

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Sinzig



bdS Kommunalberatung
Alter Steinweg 22-24
48143 Münster

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze
Dipl.-Geogr. Melanie Petermann

30. November 2017

Auftragnehmer

bds Kommunalberatung
Einzelhandelsstrukturgutachten

bds Kommunalberatung und Einzelhandelsstrukturgutachten
Alter Steinweg 22 – 24
48143 Münster

Tel. 0251/4828864
Fax 0251/4828634
info@bds-towns.de
m.petermann@bds-towns.de

Verfasser

Dipl.-Geogr. Dr. Thomas Schwarze
Dipl.-Geogr. Melanie Petermann
Unter Mitarbeit von Dipl.-Geogr. Manuel Kauf und Fiona Barthel, B.A.

Auftraggeber



Stadt Sinzig
Kirchplatz 5
53489 Sinzig

**Beschlussfassung des Stadtrates
Sinzig vom 30.11.2017**

**Ausarbeitungsstand
05.12.2017**

Wolfgang Kroeger
(Bürgermeister)

Dienstsiegel

Münster, 30. November 2017

Abbildungen Titelblatt: **bds** Kommunalberatung

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Rechtliche und methodische Grundlagen	2
2.1	Einordnung Einzelhandelskonzepte	2
2.2	Zentraler Versorgungsbereich (Festlegung, planungsrechtliche Einordnung) .	3
2.3	Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	4
2.4	Methodik – Einzelhandelsbestandserhebung	5
3	Vorstellung der Gesamtgemeinde - Historie	5
3.1	Historische Genese Sinzigs	6
3.1.1	Die ersten vier Jahrhunderte – Römische Etappe	6
3.1.2	Mittelalter – Merowinger, Karolinger, Ottonen und Salier	8
3.1.3	Sinzig und die Staufer	10
3.1.4	Sinzig – Landskron – Ahrweiler	12
3.1.5	Reichslandstadt Sinzig	14
3.1.6	Der Schlagabtausch von 1242	16
3.1.7	Entwicklung der Stadt Sinzig	19
3.1.8	Ausformung der Zentralitätsstrukturen in Bereich Sinzig 1250 – 1798 ..	23
3.1.9	Sinzig in der Moderne	28
4	Standortanalyse	36
4.1	Lage und Siedlungsstruktur	36
4.2	Verkehr	39
4.3	Demographie	40
4.4	Tourismus	41
4.5	Einzelhandel	42
4.5.1	Angebotsanalyse	42
4.5.2	Nachfrageanalyse	50
5	Potentialflächen für Angebote der Grundversorgung im Ortsteil Bad Bodendorf ...	53
5.1	Ausgangslage	53
5.2	Zur Genese des Ortsteils Bad Bodendorf	58
5.2.1	Anfänge einer Verkehrsanbindung und städtebauliche Auswirkungen	58
5.2.2	Erste Nahversorgungsstrukturen	60
5.2.3	Entwicklung Kurviertel	60
5.2.4	Entwicklung Bad Bodendorfs in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhun-	
	derts	61
5.2.5	Gelände der MPG-Hallen	62
5.2.6	Verkaufsflächenpotentiale	62

5.3	Prüfung	63
5.3.1	A) Ehemalige MPG-Hallen	63
5.3.2	B) Gärtnerei Fuchs	64
5.3.3	C) Kurpark	66
5.3.4	D) Bäderstraße	67
5.3.5	E) Neue Friedhofsfläche	68
5.4	Bewertung der Potentialflächen	70
5.5	Fazit und Zusammenfassung des Prüfergebnisses.....	71
6	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts	72
6.1	Abgrenzung und Neufassung des ZVB im Ortsteil Sinzig	72
6.2	Abgrenzung und Neufassung des ZVB im Ortsteil Bad Bodendorf.....	76
6.3	Auswirkungen auf die Nahversorgung	77
7	Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche und „Sinziger Liste“	79
7.1	Methodik	79
7.2	„Sinziger Liste“	81
8	Zusammenfassung und Schlusswort	82
9	Glossar	89
10	Literatur.....	94
11	Anhang	97

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	37
Abbildung 2: Siedlungsstruktur Sinzig	38
Abbildung 3: Zentralitätsstruktur in der Region	39
Abbildung 4: Alterskohorten in Jahren und Prozent – Stadt Sinzig und Kreis Ahrweiler (31.12.2013)	40
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose des Kreises Ahrweiler 2013 – 2035	41
Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand in m ² nach Hauptsortimenten und Siedlungsbereichen	49
Abbildung 7: Einzelhandelsübersicht Gesamtstadt Sinzig	49
Abbildung 8: Übersicht aller Prüfflächen inkl. ZVB Bad Bodendorf	54
Abbildung 9: Fläche ehemalige MPG-Hallen (Moselstraße/Friedhof)	54
Abbildung 10: Fläche Gärtnerei Fuchs	55
Abbildung 11: Fläche Kurpark	55
Abbildung 12: Fläche Bäderstraße	56
Abbildung 13: Fläche Neuer Friedhof	56
Abbildung 14: FFH-Gebiet Bad Bodendorf	57
Abbildung 15: Biotopkataster schützenswerte Biotope Bad Bodendorf	57
Abbildung 16: Bad Bodendorf 1847	59
Abbildung 17: Bad Bodendorf um 1895	59
Abbildung 18: Fläche der ehemaligen MPG-Hallen – Sicht vom Friedhof	64
Abbildung 19: Moselstraße Blickrichtung zur Bahnhofstraße	64
Abbildung 20: Fläche der ehemaligen MPG-Hallen – Sicht zum Friedhof	64
Abbildung 21: Moselstraße	64
Abbildung 22: Bestehende Gärtnerei Fuchs (Hauptstraße)	65
Abbildung 23: Rückansicht Gärtnerei Fuchs	65
Abbildung 24: Rückansicht Gärtnerei Fuchs vom Spielplatz	65
Abbildung 25: Am Roterberg	65
Abbildung 26: Kurpark – Eingang	67
Abbildung 27: Kurpark (1)	67
Abbildung 28: Kurpark (2)	67
Abbildung 29: Kurpark (3)	67
Abbildung 30: Fläche Bäderstraße – Aus dem Kurbereich kommend.....	68
Abbildung 31: Streuobstwiesen (1)	68
Abbildung 32: Streuobstwiesen (2)	68
Abbildung 33: Fläche Bäderstraße – Blickrichtung Kurpark/Ahr	68
Abbildung 34: Neue Friedhofsfläche (1)	70
Abbildung 35: Neue Friedhofsfläche (2)	70
Abbildung 36: Neue Friedhofsfläche (3)	70
Abbildung 37: Relief Neue Friedhofsfläche	70
Abbildung 38: Neuabgrenzung ZVB Ortsteil Sinzig	75

Abbildung 39: Einzelhandelsausstattung, Gastronomie, Dienstleistungen und Leerstand im Kernbereich Sinzig	75
Abbildung 40: Neuabgrenzung ZVB Ortsteil Bad Bodendorf	76
Abbildung 41: Nahversorgung Sinzig – Status Quo (700m-Radien)	77
Abbildung 42: Nahversorgung Sinzig – Aufgabe Edeka/Aldi (700m-Radien)	78
Abbildung 43: Nahversorgung Sinzig – Vorhaben Rick-Gelände realisiert (700m-Radien)	79
Abbildung 44: Schritte zum Zentralen Versorgungsbereich	80
Abbildung 45: Verteilung der Bedarfsbereiche in Sinzig	80
Abbildung 46: Einzelhandelsbestand Sinzig (VF in m ²)	81
Abbildung 47: Nahversorgungssituation in Sinzig 1952	97
Abbildung 48: Nahversorgungssituation in Sinzig 2013	97
Abbildung 49: Siedlungsgenese Sinzig bis 1895	98
Abbildung 50: Parksituation Kernbereich Sinzig 2013	99
Abbildung 51: Sinzig am Randbereich der Vereinigten Herzogtümer	100
Abbildung 52: Sinzig und Umland 1789	101
Abbildung 53: Luftaufnahme Rick-Gelände	103
Abbildung 54: Hauptwarengruppen im Vergleich - Sinzig, Remagen, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bad Breisig	104
Abbildung 55: Angestrebte Grundstruktur mit drei Nahversorgungsbereichen	105
Abbildung 56: Alte Abgrenzung ZVB (2010)	106
Abbildung 57: Alter und neuer ZVB Ortsteil Sinzig	107
Abbildung 58: Alter und neuer ZVB inkl. dem Aldi-Standort	108
Abbildung 59: Aktueller ZVB Sinzig (2010) + Aldi-Standort	109
Abbildung 60: Wegebeziehungen im ZVB Sinzig	110
Abbildung 61: Szenario II-b – Bestehende Anbieter (Diskussionsstand <u>März 2015</u>)	111
Abbildung 62: Szenario II-b – mögliche Vollnutzung (Diskussionsstand <u>März 2015</u>)	112
Abbildung 63: Modifizierte Planung Nahversorgungszentrum Sinzig Nordwest (Stand: November 2016)	113
Abbildung 64: Einwohner der Gesamtstadt Sinzig nach Bereichen	115
Abbildung 65: Einwohner des OT Sinzig nach Bereichen	116
Abbildung 66: Verlagerungsabsichten und –distanzen	117
Abbildung 67: Blick vom Markt in die Mühlenbachstraße, rechts Buchhandlung Walterscheid mit neobarocker Fassade	118
Abbildung 68: Mühlenbachstraße mit vielfältigem Geschäftsbesatz (u. a. Blumen Meyer)	118
Abbildung 69: Blick von der Bachovenstraße zum Markt	119
Abbildung 70: Markt Sinzig, im Hintergrund Adora und Osteria	119
Abbildung 71: CAP-Markt (2014), Bachovenstraße	120

Abbildung 72: Aktueller Leerstand CAP-Markt, Bachovenstraße	120
Abbildung 73: Geschäfte am Markt Sinzig	121
Abbildung 74: Leerstehendes Geschäftsgebäude an der Ausdorfer Straße	121
Abbildung 75: Repräsentative Hoflage in der Innenstadt, Brunnenplatz	122
Abbildung 76: Naturkostladen Gänseblümchen, Renngasse	122
Abbildung 77: Eckbereich Bachovenstraße/Gudestraße/Kirchplatz	123
Abbildung 78: Kirchplatz mit Kirche St. Peter und Rathaus	123
Abbildung 79: Die aufgeständerte B 9, im Hintergrund Kaufland, links Penny	124
Abbildung 80: Einziger Nahversorger in Bad Bodendorf-Kurviertel	124
Abbildung 81: Bäckerei Schmickler in Löhndorf	125
Abbildung 82: Wochenmarkt in Bad Bodendorf	125

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerzahlen 13. – 18. Jahrhundert	21
Tabelle 2: Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile Stadt Sinzig (1799 – 2015)	35
Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in der Stadt Sinzig	43
Tabelle 4: Kaufkraft und Zentralitätswerte	52
Tabelle 5: Sinziger Liste	82
Tabelle 6: Verkaufsflächen nach Sortimenten in Sinzig 2010/2015 (in m ² VF)	87
Tabelle 7: Kartierschlüssel/Farblegende Einzelhandel-Dienstleister-Gastronomie	102
Tabelle 8: Einwohnerentwicklung 2008 – 2015 inkl. Bevölkerungsanteil in %	114

Abkürzungsverzeichnis

AW	Landkreis Ahrweiler
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNA-AW	Bad Neuenahr-Ahrweiler
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
GPK	Glas, Porzellan, Keramik (Warengruppe)
GZ	Grundzentrum
HBT	Haus-, Bett-, Tischwäsche (Warengruppe)
LEP IV	Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz
MZ	Mittelzentrum
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVB	Nahversorgungsbereich
OT	Ortsteil
OZ	Oberzentrum
PBS	Papier, Büro, Schreibwaren (Warengruppe)
:rak	Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
ROG	Raumordnungsgesetz
RP	Rheinland-Pfalz
RROP	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
siL	städtebaulich integrierte Lage
VF	Verkaufsfläche
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

1 Ausgangslage

Das vorliegende Einzelhandelsstrukturgutachten hat die Aufgabe, der Stadt Sinzig im Spannungsfeld

- gewandelter Standortanforderungen des Einzelhandels,
- den Zielvorstellungen und gesetzlichen Grundlagen der Landesplanung,
- der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum,
- der Sicherung der Nahversorgung und
- der Bewahrung und Förderung einer lebendigen Ortsmitte

ein den ortsspezifischen Gegebenheiten und Möglichkeiten entsprechendes klares Konzept mit verbindlichen Aussagen an die Hand zu geben. Die ersten beiden Punkte kann die Stadt Sinzig nicht beeinflussen, aber unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten städtebaulich verträglich umsetzen. Daraus ergibt sich die Neudefinition des Zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Sinzig und des erstmals abgegrenzten Nahversorgungsbereiches im Ortsteil Bad Bodendorf. Darüber hinaus erfolgte eine sorgfältige und detailliert dokumentierte Bestandsaufnahme des Einzelhandelsbestandes, z.T. ergänzt um Gastronomie und Dienstleistungen. Auf der Grundlage dieser Bestandsaufnahme erfolgen Aussagen zu Stärken, Schwächen, Defiziten und Potentialen des Einzelhandels in Sinzig.

