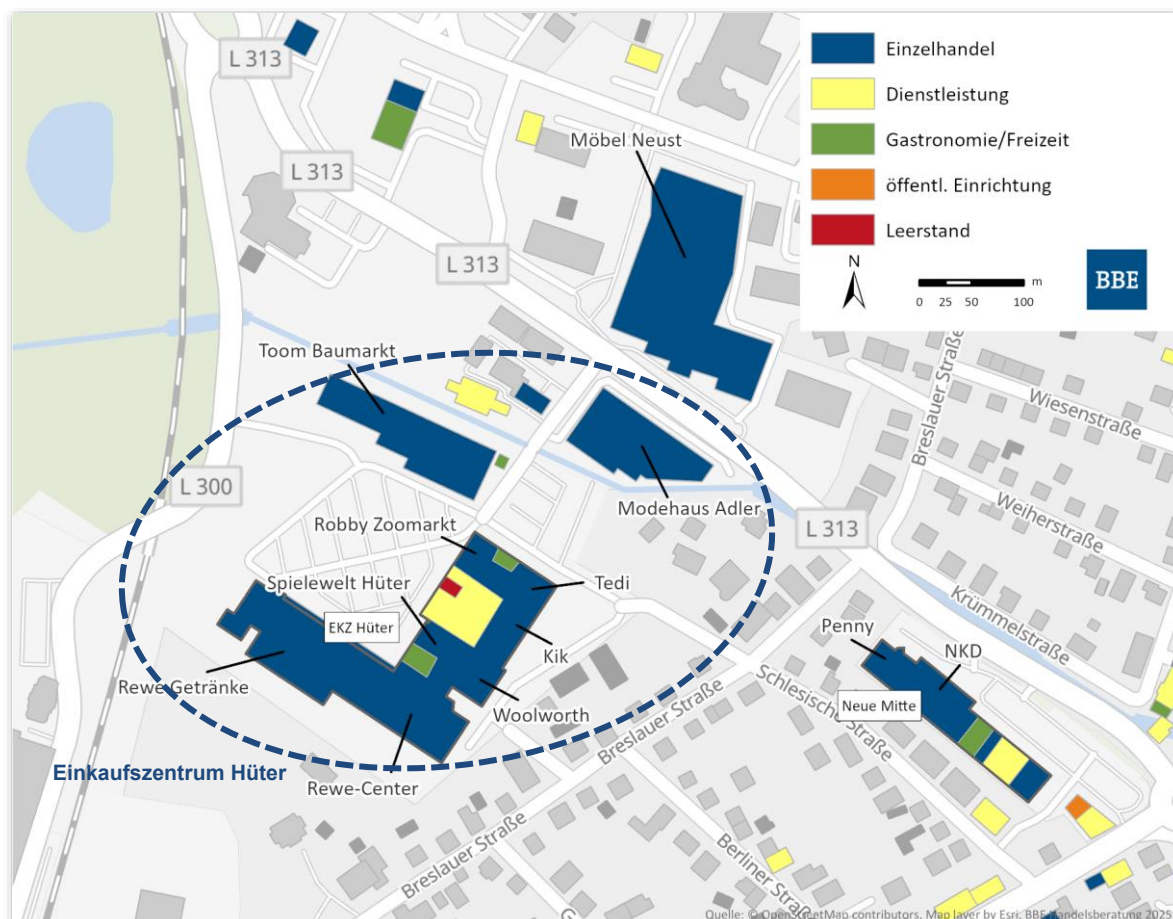
EINKAUFSZENTRUM HÜTER

Das Einkaufszentrum „Hüter“ ist günstig gelegen und über die Wirgeser Umgehungsstraße „Siemensstraße“ (L 300) sowie über die L 313, die den Standortbereich unmittelbar an den gewachsenen Innenstadtbereich anschließt, zu erreichen. Zusätzlich besteht eine fußläufige Verbindung über die Schlesische Straße im rückwärtigen Bereich der Neuen Mitte. Diese vielseitige Erschließung macht das Center nicht nur für motorisierte Kunden, sondern auch für Fußgänger und Fahrradfahrer gut erreichbar.

Mit 14 Betrieben, einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 12.500 m² und einem Umsatzvolumen von etwa 34 Mio. € ist das Einkaufszentrum Hüter einschließlich des unmittelbar angrenzenden Modehauses Adler der zweitgrößte Angebotsstandort im gesamten Verbandsgemeindegebiet. Vor allem aufgrund seiner großflächigen Anbieter, die in der kleinteiligen Ortsmitte von Wirges nicht unterzubringen sind, ergänzt es das bestehende Angebot der Innenstadt und kann zudem eine überörtliche Ausstrahlungskraft entfalten.

Strukturprägend wirken hier der im Jahr 2025 umfassend modernisierte und erweiterte Verbrauchermarkt „Rewe-Center“ mit eigenem Getränkemarkt, der Toom Bau- und Gartenmarkt sowie das Modehaus Adler. Ergänzt wird das Angebot durch die preisorientierten Fachmärkte Woolworth und Kik sowie den Nonfood-Discounter Tedi.

Abbildung 21: Angebotssituation Einkaufszentrum Hüter



Quelle: BBE-Darstellung 2025

Zu den ebenfalls dort ansässigen Fachgeschäften zählen das Schreibwarengeschäft Wetzlar, die Spielewelt Hüter und der Robby Zoofachmarkt. Das nahversorgungsrelevante Angebot wird unter anderem durch eine Apotheke in der Vorkassenzzone des Rewe-Centers ergänzt. Mehrere publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe komplettieren das Angebotsspektrum, darunter eine Postfiliale, ein Friseur und Barbershop, ein Nagelstudio, eine Änderungsschneiderei, eine Textilreinigung, eine Sparda-SB-Bank, ein Fitnessstudio und ein Eiscafé.

Die gemeinsam mit dem angrenzenden Toom-Baumarkt genutzte, großzügig dimensionierte Stellplatzanlage schafft wichtige Synergieeffekte. Dank seiner Alleinstellung als einziger Anbieter dieser Betriebsform im gesamten Verbandsgemeindegebiet übernimmt der Baumarkt eine entsprechende Versorgungsfunktion im Bau- und Heimwerkerbedarf und generiert zusätzliche Kundenfrequenzen, von denen wiederum auch das Einkaufszentrum profitiert. Gleiches gilt für das nördlich gelegene

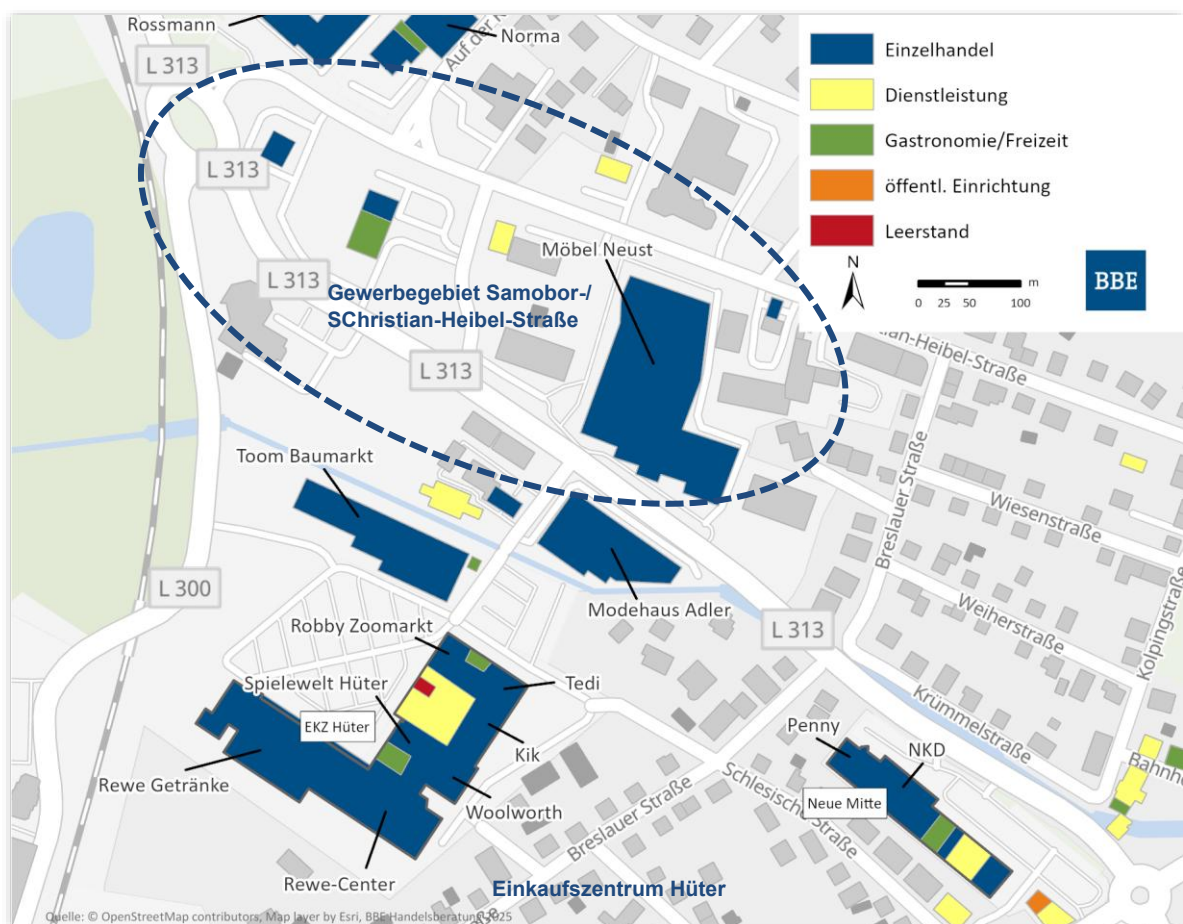
Modehaus Adler, das mit knapp 1.600 m² der mit Abstand größte Fashionanbieter in der VG Wirges ist.

Das Einkaufszentrum etabliert sich damit als zentraler Angebotsstandort mit überörtlicher Ausstrahlungskraft in Ergänzung zur nahegelegenen Stadtmitte von Wirges. Die Bündelung zahlreicher Angebote an einem Ort macht es insbesondere für autoorientierte Kunden aus dem gesamten Verbandsgemeindegebiet zu einem Angebotsstandort von zentraler Versorgungsbedeutung. Durch die Kombination aus großformatigen Anbietern, Fachgeschäften und ergänzenden Dienstleistungen trägt das Einkaufszentrum maßgeblich zur mittelzentralen Einzelhandelsversorgung der Verbandsgemeinde Wirges bei.

GEWERBEGEBIET SAMOBORSTRAßE/ CHRISTIAN-HEIBEL-STRAßE

Der hinsichtlich der Verkaufsfläche mit Abstand größte Angebotsstandort der Stadt Wirges befindet sich im Gewerbegebiet zwischen Samoborstraße und Christian-Heibel-Straße. Er grenzt unmittelbar nördlich an das Einkaufszentrum Hüter und ist von diesem lediglich durch den Verlauf der Samoborstraße getrennt.

Abbildung 22: Angebotssituation Gewerbegebiet Samoborstraße/ Christian-Heibel-Straße



Quelle: BBE-Darstellung 2025

Standortprägend ist das rund 25.000 m² große Möbelhaus Neust, das zugleich den bei weitem größten Einzelhandelsbetrieb im gesamten Verbandsgemeindegebiet darstellt. Als Hauptanbieter für Möbel und Einrichtung entfaltet es aufgrund seiner regionalen Bedeutung eine starke Ausstrahlung, die weit über das Verbandsgemeindegebiet hinausreicht.

Das Angebot wird durch einen Getränkefachmarkt an der Christian-Heibel-Straße sowie durch zwei Tankstellen (Aral, Tankstelle Schlotter) ergänzt. Im Gewerbegebiet befinden sich zudem ein Reisebüro, ein Fitnesscenter, ein Kosmetik- und Friseursalon, eine Praxis für Physiotherapie sowie eine Spielhalle. Das sonstige Umfeld wird durch mehrere Autohäuser und Kfz-Werkstätten geprägt, die den Charakter dieses autoaffinen Gewerbebestands unterstreichen.

Aufgrund der Lage am Knotenpunkt der L 313 und L 300 profitiert der Standort von einer sehr guten überörtlichen verkehrlichen Erschließung. Daneben ist der Standortbereich sowohl über die Samoborstraße (L 313) als auch über die parallel verlaufende Christian-Heibel-Straße an das östlich gelegene Stadtzentrum angebunden. Die Distanzen belaufen sich hier auf etwa 500 – 600 Meter.

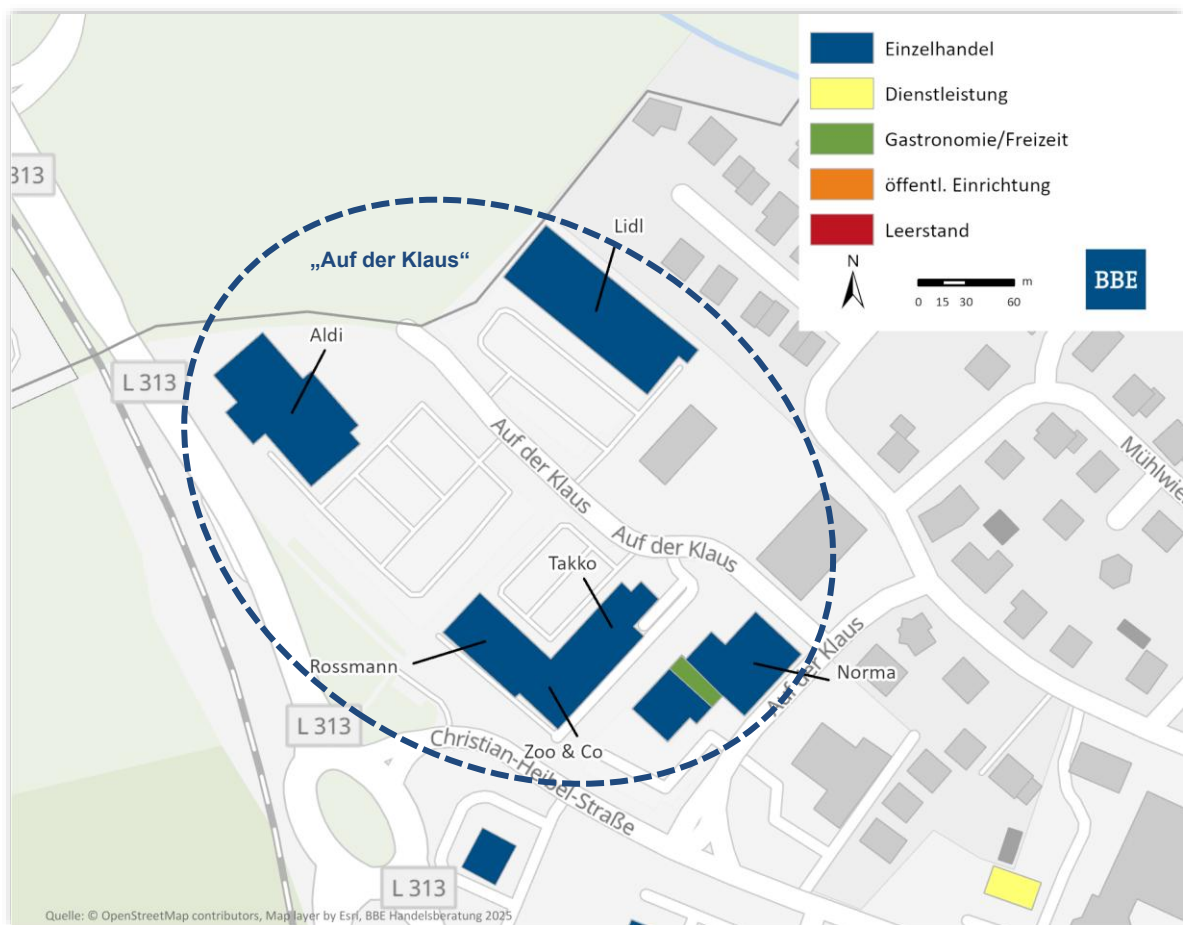
ANGEBOTSSTANDORT „AUF DER KLAUS“

Im nordwestlichen Stadtgebiet von Wirges schließt sich nördlich an das Gewerbegebiet Samoborstraße/Christian-Heibel-Straße im Bereich „Auf der Klaus“ ein zusätzlicher Angebotsstandort mit Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten an.

Dieser wird unter anderem durch einen Standortverbund gebildet, der sich im Kreuzungsbereich Christian-Heibel-Straße/Auf der Klaus befindet und aus einem hinsichtlich seiner Verkaufsfläche nicht mehr marktgängigen Norma-Lebensmitteldiscounter, einer Bäckerei, einem arabischen Supermarkt sowie einer Spielhalle besteht.

Rückwärtig hierzu schließt sich ein kleiner Fachmarktkomplex bestehend aus dem einzigen Drogeriemarkt der VG Wirges (Rossmann), einem Takko-Bekleidungsfachmarkt sowie dem Heimtierfachmarkt Zoo & Co. an. Am Ende der Stichstraße „Auf der Klaus“ befinden sich zudem die großflächigen Discountmärkte Lidl und Aldi Süd, die nicht nur als Nahversorger der fußläufig angebundenen Wirgeser Wohngebiete fungieren, sondern auch als wichtige, die Nahversorgung abrundende Lebensmittelmärkte im Verbandsgemeindegebiet.

Durch die Lage am Knotenpunkt der L 313 und L 300 sowie die direkte Anfahrbareit über die Christian-Heibel-Straße profitiert der Standort ebenso wie das benachbarte Gewerbegebiet von einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit.

Abbildung 23: Angebotssituation „Auf der Klaus“

Quelle: BBE-Darstellung 2025

Insgesamt umfasst der Standort „Auf der Klaus“ neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 4.500 m² und einem Umsatzvolumen von etwa 27 Millionen Euro. Mehr als zwei Drittel der Verkaufsfläche entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Noch deutlicher wird die Fokussierung auf die Nahversorgung bei der Umsatzleistung: Mehr als drei Viertel der Erlöse stammen aus diesen Sortimenten. Damit übernimmt der Standort eine wesentliche Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs und stellt eine wichtige Ergänzung zum bestehenden Angebot der Innenstadt sowie des Einkaufszentrums Hüter dar.

4.2.2 Dernbach

Im Vergleich zur Stadt Wirges verfügt das kooperierende Mittelzentrum Dernbach nur über ein stark begrenztes Einzelhandelsangebot. Die zugeordnete mittelzentrale Funktion ist daher in erster Linie auf das Herz-Jesu-Krankenhaus mit seinen knapp 240 Betten zurückzuführen, das die medizinische Versorgung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet sowie das weitere Umland sicherstellt. Nach

Betreiberangaben werden dort jährlich rund 11.000 stationäre und 40.000 ambulante Patienten behandelt.²⁵

In Dernbach gibt es derzeit acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.400 m² Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte bestehen sowohl in der Ortsmitte als auch in sonstigen Lagen.

Die gewachsene Ortsmitte erstreckt sich als verdichteter Bereich über ein etwa 400 Meter langes Teilstück entlang der Hauptstraße (L 312) zwischen der Bahntrasse und dem Kreuzungsbereich mit der Montabaurer Straße (K 148). Die Baustruktur ist vorwiegend durch kleinteilige, historische Bebauung geprägt. Den städtebaulichen Mittelpunkt bilden der Rathausvorplatz und die sich auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite befindende Kirche St. Laurentius mit dem daneben liegenden Gemeindezentrum inklusive integrierter Bücherei.

Das Einzelhandelsangebot in der Ortsmitte ist stark reduziert und umfasst nur noch wenige Betriebe (u. a. Jösch Lebensmittel, Geschenke & Dekoration, Konditorei Görg), die zusammen lediglich rund 240 m² Verkaufsfläche bereitstellen. Dadurch besteht nur noch eine sehr rudimentäre Einzelhandelsstruktur.

Das Angebot entlang der Hauptstraße wird folglich vorwiegend durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote geprägt. Dazu zählen unter anderem mehrere Friseure, Versicherungen, eine Physiotherapiepraxis, ein Sonnenstudio sowie ein Kosmetikstudio. Das gastronomische Angebot umfasst mehrere Restaurants, die Klosterschänke als traditionelle Gaststätte sowie verschiedene Imbisse.

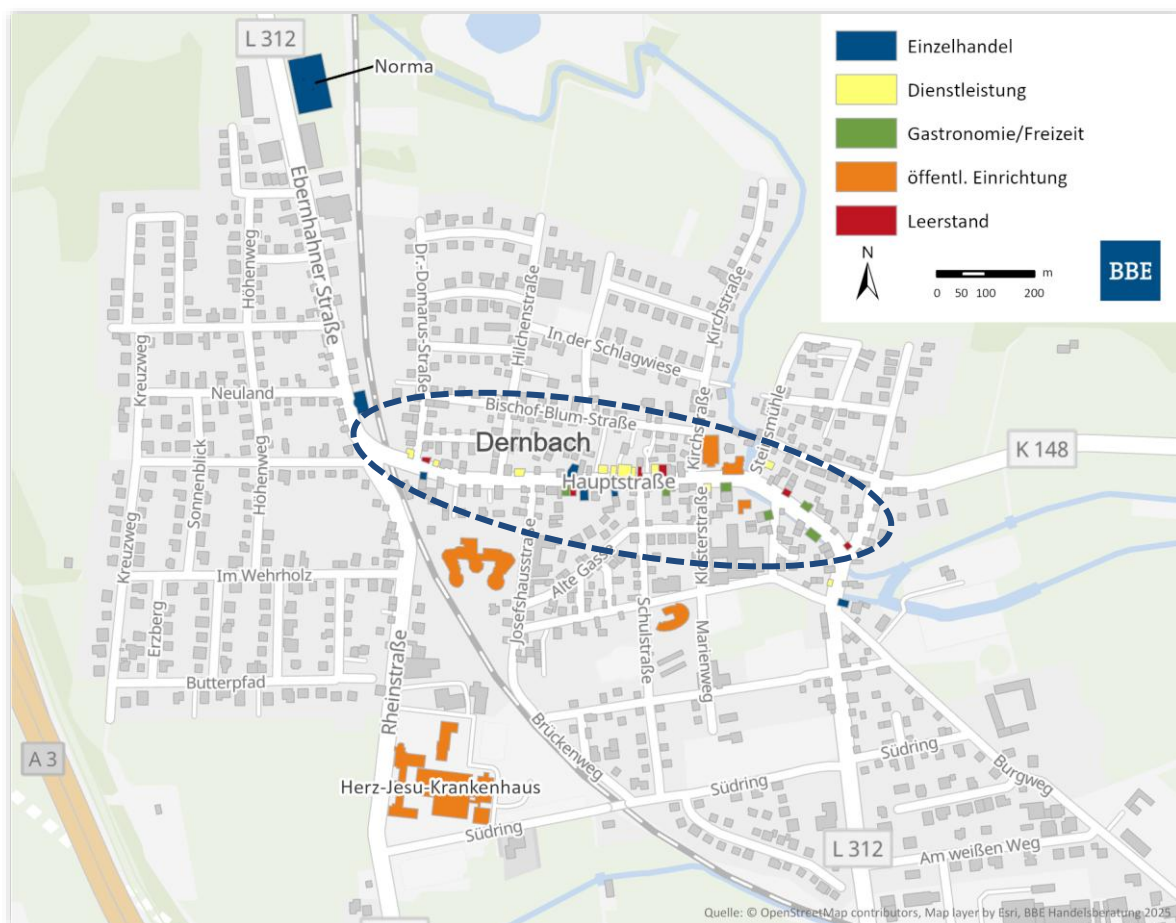
Zum Erhebungszeitpunkt wurden entlang der Hauptstraße fünf Ladenleerstände erfasst, darunter das ehemalige Ladenlokal von Leyendecker Mode. Zudem sind bereits vermehrt Wohnnutzungen in den Hauptgeschäftsbereich integriert, was den funktionalen Wandel dieses Bereichs verdeutlicht.

Rund 200 Meter östlich der Ortsmitte befindet sich zudem eine moderne Bäckerei mit Außengastronomiebereich. Diese setzt sich jedoch räumlich und funktional von den verdichteten Nutzungsstrukturen der Ortsmitte ab.

Südwestlich des Hauptgeschäftsbereichs befindet sich ein Seniorenzentrum mit knapp 200 Pflegeplätzen, das fußläufig an den zentralen Bereich angeschlossen ist.

²⁵ Quelle: Herz-Jesu-Krankenhaus Dernbach

Abbildung 24: Angebotssituation in Dernbach



Quelle: BBE-Darstellung 2025

In Dernbach gibt es daneben lediglich noch drei weitere Einzelhandelsbetriebe. Westlich des Bahnübergangs an der Hauptstraße befindet sich ein Fachgeschäft für Öfen. An der Grenze zwischen dem Stadtgebiet Wirges und der Ortsgemeinde Dernbach ist zudem das Gartencenter Allerhand ansässig. Obwohl es unmittelbar an den Wirgeser Siedlungskörper anschließt und auch von dort verkehrlich erschlossen wird, ist es administrativ Dernbach zugeordnet und stellt dort den größten Einzelhandelsbetrieb dar.

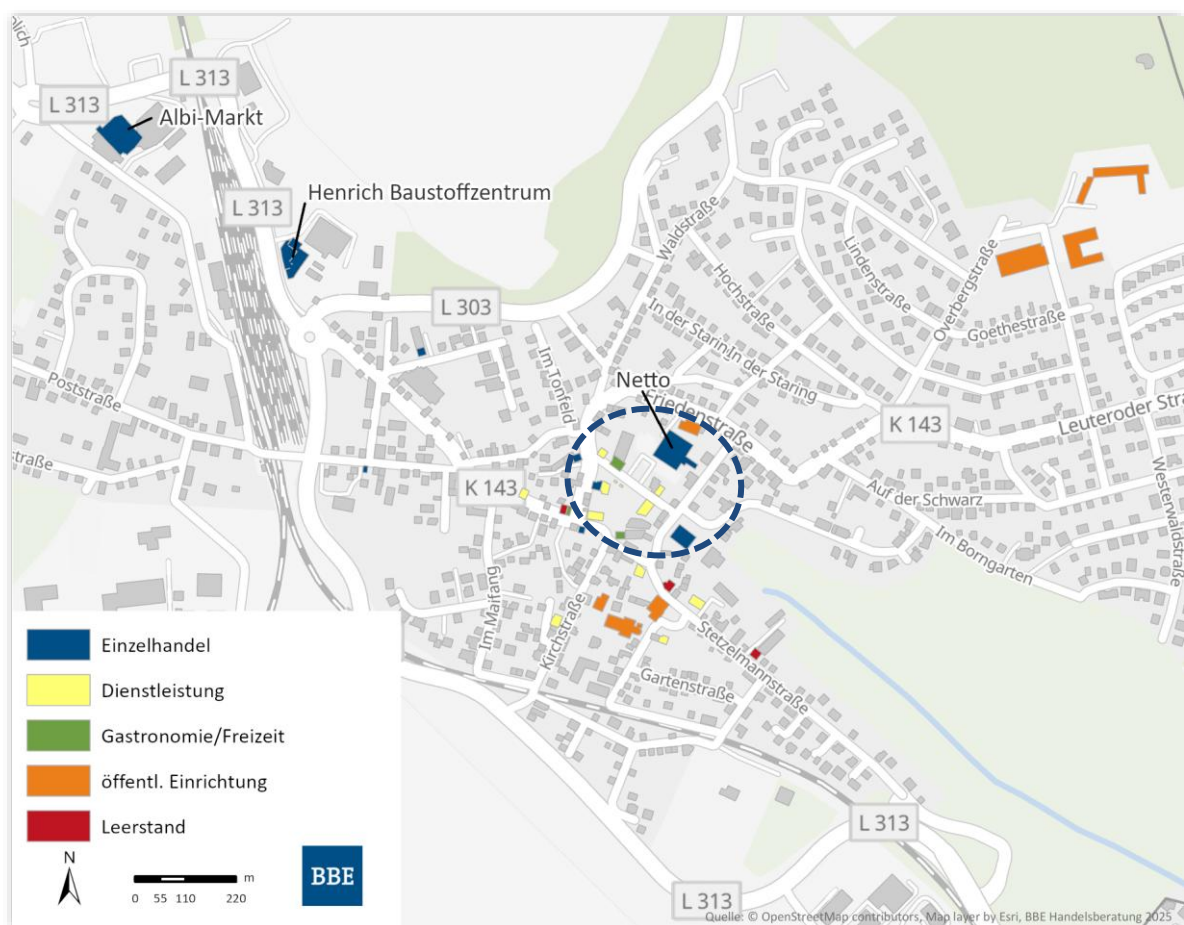
Perspektivisch wird das lokale Einzelhandelsangebot zudem durch den bereits genehmigten Norma-Lebensmitteldiscounter am nördlichen Ortseingang von Dernbach erweitert. Damit wird die lokale Bevölkerung erstmals in der Lage sein, sich wohnortnah zu versorgen, und ist nicht mehr darauf angewiesen, umliegende Angebotsstandorte aufsuchen zu müssen. Die bislang defizitäre Nahversorgungssituation in Dernbach wird sich durch die Ansiedlung des aktuell mit maximal 800 m² geplanten Lebensmittelmarktes folglich deutlich verbessern.

4.2.3 Siershahn

Die Ortsgemeinde Siershahn grenzt im Nordwesten an die Stadt Wirges und zählt rund 3.000 Einwohner, was die zweithöchste Bevölkerungszahl im Verbandsgemeindegebiet bedeutet.

Insgesamt gibt es dort aktuell zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 3.100 m², die einen Gesamtumsatz von 13,5 Mio. € erwirtschaften. Dabei sind verschiedene räumliche Angebotsschwerpunkte innerhalb der Ortsgemeinde festzustellen.

Abbildung 25: Angebotssituation in Siershahn



Quelle: BBE-Darstellung 2025

In der gewachsenen Ortsmitte besteht um den Konrad-Adenauer-Platz, dem städtebaulichen Mittelpunkt von Siershahn, eine zentrale Platzstruktur mit verdichteten Nutzungen. Neben einer Netto-Filiale mit integrierter Bäckerei befinden sich dort eine Apotheke, SB-Banken, Arztpraxen, Friseure und weitere Dienstleister. Der das Zentrum prägende Netto-Markt wurde 2019 abgerissen und mit dem aktuellen Filialkonzept an gleicher Stelle wiedererrichtet. Im Zuge dessen wurde die Verkaufsfläche auf etwa 1.000 m² erweitert.

Im weiteren Siedlungsbereich sind zudem ein Getränkemarkt mit rund 300 m² Verkaufsfläche, ein inhabergeführtes orthopädisches Schuhhaus, eine weitere Apotheke sowie ein Hofladen ansässig. Vereinzelt sind auch einige durchgehend kleinteilige und über das Gemeindegebiet verteilte Leerstände vorzufinden.

Im nordwestlich der Ortsmitte gelegenen Gewerbegebiet befindet sich in dezentraler Lage mit Baustoffe Henrich der größte Einzelhandelsbetrieb in Siershahn. Mit dem Ende 2023 eröffneten, auf osteuropäische Lebensmittel spezialisierten Albi-Markt (rd. 400 m² Verkaufsfläche) ist dort zudem eine zusätzliche Einkaufsgelegenheit geschaffen worden.

Sortimentsbezogen besteht damit in Siershahn ein deutlicher Versorgungsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerie- sowie Apothekenwaren. Insbesondere der Einzelhandelsstandort in der Siershahner Ortsmitte sichert eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und stellt damit einen wichtigen Baustein der Nahversorgung in diesem Teil des Verbandsgemeindegebiets dar.

4.2.4 Sonstiges Verbandsgemeindegebiet

Das Einzelhandelsangebot in den übrigen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Wirges umfasst lediglich zehn weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.070 m² und einem Umsatzvolumen von rund 2,8 Mio. €. ²⁶ Damit machen sie flächen- und umsatzbezogen lediglich 2 % des gesamten Einzelhandels in der Verbandsgemeinde Wirges aus.

Der Größe nach absteigend handelt es sich um folgende Betriebe:

- Staudt: Modemarkt Fries (ca. 440 m²)
- Ebernahn: Profi Parts Kfz-Teile (ca. 150 m²)
- Moschheim: Matratzen Outlet Store Werksverkauf (ca. 100 m²)
- Staudt: Khawaja Ledermoden (ca. 100 m²)
- Mogendorf: Aral-Shop (ca. 80 m²)
- Staudt: Blumenkollektion (ca. 60 m²)
- Mogendorf: Bäckerei Grund (ca. 50 m²)
- Bannberscheid: Bäckerei Burggraf (ca. 40 m²)

²⁶ Der in der Kapellenstraße in Ebernahn gelegene Trauringspezialist hat aktuell ausschließlich sein Ladenlokal in Koblenz besetzt und wird daher nicht bei den Bestands- bzw. Umsatzzahlen der VG Wirges berücksichtigt.

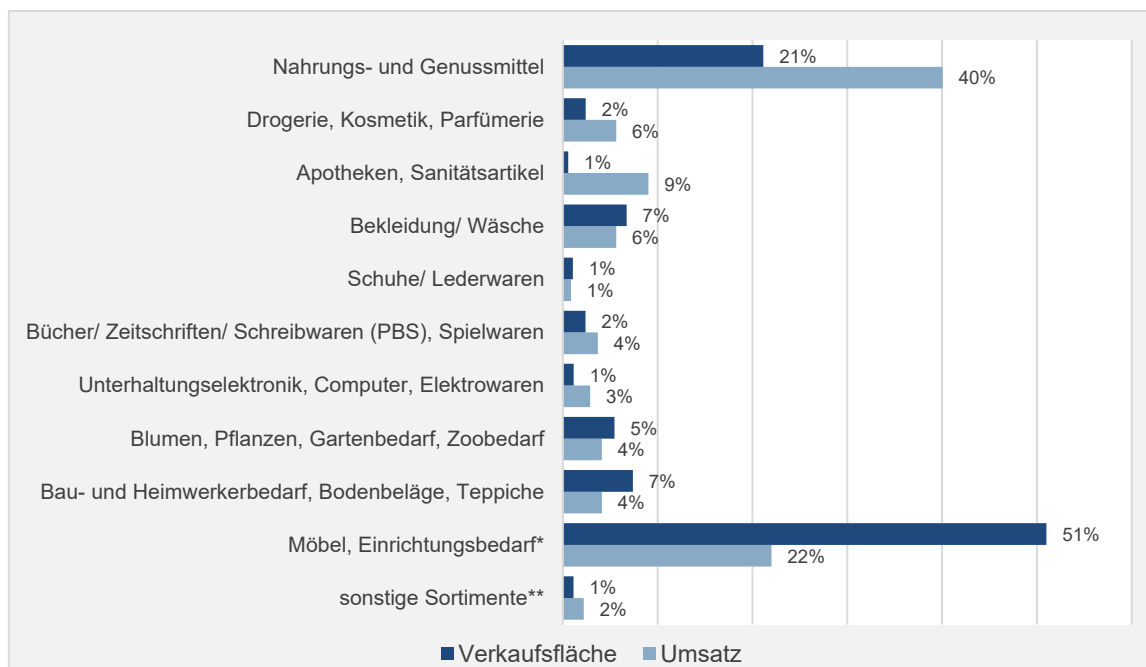
- Helferskirchen: Bäckerei Selbachs (ca. 30 m²)
- Staudt: Juwelier Höffer (ca. 20 m²)

Die Ortsgemeinden Ötzingen, Leuterod und Niedersayn verfügen demgegenüber über keinen Einzelhandelsbesatz und sind infolgedessen vollumfänglich auf die Versorgungsangebote in Wirges oder benachbarten Kommunen angewiesen.

4.3 Einzelhandelsausstattung in der VG Wirges nach Sortimenten

Der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt der VG Wirges liegt eindeutig im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf**. Auf dieses Sortiment entfallen mit knapp 27.240 m² mehr als die Hälfte des gesamten Verkaufsflächenbestandes. Angebotsprägend ist hierbei vor allem das in der Stadt Wirges ansässige Möbelhaus Neust. Die flächenextensive Warenpräsentation in diesen Sortimentsgruppen geht jedoch mit relativ geringen Flächenleistungen einher, so dass der sortimentsbezogene Umsatzanteil mit rd. 29 Mio. € bzw. rd. 22 % deutlich unterhalb des gesamtgemeindlichen Verkaufsflächenanteils liegt (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der VG Wirges nach Warengruppen



* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Sport, Campingartikel, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

Den höchsten sortimentsbezogenen Umsatzanteil erzielt das nahversorgungsrelevante Sortiment **„Nahrungs- und Genussmittel“** mit rund 40 %, was etwa 54 Mio. € entspricht. Mit etwa 11.400 m² Verkaufsfläche (rund 21 %) erreicht dieses Sortiment zugleich den zweithöchsten Verkaufsflächenanteil.

Dabei besteht in der VG Wirges ein differenziertes Angebot, das neben dem Vollsortimenter Rewe XL vor allem durch mehrere Lebensmitteldiscounter mit Penny, Aldi Süd, Lidl, Norma und Netto in der Stadt Wirges geprägt wird. In Siershahn ist zudem ein Netto-Markt vorhanden. Perspektivisch soll die Angebotssituation im Mittelzentrum Dernbach um einen Lebensmitteldiscounter des Betreibers Norma ergänzt werden.²⁷

Das Lebensmittelangebot im Verbandsgemeindegebiet wird darüber hinaus durch mehrere ethnische und spezialisierte Lebensmittelmärkte, Getränkemärkte, Ladenhandwerksbetriebe, Hofläden und sonstige kleinteilige Anbieter ergänzt.

Die ebenfalls zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählenden **Drogeriewaren** vereinen rund 7,5 Millionen Euro bzw. etwa sechs Prozent des insgesamt getätigten Einzelhandelsumsatzes auf sich. Neben den im Randsortiment der Lebensmittelmärkte geführten Angeboten wird das Drogeriesortiment vor allem durch den in der Stadt Wirges ansässigen Anbieter Rossmann geprägt.