Die Zentralität der Stadt Sinzig hat sich in zwei Jahrtausenden im Zusammenspiel benachbarter Zentren entwickelt, wobei es ebenso Phasen der Blüte gab wie Jahrhunderte der Stagnation und des Niederganges. In den letzten Jahrzehnten ist es Sinzig gelungen, eine lebendige kleine Stadt von knapp 18.000 Einwohnern mit hohem Wohn- und Lebenswert zu werden, die auch hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung den Anforderungen an ein Mittelzentrum genügt. Den erreichten Standard zu sichern und zeitgemäß weiter zu entwickeln, ist Ziel der Stadt Sinzig. Das von der Stadt in Auftrag gegebene Einzelhandelsstrukturgutachten trägt dazu bei, indem es verbindliche Rahmen setzt. Seit dem letzten Einzelhandelsgutachten von 2010 haben tiefgreifende Veränderungen der großflächigen Einzelhandelslandschaft in Sinzig stattgefunden, und dieser Veränderungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Der Einzelhandel befindet sich seit Jahren im Wandel. Die Ursachen dafür sind in den Dynamiken der Angebots- und Nachfrageseite zu finden, aber auch in den bundesweit immer größeren Konzentrationsprozessen der Unternehmen und den sich stetig ändernden Standortanforderungen und Betriebsgrößen. Dies macht sich auch in Sinzig bemerkbar: so sind die Verkaufsflächen einiger ansässiger Betriebe nicht mehr marktkonform. Gerade aber mit entsprechenden Betriebsgrößen und Betriebsmischen trägt der Einzelhandel entscheidend zu Attraktivität, Lebensqualität und Ausstrahlung eines Ortes bei. Von besonders entscheidender Bedeutung sind dabei die wohnortnahe Grundversorgung als auch eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur.

Umso wichtiger ist daher eine Fortschreibung des Gutachtens, das stärker als 2010 auch städtebauliche Entwicklungstraditionen und –perspektiven in den Fokus der Gesamtbeurteilung und -empfehlung stellt. Adressaten sind sowohl Politik, Verwaltung und Einzelhandel der Gemeinde aber auch Nachbargemeinden, überörtliche Träger öffentlicher Belange und Ansiedlungsinteressierte. Mit diesem Einzelhandelskonzept wird die aktuelle Rechtslage auf örtliche Gegebenheiten angewandt. Des Weiteren werden Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Bauleitplanung und Baugenehmigungspraxis an die Hand gegeben und ein Leitfaden für die Wirtschaftsförderung vor

Ort, örtliche Händlergemeinschaften und Einzelhändler, Kunden, Immobilieneigentümer oder auch Ansiedlungsinteressierte gesponnen.

Die Stadt Sinzig möchte die vorhandene Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf Basis einer rechtssicheren Gesamtkonzeption erhalten. Darauf aufbauend wird der zentrale Versorgungsbereich ausgewiesen, bzw. überprüft. Dieser muss von der Kommune räumlich und funktional festgelegt werden und bildet einen Schwerpunkt des Konzepts.

Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur der Stadt mit den sechs Ortsteilen Sinzig, Bad Bodendorf, Westum, Löhndorf, Koisdorf und Franken konnten mehrere Einzelhandelschwerpunkte ausgemacht werden. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

Die Ziele dieses Einzelhandelskonzepts sind somit zum einen *der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche*, zum anderen soll eine *verbrauchernahe Versorgung gemeindeverträglich gesichert und gefördert* werden. Darüber hinaus sollen die *nicht-zentrenrelevanten Sortimente zentrenverträglich gesichert* und eine *rechts- und planungssichere Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels* geschaffen werden. Dabei stellt das Einzelhandelskonzept ein informelles Instrument der räumlichen Planung dar und vermittelt zwischen örtlichen und überörtlichen Interessen. Der Stadt Sinzig liegt nun ein überarbeitetes Rahmenkonzept für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung vor, das eine Grundlage der Bauleitplanung und der Entwicklungsprozesse der nächsten Jahre entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet.

2 Rechtliche und methodische Grundlagen

Nachfolgend wird auf die rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eingegangen.

2.1 Einordnung Einzelhandelskonzepte

Ein Einzelhandelskonzept ist ein informelles Instrument der räumlichen Planung und liefert den gesetzlich verpflichtenden Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung einer Kommune. Diese ist für die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur zuständig, den Rahmen dafür gibt das Bau- und Planungsrecht. So erfolgt eine Steuerung der Standortwahl von Handelsbetrieben, jedoch ohne Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben.

Durch den Strukturwandel des Einzelhandels und den dadurch immer weiter wachsenden Betriebsgrößen hat die Zahl der Einzelhandelsvorhaben zugenommen. Dadurch ist es immer wieder zu Konflikten zwischen Kommunen über solchen Einzelhandelsvorhaben gekommen. Das Gebot der interkommunalen Abstimmung und bestehende raumordnerische Regelungen konnten in vielen Fällen keine zufriedenstellende Lösung bieten. Somit hat sich die Erarbeitung von kommunalen und regionalen Einzelhandelskonzepten immer weiter durchgesetzt.

Solch ein Einzelhandelskonzept kann und soll zwischen örtlichen und überörtlichen Interessen vermitteln. Daneben sollen noch die bereits erwähnten Adressaten angesprochen werden. Zudem stellt es eine Brücke zwischen der Landes- und Regionalplanung einerseits und der kommunalen Bauleitplanung andererseits dar. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

2.2 Zentraler Versorgungsbereich (Festlegung, planungsrechtliche Einordnung)

Unter einem zentralen Versorgungsbereich versteht man einen räumlich abgrenzbaren Bereich einer Gemeinde, der parzellenscharf dargestellt wird (§ 34 Abs. 3 BauGB). Hier sind in der Regel sowohl der vorhandene Einzelhandel, aber auch verschiedene Dienstleistungen und Gastronomien gebündelt, so dass ihm eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Bei der Beurteilung eines ZVBs ist eine Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten notwendig. Entscheidend ist, dass er zum einen eine zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung einnimmt. Zum anderen müssen die baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung und deren verkehrsmäßige Erschließung in der Lage sein, wenigstens die Grund- oder Nahversorgung zu gewährleisten. Somit wird eine städtebaulich integrierte Lage vorausgesetzt, die allerdings nicht zwingend im Zentrum liegen muss. Eine bloße Agglomeration von Betrieben reicht allerdings nicht aus.

Im Sinne des BauGB und der BauNVO stellt der ZVB ein städtebauliches Schutzgut dar und dient der Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt. So soll die Innenentwicklung und der Urbanität einer Gemeinde gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. An einen ZVB werden juristische Anforderungen gestellt, die sich aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben.

Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche kann durch planerische Feinsteuerung der Gemeinde erfolgen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Allerdings darf der Bereich nicht so geplant werden, dass der ZVB der Nachbargemeinde Schaden nimmt. Ein weiteres Instrument dieser planerischen Feinsteuerung ist der einfache Bebauungsplan zur Festlegung und Entwicklung der ZVBs (§ 9 Abs. 2a BauGB).

Planungsrechtlich sind die zentralen Versorgungsbereiche schon länger verankert. Im § 11 Abs. 3 BauNVO werden die Bereiche beschrieben, die aus städtebaulicher Sicht aufgrund von nicht unwesentlichen Auswirkungen oder auch Funktionsstörungen unter einen besonderen Schutz gestellt werden sollen. 2004 wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in die bundesrechtlichen Leitsätze zur Bauleitplanung verankert (§ 2 Abs. 2 BauGB). Daneben wurde der Begriff in den § 34 Abs. 3 BauGB mit aufgenommen, der von den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich handelt. Das BauGB hat die „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung neuer Bauleitpläne unter Berücksichtigung gestellt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Ferner regelt § 9 Abs. 2a BauGB die Aufstellung einfacher Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Sicherheits- und Entwicklungsziels.

Zentrale Versorgungsbereiche sind somit schützenswerte Bereiche im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Schädlich für einen ZVB sind nach § 34 Abs. 3 BauGB einerseits großflächige Betriebe, andererseits Agglomerationen von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen, die jeweils Kaufkraft aus der Innenstadt abziehen. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.

Der zentrale Versorgungsbereich kann entsprechend den Gegebenheiten vor Ort und den Entwicklungszielen nach Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszon-

trum ausdifferenziert werden. Daneben gibt es sonstige Einzelhandelsbetriebe in Einzel-lage sowie ggf. Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.

2.3 Rahmenvorgaben Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

In dem Bundesland Rheinland-Pfalz gilt seit Oktober 2008 das Landesentwicklungspro-gramm LEP IV. Es „bildet den koordinierenden fach- und ressortübergreifenden räumli-chen Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz“ (LEP IV 2008, S. 19). In ihm sind die landesplanerischen Vorgaben zu sowohl groß- als auch kleinflä-chigen Einzelhandelsvorgaben formuliert, die neben der kommunalen Planungshoheit ebenfalls Grundlagencharakter haben.

Die wesentlichen Grundsätze und Ziele mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind im Teil B, Kapitel 3 des LEP IV definiert (siehe nachfolgend). Daneben ist die zentralörtliche Gliederung von wesentlicher Bedeutung, da die Daseinsvorsorge und Schaffung gleich-wertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen gegeben sein soll und für die Bewer-tung und Konzeption von relevanten Einzelhandelsstandorten wichtige Grundlage ist.

Grundsätze und Ziele der Landesplanung:

- G 56 Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.
- Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.
- Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
- Z 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.
- Z 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 (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

- Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). 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.
- G 62 Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.
- G 63 Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) – auch als mobile Einrichtungen – verknüpfen.

2.4 Methodik – Einzelhandelsbestandserhebung

Um einen genauen Überblick über die Angebotssituation zu haben, wurde von der bds Kommunalberatung bereits im Jahr 2013 eine Bestandserhebung vorgenommen. Diese wurde im Frühjahr/Sommer 2015 ergänzt bzw. korrigiert. Neben dem Einzelhandel wurden im ZVB auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die verschiedenen Dienstleistungen und Gastronomien erfasst. In Kapitel 6.1 sind diese kartographisch dargestellt, so dass die einzelnen Waren- und Sortimentsgruppen ersichtlich werden. Darüber hinaus wurden auch die marktfähigen Leerstände mit aufgenommen.

Durch diese Erhebung kann sichergestellt werden, dass es eine differenzierte Identifizierung der einzelnen Sortimente gibt. So kann der Einzelhandel konkret gesteuert werden, nicht zuletzt hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente. Zusätzlich wurden mit Hilfe eines digitalen Laser-Entfernungsmessers die genauen Verkaufsflächen erhoben, so dass ein genaues Bild der Angebotsstruktur dargestellt werden kann.

Neben der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgte auch eine Analyse aus städtebaulicher Sichtweise (Siedlungsgenese). Dies ist für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs essentiell.