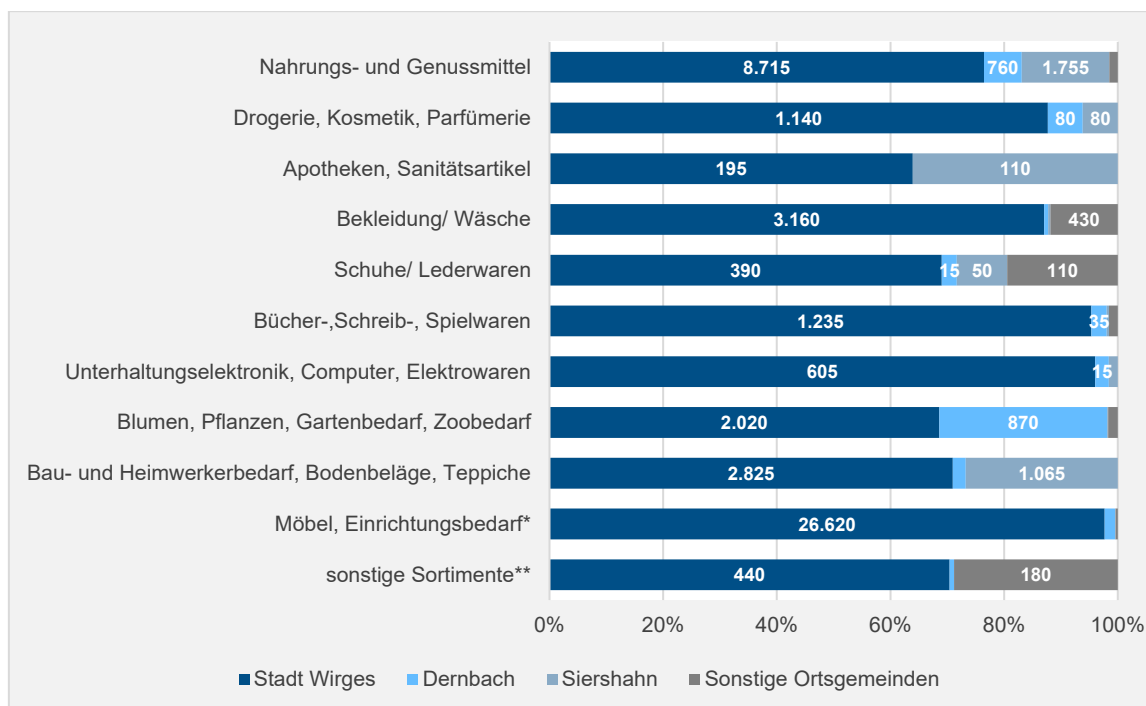
Dem Angebotssegment **„Pharmazie (Apotheken/Sanitätsbedarf)“** lassen sich in der Stadt Wirges gleich zwei Apotheken zuordnen: die Apotheke im Hüter Einkaufszentrum sowie die Apotheke an der Bahnhofstraße in der gewachsenen Ortsmitte. Darüber hinaus sichern zwei weitere Apotheken die gemeindebezogene Versorgung in Siershahn. Ein Sanitätshaus ist im Verbandsgemeindegebiet allerdings nicht vorhanden. Ein Optik- und Akustikfachgeschäft in der Wirgeser Ortsmitte ergänzt das Sortiment um den Bereich „Hörgeräte“.

Mit insgesamt vier Apotheken im Verbandsgemeindegebiet ist die Ausstattung in der VG Wirges mit ca. 5.100 Einwohnern je Apotheke als angemessen zu bewerten.²⁸ Insgesamt wird im Bereich Pharmazie ein Jahresumsatz in Höhe von rund 12,1 Mio. € erzielt, was einem Anteil von etwa 9 % am Gesamtumsatz der VG Wirges entspricht.

Auf die in kurzen Abständen und dementsprechend häufig nachgefragten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Pharmazie entfallen somit in Summe mit einem Jahresumsatz von knapp 74 Millionen Euro etwa 55 Prozent des insgesamt in der Verbandsgemeinde Wirges erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes.

²⁷ bereits in BBE-Berechnungen berücksichtigt

²⁸ Im rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt wird ein Wert von ca. 5.040 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: ABDA-Statistik 2025, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz).

Abbildung 27: Verkaufsflächen in der VG Wirges nach Sortimenten

* Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Sport, Campingartikel, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Erhebungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

Auch bei **Bekleidung, Schuhen und Lederwaren** liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf der Stadt Wirges. Neben dem großflächigen Modefachmarkt Adler im Einkaufszentrum Hüter sind im Stadtgebiet mehrere Filialisten aus dem Preiseinstiegssegment vertreten, darunter Takko, NKD, Woolworth und Kik.

Das sonstige Bekleidungsangebot in der Verbandsgemeinde wird nur durch einige wenige weitere Anbieter ergänzt. Neben dem Fabrikverkauf Fries in der Ortsgemeinde Staudt sowie einem weiteren Lagerverkauf (Ledermoden) im Gewerbegebiet Staudt gibt es in Siershahn zudem ein orthopädisches Schuhhaus. Weitere Schuhanbieter sind nicht vorhanden. Das darüber hinausgehende Angebot beschränkt sich vornehmlich auf die Randsortimente des Vollsortimenters Rewe XL, das Aktionswarensortiment der Lebensmitteldiscounter sowie die Teilflächen des Ende 2025 eröffneten Mehrsortimentanbieters Action. Zusammen entfallen auf diese Sortimentsgruppen mit ca. 4.200 m² rund 8 % der Gesamtverkaufsfläche sowie ca. knapp 9 Mio. € Umsatz (rund 7 %).

Ein ähnlich hoher Verkaufsflächenanteil ist mit rund 4.000 m² auch im Bereich **Bau- und Gartenbedarf** (inklusive Floristik/Tierbedarf) auszumachen, was etwa 7 % der Gesamtverkaufsfläche entspricht. Aufgrund der geringeren Flächenproduktivität fällt der Umsatzanteil mit 4 % allerdings deutlich geringer aus.

Das Bau- und Gartenmarktsortiment wird hierbei vor allem durch den Anbieter Toom Baumarkt geprägt. Zudem ergänzen weitere spezialisierte Anbieter (u. a. das Gartencenter Allerhand in Dernbach und Baustoffe Henrich in Siershahn) das lokale Angebot.

Das Sortiment „**Heimtierbedarf**“ wird vor allem durch die in Wirges ansässigen Fachmärkte „Zoo & Co.“ (Auf der Klaus) und Robby-Zoofachmarkt im Hüter-Einkaufszentrum abgedeckt. Darüber hinaus ist das Teilsortiment „Tierfutter“ auch regelmäßig im Randsortiment der ortsansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte zu finden.

Der Angebotsbereich für **Bücher-, Schreib- und Spielwaren** ist überwiegend kleinteilig strukturiert und umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.300 m². Dabei konzentriert sich das Angebot nahezu ausschließlich auf die Stadt Wirges. In der Wirgeser Ortsmitte befindet sich eine inhabergeführte Buchhandlung, die allerdings bereits ihre Schließung zum Ende des Jahres 2025 angekündigt hat. Im Einkaufszentrum Hüter sind sowohl ein Schreibwarengeschäft als auch das Spielwarenfachgeschäft Hüter Spielewelt ansässig. Das weitere Angebot beschränkt sich auf die entsprechenden Randsortimente der Drogerie- und Lebensmittelgeschäfte sowie der Mehrbranchenanbieter. Insgesamt bildet die Sortimentsgruppe mit ca. 5 Mio. € einen Umsatzanteil von rund 4 %.

Weitere Verkaufsflächen- bzw. Umsatzschwerpunkte sind nicht auszumachen. Das jeweilige Angebot in den sonstigen Branchen entfällt oftmals nur auf wenige Betriebe bzw. auf Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte bzw. Nonfood-Discounter.

- Das Angebot an **Unterhaltungselektronik, Computern und Elektrowaren** beschränkt sich im Wesentlichen auf den ca. 400 m² großen Anbieter „Elektrotechnik Schmitz“ im Gewerbegebiet Wirges, der ein umfassendes Basisangebot vorhält. Ein großflächiger Elektrofachmarkt ist in der VG Wirges jedoch nicht ansässig, sodass die Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe bei rund 630 m² liegt.
- **Fahrräder** werden nur von einem kleinen Fachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von unter 50 m² und auf das Wochenende beschränkten Öffnungszeiten in der Ortsmitte von Wirges angeboten. Ein zusätzliches Angebot an Fahrradzubehör besteht über die Aktionswaren der Discounter sowie die Teilflächen von Action und Tedi.
- **Autozubehör** wird insbesondere durch den Fachmarkt „Profi Parts Kfz-Teile“ in der Ortsgemeinde Ebernahn sowie ergänzend durch mehrere Tankstellen-Shops angeboten. Auch der Toom-Baumarkt hält entsprechende Angebote vor.
- **Sport- und Campingartikel** sind dagegen nur in den wöchentlich wechselnden Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter sowie auf den Teilflächen der Mehrbranchenanbieter erhältlich.
- Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf zwei Optiker in der Stadt Wirges und einen Juwelier in der Ortsgemeinde Staudt.

Abbildung 28: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Wirges nach Sortimenten

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11.400	21	53,7	40
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	1.300	2	7,5	6
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	310	< 1	12,1	9
Bekleidung, Wäsche	3.630	7	7,5	6
Schuhe, Lederwaren	570	1	1,1	1
Sport-, Campingartikel	30	*	0,3	< 1
Bücher, Zeitschriften	230	< 1	1,3	1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	430	< 1	1,6	1
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	630	1	2,1	2
Möbel	22.620	42	22,9	17
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	2.530	5	2,7	2
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Heimtextilien, Bettwaren	1.600	3	2,3	2
Lampen, Leuchten	490	1	1,0	< 1
Elektrohaushaltsgeräte	360	< 1	1,6	1
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	270	< 1	2,4	2
Optik, Uhren, Schmuck	260	< 1	1,7	1
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	3.980	7	5,5	4
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	2.090	4	3,4	3
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	850	2	2,1	1,6
Autozubehör	270	< 1	1,0	< 1
Sonstiger Einzelhandel**	70	*	< 1	*
Gesamt	56.920	100	134,1	100
* Glas, Porzellan, Keramik				
** u. a. Fahrräder, Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen				
Quelle: BBE-Erhebungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)				

4.4 Wohnortnahe Versorgung

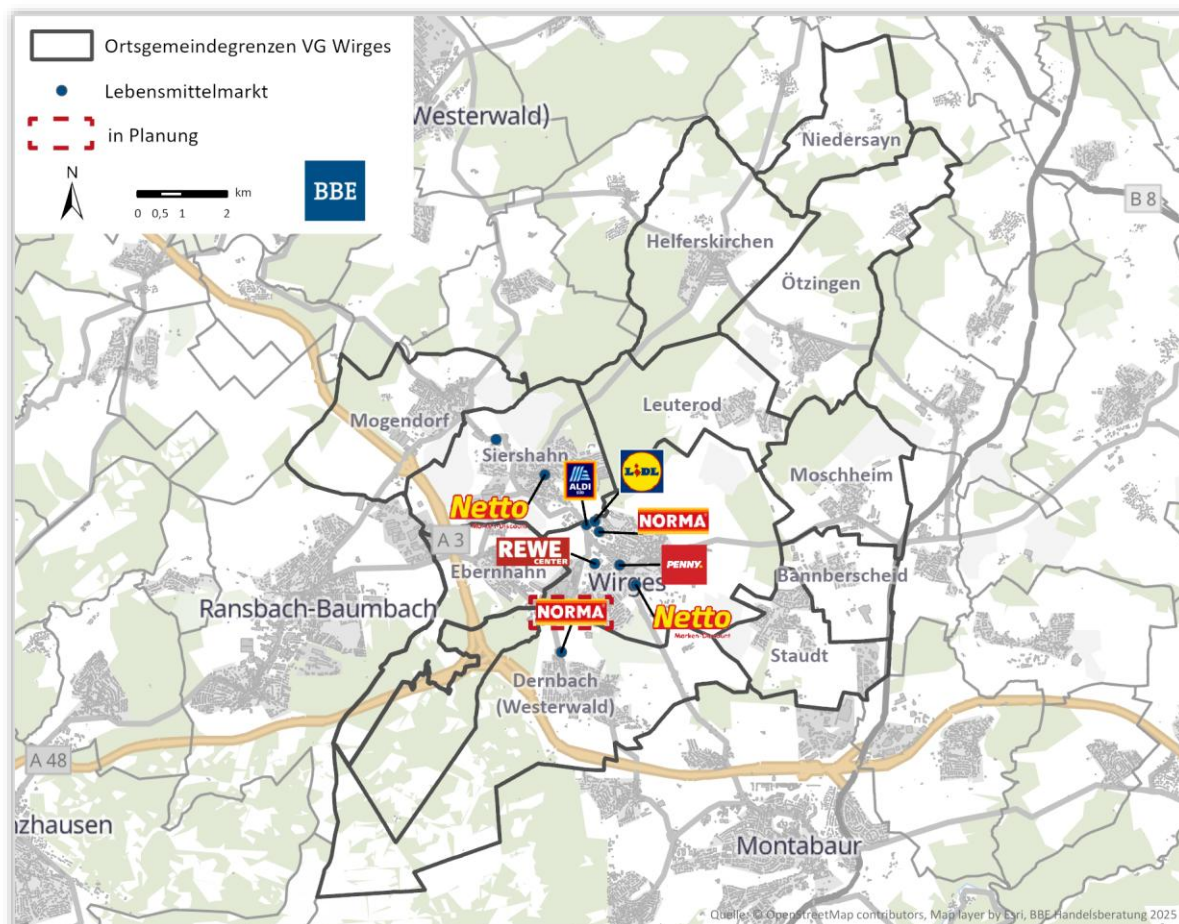
Ein Schwerpunktthema des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stellt die Frage der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dar. Dabei handelt es sich insbesondere um Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Pflegemittel sowie ergänzende, häufig nachgefragte Randsortimente wie Tierfutter oder Zeitungen/ Zeitschriften.

Träger der „Nahversorgung“ sind im Wesentlichen Lebensmittel-Vollsortimentsbetriebe (SB-Warenhäuser, Supermärkte), Discounter sowie Drogerie- und Getränkefachmärkte. Ergänzt wird das Versorgungsnetz in der Regel durch Ladenhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), Apotheken, Blumen- und Zeitschriftenfachgeschäfte, spezialisierte Anbieter von Obst/ Gemüse, Süßwaren und Getränken sowie von Kiosken, Tankstellenshops und bäuerlichen Direktverkaufsstellen („Hofläden“). Letztere sind im Regelfall als Direktvermarkter an die jeweilige Produktionsstätte gebunden und befinden sich daher eher in dörflich strukturierten Ortslagen. Aufgrund ihres zumeist eingeschränkten Angebotes, das sich oftmals auf selbst geerntete bzw. hergestellte Produkte beschränkt, können Hofläden regelmäßig nur eine sehr ausschnittsweise Versorgungsfunktion übernehmen.

Nachfolgend werden die stationären nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der VG Wirges dargestellt und bewertet. Dies ist sowohl für die Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten als auch zur Einstufung zukünftiger Planvorhaben erforderlich.

Die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 m² zeigt eine deutliche Konzentration auf den zentralen Ort Wirges (vgl. Abbildung 29). Neben dem Vollsortimenter Rewe-Center (rd. 3.600 m² zzgl. Getränkemarkt) innerhalb des Hütter Einkaufszentrums sind mit Aldi, Lidl und Norma am Standort „Auf der Klaus“ drei Lebensmitteldiscounter vorhanden. Zudem wird das weitere Angebot in der Ortsmitte von Wirges durch den in der Neuen Mitte ansässigen Penny-Markt sowie den Ende des Jahres 2025 nach Neuauftellung eröffnenden Netto-Markt an der Südstraße ergänzt. Insgesamt wird allein durch die Lebensmittelmärkte auf einer Fläche von 8.350 m² die Nahversorgung innerhalb der Stadt Wirges sichergestellt.²⁹ Mit Ausnahme des Norma-Marktes sind alle genannten Betriebe großflächig (> 800 m²).

²⁹ Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelmärkte

Abbildung 29: Lebensmittelmärkte (> 400 m² VKF) in der Verbandsgemeinde Wirges

Quelle: BBE-Darstellung 2025

Darüber hinaus besteht eine ergänzende Nahversorgung in den Ortsgemeinden Siershahn mit dem bereits neu aufgestellten Netto-Lebensmittelmarkt (rd. 1.000 m²) in der Ortsmitte und dem Albi-Markt (rd. 400 m²) in Gewerbegebietslage sowie perspektivisch in dem mit der Stadt Wirges kooperierenden Mittelzentrum Dernbach, wo die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters (rd. 800 m²) geplant ist.³⁰ Damit ist im Lebensmittelbereich eine weitere Verbesserung der flächendeckenden Versorgungsqualität zu erwarten.

Mit Ausnahme einiger kleiner Angebote des Ladenhandwerks verfügt die Bevölkerung der sonstigen Ortsgemeinden – insbesondere im nördlichen und östlichen Verbandsgemeindegebiet – über keine Möglichkeit zur umfassenden Nahversorgung am Wohnort. Aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen der sonstigen Ortsgemeinden mit jeweils nur geringen Einwohnerzahlen kann dort folglich keine verbrauchernahe Versorgung sichergestellt werden, sodass die Bevölkerung für die Lebensmittelversorgung größere Wege zurücklegen muss. Die Bewohner dieser Bereiche sind somit auf

³⁰ bereits in BBE-Berechnungen berücksichtigt

motorisierte Mobilität angewiesen und müssen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen, um ihren täglichen Bedarf zu decken.³¹ Aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wäre eine jeweils eigene wohnortnahe (Basis-)Versorgung zwar wünschenswert, sie wird aber aufgrund der zum Teil sehr geringen Bevölkerungspotenziale kaum wirtschaftlich rentabel betrieben werden können.

Neben der räumlichen Verteilung ist auch die quantitative Ausstattung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten. Als Maß hierfür dient wiederum die „Arealität“³², die die vorhandenen Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel in Relation zur Einwohnerzahl setzt. In der Verbandsgemeinde Wirges beläuft sie sich auf rund 0,56 m² je Einwohner (vgl. Abbildung 30) und fällt damit in etwa genauso hoch aus wie in der benachbarten VG Montabaur mit rund 0,55 m²/Ew.³³

**Abbildung 30: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im Stadtgebiet
(nur Lebensmittel/ Getränke)**

Ortsgemeinden	Einwohner	Verkaufs- fläche*	Arealität	Kaufkraft	Umsatz*	Umsatz- Kaufkraft- Relation
	absolut	in m ²	in m ² / Ew.	in Mio. €	in Mio. €	in %
Stadt Wirges	5.861	8.715	1,49	15,4	43,3	281
Dernbach	2.544	760	0,30	7,3	3,3	45
Siershahn	2.992	1.755	0,59	8,3	6,2	75
Sonstige Orts- gemeinden	9.070	170	0,02	27,2	1,0	4
VG Wirges	20.467	11.400	0,56	58,2	53,7	92

* inkl. Anbieter mit Lebensmittel/ Getränke im Randsortiment; auf 5 m² gerundete Werte
Quelle: eigene Erhebungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

Die verbandsgemeindliche Flächenausstattung ist in erster Linie auf die stark überdurchschnittliche Ausstattung der Stadt Wirges (1,49 m²/Ew) zurückzuführen. Aufgrund der dort ansässigen, überwiegend großformatigen Lebensmittelmärkte (u. a. Rewe Center) weist sie einen entsprechend hohen Verkaufsflächenbestand auf.

Auch die Ortsgemeinde Siershahn erreicht mit ihrer Angebotsstruktur eine leicht über dem Durchschnitt der Verbandsgemeinde liegende Arealitätskennziffer von rund 0,59 m² je Einwohner. In Dernbach werden mit der Realisierung der Norma-Planung Pro-Kopf-Verkaufsflächen von etwa 0,30 m²

³¹ Neben den Angeboten in der VG Wirges ist in dem Zusammenhang auch auf die umfassenden Angebote in Montabaur bzw. Heiligenroth zu verweisen.

³² vgl. Kapitel 4.1

³³ vgl. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Montabaur (Fortschreibung 2022); eigene Berechnungen

erreicht. Diese sind allerdings auf Verbandsgemeindeniveau immer noch als unterdurchschnittlich einzustufen. Die sonstigen Ortsgemeinden fallen aufgrund fehlender Angebote deutlich ab und verzeichnen lediglich eine Arealität von durchschnittlich 0,02 m² je Einwohner.