3 Vorstellung der Gesamtgemeinde - Historie

Im Umkreis von 10 km um Sinzig verzeichnet der LEP IV Rheinland-Pfalz insgesamt vier Mittelzentren: Sinzig, Remagen, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Linz. Dieser Ballung hat die Landesplanung dadurch Rechnung getragen, dass Sinzig, Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler als kooperierende Mittelzentren angesprochen werden. Dieses Nebeneinander vergleichbar großer Mittelzentren in direkter Nachbarschaft ist historisch gewachsen und hat im Laufe der Zeit jedes der vier Mittelzentren ortsspezifische Merkmale und Identitäten entwickeln lassen, Stärken – aber auch Schwächen und Defizite. Der Inwertsetzung und Verfügbarkeit naturräumlicher Gegebenheiten kam weniger Bedeutung zu als der Abfolge historischer Konstellationen. In den letzten Jahrzehnten konnten die Entwicklungsfaktoren dieser Siedlungs- und Zentrenstruktur durch vielfältige wissenschaftlich fundierte Bemühungen deutlicher herausgearbeitet werden. So muss man sich nicht mehr mit dem begnügen, was Gottfried Kinkel in den 1840er Jahren noch als Essenz des in Blüte stehenden romantischen Tourismus an Mittelrhein und Ahr beschrieb, „diese traumhaft verworrene, halb unbewußte Erinnerung an eine reichere Vergangenheit, an eine verlorene Geschichte“ (Kinkel 1999 [1849]: 42), die sich in einer

Vielzahl von sagenhaften Überlieferungen bis zur Gegenwart erhalten und fortgeschrieben hat. Immer noch gibt es manch ungeklärte Fragestellung, die mit fehlender Rücksicht auf Bodenfunde und vor allem auch mit Überlieferungslücken in Archiven zu erklären ist. In der Volkswirtschaft hat sich der Begriff der ‚Pfadabhängigkeit‘ etabliert. Die Entwicklungspfade des Mittelzentrums Sinzig und seiner Nachbarn sollen im Folgenden skizziert werden. Was waren entscheidende Faktoren bei der Ausgestaltung von Sinzig, Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler? Allein die Tatsache, dass das direkt benachbarte Linz durch seine rechtsrheinische Lage eine Nebenrolle spielt, verdankt sich historischen Weichenstellungen. Die Vielfalt der Region ergibt sich auch durch Abstufungen hinsichtlich der jeweiligen Bedeutung von Tourismus, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen. Sinzig steht zwar im Mittelpunkt der Betrachtung, ist aber hinsichtlich seiner Entwicklung nur zu verstehen, wenn man auch die Nachbarn und ggf. die sich aus den Abstufungen ergebenden Regionalisierungen betrachtet. So ist der Rhein für den Tourismus kein trennendes Element, für die Bewohner aber schon. Dies lässt sich ebenso erklären wie die auffällige Kleinkammerung von Identitätsräumen, die auch durch moderne Verkehrsanbindungen nicht geschwunden ist, sondern eine der vielen Kontinuitäten darstellt (die Rolle des Vinxtbaches wäre ein Beispiel), deren man sich bewusst sein sollte, wenn gegenwärtige Strukturen erklärt und künftige Entwicklungen prognostiziert werden.

3.1 Historische Genese Sinzigs

3.1.1 Die ersten vier Jahrhunderte – Römische Etappe

Die Geschichte des Raumes beiderseits der Ahrmündung beginnt mit den hier ansässigen Eburonen. Wo im Hochmittelalter die Burg Landskron entstand, findet sich knapp unterhalb noch heute der Hinweis auf eine Gerichtsstätte des Stammes, was auf die ausgeprägte Kontinuität und Beharrung (Persistenz) von Bedeutungszuweisungen in dieser Region verweist. Nach Angaben Caesars wurde dieser Stamm, der zwischen Rhein und Maas siedelte, vollständig vernichtet, doch spricht die Kontinuität des regionalen Matronenkultes („die drei Jungfrauen“) von der Antike bis in die katholische Volksfrömmigkeit gegen diese Aussage. Als den Römern bewusst wurde, dass der Rhein zur Reichsgrenze werden würde, machten sie den linksrheinischen Uferbereich zwischen Bonn und der Moselmündung zu einem Bezirk ausschließlich für militärische Belange: als Kastelle flankierten Remagen im Norden und Andernach im Süden an der Römerstraße einen Bereich, der mittig zwischen den Kultur- und Wirtschaftszentren Köln, Mainz und Trier lag. Der unscheinbare Vinxtbach (8 km südlich von Sinzig) wurde die Grenzen zwischen den römischen Provinzen Nieder- und Obergermanien, am höchsten Punkt der Eifel (Hohe Acht), zugleich Quellbereich der Ahr, trafen drei Provinzen aufeinander, die in der Folgezeit als Kirchenprovinzen fortleben sollten (Niedergermanien = Köln, Obergermanien = Mainz, Belgica = Trier). Der Vinxtbach wurde um 83 n.Chr. auch deshalb Provinzgrenze, weil gegenüber der rechtsrheinische Limes begann, der zunächst das Vorfeld von Mainz bis hin zu Taunus und Wetterau für Rom sicherte, in seinem Verlauf aber auch eine Verbindung Richtung Osten bis zur Donau darstellte.

Der auffällige Schwemmkegel der Ahr und die angrenzenden Berge links des Rheins wurde alsbald für militärische Zwecke genutzt: Fast jede der heutigen Siedlungen hat ihre Wurzeln in römischen Gutshöfen, die für die Bedürfnisse des Militärs produzierten und zumindest für die Offiziersfamilien mit der Zeit auch Luxusmerkmale wie Bäder und Heizungen bereitstellten. In friedlichen Zeiten konnten die vorhandenen natürlichen Ressourcen intensiv genutzt werden – Töpferei, Ziegelherstellung, Vieh- und Pferdezucht – und spätestens im 4. Jahrhundert wurde auch mit dem Weinbau begonnen. Der

Bergsporn südlich der Ahrmündung war schon früh Standort einer Villa Rustica (späterer Zehnthof). Weitere Gebäude gab es im Bereich des Hellenbachs vor der Mündung in die Ahr, direkt an der Furt über die Ahr auf Höhe der Mündung des Fützbach. Hier, im Bereich des späteren Sinzig, soll eine Einheit thrakischer Reiterei stationiert worden sein, die dank glücklicher Umstände von Kaiser Domitian das römische Bürgerrecht erhielt und sich dafür mit einer Gedenkstätte erkenntlich zeigte. Auch wenn die Reitereinheit lange in Britannien stationiert war (von 161 bis 275), kamen deren Veteranen doch in die neue Heimat an der Ahr zurück und bildeten eine kleine mit Freiheitsprivilegien ausgestattete Gemeinschaft. Mit der Rückverlegung der thrakischen Reitereinheit um 275 kam auch aktives Militär in den Bereich und verstärkte das spezifische Bevölkerungselement. Die Villa Rustica in Sinzig war mit 64x30 m größer als die benachbarte am Silberberg in Ahrweiler.

Die wirtschaftliche Nutzung (Wein-, Ackerbau, Bergbau, Ziegel- und Tonbrennen) führte zur Rodung der Wälder in der Aue und auf den Höhen und verstärkte die Erosion ganz erheblich. Der Schwemmkegel der Ahr (die sogenannte ‚Goldene Meile‘) wuchs und drängte den Rheinlauf weiter gegen das östliche Steilufer. Die sommerlichen Sturz- und winterlichen Hochfluten der Ahr zwangen die Anwohner, in sicherer Distanz zur Ahr zu siedeln, war der Fluss doch ein ‚verzweigter Wildfluss‘ mit sogenannten Furkationszonen, erzwang gerade zwischen den Siedlungen am Unterlauf (dem späteren Bodendorf und Sinzig) weite Bereiche, die frei von dauerhafter Nutzung bleiben mussten. Unter diesen Umständen unterblieb eine Inwertsetzung des oberen Ahrtales. Lediglich die Verkehrsverbindungen mussten trotz aller Probleme in Stand gehalten werden. Entlang des Rheins zog sich die ab 17 n.Chr. gebaute Römerstraße als ‚Hohe Straße‘ oberhalb der Hochwassermarke des Rheins und querte auf einer steinernen Brücke zwischen zwei Furkationszonen (Höhe Spessartsteg, westlich der heutigen Brücke) die Ahr. Die Römer haben diesen Standort so klug gewählt, dass die Brücke hier fast 1.800 Jahre ihre Aufgabe erfüllte und nach Kriegszerstörungen auf den Fundamenten immer wieder rekonstruiert werden konnte.

Unter dem Eindruck der Germaneneinfälle wurde das flache Land geräumt, die römischen Gutshöfe befestigt und oft mit einem *burgus* versehen, einem steinernen Turm zur Überwachung und Verteidigung. In dieser Zeit entstanden die Grundstrukturen der Sinziger Innenstadt auf dem Sporn: der Zehnthof und die Wegebeziehungen (z.B. Bachovenstraße Richtung Kuhbach und Mühlenberg). Die Wasserversorgung erfolgte von einem Quellbereich auf dem Strengel aus zur Villa am Kirchberg. Viele Spuren deuten auf eine kontinuierliche Besiedlung in römischer Zeit hin, so z.B. die Menge an Trachyt-Steinquadern, die vom römischen Steinbruch am Drachenfels stammten und die in den folgenden Jahrhunderten von Sinzig aus in der näheren und weiteren Umgebung neue Verwendung fanden. Um 270 wurde die Villa am Kuhbach geräumt, der Bereich von Kirchplatz und Zehnthof ummauert. Mit der Rückkehr der Reiterei aus Britannien erfolgte die Vergrößerung des ummauerten Bereiches beiderseits der heutigen Bachovenstraße bis auf Höhe Schlossstraße und Schrödersgässchen. In dieses ummauerte Doppelquadrat von 148 m Seitenlänge und einer Fläche von 3,6 ha zogen sich im 4. Jh. Handwerker, Händler und die zuvor im Umfeld lebenden Landwirte zurück.

Für Siedlungskontinuität spricht der frühmittelalterliche Name ‚Sentiaco‘ (Sinzig), der sicher nicht germanische Wurzeln hat. Gleiches gilt für Remagen und Andernach am Rhein, während Bodendorf und Ahrweiler fränkische Ortsbezeichnungen (auf römischen Fundamenten) erhielten. Ob Kaiser Konstantin 310 in Sinzig war – um den Kaiser und seine Mutter Helena entwickelte sich ein ganzer Sagenkanon – ist ungewiss. Die Überlieferung vom ersten Bekehrungserlebnis des Kaisers in Sinzig machte den Standort für

spätere Herrscher interessant, die sich in der Tradition des Imperium Romanum sahen. Nachdem die Kastelle in Bonn und Remagen 274/276 durch die Frankeneinfälle zerstört worden waren, fungierte Sinzig als konstantinisches Kastell auf halber Strecke zwischen Deutz und Boppard: mit 12 Türmen, zusätzlich einem Torturm und einer ummauerten Fläche von 3,6 ha (zum Vergleich: Koblenz 5,8 ha, Andernach 5,6 ha, Bonn 1,6 ha, Remagen 1,0 ha). Die Lage auf dem Bergsporn, die mächtige spätrömische Befestigung (letztmalig durch Kaiser Valentinian um 370 verstärkt) war aber auch nur deshalb ein Schutz, weil Sinzig ggf. von streifenden Horden umgangen werden konnte und keinen Rheinhafen besaß. Sinzigs Ökonomie war in der gesamten römischen Zeit auf die Bedürfnisse des Militärs ausgerichtet – und somit lohnte angesichts der zu erwartenden Beute keine aufwendige Eroberung. Mit dem Abzug der römischen Truppen vom Rhein 407/408 war es nur eine Frage der Zeit, bis neue Herren die Vorteile des vergleichsweise gut erhaltenen Standortes erkennen würden.

3.1.2 Mittelalter – Merowinger, Karolinger, Ottonen und Salier

100 Jahre nach Konstantin zogen die letzten römischen Truppen vom Rhein ab; die nachrückenden Franken siedelten in der Nähe existierender Siedlungen. Den Vorstoß der Alemannen konnten die Franken 496 bei Zülpich abwehren und ihren Besitz stabilisieren. Römische Siedlungsfragmente und Verkehrswege behielten ihre Bedeutung. Köln wurde Sitz eines fränkischen Königs und blieb Sitz eines Bischofs. Das ehemalige Militärland ging in direkten Königsbesitz über. So erstreckte sich fränkisches Königsland beidseits des Rheins von Mehlem im Norden über die nunmehr merowingischen Königshöfe Andernach und Koblenz bis Boppard. Das Königsland wurde als *Fiscus* bezeichnet und sollte nicht an Gefolgsleute vergeben werden. Von dieser Regel wurde jedoch schon im 6. und 7. Jahrhundert zugunsten der merowingischen Lieblingsklöster wie Stablo, Corbie oder Metz abgewichen. Diese Schenkungen betrafen auch Remagen, wo in den Ruinen des römischen Kastells ein Oberhof des Klosters Stablo entstand. Derartige Schenkungen wurden von den Abteien sorgfältig schriftlich fixiert und konnten nicht mehr rückgängig gemacht werden. Schenkungen blieben jedoch auf den Bereich nördlich der Ahr beschränkt.

Mit der Entmachtung der Merowingerkönige durch die Karolinger 731/751 blieb das Konzept unverändert, allerdings modifiziert, um sich von den Vorgängern abzugrenzen. Neue Machtzentren wurden ausgebaut und gefördert: statt Andernach, Corbie und Metz nun Prüm und Aachen. Die neue königliche Abtei Prüm und etwas später die Residenz Aachen mussten auf geradem Weg mit Rhein und Maas verknüpft werden und entsprechend rasch und umfassend wurden von Pippin und Karl neue Pfalz-Standorte entwickelt, die keine merowingische Vorgängertradition aufwiesen. Als überhaupt erste Pfalz entstand 762 Sinzig, gefolgt von Düren und Aachen, das dann von Karl zur Lieblingsresidenz gewählt wurde. Das Aachener Marienstift und die Abtei Prüm waren Kernelemente der karolingischen Herrschaft; entsprechend intensiv wurden sie mit der Herrschaftssicherung betraut. Das Aachener Marienstift wurde wichtig für Sinzig, das angrenzende Ahrweiler zum Standort eines Haupthofes der Abtei Prüm. Die bereits bestehende Mönchskongregation Kessenich musste sich Prüm unterordnen. Richtung Aachen entstand von Sinzig via Bodendorf und Düren ein Weg, der zunächst als Heerweg zwischen Rhein (Sinzig), Aachen und Maas (Maastricht) diente, schnell aber auch von Händlern und Pilgern genutzt wurde. Ein zweiter Weg verband Sinzig via Hohe Acht mit Prüm, das mit Absicht genau auf der Grenze der Bistümer Köln, Trier und Lüttich gelegen war. Prüm und das Aachener Marienstift wurden zu Großorganisationen, die mit ihren selbstversorgenden Besitzungen Stützpunktketten bildeten. Das Haupthandelsgut war Wein.

Diese Struktur überdauerte auch den Niedergang der Karolinger, die Überfälle der Normannen und die streifenden Horden der Ungarn. Die karolingische Tradition wurde zur Jahrtausendwende von den Ottonen erneuert und bestärkt. Aachen wurde eines der wichtigsten Pilgerziele der abendländischen Christenheit und Tausende zogen entlang des Rheins über Sinzig nach Aachen und zurück. Zugleich bot Sinzig und der gleichnamige Fiskus mit Freiflächen von 2000 ha Möglichkeiten für zeitweise Hofhaltung. Je nach politischer Lage konnte via Sinzig auch Köln umgangen werden. Der von Sinzig aus verwaltete Zehntbezirk erstreckte sich bis zur Hohen Acht, von Brück bis Wadenheim bildete die Ahr die Grenze, ab Heppingen dann zudem nördlich angrenzende Bereiche bis Oberwinter bis zum Rhein. Im Süden bildeten das Königsfeld und der Vinxtbach die Grenzen, im Osten der Rhein.

An Pfalzorten wie Sinzig erfolgte die Ausstattung mit städtischen Elementen beiläufig. Wo anderswo niederen Herren vom König bestimmte Rechte beurkundet wurden, war dies an direkt dem König unterstehenden Orten nicht notwendig. Eine Königspfalz musste funktionsfähig sein und bei Bedarf innerhalb kurzer Zeit große Anforderungen bewältigen. Hohe Herren nahmen Quartier, Gesandtschaften auf dem Weg von und nach Aachen sollten beeindruckt werden. Die Anwesenheit hoher Herren und Damen lockte Händler an, die Pilger brauchten Herbergen, die arbeitsteilige Weinherstellung bot Handwerkern und Transporteuren Lohn und Brot. Zum Schutz und Hofdienst der Könige waren ständig Dienstmänner vor Ort, die als ehemals unfreie Ministeriale den sozialen Aufstieg in den niederen Adel anstrebten. Da weder Verschenkungen noch Grundstücksvergaben erfolgten – die Höfe der Ministerialen blieben königlicher Besitz – gab es vergleichsweise wenig Originalurkunden, die nähere Hinweise zur Ausstattung der Königspfalz und ihres Umlandes geben.

855 schenkte Kaiser Lothar dem königlichen Aachener Marienstift die St.-Peters-Kapelle in Sinzig mit dem Zehnten und Land und Leuten. Die 855 beschriebene Flächenausstattung der Kirche (30 ha) entsprach der Fläche, die 400 Jahre später ummauert werden sollte. Neben dem Zehnthof entstand 855 ein zweiter Wirtschaftshof auf Höhe des Kirchplatzes.

Für die sächsischen Ottonen blieb der Besitz von Sinzig von großer Bedeutung für die Kontrolle des umstrittenen Rhein-Maas-Raumes. Sie präsentierten sich als Erben und rechtmäßige Nachfolger Karls des Großen. 955 wurde das Herzogtum Lothringen, zu dem das gesamte Rheinland zählte, am Vinxtbach in Ober- und Niederlothringen geteilt; dem nunmehrigen Erzbischof von Köln wurde eine Vorrangstellung in Niederlothringen zugestanden. Zwischen Sinzig und Andernach verlief somit – wie schon in römischen Zeiten – eine politisch bedeutsame Grenze. Königsnahe Stifte wie St. Pantaleon in Köln (991 Begräbnisstätte der Kaiserin Theophanu) oder das 997 vom Kaiser Otto III. eingerichtete St. Adalbert in Aachen erhielten Höfe und Besitzrechte im Bereich des Reichsgutes Sinzig (Heppingen, Sinzig, Koisdorf).

Unter dem ersten Salier Konrad (1024-1039) gewann der Stand der Ministerialen immer mehr an Bedeutung; nun bot sich dem Stand der unfreien Dienstmannen die Möglichkeit zum sozialen Aufstieg in höchste Ämter. Eine Pfalz wie Sinzig war ein geeigneter Platz, um sich mit guter Amtsführung und Loyalität für höhere Aufgaben zu empfehlen. Sinzig wurde so zur sprichwörtlichen „Geburtsstätte des rheinischen Adels“, wurden doch hier später namhafte Geschlechter erstmals beurkundet. Das Konzept der Reichspfalzen als direkte Stützen der Königsmacht hatte sich bewährt und wurde selbst an eher ungeeigneten Standorten wie z.B. Nürnberg (1041 gegründet) umgesetzt. Umso wichtiger war eine ausreichende territoriale Ausstattung der jeweiligen Pfalz, für das sich der Begriff

des ‚Reiches‘ bildete (z.B. Aachener Reich, Sinziger Reich). Die Pfalzen entlang des Mittelrheines waren zudem von großer Bedeutung, um den umstrittenen Bereich zwischen Rhein und Maas unter Kontrolle halten zu können.

1044 teilte König Heinrich III. das unruhige Lothringen erneut, wogegen der Hochadel des Herzogtums rebellierte. Nach dem Tod des Königs 1056 konkurrierten zwei Kirchenfürsten um die Macht: der Kölner Erzbischof Anno und der Bremer Erzbischof Adalbert. 1062 entführte Anno den jungen König Heinrich. Die angestrebte Regentschaft konnte Anno vom Bremer Erzbischof Adalbert erfolgreich streitig gemacht werden. Der Konflikt der Kirchenfürsten hatte direkte Konsequenzen für Sinzig. Denn Adalbert erkannte 1065 das wirtschaftliche und strategische Potential des Reichsgutes Sinzig. Er nutzte seinen Einfluss auf den König, um seinem Erzbistum dies Reichsgut mit allen denkbaren Ausstattungsprivilegien an Münz-, Maut- und Marktrechten zu verschaffen. Gegen derlei Vergabe von Königsgut wuchs die Opposition im Hochadel; Adalbert verlor seine Stellung und damit auch das Königsgut Sinzig. Sinzig blieb unter Kontrolle königlicher Ministerialer; ein Stützpunkt nun auch gegen die Machtambitionen des Kölner Erzbischofs Anno, der 1060 Siegburg gegründet hatte, ein Bündnis zwischen Köln und Mainz schmiedete, bei seinem Versuch, einen Verwandten zum Erzbischof von Trier zu machen, aber scheiterte. Als Heinrich IV. selbst die Regierung antreten konnte, bemühte er um die Rückgewinnung und Sicherung des Königsgutes (Tafelgüterverzeichnis), förderte Ministeriale und die ersten Ansätze städtischer Selbstverwaltung. Nicht erst mit Adalberts Versuch der Instrumentalisierung des Fiskus Sinzig dürfte den Verantwortlichen im Erzstift Köln die strategische Bedeutung des Königslandes an der Ahr bewusst geworden sein. Schon seit 1027 hatte das Erzbistum Köln Rechte in Andernach und war bemüht, diesen Stützpunkt außerhalb seiner Kirchenprovinz und südlich vom Königsgut Sinzig dauerhaft zu sichern. Sinzig blieb hingegen ein Vorposten von Aachen.

Der Machtkonflikt zwischen Kaiser/König und Kölner Erzbischof blieb ein halbes Jahrhundert latent. Im Jahr 1114 kam es dann zum Schlagabtausch, wobei die Kölner u.a. Sinzig, die Kaiserlichen im Gegenzug u.a. Bonn verwüsteten. Kurz vor Friedensschluss markierte der Erzbischof seinen territorialen Anspruch 1117 durch Gründung des Apollinarisklosters oberhalb von Remagen. Von der 1114 erfolgten Zerstörung sollte sich Sinzig bis zur Stauferzeit 1138 wirtschaftlich nicht erholen.

3.1.3 Sinzig und die Staufer

Ebenso wie zuvor den Ottonen war den aus Schwaben stammenden Staufern wichtig, ihre neue Dynastie durch Bezugnahme auf den Reichsgründer Karl und damit auf Aachen zu legitimieren. Hatten die Karolinger noch Parallelstrukturen entwickeln können, mussten spätere Dynastien mit den überkommenen Königsgütern zurechtkommen. Automatisch wurde so Sinzig zu einer für die Staufer bedeutsamen Pfalz, die mit zeitgemäßen Mitteln ausgebaut wurde. Die Zerstörungen von 1114 wurden behoben, die Zahl der Ministerialen erhöht, der Landesausbau innerhalb des Königsgutes Sinzig forciert. 1152 wurde Friedrich I. zum König gewählt, der als Friedrich Barbarossa bekannt werden sollte. Zunächst erfolgte eine sorgfältige Bestandsaufnahme: Das Tafelgüterverzeichnis von 1153/58 machte keine Unterschiede bei den jährlichen Anforderungen, die die königlichen Oberhöfe Andernach, Düren, Hammerstein, Remagen und Sinzig zu erbringen hatten: jeweils 80 Schweine, 14 Milchscheine, 100 Hühner, 10 Kühe, 1.000 Eier, 20 Gänse, 10 Pfund Pfeffer, 180 Stücke Käse, 20 Pfund Wachs und 8 große Fuder Wein. Zusätzlich wurden wohl 40 Fuder Wein allein für das Marienstift von Sinzig nach Aachen geliefert. Von Remagen wurden Lohrsdorf, Heimersheim und Green verwaltet, von Sin-

zig die übrigen Dörfer und Höfe des Reichsgutes. Entscheidend war jedoch, dass Barbarossas Kanzler Rainald von Dassel 1159 Erzbischof von Köln wurde und somit Kaiser und Erzbischof keinen Gegensatz bildeten. Gemeinsam gelang es ihnen, sowohl aus Köln (Dreikönigs-Reliquien aus Mailand 1162) als auch aus dem kaiserlichen Aachen (Heiligsprechung Karls des Großen 1165) Pilgerziele von europäischem Rang zu machen. Remagen, wo Kaiser und Erzstift Rechte besaßen, erlangte vom Erzbischof das Apollinaris-Haupt für sein Kloster; die Reliquie war ursprünglich auch für Köln vorgesehen. Sinzig erhielt zwar – ebenso wie Düren – keine Reliquien, profitierte aber vom anschwellenden Pilgerstrom, der insbesondere aus dem Donaauraum Richtung Aachen zog. Die ungarischen Pilger sollen sogar neue Weinsorten aus ihrer Heimat an die Ahr gebracht haben. Der Probst des Aachener Marienstiftes, zumeist ein enger Vertrauter des Kaisers, wurde als Reichsfürst dem Erzbischöfen und Herzögen gleichgestellt. Das Marienstift und all seine Besitzungen – also auch Sinzig – wurden durch das 1158 verfertigte Karls- und Barbarossaprivileg unter umfassendsten päpstlichen Schutz gestellt – eine Gemeinschaftsleistung der Kanzlisten in Aachen, Prüm, Trier und Köln.