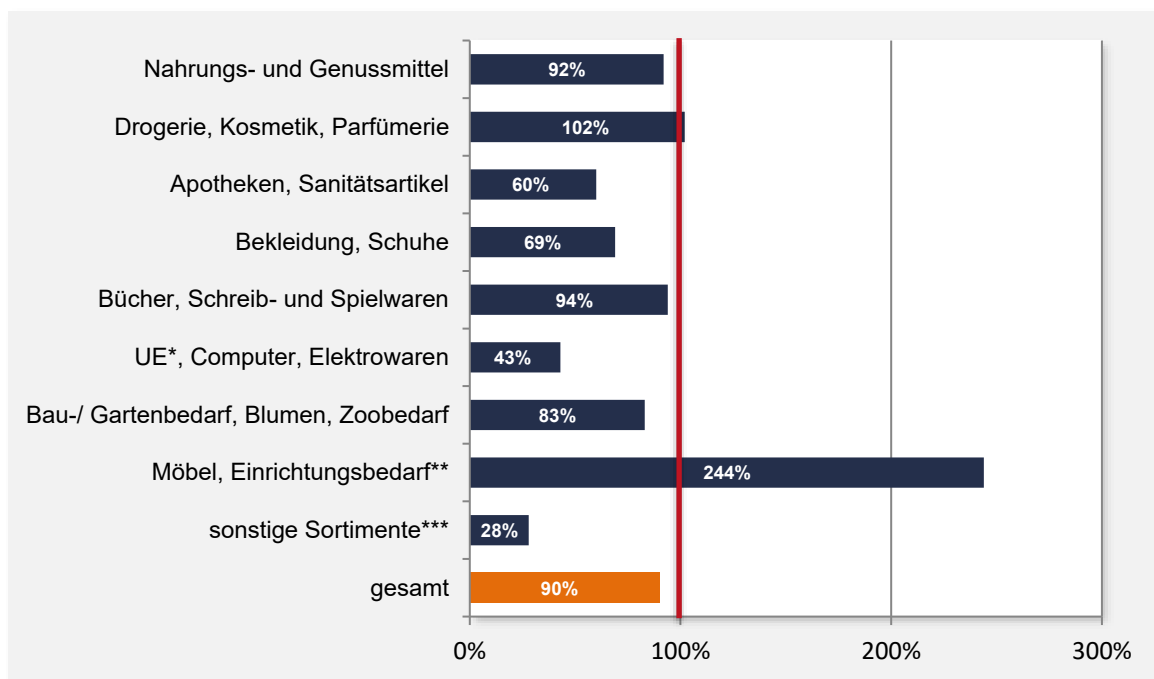
Die Einkaufsorientierung insbesondere auf die Stadt Wirges sowie ergänzend auf Dernbach und Siershahn wird auch durch die Umsatz-Kaufkraft-Relation bestätigt, die das Verhältnis der in einer Gemeinde realisierten Umsätze zur dort vorhandenen Kaufkraft abbildet. Für die Stadt Wirges besteht hierbei ein erheblicher Bedeutungsüberschuss mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 281 % und damit im Saldo ein Kaufkraftzufluss von rd. 28 Mio. €. Demgegenüber liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in den sonstigen Ortsgemeinden bei lediglich 4 %, sodass dort nur ein Bruchteil der Kaufkraft wohnungsnah gebunden werden kann und diese an andere Angebotsstandorte abfließt. In diesem Zusammenhang übernimmt die Stadt Wirges mit ihrem umfassenden Lebensmittelangebot – neben den ergänzenden Angeboten in Siershahn und (perspektivisch) Dernbach – auch wichtige Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung der sonstigen Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet.

4.5 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels mithilfe der Einzelhandelszentralität bewerten. Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** zeigt dabei das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde (VG) Wirges und dem Kaufkraftpotenzial der örtlichen Bevölkerung. Werte unter 100 % indizieren stärkere Kaufkraftabflüsse als Zuflüsse, während Werte über 100 % anzeigen, dass der Einzelhandel per Saldo mehr Umsatz erwirtschaftet, als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist.

Zum Erhebungszeitpunkt wird in der Verbandsgemeinde (VG) Wirges ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von rund 134 Mio. € bei einem verfügbaren Kaufkraftpotenzial von rund 150 Mio. € erzielt. Daraus ergibt sich für die VG Wirges eine Gesamtzentralität von 90 %, sodass der erwirtschaftete Gesamtumsatz ca. 10 Prozentpunkte unter dem Kaufkraftpotenzial liegt. Per Saldo bestehen demnach Kaufkraftabflüsse in Höhe von knapp 16 Mio. € in umliegende Kommunen und den Onlinehandel.

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten ermöglichen eine differenzierte Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebots in der Verbandsgemeinde Wirges im Kontext der regionalen und onlinebezogenen Wettbewerbssituation (vgl. Abbildung 31 und Abbildung 32).

Abbildung 31: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick

* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Sport, Campingartikel, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder/Fahrradzubehör, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2025

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass im Bereich der Nahversorgung eine deutlich höhere Einkaufsorientierung auf den lokalen Handel besteht als bei spezialisierten Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs. Letztere unterliegen einem intensiveren Wettbewerbsdruck durch größere regionale Einkaufsstädte und den Onlinehandel, wodurch tendenziell geringere Umsatz-Kaufkraft-Relationen erzielt werden.

In der umsatzstärksten Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel** liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation mit rund 92 Prozent nur knapp über dem Durchschnittswert aller Sortimente (ca. 90 Prozent; siehe oben). Es gelingt dem vorhandenen Einzelhandelsbesatz³⁴ somit nicht, die verfügbare Kaufkraft vollständig im Verbandsgemeindegebiet zu binden. Demzufolge fließen per Saldo rund 4 bis 5 Mio. € in Richtung Umlandkommunen. Dies ist insbesondere auf die teilweise günstigeren Erreichbarkeiten aus einzelnen Ortsgemeinden, aber auch auf die z. T. überörtlich ausstrahlenden Angebotsstandorte (u. a. Heiligenroth) zurückzuführen.

Für den Bereich der **Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren** ist hingegen eine vollständige Kaufkraftbindung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Wirges zu verzeichnen, was einer Um-

³⁴ einschließlich der Norma-Planung in Dernbach

satz-Kaufkraft-Relation von ca. 102 % entspricht. Dies ist maßgeblich auf die Präsenz des Rossmann-Drogeriemarkts in Wirges sowie die mittlerweile umfassenden Drogerieabteilungen der Lebensmittelmärkte zurückzuführen.

Mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 60 Prozent verfügt die Verbandsgemeinde Wirges im Bereich **Pharmazie/ Sanitätsartikel** zwar über eine solide Versorgungsstruktur, allerdings geht diese mit einem negativen Kaufkraftsaldo von rund acht Millionen Euro einher. Während hinsichtlich des Angebots an Apothekenwaren eine zufriedenstellende Versorgungssituation besteht, sind aufgrund des fehlenden Angebots eines Sanitätshauses allerdings deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Auch werden mit dem fachärztlichen Angebot im nahegelegenen Montabaur entsprechende Versorgungsbezüge einhergehen.

In der innenstadtprägenden Sortimentsgruppe „**Bekleidung/Schuhe**“ erreicht die Verbandsgemeinde Wirges Zentralitätswerte von etwa 69 Prozent und liegt damit auf einem zufriedenstellenden Niveau. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den Teilsortimenten: Das Bekleidungsangebot weist trotz bestehender Kaufkraftabflüsse in Höhe von rund drei Millionen Euro ein solides Grundangebot mit teilweise überörtlicher Ausstrahlungskraft der Angebotsstandorte innerhalb der Stadt Wirges auf (u. a. Adler). Das Schuh- und Lederwarenangebot kann hingegen nur etwa die Hälfte der Kaufkraft binden. Dies ist maßgeblich auf das Fehlen eines größeren Schuhfachmarktes zurückzuführen.

Gleiches gilt für die Warengruppe **Optik, Uhren, Schmuck** mit einem Zentralitätswert von ca. 54 %, was ebenfalls auf eine eingeschränkte Angebotsvielfalt hindeutet.

Die starke regionale Konkurrenz durch das FOC in Montabaur, die größeren Fachmärkte im Industriegebiet Heiligenroth, das Textilkaufhaus Normann in Ransbach-Baumbach und das Oberzentrum Koblenz, das in nur geringer Fahrzeit zu erreichen ist, führt zu einer verstärkten Einkaufsorientierung in den prinzipiell innenstadtprägenden Sortimentsgruppen auf Standorte außerhalb der VG Wirges sowie im Onlinehandel.³⁵ Diese Wettbewerbssituation ist auch der Grund für eine geschwächte Angebotspräsenz in den Sortimenten **Sport und Camping**, was sich in einer geringen Umsatz-Kaufkraft-Relation von 12 % widerspiegelt.

Hervorzuheben sind hingegen die hohen Bindungsquoten für die Sortimente **Bücher, Schreib- und Spielwaren** mit durchschnittlich 94 %. Insbesondere im Bereich Spielwaren bestehen mit einer Zentralität von 133 % sogar Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Dies ist angesichts der typischerweise starken Online-Konkurrenz in diesem Segment besonders positiv zu bewerten.

Dagegen wird bei **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik und Computern** mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 43 % die Online-Konkurrenz sowie das auf lediglich einen relevanten Anbieter beschränkte Angebot deutlicher.

³⁵ vgl. hierzu Kapitel 2, Bedeutung des Onlinehandels

Im Bereich **Bau- und Gartenbedarf** besteht mit einem Zentralitätswert von etwa 77 % zwar ein Grundangebot, dennoch muss eine ergänzende Orientierung an weitere Großanbieter in der Region unterstellt werden. Eine ähnliche Umsatz-Kaufkraft-Relation zeigt sich auch im Sortimentsbereich **Autozubehör**. Im Bereich **Fahrräder** und Fahrradzubehör sind hingegen deutliche Angebotsdefizite festzustellen, die sich in einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von lediglich 7 % niederschlagen.

Eine stärkere Angebotskompetenz besteht demgegenüber im **Tierbedarf** mit einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von 120 %, sodass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden. Dies lässt sich mit dem Vorhandensein mehrerer Fachmärkte im Stadtgebiet von Wirges erklären.

Die mit Abstand höchste Angebotskompetenz besteht jedoch im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf**, wie bereits die flächenbezogene Einzelhandelsausstattung belegen konnte (vgl. hierzu Kapitel 4.3). Insbesondere durch das Großmöbelhaus Neust wird mit einer durchschnittlichen Umsatz-Kaufkraft-Relation von rund 244 % eine deutliche übergemeindliche Ausstrahlung des Einzelhandels in diesen Branchen erzielt. Insgesamt überschreitet der Umsatz die lokale Kaufkraft per Saldo um ca. 17 Mio. €.

Zusammenfassend kann somit eine sortimentsübergreifende Basisversorgung festgestellt werden, wenngleich in einer Vielzahl von Warengruppen die vorhandene Kaufkraft nicht vollständig im Verbandsgemeindegebiet gebunden werden kann. Eine überörtliche Ausstrahlung zeigt sich insbesondere durch das Möbelhaus Neust und die von ihm angebotenen Warengruppen.

Abbildung 32: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) nach Sortimenten

Sortiment	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	58,2	53,7	92	-4,5
Drogerie-, Parfümerie, Kosmetikwaren	7,4	7,5	102	0,1
Apothekenwaren, Sanitätsbedarf, medizinische, orthopädische Artikel, Hörgeräte	20,2	12,1	60	-8,2
Bekleidung, Wäsche	10,5	7,5	72	-2,9
Schuhe, Lederwaren	2,2	1,1	52	-1,0
Sport-, Campingartikel	2,5	0,3	12	-2,2
Bücher, Zeitschriften	1,9	1,3	68	-0,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1,8	1,6	86	-0,2
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	1,6	2,1	133	0,5
Möbel	8,1	22,9	284	14,8
GPK*, Haushaltswaren, Geschenkartikel	1,4	2,7	200	1,4
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	0,4	0,6	142	0,2
Heimtextilien, Gardinen	0,5	0,5	101	0,0
Bettwaren	0,7	1,2	168	0,5
Lampen, Leuchten	0,8	1,0	129	0,2
Elektrohaushaltsgeräte	2,4	1,6	65	-0,8
Unterhaltungselektronik, Computer, Telekom., Foto	7,4	2,4	32	-5,1
Optik, Uhren, Schmuck	3,2	1,7	54	-1,5
Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Teppiche	7,1	5,5	77	-1,6
Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf	4,5	3,4	76	-1,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, lebende Tiere	1,8	2,1	120	0,4
Fahrräder, Fahrradzubehör	2,7	0,2	7	-2,5
Autozubehör	1,3	1,0	73	-0,3
Sonstiger Einzelhandel**	1,3	0,0	0	-1,3
Gesamt	149,8	134,1	90	-15,7

* Glas, Porzellan, Keramik
 ** u. a. Kinderwagen, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilderrahmen
 Quelle: BBE-Berechnungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

5 Zwischenfazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die vorangegangene Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in der Verbandsgemeinde Wirges zeichnet ein differenziertes Bild der Einzelhandelsstrukturen und verdeutlicht sowohl die Stärken als auch die Herausforderungen des mittelzentralen Einzelhandelsstandorts. Auf Basis der Ergebnisse werden nachfolgend konzeptionelle Empfehlungen zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entwickelt.

Die Stadt Wirges sowie die Ortsgemeinde Dernbach bilden als „freiwillig kooperierende“ Mittelzentren die zentralen Orte innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sollen sie neben grundzentralen Funktionen auch die „Versorgungsfunktion des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich“ gewährleisten.

Mit einem aktuellen Bevölkerungspotenzial von rd. 20.470 Einwohnern verzeichnet die VG Wirges eine positive Entwicklungsdynamik mit einem Bevölkerungszuwachs in den vergangenen zehn Jahren um ca. 5,6 %, was auf die Attraktivität als Wohnstandort in der Region schließen lässt. Trotz demographischer Herausforderungen wird für die nächsten Jahre auch weiterhin eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit rd. 96 % sowohl bundesweit als auch auf Kreisebene leicht unter dem Durchschnitt, summiert sich jedoch auf ein solides Kaufkraftpotenzial von rd. 150 Mio. €, wovon Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 58 Mio. € die Warengruppe mit der höchsten Kaufkraftplattform ausmachen.

Der aktuelle Einzelhandelsbestand umfasst zum Erhebungszeitpunkt 78 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 53.900 m², die nach eigener Prognose einen Jahresumsatz von rd. 134 Mio. € erwirtschaften. Dabei zeigt sich eine starke räumliche Konzentration auf die Stadt Wirges, die mit 64 % aller Betriebe, 88 % der Gesamtverkaufsfläche sowie 84 % des Gesamtumsatzes den eindeutigen Versorgungsschwerpunkt darstellt. Die überdurchschnittliche Arealitätskennziffer in der Stadt Wirges von rd. 8,1 m² je Einwohner gegenüber 1,5 m² im Bundesdurchschnitt unterstreicht die überörtliche Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandorts.

Innerhalb der Stadt Wirges haben sich vier voneinander abgrenzbare Angebotsschwerpunkte mit unterschiedlichen funktionalen Profilen herausgebildet. Das Einkaufszentrum Hüter fungiert mit dem modernisierten Rewe-Center als Ankermieter als zentral gelegener und gleichzeitig aus dem restlichen Verbandsgemeindegebiet hervorragend erreichbarer Standort und stellt den größten zusammenhängenden Einzelhandelsbereich dar. Er ergänzt den lediglich rund 300 Meter entfernt gelegenen, gewachsenen Innenstadtbereich, der trotz wichtiger städtebaulicher und identitätsstiftender Funktionen vor allem von auf die Nahversorgung ausgerichteten Angebotsstrukturen (v. a. Penny, Netto) sowie kleinteiligen Geschäften gekennzeichnet ist. Diese können den mittelzentralen Versorgungsauftrag jedoch bei Weitem nicht alleine gewährleisten.

Die im Stadtentwicklungskonzept dargelegten Funktionsdefizite der Ortsmitte Wirges wurden bereits durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen adressiert.³⁶ Mit der im Jahr 2020 auf dem einzigen innerstädtischen Entwicklungsareal neu entstandenen „Neuen Mitte“ wurde eine wesentliche Ergänzung des bestehenden Angebots entlang der Bahnhofstraße erreicht. Durch ihren Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen sorgt die „Neue Mitte“ als wichtiger Ankerpunkt für eine deutliche Frequenzsteigerung und eine Belebung der Ortsmitte. Auch von der im Osten des Zentrums umgesetzten Einzelhandelsentwicklung (Neuaufstellung von Netto und Ansiedlung von Action) werden entsprechende Impulse ausgehen.

Das Angebot in den Zentrallagen wird durch den nahversorgungsorientierten Standort „Auf der Klaus“ und das Gewerbegebiet „Samoborstraße/Christian-Heibel-Straße“ ergänzt. Aufgrund der räumlichen Nähe der verschiedenen Angebotsstandorte innerhalb Wirges bestehen funktionale Verknüpfungen und Austauschbeziehungen untereinander, die die Stadt zu einem attraktiven Einzelhandelsstandort machen. Die verkehrsgünstige Anbindung an die Ortsgemeinden des Verbandsgemeindegebietes sowie des sonstigen Umlands verstärkt dies zusätzlich.

Demgegenüber fällt das Einzelhandelsangebot in den übrigen Ortsgemeinden des Verbandsgemeindegebietes deutlich geringer aus und beschränkt sich im Wesentlichen auf die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen in Dernbach und Siershahn. Darüber hinaus sind nur rudimentäre Einzelhandelsangebote vorhanden – einzelne Ortsgemeinden verfügen über keinerlei Angebote.

Die sortimentspezifische Analyse zeigt deutliche Stärken im Bereich Möbel und Einrichtung mit überregionaler Zentralität. Diese resultieren maßgeblich aus dem vorhandenen Möbelangebot mit dem Platzhirsch Möbel Neust. Demgegenüber bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse in den Bereichen Elektrowaren/Unterhaltungselektronik sowie Schuhe und Sport. Diese Defizite sind auf das Fehlen entsprechender Anbieter zurückzuführen und spiegeln gleichzeitig die intensive regionale Konkurrenz wider.

Vor dem Hintergrund der ausgeprägten regionalen Wettbewerbssituation – bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Koblenz, dem benachbarten Mittelzentrum Montabaur, dem Industriegebiet Heiligenroth sowie den Nachbarkommunen Ransbach-Baumbach und Selters – resultiert eine Einzelhandelszentralität von 90 %. Per Saldo gehen damit Kaufkraftabflüsse in Höhe von rund 16 Millionen Euro in umliegende Einzelhandelsstandorte und den Onlinehandel einher. Angesichts des intensiven Wettbewerbsdrucks ist die derzeit bestehende Angebotsstruktur insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten, da insbesondere in den kaufkraftstarken, nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine so-

³⁶ u.a. Sanierung und Neugestaltung der „Unteren Bahnhofstraße“ und „Oberen Bahnhofstraße“, Neugestaltung des „Hans-Schweitzer-Platzes“, Aufwertung des „Reginlindenparks“, Ergänzung und Erneuerung der öffentlichen Möblierung (vgl. Stadt Wirges – Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, 2024; S. 58ff.)

lide Kaufkraftbindung erreicht wird. Daneben bestehen in einzelnen Warengruppen (u. a. Heimtierbedarf, Spielwaren) per Saldo sogar Kaufkraftzuflüsse, und auch im überwiegenden Teil der sonstigen Warengruppen bestehen zumindest Basisangebote, die eine Grundversorgung ermöglichen.

Im Bereich der Nahversorgung besteht demnach eine deutliche Einkaufsorientierung auf den lokalen Handel. Das entsprechende Angebot konzentriert sich mit sechs Lebensmittelmärkten stark auf die Stadt Wirges. Ergänzende Nahversorgungsstrukturen bestehen in Siershahn, während die geplante Ansiedlung des Norma-Marktes in Dernbach auch dort eine deutliche Verbesserung der Versorgungsqualität erwarten lässt. Daneben verdeutlichen die bereits erfolgten Neuaufstellungen der Netto-Märkte in Wirges und Siershahn sowie die umfassende Modernisierung des Rewe-Centers im Sommer 2025 die kontinuierlichen Veränderungen und Anpassungen im Lebensmitteleinzelhandel.