Die Reichsministerialen von Sinzig waren verpflichtet, an den Kriegszügen des Kaisers teilzunehmen und dies bedeutete im besten Falle Ruhm und Ehre, zumeist aber lediglich lange Abwesenheit und frühen Tod. Unter diesen Umständen entwickelten die Sinziger Ministerialen und Ritter eine enge Gemeinschaft, die sich um das Erbrecht und die Nachfolge der Familien kümmerte und füreinander einstand.

So wie manch Sinziger Ritter starb auch Rainald von Dassel in Italien an einer Seuche. Noch kurz vor dessen Tod hatte Kurköln bedeutsame Erfolge bei der territorialen Expansion erzielt. 1166 bestätigte der Erzbischof den Grafen von Are den Lehnsbesitz der Burgen Altenahr und Ahrweiler. Diese Besitzungen lagen westlich des Reichsfiskus Sinzig und hatten sich seit dem 10. Jahrhundert aus der königlichen Schenkung eines Jagdbezirks entwickelt. 1167 erhielt Kurköln vom Kaiser alle noch verbliebenen Rechte des Reichs in Andernach. Hinzu kamen Maria Laach und indirekt das Breisiger Ländchen und die Burg Rheineck. Spätestens mit dem Tod des Rainald von Dassel war das Sinziger Land umgeben von Territorien und Stützpunkten des Erzbischofs von Köln. Aus Sicht des Kölner Erzbischofs lag Sinzig bei der Expansion südwärts im Wege.

Solange Rainald von Dassel lebte, hatte Kaiser Friedrich häufig in Sinzig Quartier genommen, was immer von Vorteil für den Zustand der Pfalz war. Jeweils vor Italienzügen erfolgte zentral in Sinzig die Musterung der niederrheinischen Ritter und Dienstmannen. Im Mai 1174, vor dem fünften Italienzug seiner Regierungszeit, traf Barbarossa in Sinzig im Kreise der Familie zwei Erzbischöfe, sechs Grafen, den Abt von Stablo und vier Propste. Die karolingischen Vorgängerbauten waren renoviert und vom Aachener Marienstift im Auftrag des Kaisers um Torhaus, Torturm und umgebende Mauer ergänzt worden. Der Saal der Pfalz reichte für gut 100 Personen aus. Repräsentative und statusadäquate Räumlichkeiten (Saal, Burghof, Kirche, Herbergen und Quartiere) waren somit in der Sinziger Pfalz vorhanden. Auch Empfänge ausländischer Gesandter erfolgten in Sinzig: 1181 versprach hier eine Delegation des französischen Königs dem Kaiser Neutralität im Streit mit Heinrich dem Löwen und dem englischen König.

Eine zweite Befestigung der Pfalz bestand aus aneinandergereihten Höfen der Ministerialen am Harbach; eine zusätzliche Hürde bildete die sumpfige Niederung (Maas) des mäandrierenden Harbach. An den Hängen gab es Weinbau, ansonsten auch viel Acker- und Weideflächen. Eine Vielzahl von wirtschaftlich florierenden Höfen ermöglichte nicht nur hohe Erträge für deren Eigentümer, sondern auch ein gutes Auskommen für Verwalter, Handwerker, Bauern und eben auch die dem Kaiser zur Heeresfolge verpflichteten Dienstmannen. Früh schon dürfte im Gunstraum der Goldenen Aue das Konzept der

Villikation (einzeln wirtschaftende Höfe) umgesetzt worden sein, waren doch hier die Voraussetzungen besonders geeignet.

Kaum vier Jahre später lag die Kaiserpfalz Sinzig in Trümmern. Wann genau was passierte, ist nicht genau belegt. Über die Besetzung des Trierer Erzbischofssitzes gerieten 1183 Kaiser und Erzbischof von Köln in Streit. 1184 wird Sinzig noch nicht zerstört gewesen sein, da der Graf von Hennegau vor dem Pfingstfest in Mainz „mit glänzendem Gefolge“ von Aachen zum Rhein zog und in Mainz dem Kaiser das Schwert vortragen durfte. Irgendwann zwischen 1185 und 1188 muss der Konflikt zwischen Kaiser und Erzbischof Sinzig an den Rand einer Katastrophe gebracht haben: Seine Weinstöcke wurden zu 90 % ausgehauen, seine Weinberge völlig verwüstet, ebenso wie alle Gebäude außerhalb des Kirchbergs. Alleinige Absicht sei es gewesen, so die Einleitung einer Aachener Kaiserurkunde von 1191, den Leuten des Königs und Kaisers (indirekt auch dem Aachener Reichsstift) Schaden zuzufügen. Der Kaiser musste mit König Philipp II. von Frankreich ein Bündnis schließen, um den Kölner Erzbischof zum Friedensschluss zu bewegen.

Mit Friedrich Barbarossas Tod 1190 dürfte somit auch „seine“ Pfalz Sinzig in kläglichem Zustand gewesen sein – die meisten Ministerialen auf dem Kreuzzug, die Weinkultur vor Ort zerstört, das Land gebrandschatzt. Im Friedensschluss hatte der Erzbischof zwar Andernach an den Kaiser zurückgeben müssen, aber dies machte den Wiederaufbau von Sinzig lediglich weniger dringend, verfügte der Kaiser doch so über eine nicht zerstörte Pfalz. Der neue Kaiser Heinrich VI. gab Sinzig jedoch nicht auf. Zunächst entstand 1191 neben der Pfalzkapelle eine kleine Pfarrkirche für die Sinziger Bevölkerung. Als erster Pfarrer amtierte ein aus Sinzig stammender Kanoniker des Stifts St. Florin in Koblenz.

1192 kam es zum Streit um Besetzung des Bischofssitzes von Lüttich. Gegen den kaiserlichen Kandidaten bildete sich eine breite Koalition unter Führung von Kurköln mit Beteiligung u.a. regionaler Mächte (Brabant, Limburg, Berg), aber auch des Papstes und Heinrichs des Löwen. Im Winter 1192 zerstörten Brabanter und Limburger den Besitz des kaiserlichen Kandidaten: die Grafschaft Are-Hochstaden mit Altenahr und Ahrweiler. Somit lag aus unterschiedlichen Motiven das gesamte Ahrtal 1192 wüst – eine Katastrophe insbesondere für die ungeschützte Bevölkerung und die fragile Ökonomie. Die Anwesenheit des Kaisers im Oktober 1192 in Sinzig dürfte eine Art Bestandsaufnahme der Schäden gewesen sein. Hoffnungen der Ministerialen, durch Rechtstitel an verwalteten Stiftungsgütern (Erbpacht etc.) eine gewisse Kompensation für erlittene Schäden zu erhalten, wurden enttäuscht. Der Kaiser machte seinen Bruder Philipp zum Propst des Aachener Marienstiftes und damit zuständig für Schutz, Vermögensverwaltung und Gerichtsbarkeit. Diese bis 1196 ausgeübte Tätigkeit verschaffte Philipp Detailkenntnisse, die er dann später als Kaiser anwenden konnte. Der 1193/94 erfolgte Friedensschluss der Kontrahenten Kaiser und Erzbischof sah die Belehnung der Grafen von Hochstaden mit den Burgen Are (Altenahr) und Nürburg vor; die Grafen verzichteten darauf, von Aachern auf der Heerstraße bei Eckendorf in der Grafschaft Zoll zu erheben.

3.1.4 Sinzig – Landskron – Ahrweiler

Mit dem Tod Kaiser Heinrichs IV. 1197 brach Streit zwischen Welfen und Staufern aus. Für Reichsgüter wie Sinzig und Aachen stellte sich die existentielle Frage der Loyalität. Der von Köln und England unterstützte Welfe Otto wurde im Juli 1198 in Aachen zum König gekrönt, sein Kontrahent Philipp, der bis 1196 als Aachener Probst amtiert hatte, von der staufischen Fraktion im September in Mainz. 1205 konnte Philipp sich erneut und diesmal ‚richtig‘ in Aachen krönen lassen. Mit der Ermordung Philipps 1208 schien kurz der Weg frei für einen Friedensausgleich. Der Frieden hielt kaum vier Jahre, bis der

junge Friedrich II. 1211/12 nach Deutschland kam und mit maßgeblicher finanzieller Unterstützung des französischen Königshauses seinen Anspruch auf den Kaisertitel durchsetzen konnte. Mit der Schlacht von Bouvines wurde der Thronstreit 1214 zugunsten des Staufers Friedrich entschieden. Friedrich zog sich nach Sizilien zurück; als deutscher König wurde 1220 sein Sohn Heinrich VII. in Frankfurt gewählt und 1222 in Aachen gekrönt. Als Reichsverweser und Vormund des jungen Königs amtierte Erzbischof Engelbert von Köln. Als Engelbert im November 1225 in einem Hinterhalt von Verwandten ermordet wurde, befand sich Kurköln auf dem Höhepunkt seiner Machtstellung. Die Tat hinterließ zunächst ein Machtvakuum. 1231 wurden die bis dahin königlichen Hoheitsrechte über Gericht, Geleit, Münze, Zoll, Burgen und Städtebau den nunmehr ‚landesfürstlichen‘ Herrschaften übertragen. Sie konnten nun in eigener Machtvollkommenheit jenen Landesausbau vornehmen, der vorher dem König vorbehalten gewesen war. Reichsgüter verloren so ihren Vorrang. Um neue Einkünfte zu gewinnen, machte der Kaiser 1236 die Juden zu seinen ‚Kammerknechten‘. Für die Juden bedeutete dies fragwürdige Schutzversprechen zusätzliche hohe Steuerbelastungen.

1245 erklärte der Papst den Kaiser für abgesetzt, was die Erzbischöfe von Köln, Mainz und Trier dazu nutzen, eine Reihe von Gegenkönigen zu wählen und anzuerkennen, u.a. Wilhelm von Holland. 1248 wurde in Köln mit dem Bau des gotischen Domes begonnen, um dem fünfzig Jahre zuvor gefertigten Dreikönigsschrein einen würdigen Rahmen zu geben.

Die Kontrahenten Otto und Philipp machten 1198 das Mittelrheintal zum Schlachtfeld: Otto erzwang nach einer Belagerung von Aachen seine Krönung und finanzierte sich durch Verpfändung der Aachener Münze und der königlichen Höfe Sinzig und Duisburg an den Herzog von Brabant. Philipp verbrannte Bonn, Remagen, Andernach und Besitzungen des Pfalzgrafen an der Mosel. Im Gegenzug zerstörte Otto Koblenz und das staufische Boppard. Von allen bedeutsamen Orten zwischen Boppard und Bonn blieb somit einzig Sinzig unbehelligt – die Verpfändung an das mächtige Brabant war vielleicht ein Schutz. Die Finanznot Ottos zeigte sich 1202, als er sich zur Auslösung Sinzigs das Geld vom Kölner Erzbischof lieh, diese Auslösung zum Ärger des Erzbischofs aber nicht erfolgte. Im November 1204 wechselten die meisten rheinischen Fürsten, unter ihnen auch der Herzog von Brabant als Pfandherr Sinzigs, auf die Seite Philipps, der nun seine Krönung am richtigen Ort in Aachen vollziehen ließ. Auf Seiten Ottos verblieben in der Region lediglich die Stadt Köln und der Herzog von Limburg. Philipp akzeptierte die Verpfändung von Duisburg an Brabant, nicht aber die von Sinzig. Die Ablöse übernahm zu einem Drittel der königliche Burggraf von Hammerstein, denen fortan ein Minderheitsanteil an Sinzig zustand.

Das Reichsgut Sinzig war den Hammersteinern schon vertraut. So amtierten sie u.a. als Schultheißen der Besitzungen des Klosters Deutz in Remagen und Vehn. Während der Hammersteiner eine Vielzahl von Aufgaben erfüllte, sollte sich ein Neuankömmling namens Gerhard um die Belange des Königs im Reichsgut Sinzig kümmern. Mit einem starken Heer besetzte Philipp den Berg Gimmich vor den Kölnern und ließ dort eine sehr starke Burg („zum Schaden der ganzen Provinz“, so eine Kölner Chronik) errichten, der er den programmatischen Namen ‚Landskron‘ (Landiscrone) verlieh. Diese Burg sollte und konnte mehrere Aufgaben erfüllen: Symbol der Königsherrschaft, Trutzburg gegen Köln, Kontrolle der direkt angrenzenden Grafschaft Are und Sicherung der Heerstraße nach Aachen und des Reichsgutes.

Im Januar und April 1207 nahm Philipp in der alten Pfalz zu Sinzig in Begleitung des Noch-Pfandherrn Herzog von Brabant die Unterwerfung der (Stadt-)Kölner entgegen.

Deren Friedenszahlungen fanden beim Bau der Landskron Verwendung. Kein deutscher König, so ist ausgerechnet worden, hat mehr Zeit in Sinzig verbracht als Philipp.

Bei Philipps Tod im Juni 1208 war der Bau der Burg Landskron noch nicht vollendet, doch Otto übernahm das Konzept und auch den Baubeauftragten Gerhard, wofür diesem Reichsgüter in Westum verpfändet wurden. Damit begann die Bildung der Territorialherrschaft der Gerharde von Sinzig, die sich nach der Burg bald ‚von Landskron‘ nannten. 1212 war der Palas der Burg fertig, die allein in der Niederburg Raum für bis zu 12 Burgmannen bot. Vom Erscheinungsbild glich die Burg Landskron der Burg Trifels – eine eindrückliche und weit sichtbare Machtdemonstration. Diese Demonstration blieb nicht unbeantwortet. Binnen kurzem entstanden die Godesburg (1210, kölnisch) und Burg Neuenahr (Grafen Are) direkt gegenüber der Landskrone. Der Bau der Burg Neuenahr erfolgte mit Unterstützung und Zustimmung des Kölner Erzbischofs, hatte jedoch zur Folge, dass hier nach kurzer Zeit ein eigenständiges Grafengeschlecht aus der Familie der Are residierte – schon 1225 trat ein Otto von Are als Graf von Neuenahr auf. Mehr als die Landskrone trennte die neue Burg Neuenahr Sinzig von Ahrweiler und Altenahr.

Gerhard, dem durch kluges Taktieren der Wechsel von Philipp zu Otto zu Friedrich gelungen war, erhielt 1214 vom König die Amtmannschaft über Sinzig. Damit unterstanden Gerhard alle königlichen Ministerialen des Reichsgutes. Als Vertreter des Königs verfügte er auch über das Patronatsrecht für die Pfarrei Königsfeld.

Sinzig und Landskron wurden so zwei gesonderte Verwaltungseinheiten, die nunmehr vom Burghauptmann/Amtmann in Personalunion geführt wurden.

Die Neuorganisation wurde 1215/17 mit dem hochsymbolischen Bau der Kirche St. Peter in Sinzig abgeschlossen. 1215 kam Friedrich nach seiner Krönung in Aachen nach Sinzig und Landskron und dürfte den Auftrag zur umfassenden Neugestaltung der Kirche gegeben haben. In der Person des Engelbert von Berg ergab sich eine günstige Konstellation, war dieser doch seit 1203 Dompropst in Köln, 1213 Propst des Aachener Marienstiftes und 1216 Erzbischof von Köln geworden. Hinzu kam 1220 die persönliche Herrschaft über die Grafschaft Berg. Das enge Vertrauensverhältnis zwischen Erzbischof Engelberg und Kaiser Friedrich zeigte sich 1220, als Engelbert zum Reichsverweser und Vormund des Kaisersohnes ernannt wurde. In diesem schmalen Zeitfenster der politischen Harmonie von Kaiser und Kurköln erfolgte der Bau der Kirche Sinzig, die trotz Verwendung vorhandener Gebäude der Königspfalz den Eindruck eines perfekt proportionierten Neubaus macht. Dieser Baustil, später als ‚Rheinischer Übergangstil‘ klassifiziert, fand Anwendung sowohl bei Kirchenneubauten wie Umbauten gerade in Städten, die in der Rechtsnachfolge alter Königshöfe standen (neben Sinzig z.B. Boppard, Andernach, Koblenz) und dies – wie in Sinzig – durch Verwendung des Kaisersymbols ‚oktagonaler Turm‘ demonstrierten. Auch der spätromanische polygonale Taufstein aus schwarzem Namurer Blaustein verwies auf die Maasregion und Aachen.

Von Italien aus übertrug Friedrich 1217 dem Gerhard von Sinzig/Landskron die Verwaltung sämtlicher königlicher Einkünfte linksrheinisch nördlich der Mosel, erhob ihn und seine Erben auf diese Weise zum kaiserlichen Prokurator/Landvogt, d.h. zum Burggrafen. 1220 gewährte der Kaiser dem Marienstift Aachen Zollfreiheit für Getreide und Wein, was auch Transporte von Sinzig nach Aachen betraf. Dies Privileg dürfte den Handelsstandort Sinzig in beträchtlichem Maße gefördert haben.

3.1.5 Reichslandstadt Sinzig

Der sperrige Begriff ‚Reichslandstadt‘ ist für elsässische Reichsstädte geprägt worden, passt aber auch für Sinzig: Vom König gefördert, um die Finanz- und Steuerkraft zu

steigern und durch Bereitstellen lukrativer Hofstellen für Zuwanderer attraktiv zu machen, wurden zugestandene Freiheiten gelebt, aber nicht beurkundet, denn Autonomie vom königlichen Stadtherrn widersprach dem Staatsverständnis der Staufer. Der Status einer Reichslandschaft bot Privilegien und vor allem auch Schutz in einem Maße, das weder eigenständig als freie Stadt noch durch statusniedrigere Herren geboten werden konnte. Vor Ort erfolgte eine straffe Kontrolle durch den Burghauptmann/ Amtmann und seine Verwaltung im Namen und mit Aufsicht des Königs. Bei Sinzig kamen weitere Aspekte hinzu, die stadtähnliche Strukturen förderten: die engen Verbindung zu Aachen, von dem Strukturen kopiert wurden, die kurzzeitige erste Verpfändung an Brabant, wo das Städtewesen in erster Blüte stand sowie die Vielzahl an Handelsbeziehungen zu Abteien im Rhein- und Maastal. Neben Wein wurde zunehmend mit Getreide und Vieh gehandelt.

Während sich in Remagen die Bürgerschaft konstituierte und mit einem Stadtsiegel Selbstbewusstsein ausdrückte, entwickelte sich die städtische Selbstverwaltung im Fall des Reichsgutes Sinzig eher beiläufig. 1227 sind die Nennung von Schöffen und Bürgermeister ein sicheres Anzeichen für die Selbstverwaltung Sinzigs im gesetzten Rahmen der Hoheit des Königs. Dies hinderte die geschlossene Gesellschaft von ritterlichen und ministerialen Weinbergsbesitzern nicht, vom zehntberechtigten Propst in Aachen Zugeständnisse auszuhandeln. Der in Sinzig verwendete Begriff ‚Pfarrgenossen‘ umfasste neben Rittern und Ministerialen auch das einfache Volk und machte keinen Unterschied zwischen ‚Stadt‘ und ‚Land‘. Das Sinziger Kirchspiel umfasste 1224 neben Sinzig die Dörfer Koisdorf, Westum, Krechelheim, Löhndorf, Franken, Ehlingen, Heimersheim und die Herrschaft Königsfeld. In einer Zeit des Friedens – Sinzig blieb 1228-1236 von Kriegen verschont – entstanden in vielen dieser Dörfer neue Kirchen, oft gestaltet nach dem Vorbild von St. Peter in Sinzig, so z.B. unterhalb der Landskron St. Mauritius in Heimersheim oder St. Viktor in Oberbreisig. Auch in Löhndorf und Westum gab es 1227 eigene Priester. Durch den Bau der Landskron hatten überkommene Rechte des Aachener Marienstiftes für den König an Bedeutung verloren. Hinzu kam der große Stadtbrand in Aachen vom August 1225, der dem Stiftsarchiv großen Schaden zufügte. Dies stärkte die Verhandlungsposition der Sinziger, ohne dass es zu einer direkten Konfrontation kam. Der Kaiser beharrte darauf, die Letztverfügung über die Güter der Ministerialen zu behalten.

Durch Pilger aus Österreich und Ungarn kamen neue Weinsorten nach Sinzig und konnten an geeigneten Standorten gepflanzt werden (u.a. Heimersheim, unterhalb der Landskron). Die Masse an quartiersuchenden Pilgern – vom König von Ungarn bis zum aussätzigen Bettler – förderten stadttypische Einrichtungen wie Spital (erster Beleg 1275, betrieben durch einen ‚strengen Nonnenorden‘, 1301 Siegel des Heilig-Geist-Hospitals) und Siechenhaus (am Bach in Westum 1230 nach dem Vorbild des Leprosenhauses in Aachen). Sinzig war somit eine sich späteren Klassifizierungen entziehende Territorialgemeinschaft mit einem klar definierten ‚städtischen‘ Zentrum und einem weiten Umland. Die Hohe und Blut-Gerichtsbarkeit erfolgte in Sinzig; es gab zwei Galgen vor den Toren: der Galgenkaul nördlich der Ahr an der Straßenkreuzung Richtung Bodendorf und Kripp (‚Gerichtsplatz unter der Alten Straße‘) und den Galgendriesch am Weg nach Franken. 1226 wurden ein örtlicher Hofinhaber und dessen Mutter wegen Ketzerei verurteilt, wovon der einflussreiche Zisterzienser Caesarius von Heisterbach berichtete, der häufig in Sinzig zu tun hatte. Auch Beginnen soll es in Sinzig gegeben haben.

Die Berichte aus dieser Zeit belegen eine aufstrebende, wohlhabende und selbstbewusste Kommune im Einklang mit ihrer Umgebung und unter dem wohlwollenden

Schutz höchstgestellter Institutionen. All dies spiegelte sich in der Bezeichnung von 1243 „civibus imperii in Sintzge“ (Bürger des Reiches in Sinzig).

3.1.6 Der Schlagabtausch von 1242

Der 1227 vom Kaiser zum Burggrafen erhobene Gerhard starb im gleichen Jahr fern von Sinzig auf dem Fünften Kreuzzug; sein Sohn Gerhard II. übernahm die Gunst des Kaisers und damit die Aufgabe in Sinzig/Landskron. 1231 wurde er – wie bereits sein Vater – mit der Oberaufsicht (Amtmannschaft: baiolus) über das Königsgut am Rhein nördlich der Mosel betraut. Auch Gerhard II. starb 1237 auf Heerfahrt in Oberitalien. Sein Sohn Gerhard III. (geboren um 1220), der den Vater begleitet hatte, wurde nach dem Tod 1238 vom Kaiser aus Italien zurückgeschickt. Gerhard III. übernahm trotz seiner Jugend den Lehnshof der Familie (später ‚Landskroner Hof‘ genannt). Dieser befestigte Hof befand sich in der Reihe der Ministerialenhöfe parallel zum Harbach an exponierter Stelle, wurde hier doch der Zugang von Südosten her kontrolliert. Ab 1242 amtierte er als Amtmann und Burggraf auf der Landskron und in Sinzig.

Der zweite Bannspruch des Papstes gegen Kaiser Friedrich II. erfolgte 1239, zeigte in Deutschland aber erst mit Verspätung Wirkung. Mit Konrad von Hochstaden hatte 1238 als Kandidat der Staufer ein tatkräftiger Mann („vir furiosus et bellicosus“) den Stuhl des Kölner Erzbischofs bestiegen. Erzbischof Konrad entstammte der Grafenfamilie von Are-Hochstaden, deren Territorium sich nach mehreren Erbteilungen (Nürnberg, Neuenahr) im oberen Ahrtal um die Burgen Are oberhalb Altenahr und Walporzheim konzentrierte. Auch waren die Grafen Vögte der Abtei Prüm, die im Dorf Ahrweiler ihren Oberhof besaß.