Trotz der gegebenen Angebotsstrukturen gibt es aber auch im Bereich der Nahversorgung Kaufkraftabflüsse in Höhe von rund 4 bis 5 Mio. €, die sich vor allem aus den alternativ erreichbaren Angebotsstandorten für die unterversorgten Ortsgemeinden im nördlichen und östlichen Verbandsgemeindegebiet ergeben.

Denn für die dort lebende Bevölkerung gibt es derzeit keine Möglichkeit der verbrauchernahen Versorgung. Aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen mit jeweils nur geringen Einwohnerzahlen (und entsprechend geringen Nachfrageplattformen) ist allerdings auch zukünftig nicht mit einer Verbesserung zu rechnen. Die Bevölkerung dieser Gebiete wird daher auch weiterhin eine starke Einkaufsorientierung vor allem auf die Stadt Wirges aufweisen und ist dort auf funktionierende und zeitgemäße Angebotsstrukturen angewiesen.

Die vorangegangene Analyse zeigt, dass die Verbandsgemeinde Wirges über eine stark auf die Stadt Wirges konzentrierte Einzelhandelsstruktur verfügt, die grundsätzlich den landesplanerischen Zielsetzungen und der zentralörtlichen Funktion entspricht. Auch die Nahversorgung ist grundsätzlich gesichert, weist jedoch räumliche Ungleichgewichte auf, da sich die Angebote nur auf wenige Standorte konzentrieren.

Als **Zwischenfazit** ist demnach festzuhalten, dass die Zielvorstellungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sowohl die räumlich als auch sortimentsbezogen differenzierten Besatzstrukturen innerhalb der Verbandsgemeinde aufgreifen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben adäquat weiterentwickeln sollen. Dabei gilt es, die vorhandenen Stärken zu konsolidieren, die funktionale Ergänzung der verschiedenen Standortbereiche zu optimieren und gleichzeitig auf die sich verändernden Rahmenbedingungen des Einzelhandels zu reagieren. Diese „Spielregeln“ für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung werden mit dem nachfolgenden Zentrenkonzept konkretisiert und in handlungsleitende Empfehlungen überführt.

6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Wirges sowie Handlungsempfehlungen

6.1 Relevante Vorgaben der regionalen Raumordnung und der Landesplanung (Zusammenfassung)

Wie in Kapitel 3.1 eingehend erläutert, verfolgt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Wirges das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten und Problemlagen des Planungsraums zielgerichtete Vorschläge für die Ausgestaltung landes- und regionalplanerischer Steuerungsansätze zu erarbeiten.

Für das vorliegende Konzept sind insbesondere folgende **Zielvorgaben** des Landesentwicklungsprogramms von Relevanz:

- Das LEP IV sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (= Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig sind, ab einer Verkaufsfläche von 2.000 m² nur in Mittel- und Oberzentren (**Zentralitätsgebot**)³⁷. Demnach sind die kooperierenden Mittelzentren Wirges und Dernbach als zentrale Ort der Verbandsgemeinde grundsätzlich als einzige Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, sofern diese nicht größer als 2.000 m² sind.
- Das **städtebauliche Integrationsgebot**³⁸ fordert für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine standortgerechte Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten, Stadt- sowie Stadtteilzentren.

Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen.

Neben der räumlichen Abgrenzung dieser städtebaulich integrierten Bereiche ist gleichzeitig eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Definition innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevanter Sortimente festzulegen.

- **Ausnahmen** von der Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen werden nur für großflächige Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte zugelassen, für die spezielle Standortanforderungen gelten: Hoher Flächenbedarf bei gleichzeitig niedrigen Flächenproduktivitäten macht innenstadtintegrierte Standorte für diese

³⁷ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV), Z 57.

³⁸ ebd., Z 58.

Betriebsformen in der Regel betriebswirtschaftlich unrentabel. Weiterhin sind die starken Belastungen des Standortumfelds dieser Betriebe durch den Ziel- und Querverkehr zu berücksichtigen.

- Vor diesem Hintergrund ist die Einbindung dieser Betriebe in die Siedlungsschwerpunkte mit intensiver Wohnnutzung im Umfeld der Zentren oftmals problematisch, weshalb beispielsweise Baumarkt- und Gartenmarktsortimente regelmäßig nicht zu den innenstadtrelevanten Sortimenten gezählt werden. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist deshalb auch an **Ergänzungsstandorten** innerhalb der zentralen Orte zulässig³⁹. Die Festlegung von Ergänzungsstandorten erfolgt ebenfalls durch die Kommune in Abstimmung mit der Regionalplanung. Um die Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens sicherzustellen, sind innenstadtrelevante Sortimente regelmäßig nur als begrenzte Randsortimente zulässig.

6.2 Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Bei einem stadtplanerischen Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt es sich – nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt/Gemeinde/Verbandsgemeinde – um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Bei der Erarbeitung derartiger informeller Planungen liegt der Schwerpunkt darin, städtebauliche Belange zu konkretisieren, die in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Bauleitplanung der Erhaltung und Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** spielen dabei eine wichtige Rolle. Darüber hinaus ist der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO), der bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie der planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3 BauGB). Zudem berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung vereinfachter Bebauungspläne (§ 9 Abs. 2a BauGB). Es handelt sich um einen Begriff des durch den Bundesgesetzgeber geregelten Bauplanungsrechts. Darüber hinaus nehmen die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz und die landesplanerischen Regelungen in Kapitel 3.23 des LEP IV Bezug auf diesen Begriff.

³⁹ ebd., Z 59.

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten **Abgrenzungen und Funktionen** der (vorhandenen und ggf. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Ergänigungsstandorte zu bestimmen.⁴⁰

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „**integrierte Lage**“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien für Nahversorgungszentren konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen mindestens ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Darüber hinaus ist ein Angebotsmix unterschiedlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen notwendig. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

⁴⁰ vgl. ebenda, Seite 20 f

6.3 Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Wirges

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landes-/ Regionalplanung (vgl. Kapitel 3.1) bilden den Orientierungsrahmen für das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich aus Sicht der Gutachter an folgenden **Leitlinien der künftigen Einzelhandelsentwicklung** ausrichten sollte:

LEITLINIE 1: ERHALT UND GEZIELTE STÄRKUNG DER MITTELZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen – insbesondere der nahegelegenen Wettbewerbsstandorte und des weiterhin wachsenden Onlinehandels – ist dem Erhalt der vorhandenen Versorgungsstrukturen höchste Priorität einzuräumen. Denn auch zukünftig soll die Bevölkerung der Verbandsgemeinde die Möglichkeit haben, eine Basisversorgung über möglichst viele Warengruppen wohnortnah vorzufinden.

LEITLINIE 2: KONSEQUENTE FOKUSSIERUNG AUF BESTEHENDE ANGEBOTSSTANDORTE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG EINER ARBEITSTEILIGEN UND SICH GEGENSEITIG ERGÄNZENDEN FUNKTIONSTEILUNG

Das oberste Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist der Erhalt bzw. die funktionsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Verbandsgemeindegebiet.

Besonderes Augenmerk ist zunächst auf die beiden kooperierenden Mittelzentren Wirges und Dernbach zu lenken. Aus Sicht der Landesplanung sind sie die einzigen zentralen Orte in der VG Wirges, die grundsätzlich zur Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgesehen sind.

Dabei sind hinsichtlich der vorgefundenen Angebotsstrukturen große Unterschiede zwischen den beiden Mittelzentren festzustellen. Während Dernbach ausschließlich durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geprägt wird, die perspektivisch um einen im nördlichen Ortseingang der Ortsgemeinde gelegenen Lebensmitteldiscounter ergänzt werden, konzentriert sich der Einzelhandel in hohem Maße auf die Stadt Wirges und sichert dort die mittelzentrale Versorgungsfunktion.

Angesichts dessen sind die dort vorgefundenen Angebotsstrukturen von übergeordneter Bedeutung für das gesamte Verbandsgemeindegebiet. Sie bieten eine nahezu über alle Warengruppen hinweggehende Grundversorgung und stellen für die Ortsgemeinden ohne eigene Versorgungsmöglichkeiten zentral gelegene und gut erreichbare Einkaufsalternativen dar.

Dabei bildet die Ortsmitte von Wirges, die sich vor allem entlang der Bahnhofstraße sowie der Samobor- und Südstraße erstreckt, den historisch gewachsenen Versorgungskern des Mittelzentrums.

Durch den gegebenen Besatz an vor allem kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben, ergänzt um die beiden Lebensmittelmärkte Penny und Netto sowie den neu eröffneten Action-Markt, die Funktionsdurchmischung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie die öffentlichen Einrichtungen stellt dieser Bereich den übergeordneten zentralen Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde Wirges dar.

Aufgrund der kleinteiligen Bausubstanz kann die Stadtmitte eine umfassende Versorgung der im Verbandsgemeindegebiet lebenden Bevölkerung jedoch nicht allein gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den Standortbereich des lediglich rund 300 Meter entfernten Einkaufszentrums Hüter (inklusive des benachbarten Modehauses Adler) als ergänzenden zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren, der auf innenstadtrelevante Sortimente und Betreiberformate beschränkt ist, die in der Stadtmitte nicht unterzubringen sind.

Damit ergibt sich ein übergeordneter zentraler Versorgungsbereich, der aus den beiden Teilbereichen „Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Wirges“ und „Zentraler Versorgungsbereich Einkaufszentrum Hüter“ besteht und somit sowohl die lokalen Gegebenheiten als auch die versorgungsbezogenen Entwicklungsempfehlungen berücksichtigt.

Die dort vorhandenen Anbieter (Rewe-Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter Penny/Netto) können aber bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine umfassende Grundversorgung gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wird der Standortbereich „Auf der Klaus“ als auf die Nahversorgung beschränkter zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagen. Denn dieser ist nicht nur über Fußwege an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete der Stadt Wirges angebunden, sondern verfügt auch über eine hohe Verkehrszentralität im Verbandsgemeindegebiet. Um Standortunverträglichkeiten entgegenzuwirken bzw. Entwicklungen im übergeordneten zentralen Versorgungsbereich nicht zu behindern, ist der Fokus hierbei ausschließlich auf die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel/Getränke“ sowie „Drogeriewaren“ zu lenken.

Außerhalb der Stadt Wirges sind zudem die beiden Ortsmitten in Dernbach und Siershahn als zentrale Versorgungsbereiche festzulegen. Diese übernehmen jeweils eine ergänzende Versorgungsfunktion mit lokalem Versorgungsbezug.

Angesichts des bestehenden Nahversorgungsdefizits in Dernbach ist zugleich der Standortbereich des geplanten Norma-Marktes als ergänzender Nahversorgungsstandort zu berücksichtigen und in seinem Bestand zu sichern.

LEITLINIE 3: AN DIE SIEDLUNGSSTRUKTUREN UND TOPOGRAFISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN ANGEPASSTE WEITERENTWICKLUNG EINER MÖGLICHST FLÄCHENDECKENDEN GRUNDVERSORGUNG

Diesbezüglich ergeben sich folgende **Handlungsempfehlungen**:

■ **Sicherung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Wirges**

Ein wesentliches Ergebnis der Angebots- und Nachfrageanalyse ist, dass die im Stadtgebiet von Wirges ansässigen Nahversorgungsbetriebe nicht nur die Einwohner des Stadtgebiets versorgen, sondern auch eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion für die sonstigen Ortsgemeinden im Verbandsgemeindegebiet übernehmen. Denn letztere können sich am Wohnort nicht bzw. nur unzureichend (nah-)versorgen. Für diese sind attraktive Grundversorgungsangebote daher unerlässlich und entsprechend zu sichern. Zudem übernehmen sie durch ihre hohen Kundenfrequenzen in der gewachsenen Ortsmitte von Wirges eine wichtige Magnetfunktion für den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz.

■ **Sicherung der Grundversorgung in der Ortsmitte von Siershahn**

Die Ortsmitte von Siershahn bietet der dort lebenden Bevölkerung insbesondere durch den dort zentral gelegenen Lebensmittelmarkt die einzige Möglichkeit, sich am Wohnort ohne die Nutzung motorisierter Fortbewegungsmittel zu versorgen. Auch für die nördlich angrenzende Ortsgemeinde Mogendorf ist die Siershahner Ortsmitte der am schnellsten zu erreichende Versorgungsstandort und übernimmt entsprechende Versorgungsfunktionen.

■ **Sicherung des ergänzenden Nahversorgungsstandortes in Dernbach**

Die durchgängig kleinteilig strukturierte und nur noch von wenigen Einzelhandelsbetrieben belegte Ortsmitte von Dernbach kann die Grundversorgung der eigenen Bevölkerung nicht gewährleisten. Aufgrund fehlender Entwicklungsflächen im Ortszentrum wurde daher ein Areal am nördlichen Ortszugang identifiziert, auf dem ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt entstehen soll. Hierdurch wird im südlichen Teilgebiet der VG Wirges erstmals eine wohnortnahe Grundversorgung etabliert. Diese ist langfristig zu stärken und zu erhalten.

■ **Ergänzende Angebote in den sonstigen Ortsgemeinden und Gewährleistung möglichst guter Erreichbarkeiten**

In den übrigen Ortsgemeinden gibt es bis auf einige Ladenhandwerksbetriebe keine Einkaufsmöglichkeiten. Da die verschiedenen Ortslagen allerdings nur sehr geringe Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenziale aufweisen, ist eine rentable Betriebsführung marktüblicher Lebensmittelmärkte dort nicht möglich. Ein Ausbau durch moderne Lebensmittelmärkte ist aufgrund des geringen Marktpotenzials nicht zu erwarten.

Die dort lebende Bevölkerung ist daher auch zukünftig auf attraktive Einkaufsmöglichkeiten an den Bestandsstandorten angewiesen. Dabei sollte eine möglichst gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ge-

währleistet sein. Sofern diese nicht bereits vorhanden sind, können ergänzende Maßnahmen etabliert werden, die vor allem der älteren, immobilen Bevölkerung das Erreichen der nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten erleichtern (u. a. Mitfahrerbank, Einkaufspaten etc.).

Wenngleich die Ansiedlung „eigener“ Lebensmittelmärkte aufgrund der geringen Nachfrage derzeit nicht absehbar ist, sind jegliche Maßnahmen zur Verbesserung der örtlichen Grundversorgung zu fördern und zu unterstützen. Hierzu zählen automatisierte Verkaufskonzepte, die rund um die Uhr den Zugang zu unter anderem Getränken, Fleisch und Backwaren ermöglichen, ebenso wie die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Ladenlokalen, der Genehmigung von Stellplätzen oder Werbemaßnahmen.

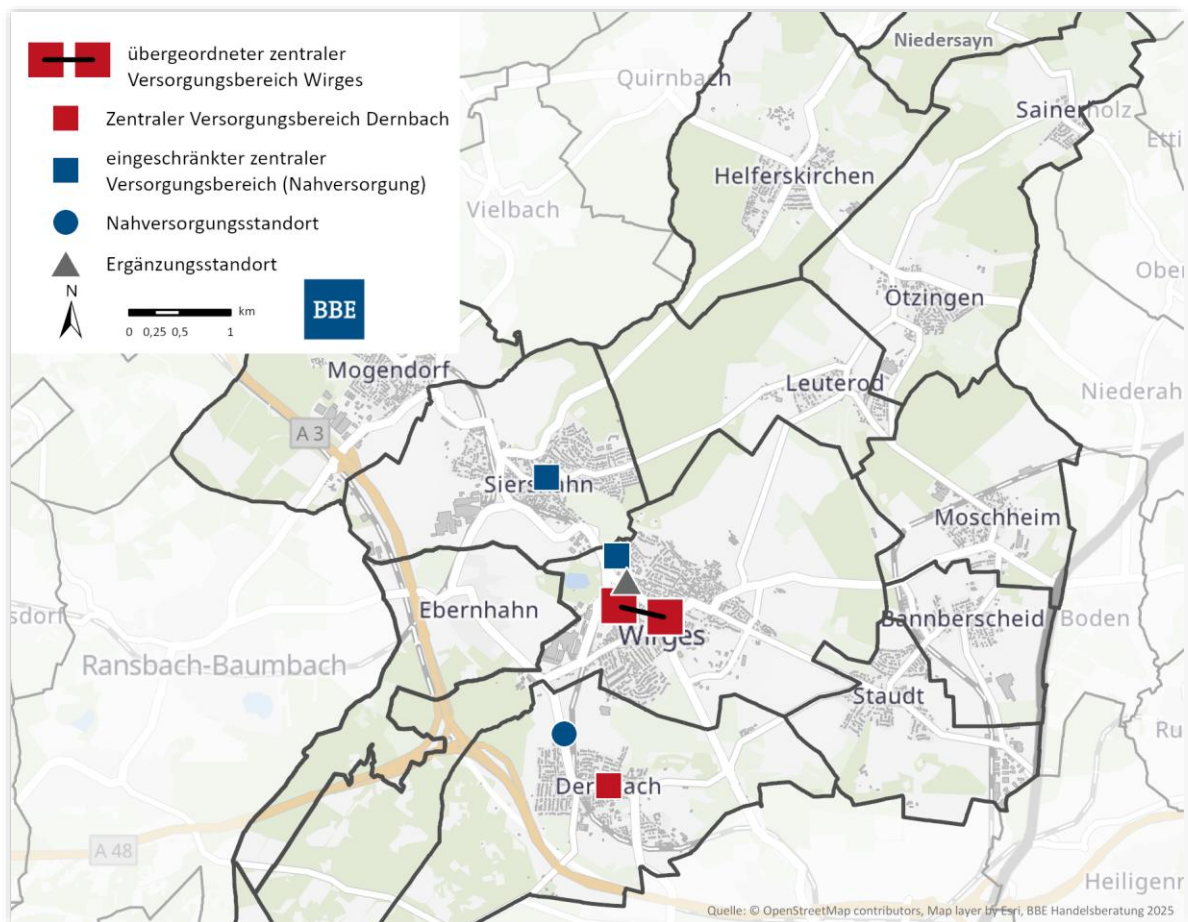
LEITLINIE 4: LENKUNG DES NICHT ZENTRENPRÄGENDEN EINZELHANDELS AN GEEIGNETE STANDORTE IM VERBANDSGEMEINDEGEBIET

Hinsichtlich der Ansiedlung nicht zentrenprägender (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe wird aus Gutachtersicht eine Konzentration potenzieller Vorhaben auf einen einzigen Standortbereich empfohlen. Vor allem verkehrstechnische Aspekte spielen hierbei eine Rolle, da das Verkehrsaufkommen zwischen mehreren bedeutsamen Einzelhandelsstandorten wesentlich höher wäre als bei nur einem einzigen. Durch die Konzentration auf nur einen Standort werden somit Verkehrsströme im Verbandsgemeindegebiet vermieden. Gleichzeitig bietet die Bündelung von Einkaufsmöglichkeiten Vorteile für die Kunden und begünstigt die Kopplung von Einkäufen. Zudem profitieren die einzelnen Anbieter von den Kundenfrequenzen der anderen und bestärken sich somit gegenseitig.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten auf den gewerblich geprägten Bereich entlang der Samobor- und Christian-Heibel-Straße zu lenken. Denn dieses Areal weist eine zentrale Lage innerhalb des Verbandsgemeindegebietes auf, verfügt gleichzeitig über eine hohe Verkehrszentralität und wird zudem vor allem durch das Möbelhaus bereits heute entsprechend vorgeprägt.

Damit wird zugleich sichergestellt, dass die sonstigen vorhandenen Gewerbegebiete für die eigentliche Zielgruppe, nämlich das Handwerk und das produzierende Gewerbe, freigehalten werden.