1240 wechselte der Erzbischof zur päpstlichen Partei und schloss ein Bündnis mit den Erzbischöfen von Mainz und Trier. Damit endete die friedliche Periode am Mittelrhein. 1241 verbündeten sich die Stadt Aachen und der Graf von Jülich zur Unterstützung von Kaiser und König, um dann 1242 das erzbischöfliche Gebiet zwischen Köln und Bonn zu verwüsten. Dem Grafen von Jülich gelang die Gefangennahme des Erzbischofs, der neun Monate auf der Jülicher Burg Nideggen gefangen gehalten wurde. Der strategische Wert zeitgemäßer Befestigungen wurde immer offensichtlicher. So dachten die Kölner darüber nach, oberhalb von Remagen eine Burg zu errichten. Im Frühjahr 1242 erfolgte von Sinzig aus ein rascher Vorstoß, bei dem das unbefestigte Dorf Ahrweiler niedergebrannt wurde. Als dann später im Jahr ein Auftrag des Königs Konrad die Burgmänner von Landskron und Sinzig auf die rechte Rheinseite beorderte, um dort einen erfolgreichen Feldzug gegen den Grafen von Nassau zu führen, nutzten die Kölner diese Gelegenheit. Sinzig wurde angegriffen, dortige Weinberge und Fruchtgärten vernichtet und u.a. auch die Höfe des Amtmannes, der Köhlerhof an der Landskron und der Landskroner Hof in Sinzig.

Die Zerstörungen von Ahrweiler, Sinzig und Bonn im gleichen Jahr gaben in allen drei Orten Anlass zu Überlegungen, ob eine Ummauerung nicht geraten war. Sinzig besaß allerdings schon einen befestigten Kern und einen Außenring von benachbarten befestigten Höfen. Hier war den Angreifern auch nur dank günstiger Gelegenheit und Abwesenheit des Großteils der Mannschaft eine Attacke im Außenbereich gelungen. In Bonn bestand zwischen den Resten des römischen Lagers und der kompakten Kirchenburg ein nunmehr niedergebranntes unbefestigtes ‚oppidum Bunnense‘. Der Erzbischof anerkannte und erweiterte nun 1244 alle bisherigen Freiheiten der Bewohner Bonns und erlaubte eine großzügig bemessene Ummauerung am Rhein mit einer Gesamtfläche von 44 ha. Die Hohe Straße führte mitten durch das neue Stadtgebiet.

Die als notwendig erachtete Befestigung von Ahrweiler erwies sich als besonders schwierig. Es fehlte an Bewohnern, es gab kaum geeignete Fläche und zudem gehörte der Bereich nur indirekt (über die Familie des Erzbischofs) zum Territorium Kurköln. Die zu Hochwassern neigende Ahr brachte zusätzliche Gefahren, etwa das ein Befestigungsring gleichsam wie eine Wanne volllaufen könnte. Nur weil keine Alternative existierte, die Burg Neuenahr und damit das Gebiet unterhalb des Bachemer Baches nicht zur Verfügung stand und die eigenen Burgen Are und Walporzheim dem exponiert gelegenen Ahrweiler keinen Schutz boten, entschloss man sich dazu, Ahrweiler die Stadtrechte und eine Befestigung zu geben. Im April 1246 wurde die Grafschaft Hochstaden-Are an das Erzstift Köln übertragen; auch die Abtei Prüm überließ die Lehnsherrschaft über Rheinbach, Ahrweiler und Münstereifel im Juni 1247 dem Erzbischof. Ein Großteil von Ahrweiler blieb allerdings im Besitz der Abtei Prüm, die auf diese Weise Einfluss in einer nunmehr befestigten Stadt behielt. 1255 erfolgte der Bau einer Befestigung des Weilers, der nun mit Stadtrechten, Privilegierungen und Ehrentiteln ausgestattet worden war. So wurde Ahrweiler eine der vier kurkölnische Hauptstadt (neben Andernach, Bonn und Neuss). Die Arealgröße der Stadt Ahrweiler intra muros betrug 18 ha, und daran sollte und konnte sich angesichts der räumlichen Gegebenheiten in den nächsten Jahrhunderten nichts ändern. Die Befestigung von Ahrweiler war aber auch nur möglich, weil keine Gefahr drohte. 1246 war das Aachener Marienstift ins Anti-Stauferlager gewechselt und unterstützte nunmehr wie der Erzbischof den Gegenkönig Heinrich Raspe. Der Stauferkönig Konrad hatte durch allzu hohe Forderungen vieler seiner verbliebenen Unterstützer verprellt. So kamen die Kriegshandlungen zumindest am Nieder- und Mittelrhein zu einem raschen Ende. Demonstrativ wurden alle offenen Streitigkeiten zwischen dem Kölner Erzbischof und Gerhard von Landskron/Sinzig beigelegt. Der Erzbischof verzichtete 1248 darauf, in Remagen eine Burg zu bauen. Auch familiäre Banden der nunmehr reichsritterlichen Burggrafen von Landskron mit den benachbarten Grafen von Neuenahr wurden geknüpft: Graf Gerhard von Neuenahr war Schwager des Burggrafen Gerhard III. von Landskron/Sinzig. Den neuen Frieden im Ahrtal symbolisierte die Gestaltung der neuen Ahrweiler Stadtkirche St.-Laurentius 1269, die Stilelemente der älteren Kirche St. Peter in Sinzig und jenem neuen Kirchenbaustil verband, den Erzbischof von Hochstaden mit dem Neubau des Kölner Domes vorstellte. Im Jahr der Grundsteinlegung des Kölner Domes 1249 hatte das Erzstift Köln auch den Linzgau und die Grafschaft Sayn in Besitz genommen. Damit gehörte auch die gegenüber der Ahrmündung liegende rechte Rheinseite zu Kurköln.

Der bedrängte Stauferkönig Konrad hatte 1241 und 1244 hohe Steuerforderungen (*Bede pro necessitate imperii*) an seinen Amtmann in Sinzig gestellt, wobei für die ansässigen Juden besonders hohe Sonderforderungen erhoben wurden. 1243 verlangte König Konrad gar, seinem Hof sofort 50 kölnische Mark von den Juden in Sinzig einzusenden, notfalls durch Leibeshaft zu erpressen. Die Gesamtforderung des Staufers betrug für die Jahre 1241, 1243 und 1244 insgesamt 225 kölnische Mark, davon hatten die Juden 95 Mark aufzubringen.

Ein großer Königsaufenthalt mit Gefolge und allen Kosten hätte mit 60 Mark berechnet werden können, aber König Konrad befand sich in Italien und forderte lediglich Geld in nie dagewesenem Umfang. Insgesamt hatte das Reichsgut also fast 54 kg Silber zu liefern. Die ansässigen Juden werden ihren Anteil von über 40 % nur durch Kreditaufnahme bei Glaubensgenossen aufgebracht haben können.

Eine Steuerliste aller staufischen Territorien am Rhein und in Süddeutschland verzeichnete 1241 Einnahmen von 7.100 Mark Feinsilber, wovon die Juden 857 Mark zu leisten

hatten. Somit betrug der Anteil von Sinzig an den Gesamtsteuerleistungen aller Stauferterritorien insgesamt bei 1,3 %. Der Anteil, den die Sinziger Juden zu leisten hatten, lag mit 27,8 % deutlich über dem gesamtstauferschen Durchschnitt von 12 %.

Bei Lokalhistorikern sind für Sinzig überlieferte Zahlen und Größenordnungen immer wieder so interpretiert worden, als wäre die Kirche St. Peter zu groß, die Mauer zu weit und die Steuerzahlungen zu hoch gewesen. Näher liegt der Schluss, dass Sinzig im Zeitraum 1225-1350 diesen Rahmen an Repräsentation und Größe besser ausfüllte als in späteren Jahrhunderten. Sinzig war kein Dorf, sondern zwischen Bonn und Andernach der bedeutsamste und wohl auch bevölkerungsreichste und belebteste Ort. Und im Gegensatz zu Ahrweiler konnte sich Sinzig auch über die erste Mauer hinaus ausdehnen. Die wirtschaftliche Dynamik zeigte sich vor allem in Friedenszeiten.

Die Mauer des 4.-13. Jahrhunderts hatte den Raum vom Zehnthof im Osten bis zur Schloßstraße im Westen umfasst, also den fast ebenen Bereich zwischen Markt, beidseits der Bachovenstraße, Kirchplatz, Kirche und Zehnthof. Unter der Herrschaft des nun unbestrittenen Königs Wilhelm von Holland kam es zu Bündnissen, zur Wahrung des allgemeinen Landfriedens. Dem Bündnis ursprünglich von Mainz und Worms schlossen sich 1254 immer mehr Städte entlang des Rheins und darüber hinaus an. Der später ‚Rheinische Städtebund‘ genannte Zusammenschluss wurde vom König anerkannt und war damit auch für die königlichen Burggrafen ein geeignetes Instrumentarium. Im Juli 1254 baten die Burggrafen von Hammerstein und Landskron Kölner Bürger, die Pfarrei Sinzeche („welche zum Reich gehört“) in den Friedensbund aufzunehmen; die Aufnahme erfolgte am 01. April 1255. Damit wurde vor allem eine Trennung des Sinziger Landes von der Herrschaft Landskron eingeleitet, die weit über das Ende des kurzlebigen Städtebundes von Bedeutung blieb: Sinzig und Landskron waren durch königliche Beurkundung ab dem 12. September 1255 getrennte Rechtssubjekte. Damit war der Weg für die Könige frei, Reichsgut zu verpfänden – vorrangig an Vertreter ihrer Interessen in Regionen des Reiches, wo der jeweilige König nicht direkte Interessen verfolgte. Das Instrument der Verpfändung brachte dem König Geld, ohne dass das betreffende Territorium verloren ging; der Pfandnehmer gewann direkten Zugang zum König und konnte sein Territorium sinnvoll arrondieren. Nicht jeder Pfandnehmer wurde akzeptiert. Auch galt es, das Pfandgut gut und pfleglich zu behandeln. Andererseits konnten die Burggrafen von Landskron ihren Eigenbesitz entwickeln und ausbauen. Sie hatten weder die Mittel noch den Willen, selbst Pfandnehmer des Königs zu werden. Auch dürfte die Bereitschaft in Sinzig gering gewesen sein, sich selbst auszulösen und als Reichsstadt in direkter Nachbarschaft zu Köln die Zukunft zu meistern. Als Pfandnehmer empfahlen sich aus Sicht der Stadt Sinzig stattdessen mächtige Territorialfürsten wie seinerzeit der Herzog von Brabant, aus Sicht des Königs Verbündete der eigenen Politik. Die Bündnispartner des Friedensbundes hatten 1256 beschlossen, ‚herrenlose‘ Reichsgüter wie z.B. Sinzig bis zur Inthronisierung eines einmütig gewählten Königs zu schützen. Als der Bund sich auflöste und ein König nicht einmütig gewählt wurde (Interregnum 1257-1273), begab sich Sinzig in den Schutz des Grafen Wilhelm IV. von Jülich. Die Jülicher Grafen standen bei Auseinandersetzungen verlässlich auf Seiten des Königs und gegen den Erzbischof von Köln; auch machte der Graf von Jülich Erbansprüche aus dem Hochstadenschen Erbe auf Münstereifel geltend.

In der königslosen Zeit gingen die Schutzgelder der Juden an den Erzbischof von Köln. Dies trug möglicherweise zum Untergang der relativ großen jüdischen Gemeinde 1265 bei. 1096 waren Kölner Juden vor den Kreuzzählern nach Sinzig ausgewichen; die Oberherrschaft des Kaisers versprach Schutz, wenn auch mit besonders hohen Steuerforderungen verknüpft. Die jüdische Gemeinde hatte überregionale Beziehungen bis nach

Spanien und verfügte über bekannte Gelehrte. 1264 wurde ein aus Augsburg stammender Proselyt verbrannt, weil er ein Kruzifix zerbrochen und das Judentum gepredigt hatte. Im Mai 1265 wurde ein Großteil der jüdischen Gemeinde Sinzigs (61 oder 72 Personen) in der Synagoge verbrannt. Dies nahm der Kölner Erzbischof zum Anlass, Sinzig zu besetzen. Der Jülicher Graf hatte Anweisung gegeben, keinen Widerstand zu leisten. Statt eines Strafgerichtes nutzte Erzbischof Engelbert II. die Gelegenheit, um im Oktober 1267 den Rittern, Ministerialen und allen Bewohnern (oppidani) „alle Rechte und Freiheiten, die sie seit alters im Reich besitzen“ zu garantieren. Bei der Beurkundung waren die Burggrafen von Hammerstein und von Landskron anwesend.