Zusammenfassend wird damit empfohlen, die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Wirges am folgenden räumlichen Strukturmodell auszurichten (vgl. Abbildung 33):

Abbildung 33: Standortkonzept der Verbandsgemeinde Wirges

Quelle. BBE-Darstellung 2025

6.4 Räumliche Ausgestaltung des Standortkonzepts und standortbezogene Handlungsempfehlungen

Das vorgeschlagene Standortkonzept folgt somit dem Prinzip einer räumlich-funktionalen „Arbeits- teilung“, in dem den einzelnen räumlichen Versorgungsschwerpunkte bestimmte Versorgungsfunk- tionen zugewiesen werden.

Maßgebliches Kriterium für die Einstufung bzw. räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsstandor- tes ist die vorhandene Einzelhandelsdichte bzw. Durchmischung mit weiteren Nutzungen. Hierbei sind u. a. die Anzahl und Dichte der Einzelhandelsbetriebe, die Sortimentsschwerpunkte, die Ver- kaufsfläche und die städtebauliche Integration in die Beurteilung einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung raumordnungs- und planungsrechtlichen Gesetzesvorgaben⁴¹ sind dabei zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte und zu fördernde Standortbereiche einzustufen. Auch dem Nahversorgungsstandort kommt entsprechend seiner Bedeutung für eine wohnortnahe, flächendeckende Versorgung eine schützenswerte Funktion zu.⁴² Dem gegenüber haben Sonder- und Fachmarktstandorte sowie sonstige solitäre Standortbereiche keinen solchen Schutzanspruch.

6.4.1 Übergeordneter zentraler Versorgungsbereich Wirges

Bei der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs sind somit insbesondere die städtebauliche Situation und die vorhandenen Nutzungsstrukturen zu berücksichtigen. Die Analyse der Einzelhan- delsstrukturen in den Teilräumen der Stadt Wirges (vgl. Kapitel 4.2.1) hat ergeben, dass der gewach- sene Innenstadtbereich den wesentlichen Versorgungsstandort innerhalb des Verbandsgemeinde- gebiets bildet, der sowohl städtebauliche als auch identitätsstiftende Funktionen erfüllt.

Insbesondere im Bereich des Kreisverkehrs von Bahnhof-, Süd- und Samoborstraße, der als zent- raler Verkehrsknotenpunkt der Zentrallage von Wirges fungiert, bis zum nördlich gelegenen Kreu- zungsbereich Christian-Hiebel-Straße/Dr.-Luschberger-Straße ist bereits heute ein nahezu ge- schlossener Besatz durchweg kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Dabei profitieren die Anbieter dort in hohem Maße von den Frequenzen der „Neuen Mitte“ sowie dem Standortverbund von Netto und Action an der Südstraße. Letztere entfalten daher eine wichtige

⁴¹ u.a. § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB

⁴² Die Einordnung der Nahversorgungsstandorte basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstruk- turen als Schutzgüter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.

stabilisierende Wirkung für die Funktionsfähigkeit der gewachsenen Strukturen entlang der Bahnhofstraße.⁴³

In den östlichen und westlichen Randlagen des Hauptgeschäftsbereichs nehmen die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen hingegen merklich ab. Zudem sind dort zunehmend Leerstände festzustellen.

Aufgrund der vorwiegend kleinteiligen Strukturen, der sich verändernden Kundengewohnheiten sowie der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels wird es nicht möglich sein, diesen Entwicklungen flächendeckend entgegenzusteuern, um dort (wieder) einen durchgehenden Geschäftsbereich mit ausreichender Funktionsdichte zu etablieren. Die bereits erfolgte Umwandlung zu Wohnnutzungen in den Randlagen ist vielmehr als Ausdruck des strukturellen Wandels zu akzeptieren.

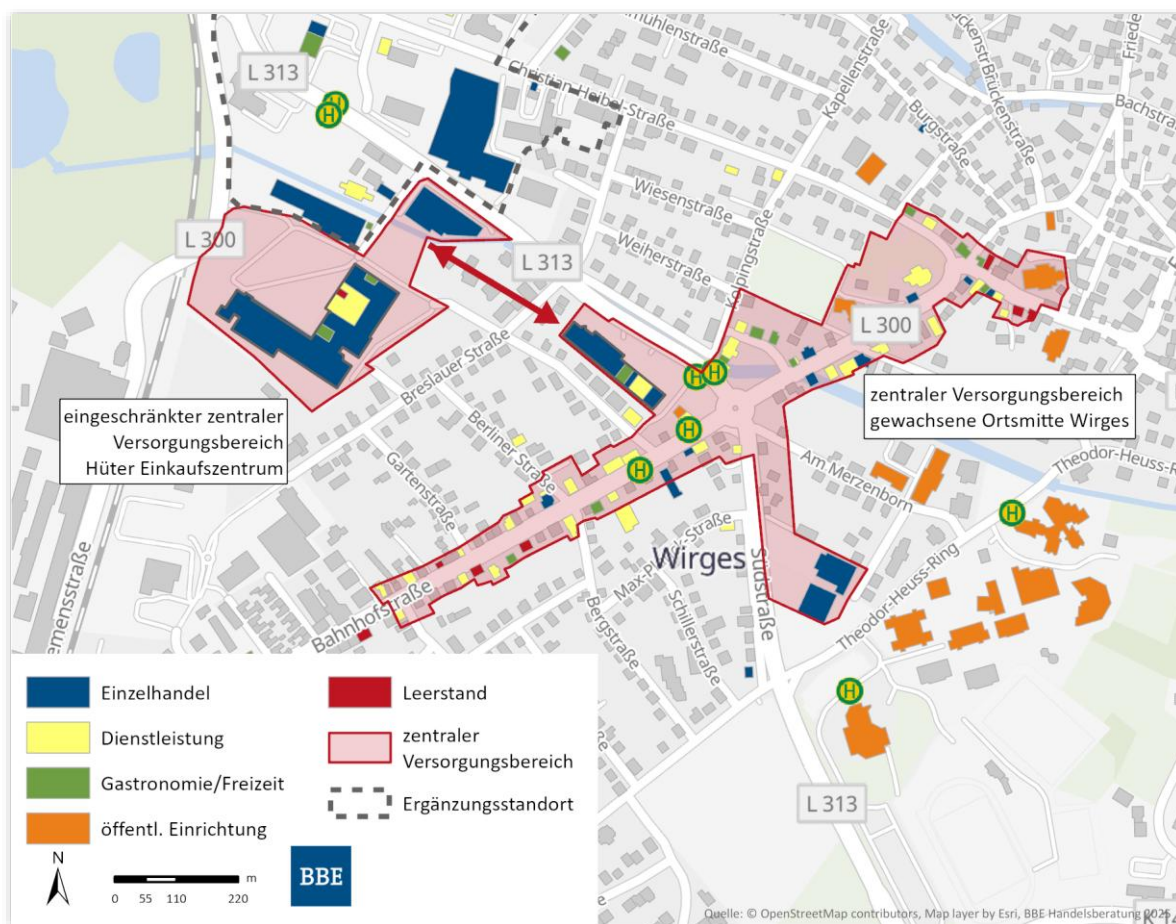
Umso bedeutender wird es sein, sowohl Einzelhandels- als auch ergänzende, zentrumsprägende Nutzungen zukünftig insbesondere im Bereich des stark frequentierten, zentral gelegenen Knotenpunkts der „Neuen Mitte“ bzw. der Bahnhofstraße zu konzentrieren.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wird der zentrale Versorgungsbereich der Ortsmitte Wirges möglichst eng gefasst. Die westliche Ausdehnung reicht entlang der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Kantstraße und endet im Osten an der Dr.-Luschberger-Straße mit der Pfarrkirche St. Bonifatius. An der von der Bahnhofstraße abzweigenden Christian-Heibel-Straße reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zur Elisabethenstraße, bis zum Parkplatz des Reginlindenparks. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst ebenfalls die Nutzungen um den Hans-Schweitzer-Platz, den Standortbereich der „Neuen Mitte“ sowie in Richtung Süden die Südstraße bis zum neu gebildeten Standortverbund von Netto und Action.

Größere Freiflächen oder mindergenutzte Flächen zur Aufnahme weiterer (großflächiger) Magnetbetriebe sind im Stadtzentrum nicht vorhanden.

⁴³ Auch das 2024 erarbeitete ISEK identifiziert die Bahnhofstraße als zentrale Geschäftsachse, verweist in diesem Zusammenhang allerdings auf vorhandene funktionale und gestalterische Defizite.

Vor diesem Hintergrund wird die Neugestaltung der Bahnhofstraße auch als ein wesentliches 'Leuchtturmprojekt' zur Stärkung der lokalen Versorgungsstruktur gesehen und umfasst u.a. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Abbildung 34: Zweigeteilter übergeordneter zentraler Versorgungsbereich in Funktionsergänzung

Quelle: BBE-Darstellung 2025

Da der zentrale Versorgungsbereich der gewachsenen Ortsmitte die innenstadtrelevanten Sortimente trotz der neuen Entwicklungen mit der „Neuen Mitte“ und der Ansiedlung von „Action“ gegenwärtig nicht vollumfänglich sichern kann und auch perspektivisch die Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebe dort nicht möglich ist, hat sich das Einkaufszentrum Hütter als wesentlicher Angebotsstandort für innenstadtrelevante Sortimente in zentraler Lage herausgebildet, der das Angebot in der gewachsenen Ortsmitte von Wirges funktional ergänzt.

Das Einkaufszentrum Hütter übernimmt hierbei eine wichtige Ergänzungsfunktion für die gewachsene Ortsmitte, indem es großformatige Angebotsformen bereitstellt, die aufgrund der kleinteiligen Baustruktur im Innenstadtbereich nicht realisierbar sind. Mit dem Rewe-Center als Vollsortimenter, dem Modehaus Adler, dem Kleinpreiskaufhaus Woolworth sowie den weiteren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen trägt es maßgeblich zur Attraktivität des Gesamtstandorts bei und ermöglicht erst eine zufriedenstellende Abdeckung der innenstadtrelevanten Sortimente.

Aus diesen funktionalen Notwendigkeiten heraus wurde daher ein zweigeteilter übergeordneter zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagen, der den spezifischen Gegebenheiten der Stadt Wirges entspricht und gemeinsam deren mittelzentrale Versorgungsfunktion gewährleistet. Ein zusammenhängender zentraler Versorgungsbereich, der sowohl die gewachsene Ortsmitte als auch das rund 300 Meter entfernte Einkaufszentrum Hüter umfasst, ist aufgrund der städtebaulichen Situation sowie der unterschiedlichen Zielkonzeptionen der beiden Teilbereiche nicht zu empfehlen.

Das Einkaufszentrum Hüter, einschließlich des angrenzenden Modehauses Adler, bildet somit den zweiten Teilbereich des Hauptzentrums. Der Standort ist über die Samoborstraße unmittelbar an den gewachsenen Innenstadtbereich angebunden und zusätzlich durch eine fußläufige Verbindung über die Schlesische Straße erschlossen. Diese duale Erschließung gewährleistet eine Erreichbarkeit für motorisierte Kunden und Fußgänger und unterstreicht die funktionale Verbindung der beiden zentralen Versorgungsbereiche.

Aufgrund seiner innenstadtrelevanten Sortimente (Bekleidung/Schuhe), seiner unmittelbaren Nähe zum Einkaufszentrum Hüter und der funktionalen Ergänzung des Angebotsspektrums wird das Modehaus Adler in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Der angrenzende Toom-Baumarkt bleibt hingegen aufgrund seines nicht innenstadtrelevanten Kernsortiments (Baumarkt-/Gartensortiment) außerhalb der Abgrenzung, auch wenn er von den Synergieeffekten des Standorts profitiert.

Der übergeordnete zentrale Versorgungsbereich Wirges, bestehend aus den beiden Teilbereichen des gewachsenen Innenstadtbereichs und dem Einkaufszentrum Hüter, stellt somit den bedeutendsten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort der Verbandsgemeinde dar und übernimmt als solcher eine überörtliche Versorgungsbedeutung für die gesamte Verbandsgemeinde.

Trotz der funktionalen Ergänzung birgt die bipolare Struktur aber auch Risiken. Um zu verhindern, dass das Einkaufszentrum Hüter mit seinem umfassenden Einzelhandelsangebot den Innenstadtbereich perspektivisch schwächt, sind gezielte Steuerungsmaßnahmen erforderlich.

Deshalb sollten innenstadtrelevante Sortimente in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Wirges gelenkt werden, um die Funktion als Hauptzentrum aufrechtzuerhalten. Das Einkaufszentrum Hüter sollte sich auf Angebotsformate mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten beschränken, die im gewachsenen Hauptgeschäftsbereich aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht unterzubringen sind.

Damit sind beide Teilbereiche des Hauptzentrums grundsätzlich dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und innenstadtrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen, wobei der zentrale Versorgungsbereich der gewachsenen Ortsmitte bei entsprechenden Ansiedlungsvorhaben Priorität genießt. Erst wenn im gewachsenen Innenstadtbereich keine geeigneten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen oder diese aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht realisierbar sind, kommt das Einkaufszentrum Hüter als Alternativstandort in Betracht. Entsprechend sollten beide Teilbereiche hinsichtlich ihrer spezifischen Eignung und Potenziale entwickelt

werden. Während das Einkaufszentrum Hüter für großformatige Anbieter geeignet ist, bietet der gewachsene Innenstadtbereich Potenziale insbesondere für kleinteilige Fachgeschäfte und Dienstleistungen.

Die weitere Entwicklung sollte auf die Stärkung der funktionalen Verzahnung und die Erhaltung der ausgewogenen Balance der gegenseitigen Funktionsergänzung zwischen beiden Teilbereichen ausgerichtet sein. Nur durch eine koordinierte Entwicklung beider Standortbereiche kann das Hauptzentrum Wirges seine mittelzentrale Versorgungsfunktion dauerhaft erfüllen und gleichzeitig die identitätsstiftenden Qualitäten der gewachsenen Ortsmitte bewahren.

Zudem sind die bereits bestehenden Verbindungen zwischen beiden Teilbereichen zu erhalten und weiter zu optimieren. Dabei sollte die fußläufige Verbindung über die Schlesische Straße attraktiv gestaltet und die Wegeführung zwischen den Bereichen verbessert werden.

6.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Dernbach

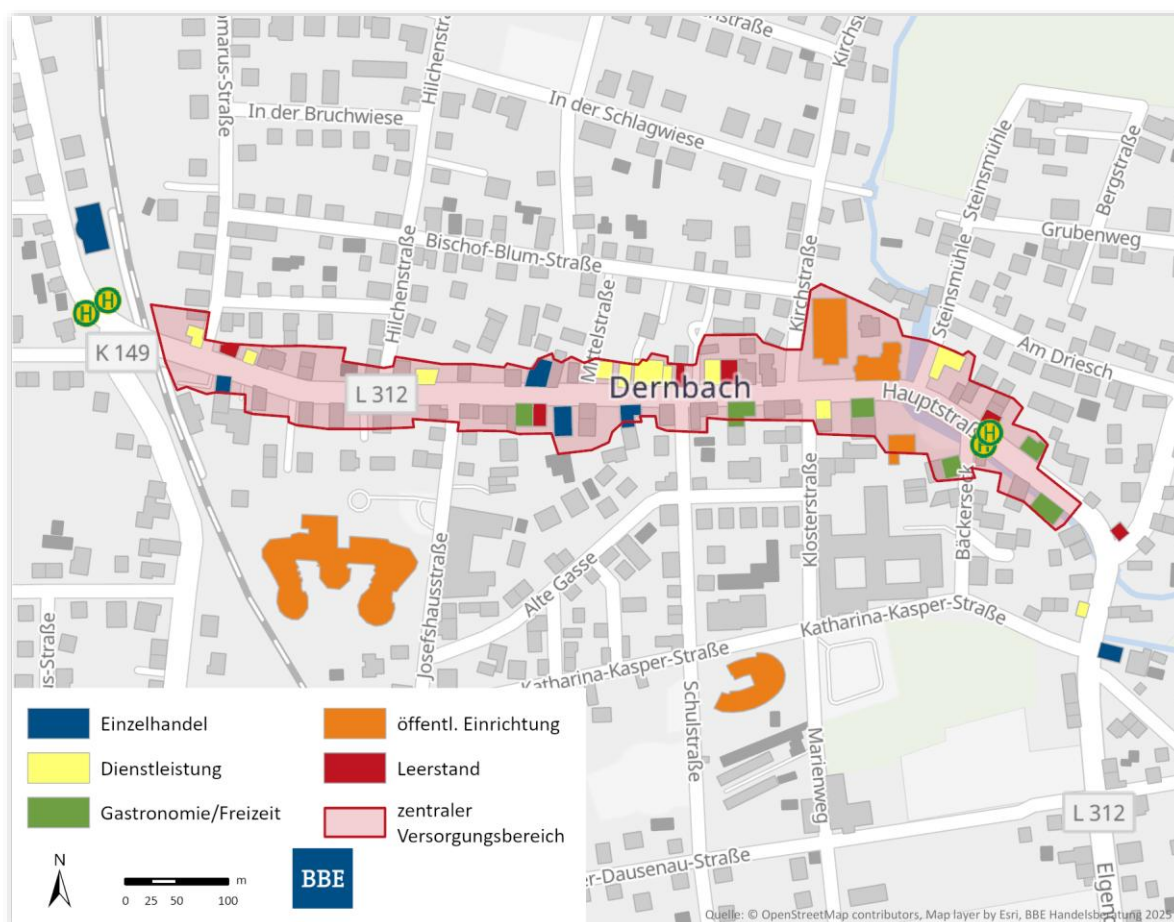
Der zentrale Versorgungsbereich Dernbach erstreckt sich über die gewachsene Ortsmitte entlang der Hauptstraße (L 312) zwischen der Bahntrasse und dem Kreuzungsbereich mit der Montabaurer Straße (K 148) und ist etwa 400 Meter lang.

Die Baustruktur ist vorwiegend durch kleinteilige, historische Bebauung geprägt, welche dem Bereich einen dörflichen Charakter verleiht. Die bereits erläuterte eingeschränkte Einzelhandelsausstattung wird vorwiegend durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Zusätzliche Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich ergibt sich durch die Nähe zum örtlichen Krankenhaus. Dadurch entsteht eine ergänzende Versorgungsfunktion nicht nur für die eigene Bevölkerung, sondern auch für die Patienten, Besucher und Mitarbeitenden des Krankenhauses.

Aufgrund der bereits deutlich reduzierten Einzelhandelsausstattung sollte der Fokus auf der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Strukturen liegen. Der dörfliche Charakter und die historische Bausubstanz sind als wichtige identitätsstiftende Qualitäten zu bewahren. Neue Entwicklungen sollten sich entsprechend sensibel in die bestehende Struktur einfügen und den kleinteiligen Maßstab des Ortes respektieren.

Nicht wiederbelegbare Ladenlokale sind durch Dienstleistungen oder Wohnnutzung zu substituieren, um Leerständen entgegenzuwirken.

Abbildung 35: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Dernbach

Quelle: BBE-Darstellung 2025

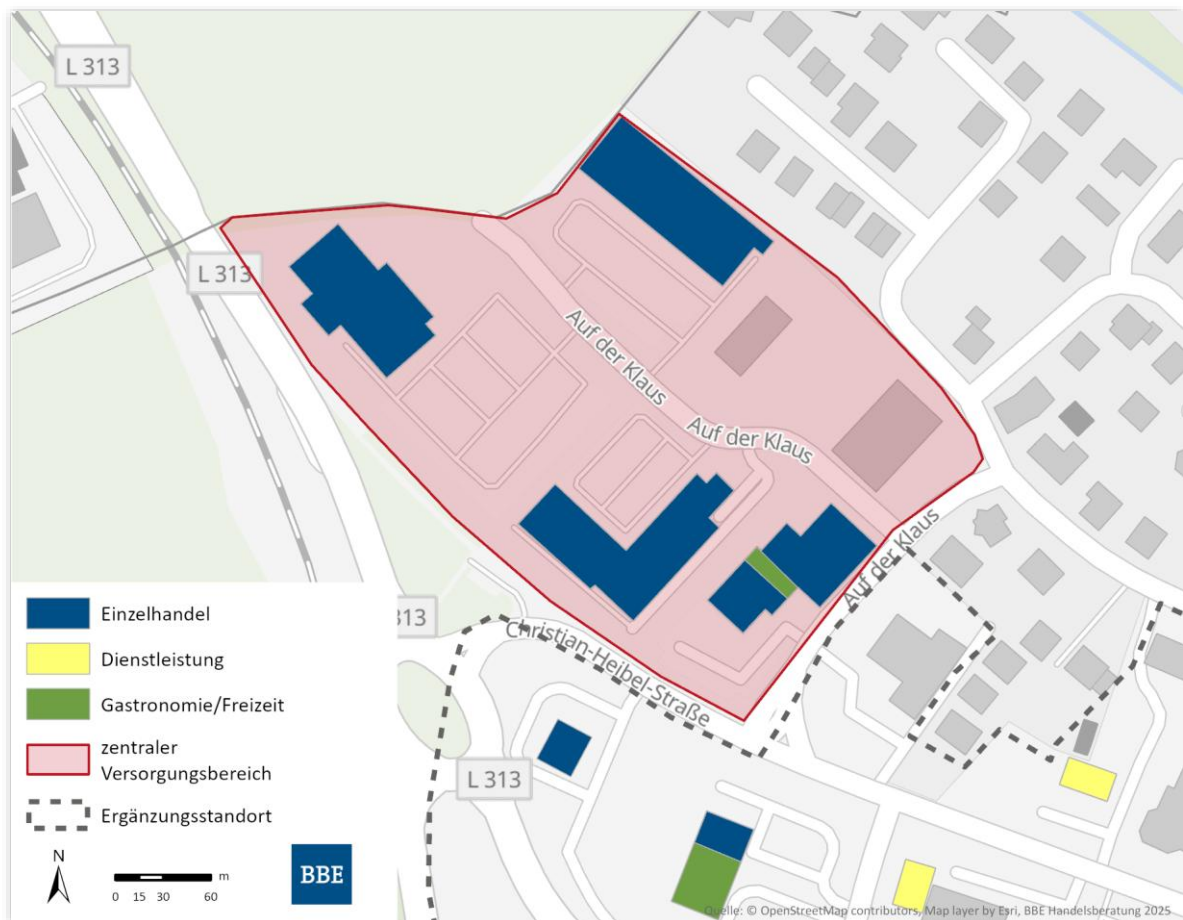
Die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe ist grundsätzlich weiterhin wünschenswert. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel ist sie jedoch nur wenig erfolgversprechend, insbesondere bei online-affinen Sortimenten oder Sortimenten mit höherem Flächenbedarf. Inhabergeführte Fachgeschäfte, die sich in die bestehende Ortsstruktur einfügen und innenstadtrelevante Kernsortimente führen, sind selbstverständlich weiterhin möglich und sollten bei bestehendem Ansiedlungsinteresse unterstützt werden.

6.4.3 Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich „Auf der Klaus“ (Nahversorgung)

Trotz der Ansiedlung von Penny Ende 2020, der umfassenden Modernisierung und Erweiterung des Netto-Marktes in der gewachsenen Ortsmitte sowie der Neugestaltung des Rewe-Centers im Einkaufszentrum Hüter im Jahr 2025 kann die Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dort nicht vollständig sichergestellt werden. Deshalb sind ergänzende Angebotsstandorte erforderlich.

Der Standortbereich „Auf der Klaus“ ist folglich ein wichtiger ergänzender Versorgungsstandort innerhalb der Stadt Wirges, dessen Einzelhandelsangebot maßgeblich durch mehrere Fachmärkte geprägt wird. Er zeichnet sich durch seinen Siedlungsbezug zu den im Nordwesten von Wirges gelegenen Wohngebieten, seine verkehrsgünstige Lage und die Konzentration (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe aus. Zu den strukturprägenden Betrieben gehören der einzige Drogeriemarkt im Verbandsgemeindegebiet, die großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl sowie der Norma-Markt im Kreuzungsbereich mit der Christian-Heibel-Straße.

Abbildung 36: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Auf der Klaus“



Quelle: BBE-Darstellung 2025

Der Angebotsstandort wird demnach wesentlich durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt und ist daher als ergänzender, auf die Nahversorgung beschränkter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren. Als solcher ist er in seinem Bestand langfristig zu erhalten und den dort ansässigen Betrieben sind marktgerechte Formate zu ermöglichen, sofern sie über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment verfügen. Während Aldi und Lidl marktgängige Größenordnungen aufweisen, sind beim Norma-Markt deutliche Einschränkungen in Bezug auf seine Verkaufsfläche und seinen Marktauftritt festzustellen. Hier ist eine Neuaufstellung absehbar.

Auch ergänzende Dienstleistungen und Services, die die Nahversorgungsfunktion unterstützen (wie Paketshops, Geldautomaten oder kleinere Dienstleistungen), können den Standort aufwerten, ohne die zugewiesene Funktionsbeschränkung auf die Nahversorgung zu unterlaufen.

Ansiedlungen zusätzlicher Betriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind hingegen zu vermeiden, um keine Konkurrenz zum übergeordneten zentralen Versorgungsbereich in Wirges zu schaffen.

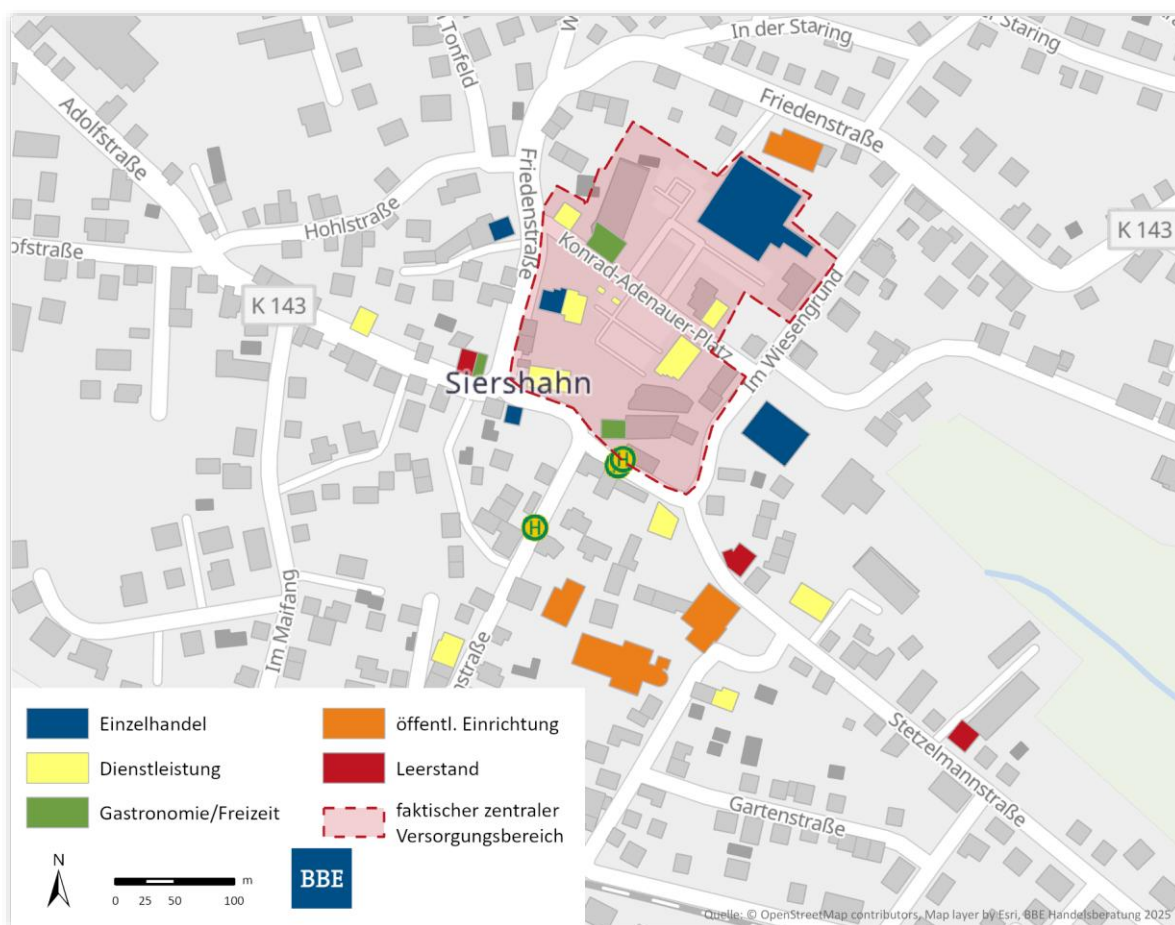
Die räumliche Abgrenzung ist der vorstehenden Kartendarstellung zu entnehmen.

6.4.4 Eingeschränkter zentraler Versorgungsbereich Siershahn/ Mogendorf (Nahversorgung)

Innerhalb des weiteren Verbandsgemeindegebietes übernimmt die gewachsene Ortsmitte von Siershahn, insbesondere mit dem dort ansässigen Netto-Lebensmittelmarkt, eine wichtige ergänzende Grundversorgungsfunktion. Aus diesem Grund wird sie ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich mit eingeschränkter Nahversorgungsfunktion festgelegt, der insbesondere für die Ortsgemeinde Siershahn sowie die nordwestlich anschließende Ortsgemeinde Mogendorf von Bedeutung ist. Die Bezeichnung „Siershahn/Mogendorf“ trägt der Tatsache Rechnung, dass der Standort aufgrund seiner Lage auch für die Bevölkerung der benachbarten Ortsgemeinde Mogendorf eine zentrale Versorgungsfunktion übernimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich beschränkt sich auf die gewachsene Ortsmitte von Siershahn um den Konrad-Adenauer-Platz als städtebaulichen Mittelpunkt.

Größter und gleichzeitig wichtigster Träger der Nahversorgung ist der Netto-Lebensmittelmarkt, der sich zentral am Konrad-Adenauer-Platz befindet. Er wurde im Jahr 2019/2020 umfangreich modernisiert und damit in seinem Bestand langfristig gesichert. Damit ist das wesentliche Entwicklungsziel des zentralen Versorgungsbereichs bereits erfolgreich umgesetzt worden, denn der Lebensmittelmarkt ist nicht nur von hervorgehobener Bedeutung für die lokale Versorgung, sondern fungiert auch als wichtiger Frequenzbringer für die kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen im Umfeld.

Abbildung 37: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Siershahn

Quelle. BBE-Darstellung 2025

Insgesamt betrachtet ergibt sich für das Lebensmittelsegment in der Ortsgemeinde Siershahn derzeit somit kein akuter Handlungsbedarf. Zukünftige Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen dieses bedeutenden Magnetbetriebs sollten jedoch grundsätzlich positiv begleitet werden, wenngleich diese zumindest kurzfristig nicht zu erwarten sind.

Auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind weiterhin grundsätzlich zulässig, sofern sie sich in ihrer Versorgungsfunktion an der Bevölkerung der Ortsgemeinden Siershahn und Mogendorf orientieren.

6.4.5 Ergänzender Nahversorgungsstandort Dernbach

Der Norma-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal rund 800 m² am nördlichen Ortseingang von Dernbach an der L 312 stellt als geplanter Solitärstandort keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO dar. Er ist jedoch für die lokale Bevölkerung sowie für die Patienten, Besucher und Mitarbeitenden des örtlichen Krankenhauses von übergeordneter Versorgungsbedeutung. Denn diese konnten sich bislang nicht am Wohn- bzw. Arbeitsort versorgen und waren auf umliegende Angebotsstandorte angewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird erstmals die Möglichkeit geschaffen, sich in Dernbach zu versorgen.

Räumlich ist er auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ebernhahner Straße“ zu begrenzen.

Abbildung 38: Abgrenzung ergänzender Nahversorgungsstandort Dernbach



Quelle: Bebauungsplan "Ebernhahner Straße" (Auszug)

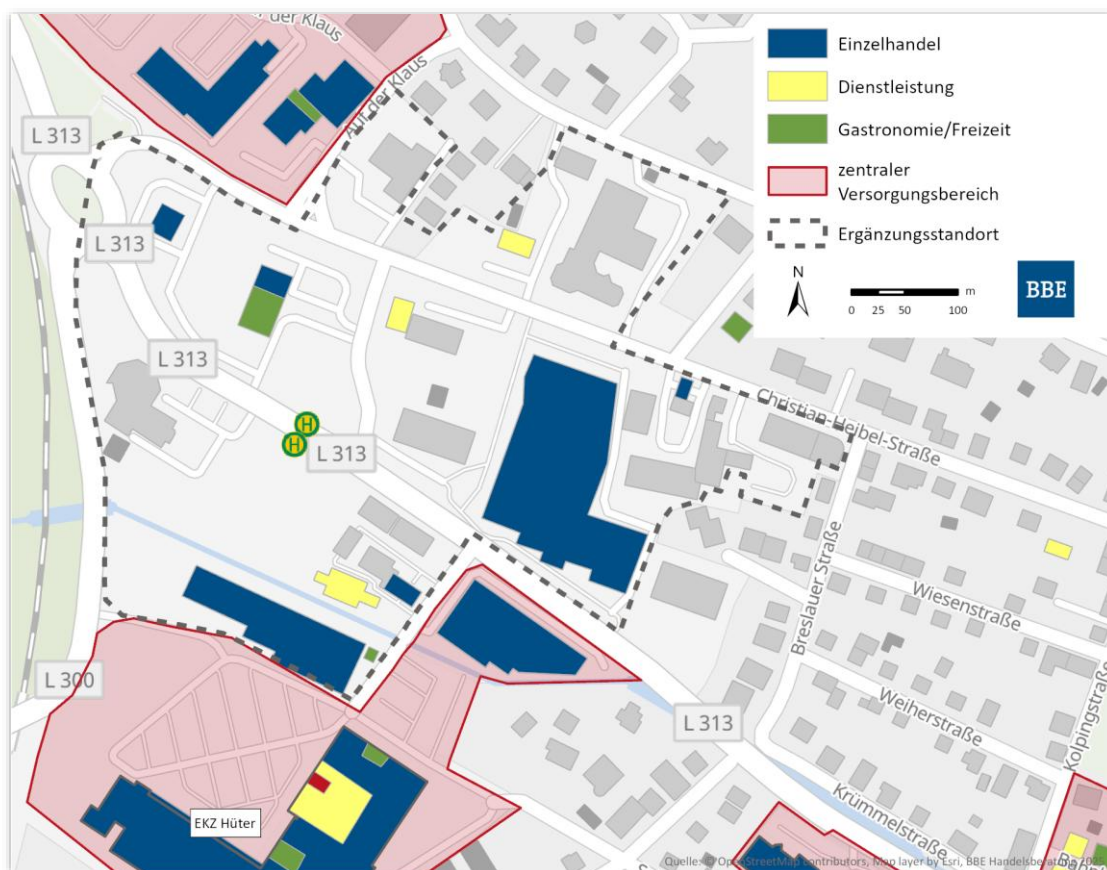
Die Qualifizierung als Nahversorgungsstandort basiert auf der Einordnung wohnortnaher Versorgungsstrukturen als Schutzgüter gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, wenngleich es sich dabei nicht um zentrale Versorgungsbereiche bzw. „städtebaulich integrierte Bereiche“ gemäß LEP IV handelt.

Angesichts der hohen lokalen Versorgungsbedeutung sowie der auch nach der Umsetzung des Vorhabens nur geringen Versorgungsausstattung in Dernbach (vgl. Kapitel 4.4) ist eine langfristige Erweiterung des Marktes anzustreben, auch wenn diese sich nach aktuellem Stand nicht vollständig in die landesplanerischen Zielvorgaben einordnet.

6.4.6 Ergänzungsstandort für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel

Unter Beachtung der bereits dargestellten Leitziele soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf den gewerblich geprägten Standort „Samoborstraße/Christian-Heibel-Straße“ – inklusive des derzeit von Toom belegten Standortbereichs im Einkaufszentrum Hüter – gelenkt werden. Dieser soll Betrieben, die keine nahversorgungs- und/oder innenstadtrelevanten Kernsortimente aufweisen, wettbewerbsfähige Standortbedingungen bieten.

Abbildung 39: Ergänzungsstandort „Samoborstraße/ Christian-Heibel-Straße“



Quelle: BBE-Darstellung 2025

7 Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Wirges

EINLEITUNG

Die mit dem Standortkonzept vorgeschlagenen verschiedenen Angebotsstandorte übernehmen damit insbesondere in Bezug auf die jeweils dort planerisch gewollten Kernsortimente unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Unterscheidung von innenstadtrelevanten Sortimenten, nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist somit ein wichtiges „Rüstzeug“ und definitorische Grundlage für das abgeleitete Einzelhandels- und Standortkonzept.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als innenstadtrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in den Stadtzentren führen kann.

Die Einstufung als „innenstadtrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als innenstadtrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit⁴⁴.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht innenstadtrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Gewissermaßen eine Untergruppe der innenstadtrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten** Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen

⁴⁴ weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind

Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen (z.B. am Nahversorgungsstandort Dernbach).

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in der Stadt Wirges ist dies der Fall.

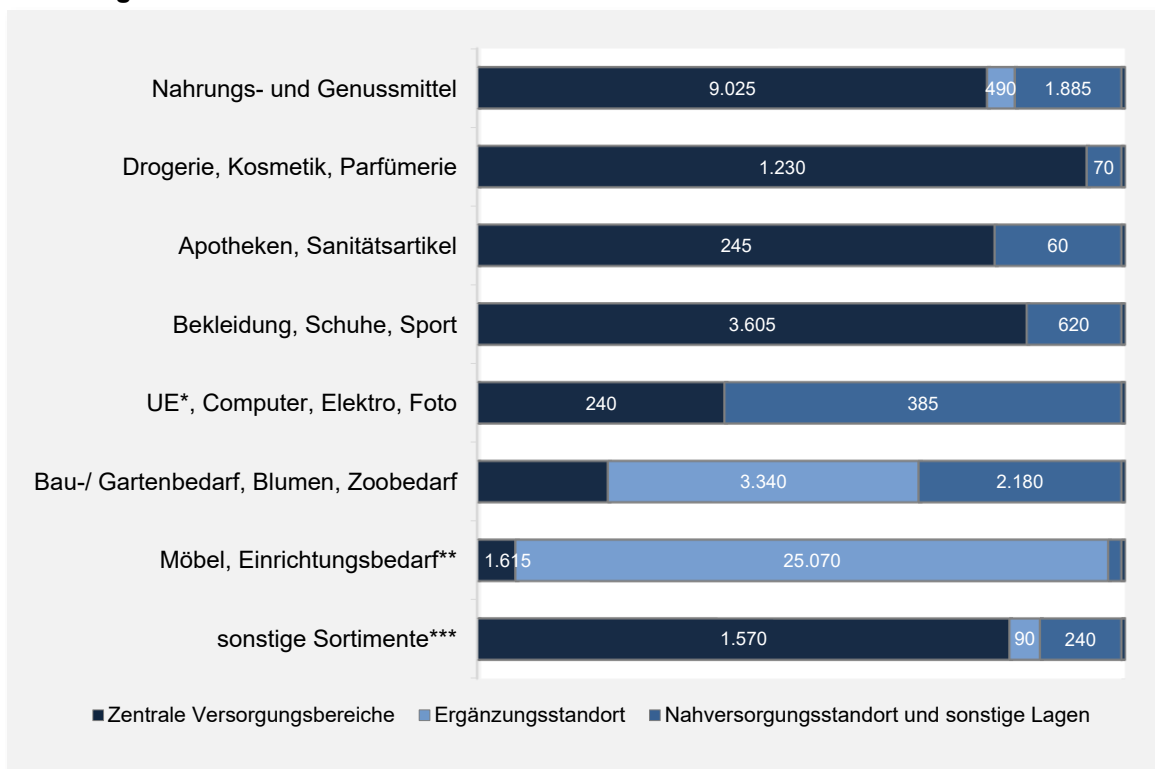
In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden.

Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Im LEP IV wird darauf verzichtet, allgemeine und verbindliche Vorgaben hinsichtlich einer Definition der innenstadtrelevanten Sortimente zu machen. Es wird zwar explizit auf die Innenstadtrelevanz bestimmter Sortimente hingewiesen, es bleibt aber ausdrücklich den Kommunen durch die Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten überlassen, hier im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung der Sortimentslisten vorzunehmen.

BEWERTUNG DER ANGEBOTSSITUATION IN DER VERBANDSGEMEINDE WIRGES

Bei der Bewertung der Innenstadtrelevanz einzelner Sortimente wird folgende Vorgehensweise gewählt:

- Bewertung der Bedeutung der Sortimente für die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Verbandsgemeinde Wirges
- Berücksichtigung der Angebotsstruktur nach Standorten, insbesondere der sortimentsbezogenen Ausstattungen innerhalb der vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereichen.

Abbildung 40: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen

* Unterhaltungselektronik

** Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/Gardinen, Bettwaren, Leuchten, Lampen

*** Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen,

Kunst

Quelle: BBE-Berechnungen 2025 (Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach sind die einzelnen Warengruppen wie folgt zu bewerten:

- **Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren** sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen. Für die Stadt Wirges konnte aufgezeigt werden, dass der Lebensmitteleinzelhandel wegen seiner hohen frequenzerzeugenden Wirkungen zudem von wesentlicher Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist. Insofern weisen nahversorgungsrelevante Waren auch eine hohe Zentrenrelevanz auf.

Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des **Getränkemarktes** ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll, da diese Betriebe überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb über Standorte mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen.⁴⁵ Darüber hinaus ergibt sich aus der Sperrigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf.

⁴⁵ bspw. DGS Getränkemarkt/ Christian-Heibel-Straße

Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbe-
reiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und im Einzelfall auch an außerhalb
des Zentrums gelegenen Standorten durchaus angemessen.

- **Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe, Uhren/ Schmuck, Foto, Glas/ Porzellan/ Keramik (GPK),
Hausrat, Geschenkartikel** erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Innenstadtrelevanz. Da sie
ohne Ausnahme wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels darstellen, ist die
Innenstadtrelevanz dieser Sortimente als unstrittig anzusehen.
- Auch **Parfümerie- und Kosmetikartikel** zeichnen sich durch eine hohe Flächen- und Beratungs-
intensität aus und verfügen über hohe Verbundwirkungen mit anderen Branchen. Aus diesem
Grund sind die Sortimente ebenfalls den innenstadtrelevanten Sortimenten zu zuordnen.
- Bei pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln wird eine Aufteilung in nah-
versorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente empfohlen. **Pharmazeutische Artikel (Apo-
thekenwaren)** gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum
Grundbedarf der menschlichen Versorgung und sind vor diesem Hintergrund als nahversor-
gungsrelevante Sortimente einzustufen. **Medizinisch-orthopädische Artikel** werden hingegen
von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die sich hierauf spezialisierten Fachgeschäfte
einen deutlich größeren Einzugsbereich benötigen. Da medizinisch-orthopädische Artikel an-
sonsten die Anforderungen von innenstadtrelevanten Sortimenten erfüllen und sich zudem der
überwiegende Teil der entsprechenden Fachanbieter im Innenstadtbereich der Stadt Wirges be-
findet (u.a. Brillen & Hörgeräte Kramer), sind sie als innenstadtrelevant anzusehen.
- Aufgrund einer vergleichbaren Warenbeschaffenheit mit den auch zukünftig als innenstadtrele-
vant vorgeschlagenen Leitsortimenten der Gesundheitsfürsorge (= medizinische, orthopädische,
pharmazeutische Artikel) sollen auch „**Optiker**“ den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeord-
net werden. Auch die Angebotsstruktur innerhalb der Verbandsgemeinde rechtfertigt diese Ein-
stufung: Entsprechende Fachangebote sind derzeit ausschließlich im Innenstadtbereich der Stadt
Wirges vorzufinden und prägen dementsprechend das jeweilige Versorgungsangebot.
- Bei der Warengruppe „**Blumen**“ wird ebenfalls eine differenzierende Betrachtung empfohlen.
Während **Schnittblumen** zumeist über Blumenfachgeschäfte verkauft werden und daher als in-
nenstadtrelevantes Sortiment anzusehen sind⁴⁶, werden Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde,
Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße in Wirges neben dem am Ergänzungs-
standort ansässigen Toom-Bau- und Gartenmarkt vor allem von dem dezentral gelegenen Gar-
tencenter Allerhand angeboten. **Gartenmarktspezifische Sortimente** werden daher als nicht in-
nenstadtrelevant eingestuft.

⁴⁶ u.a. Blumenladen „Ute's Blumen mit Flair“/ Stadt Wirges

- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und Sperrigkeit der Artikel sind auch die Sortimente **Bau- und Heimwerkerbedarf** (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge) als nicht innenstadtrelevant zu bewerten. Darüber hinaus nehmen die angebotsprägenden Anbieter in der VG Wirges⁴⁷ ebenfalls durchgehend Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein.
- Auch die Sortimente des **Möbeleinzelhandels** – Wohnmöbel und Küchen, Gartenmöbel sowie Büromöbel - zeichnen sich im Allgemeinen durch einen hohen Flächenbedarf und Sperrigkeit aus, so dass sich die Standortanforderungen von Möbelanbietern in Innenstadtlagen nur in Ausnahmefällen realisieren lassen. Zudem befindet sich der größte Anbieter „Möbel Neust“ ebenfalls außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche am definierten Ergänzungsstandort. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, diese Sortimente als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- Zudem wird vorgeschlagen, die Warengruppen **Bettwaren** (Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken), **Lampen und Leuchten** sowie **Teppiche** ebenfalls den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Denn diese sind sowohl angesichts der derzeitigen räumlichen Angebotssituation⁴⁸ als auch aufgrund der geringen Handlichkeit der angebotenen Waren als nicht innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimentsgruppen **Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche (Haustextilien)** und **Stoffe/ Gardinen/ Vorhänge (Heimtextilien)** entfallen vor allem auf die Randsortimentsabteilung des Möbelhauses Neust und sind in den Ortsmitten in keinem nennenswerten Umfang mehr vertreten. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Sortimente Haus- und Heimtextilien als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren, Zeitschriften/ Bücher und Büroartikel erfüllen hingegen in hohem Maße die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz und werden in Wirges zudem auch von innerhalb des Hauptzentrums ansässigen Betrieben angeboten (u.a. Schreibwaren Wetzlar). Aus diesem Grund sind diese Sortimente als innenstadtrelevant zu bewerten.
- Die Sortimente der **Unterhaltungselektronik, Computer, Computerzubehör** und auch **Telekommunikationsgeräte** sind hinsichtlich ihrer frequenzschaffenden Wirkung uneingeschränkt den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Im Bereich der **Elektrohaushaltswaren** kann grundsätzlich zwischen **Elektrogroßgeräten** und sonstigen elektrischen Haushaltsgeräten unterschieden werden. Während Elektrogroßgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen; sog. „Weiße Ware“) mit Möbeln vergleichbare Standortanforderungen stellen und deshalb als nicht innenstadtrelevant angesehen werden sollten, sind **Elektrokleingeräte** generell den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuweisen – auch wenn der einzig größere Anbieter „Elektrotechnik Schmitz“ eine Gewerbegebietslage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche belegt.

⁴⁷ v.a. Toom/ Stadt Wirges; Bauzentrum Henrich/ Siershahn

⁴⁸ auch hier ist das Möbelhaus Neust angebotsprägend

- **Spielwaren/Hobby** sowie **Sportbekleidung, Sportschuhe** und die meisten Sportartikel sind ebenfalls grundsätzlich als innenstadtrelevante Leitsortimente zu bewerten. Für einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Sportartikel ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich:
- **Sport- und Freizeitboote:** Anbieter von Sport- und Freizeitbooten sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen dem Kfz-Handel gleichzusetzen und deshalb als nicht innenstadtrelevant zu bewerten.
- **Campingartikel:** Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - werden diese Waren nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Neben spezialisierten Fachanbietern wird dieses Sortiment vielfach als Randsortiment in erster Linie von Bau- und Gartenmärkten – in den meisten Fällen jedoch außerhalb der Zentren – oder bei den meisten Lebensmittel-Discountmärkten im Rahmen der wöchentlich wechselnden Aktionswaren angeboten. Auch in der Verbandsgemeinde Wirges ist dies der Fall. Spezialisten sind innerhalb des Verbandsgemeindegebietes nicht vorhanden, werden aber auch an Lagen außerhalb der Zentren denkbar. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das Sortiment „Campingartikel“ als nicht innenstadtrelevant einzustufen.
- Die Angebotsstruktur für **Fahrräder und Zubehör** (inkl. E-Bikes) ist ähnlich zu bewerten. Auch wenn aktuell ein kleinteiliger Fahrradanbieter im Innenstadtbereich Wirges ansässig ist – der dort allerdings keine zentrentragende Funktion übernimmt –, so ist der Flächenbedarf für Ausstellung- und Werkstattflächen des auf Verkauf ausgerichteten Fahrradfachhandels i. d. R. sehr groß. Das resultiert vor allem daraus, dass ein Großteil des Geschäfts im Frühjahr / Frühsommer erfolgt (hohe Saisonalität) und Wartung / Service mit zunehmender Technisierung größere Flächen (auch Nebenflächen) in Anspruch nehmen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird das Sortiment Fahrräder/Fahrradzubehör ebenfalls als nicht innenstadtrelevant eingeordnet.
- Für das Sortiment **Tierfutter, Heimtierzubehör und lebende Tiere** wird vorgeschlagen, dieses als nicht innenstadtrelevant einzustufen. Die mit deutlichem Abstand größten Angebotsflächen befinden sich in der Stadt Wirges zwar innerhalb des Einkaufszentrum Hüter bzw. des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs „Auf der Klaus“ (v.a. Zoo & Co, Robby-Zoofachmarkt), zeichnen sich im Regelfall jedoch durch eine hohe Pkw-Affinität aus. Vor diesem Hintergrund sollte perspektivisch auch eine Integration am vorgeschlagenen Ergänzungsstandort ermöglicht werden.
- Beim Sortiment **Autozubehör** sind die im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Anbieter vornehmlich an nicht integrierten Standorten ansässig (Profi Parts Kfz-Teile, Teilsortiment Toombau- und Gartenmarkt). Aufgrund der gegebenen Angebotssituation, den spezifischen Standortanforderungen und der nur geringen Verbundeffekte mit sonstigen, innenstadtrelevanten Sortimenten ist diese Warengruppe als nicht innenstadtrelevant einzustufen.

- Spezialisierte Anbieter von **Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte** sind aktuell nicht im Verbandsgemeindegebiet ansässig und daher auch in den zentralen Versorgungsbereichen nicht vorzufinden, so dass diesem Segment ebenfalls keine Zentrenrelevanz zukommt.

SORTIMENTSLISTE

Aufbauend auf den vorangegangenen Ausführungen erfolgt in der nachstehenden „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Wirges“ zusammenfassend eine differenzierende Darstellung der einzelnen Warengruppen nach innenstadt- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Abbildung 41: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimente für die Verbandsgemeinde Wirges

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		Ausnahme: Getränkemarkt
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		aus 47.64.2 Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Fortsetzung folgt			

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche / Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
		aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, -Kork Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Fortsetzung folgt

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
* WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe) Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)			

8 Fazit und abschließende Empfehlungen

Zusammenfassend lässt sich der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung der Verbandsgemeinde Wirges wie folgt darstellen:

- Angesichts des intensiven regionalen Wettbewerbs (Koblenz, Montabaur, Heiligenroth) und des wachsenden Onlinehandels gilt es für die kooperierenden Mittelzentren Wirges und Dernbach, ihre Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet langfristig zu sichern und zu stärken.

Dabei ist die derzeit bestehende Angebotsstruktur der VG Wirges insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Insbesondere in den kaufkraftstarken, nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindung erreicht.

- Die Analyse hat zudem ergeben, dass die Verbandsgemeinde Wirges über eine stark auf die Stadt Wirges konzentrierte Einzelhandelsstruktur verfügt.

Dort ist insbesondere die funktionale Ergänzung zwischen der gewachsenen Ortsmitte und dem Einkaufszentrum Hüter durch eine klare Funktionszuweisung zu regeln, denn nur gemeinsam können sie die mittelzentrale Versorgungsfunktion aufrechterhalten. Während die Ortsmitte bei zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen/-ansiedlungen grundsätzlich Priorität erhält, sind im Standortbereich „Einkaufszentrum Hüter“ auch zukünftig diejenigen Einzelhandelsformate unterzubringen, die in der kleinteiligen Ortsmitte nicht unterzubringen sind.

- Dort erfordern der fortschreitende Onlinehandel und sich ändernde Einkaufsverhalten eine Fokussierung auf stationäre Stärken, eine multifunktionale Zentrenentwicklung mit Gastronomie und Dienstleistungen genauso wie die Akzeptanz von Nutzungsänderungen (Wohnen) in Randlagen. Die mit dem ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sind in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Baustein zur Belebung des Zentrums. Zugleich bedeutet dies auch eine räumliche Fokussierung auf die zentralen Lagen innerhalb der Ortsmitte. Eine – angesichts nicht mehr vorhandener Flächenkapazitäten ohnehin nicht absehbare – räumliche Aufweitung des Stadtzentrums würde diesem Handlungsziel entgegenlaufen.

- Gleichzeitig sind die bestehenden Lebensmittelmärkte in der Stadt Wirges, der Netto-Markt in Siershahn und der geplante Norma-Markt in Dernbach in ihrem Bestand zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Denn sie dienen nicht nur der im Verbandsgemeindegebiet lebenden Bevölkerung als wichtiger Grundversorger, sondern übernehmen oftmals auch zentrale Magnetfunktionen, von deren Kundenfrequenzen umliegende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe profitieren (u. a. Siershahn).

In den kleineren Ortsgemeinden ohne eigene Versorgungsstrukturen muss zumindest eine gute Erreichbarkeit der Standorte in Wirges, Siershahn und künftig auch Dernbach gewährleistet werden. Neue Angebotsformate (z. B. Verkaufscontainer) sowie ergänzende Mobilitätsangebote können die Versorgungsdefizite dort zumindest abmildern.

- Großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf) ist auf den Ergänzungsstandort „Samoborstraße/Christian-Heibel-Straße“ zu konzentrieren, um Verkehrsströme zu bündeln und Synergieeffekte zu ermöglichen.
- Der ortsspezifischen Sortimentsliste zur Unterscheidung von innenstadt-, nahversorgungs- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten kommt somit eine hohe Steuerungsbedeutung zu. Sie ist dementsprechend als planungsrechtliches Steuerungsinstrument konsequent in der Bauleitplanung umzusetzen.

Denn neben den standortbezogenen Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen (z. B. der auf die Nahversorgung beschränkte zentrale Versorgungsbereich „Auf der Klaus“) sind zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Ausschlussregelungen für innenstadtrelevanten Einzelhandel in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen außerhalb der definierten Versorgungsbereiche planungsrechtlich zu verankern, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Die vorliegende Untersuchung soll somit einer geordneten und städtebaulich verträglichen Einzelhandels- und Standortentwicklung der Verbandsgemeinde Wirges im Rahmen der Bauleitplanung dienen. Um die notwendige Rechtssicherheit für die kommunale Planung zu gewährleisten und zugleich den Investoren und Betreibern des Einzelhandels Planungssicherheit zu geben, ist ein Selbstbindungsbeschluss des Verbandsgemeinderats über die Grundzüge des Einzelhandelskonzepts erforderlich.

Köln, im Januar 2026
BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Claus Freuen

i. V. Leah Weiss

Anhang: Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung von Umsatz und Verkaufsfläche im deutschen Einzelhandel 2015-2025	7
Abbildung 2: Marktanteile der Handelsformate am Einzelhandelsumsatz 2015-2024	8
Abbildung 3: Onlineanteil nach Branchen	10
Abbildung 4: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche.....	12
Abbildung 5: Zentralörtliche Gliederung.....	18
Abbildung 6: Siedlungsstruktur.....	20
Abbildung 7: Einwohner der Verbandsgemeinde Wirges nach Ortsgemeinden.....	21
Abbildung 8: Einwohnerveränderung (2015 – 2024) und -prognose bis 2040 für die VG Wirges, Westerwaldkreis und Rheinland-Pfalz (2015 = 100)	22
Abbildung 9: Einwohner der Verbandsgemeinde Wirges nach Altersgruppen	23
Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der VG Wirges und in Vergleichsräumen	24
Abbildung 11: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Verbandsgemeinde Wirges	25
Abbildung 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten	26
Abbildung 13: Regionale Wettbewerbssituation (Auswahl).....	29
Abbildung 14: Untersuchungsgebiet „Kernstadt Wirges“ (ISEK)	32
Abbildung 15: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der VG Wirges.....	33
Abbildung 16: Übersicht der Strukturdaten nach Standortbereichen.....	34
Abbildung 17: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Wirges	35
Abbildung 18: Einzelhandelsstandorte in der Stadt Wirges	36
Abbildung 19: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Wirges	37
Abbildung 20: Angebotssituation gewachsener Innenstadtbereich Wirges	39
Abbildung 21: Angebotssituation Einkaufszentrum Hüter	41
Abbildung 22: Angebotssituation Gewerbegebiet Samoborstraße/ Christian-Heibel-Straße ...	42
Abbildung 23: Angebotssituation „Auf der Klaus“	44
Abbildung 24: Angebotssituation in Dernbach	46
Abbildung 25: Angebotssituation in Siershahn.....	47
Abbildung 26: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der VG Wirges nach Warengruppen ...	49
Abbildung 27: Verkaufsflächen in der VG Wirges nach Sortimenten.....	51

Abbildung 28: Verkaufsflächen und Umsätze in der VG Wirges nach Sortimenten	53
Abbildung 29: Lebensmittelmärkte (> 400 m² VKF) in der Verbandsgemeinde Wirges	55
Abbildung 30: Indizes zur Bewertung der Nahversorgung im Stadtgebiet (nur Lebensmittel/ Getränke)	56
Abbildung 31: Umsatz-Kaufkraft-Relation im Überblick	58
Abbildung 32: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) nach Sortimenten	61
Abbildung 33: Standortkonzept der Verbandsgemeinde Wirges	72
Abbildung 34: Zweigeteilter übergeordneter zentraler Versorgungsbereich in Funktionsergänzung	75
Abbildung 35: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Dernbach	78
Abbildung 36: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Auf der Klaus“	79
Abbildung 37: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Siershahn	81
Abbildung 38: Abgrenzung ergänzender Nahversorgungsstandort Dernbach	82
Abbildung 39: Ergänzungsstandort „Samoborstraße/ Christian-Heibel-Straße“	83
Abbildung 40: Verkaufsflächenanteil nach Standortbereichen	86
Abbildung 41: Sortimentsliste der nahversorgungs-, innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimente für die Verbandsgemeinde Wirges	90