Graf Wilhelm IV. von Jülich konnte den Kölner Erzbischof kurz darauf bei einem Feldzug besiegen und in der Burg Nideggen festsetzen. Sinzig stand nun wieder unter dem Schutz des Jülicher Grafen, der 1276 die Rechtsbestätigung wiederholte. In dieser Zeit entstand das erste Stadtsiegel der nun auch offiziellen ‚Stadt Sinzig‘. Das Siegel zeugte vom Selbstverständnis des Reichsgutes Sinzig, zeigte es doch einen mit allen Reichsinsignien ausgestatteten König, der hinter einer mit Zinnen und Torturm befestigten Mauer in einem Portalbau thronte. 1278 wurde der Jülicher Graf mit dem ältesten Sohn bei einem Aufruhr in Aachen erschlagen. Neuer Graf wurde Walram, der zuvor Propst des Aachener Marienstiftes war. Unter ihm festigte sich das gute Einverständnis zwischen Jülich und dem Reich. 1287 kam es überall am Rhein zu erneuten schweren Verfolgungen der Juden. In Sinzig sollen dabei 46 Juden zu Tode gekommen sein. Wiederrum erfolgte ein Gerichtsverfahren des Erzbischofs von Köln, ohne das diesmal eine militärische Aktion erfolgt wäre.

Die Schlacht bei Worringen im Jahr 1288 sah Graf Walram auf der Seite der Sieger über den Erzbischof von Köln. Die Grafschaft Jülich war nun ein ernsthafter Rivale des Kurfürstentums Köln geworden; für die Könige ein verlässlicher Bündnispartner am Weg von Aachen nach Sinzig. Auch für die Grafschaft Jülich war Sinzig von hohem Wert. 1295 erwarb Graf Walram für 1.000 kölnische Mark (239 kg Silbermünzen) die Pfandherrschaft über Sinzig ganz offiziell von König Adolf von Nassau. Gern versprachen Kandidaten den Kurfürsten von Köln vor der Königswahl, ihnen Sinzig zu verpfänden; war die Wahl erfolgt, blieb es bei der Willensbekundung und Sinzig bei Jülich. Albrecht von Habsburg tat das 1298 ebenso wie Adolf von Nassau 1292.

Der Nachfolger Walrams, sein Bruder Graf Gerhard V. von Jülich, ermöglichte 1314 Ludwig IV. von Bayern gegen den ausdrücklichen Willen des Kölner Erzbischofs die Krönung in Aachen. Als Dank für diese Unterstützung wurden die Jülicher Grafen zu Markgrafen ernannt und damit zu Reichsfürsten. Bereits 1356 erfolgte unter Wilhelm V. die Standerhöhung zum Herzog. Vom besten Einvernehmen zwischen Reich und Jülich profitierte die Reichspfandschaft Sinzig in ganz eindeutiger Weise.

3.1.7 Entwicklung der Stadt Sinzig

Schon Ende des 12. Jahrhunderts (Ersterwähnung 1191) befand sich vor dem Ausdorfer Tor am Hellenberg eine Art Vorstadt mit Namen ‚Dalheim‘. Eine Erweiterung erfolgte wohl auch jenseits des Harbaches (Einenberger Hof), um den 1242 zerstörten Landskroner Hofes an der Lohpforte künftig besser schützen zu können. Eine regelrechte Neustadt entstand westlich und südlich der bisherigen Pfalzbefestigung. Dazu wurde die Heerstraße/Hohe Straße über den Markt verlegt und diese neue Verkehrsführung mit geeigneten Maßnahmen (Benutzungszwang, Marktrecht) durchgesetzt. Im Verlauf des 13. Jahrhunderts entstanden Gassen zwischen Koblenzer und Ausdorfer Straße (Tuchergasse, Rengasse, Münzgasse, Eulengasse), deren Bewohner durch die südliche Linie

der bereits bestehenden befestigten Adelshöfe geschützt waren (Weyerburg, Martelsburg), ggf. auch durch neuangelegte Höfe wie den Mönchshof oder den Oirsdorfer Hof am Eingang der Eulengasse, einer kleinen mit Wassergräben gesicherten Anlage mit Turm. Die jeweiligen Ministerialen- und Rittergeschlechter konnten je nach Vermögen ihre ‚Häuser‘ ausbauen und mit Türmen verstärken. Die erfolgreichsten Geschlechter verfügten über mehrere Höfe. So besaß das Rittergeschlecht der Rollmanns Mitte des 14. Jahrhunderts vier Höfe. In einem nächsten Entwicklungsschritt zogen die Rollmanns dann in einen repräsentativen Neubau außerhalb des entstandenen Mauerrings (das heutige Schloss Ahrental). Die alten Höfe am Rand der Stadtmauer konnten dann kleinteilig als Wohnplätze vermietet werden und boten so Raum für ärmere Stadtbewohner, die sich (noch) kein Eigentum leisten konnten oder wollten. 1334 werden Mühlenbachstraße, Kaiserstraße und Milchgasse genannt; auch dieser durch den Anstieg schwierige Bereich wurde für die Bebauung interessant, weil er *intra muros* lag (innerhalb der auf gleichem Niveau um den Bergsporn geführten Ummauerung der neuen Stadt im Westen). Im Dezember 1297 war erstmals eine Umlage (Ungeld) für den Bau einer Stadtmauer genehmigt worden, die 1305 erneuert wurde. 1315 dürfte die Stadtmauer fertiggestellt worden sein. Alle Ministerialhöfe am Harbach waren in die Ummauerung einbezogen, die bestehenden Außenmauern am Zehnthof und gen Norden wurden integriert. Ein völliger Neubau der Mauer war somit nur im Bereich von der Schlossgasse bis zum Zufluss des Harbachs nötig.

Nach dem Vorbild von Bonn und Ahrweiler wurde der Durchgangsverkehr nun direkt durch die ummauerte Stadt geführt. Eine Mauer wurde durch die veränderte Waffentechnik notwendig. So förderte der Abzug vieler Ritter und Ministerialer von Sinzig auf die Landskron das Wachsen der Vorstädte, indem frühere Höfe zur Verfügung standen. Möglicherweise handelte es sich bei dem 1433 genannten ‚neuen Dorf‘ und ‚neuen Weg‘ um zusätzliche Erweiterungen außerhalb der Stadtmauern.

Trotz verschlechterter Bedingungen, Verfolgung und Ausweisung gab es wohl immer Juden in Sinzig, über deren Rolle im Wirtschaftsleben nach der letzten Verfolgung 1349 wenig bekannt ist. Größere Bedeutung erlangten seit dem Ende des 13. Jahrhunderts die unter dem Begriff ‚Lombarden‘ zusammengefassten Geldhändler aus Norditalien. Bereits 1267 wurde ihre Anwesenheit in Remagen bekundet, 1276 war auch Sinzig Wohn- und Geschäftsort der Lombarden. 1310 hatte König Heinrich VII. Sinzig das Recht für einen Jahrmarkt verliehen, drei Tage vor und drei Tage nach dem Sonntag nach Mariä Himmelfahrt (15. August). Kaiser Ludwig verbesserte dieses Privileg im Februar 1335, indem er den Besuchern des Sinziger Marktes freies und sicheres Geleit zusicherte und den Termin auf Martini (November) verlegte.

Im Jahr 1337 gab der Kaiser Ludwig dem Markgrafen Wilhelm die Erlaubnis, außerhalb der Stadtmauer von Sinzig eine neue Burg (castrum) zu erbauen, „an einer dazu geeigneten Stelle“. Angesichts der räumlichen Gegebenheiten kam dafür nur ein Standort zwischen Stadtmauer und Ahr in Frage. Weiter unterhalb und nördlich der Ahr befand sich der bedeutende Grundbesitz der Ritterfamilie Gude, die das Gudenhaus als Reichslehen besaßen und seit 1319 als Stammsitz nutzten. Die Verbindung der neuen Burg zur Stadt und zum Markt konnte über die ‚Schlossgasse‘ parallel zur spätantiken Mauer erfolgen. Während die Ministerialenhöfe im Süden die Stadtmauer schützten, erfüllte das neue Schloss sowie das Gudenhaus diese Funktion im Norden. In gehörigem Abstand zur Ahr gelegen, lagen dennoch die Übergänge über den Fluss in Sichtweite der Türme. Wie immer war auch diese epochale Entscheidung einer günstigen politischen Konstellation geschuldet. Der Bruder des Jülicher (Mark)Grafen Wilhelm V. war 1332 Erzbischof von Köln geworden und damit existierte zumindest bis zu Erzbischof Walrams

Tod 1349 kein Gegensatz zwischen Kurkölfn und Jülich. So erhielt ein Rolmann von Sinzig Burg und Gericht Dattenberg bei Linz als kurkölnisches Lehen. 1348 erhöhte Kaiser Karl IV. die Pfandsomme für Sinzig, da sich durch die Wasserburg mit vier Türmen der Wert des Pfandgutes erhöht hatte.

Der Entschluss Jülichs, in Sinzig eine Burg zu errichten und die Genehmigung des Kaisers hatten auch damit zu tun, dass der Vorgänger von Erzbischof Walram um 1320 auf der anderen Rheinseite der Siedlung Linz das Stadtrecht verliehen hatte. Mit Linz war ein neuer und dynamischer Rivale um städtische Bedeutung im Spiel. Die Fläche innerhalb der Mauern betrug in Linz 14 ha. Als Reaktion auf die Stadtgründung von Linz gestattete Kaiser Karl IV. 1356 dem Pfandinhaber, das Dorf Remagen zu einer befestigten Stadt auszubauen (1380 erfolgt).

Vergleicht man die Flächen *intra muros* der Städte, so lässt sich daraus folgende potentielle Einwohnerzahl kalkulieren:

Tabelle 1 Einwohnerzahlen 13. – 18. Jahrhundert

Stadt	Fläche innerhalb Mauern (in ha)	Einwohnerzahl 13. – 18. Jahrhundert	
		Mittelwert (80-100 Ew./ha)	Maximalwert (140 Ew./ha)
Sinzig	27,5 (ohne Schloss 23)	2.200 – 2.750	3.800
Linz	14	1.100 – 1.400	2.000
Ahrweiler	18	1.400 – 1.800	2.500
Remagen	7	600 – 700	1.000
Andernach	19	1.500 – 1.900	2.700
Boppard	22	1.800 – 2.200	3.100
Koblenz	42	3.400 – 4.200	5.900
Bonn	44	3.500 – 4.400	6.200

Quelle: Eigene Darstellung nach SCHEWE 2003

Die Größe des von Mauern umfassten Bereiches gibt einen Anhaltspunkt für die Bedeutung, unabhängig von durch Seuchen, Kriegen oder Konjunkturen beeinflusste wirkliche Einwohnerzahlen (kalkulierbar nach Anzahl der Häuser, Haushalte oder Steuern). Sofern sich ein starker Zuwachs ergab (wie z.B. in Köln oder auch in Sinzig), konnte ein neuer äußerer Mauerring errichtet werden; sofern die vorhandene Bevölkerung zu klein oder der Standort zu unbedeutend war, wurde der zu verteidigende Bereich reduziert (wie z.B. in Bonn in der Spätantike).

Während in Sinzig die örtlichen Reichsministerialen und die Jülicher Burgbesatzung zwei getrennte Sphären bildeten (1327 gab es einen erfolgreichen Aufstand in Sinzig – Ministeriale und Bürger – gegen ortsfremde Ritter), wurde die kurkölnische Neugründung Linz 1365 um eine Burg am Rheinufer ergänzt. Die Bürger wurden hier verpflichtet, das *novum castrum infra opidum* in Stand zu halten und jederzeit gegen jeden zu verteidigen. Noch vor Fertigstellung der Burg überfielen benachbarte Ritter die Stadt Linz und plünderten sie aus. Im gleichen Jahr 1365 verlegte der Erzbischof den Rheinzoll von Andernach nach Linz, was zur Sage von den Andernacher Bäckerjungen Anlass gab. Zwischen den beiden kurkölnischen Städten Linz und Andernach entwickelte sich eine

heftige Konkurrenz, die der Landesherrschaft von Nutzen war. Anders sah es in Ahrweiler aus. Hier konnte aufgrund der verfügbaren Fläche keine eigene Burganlage ergänzt werden. Zumindest konnte man sich 1371 wenigstens der benachbarten Burg Neuenahr der Grafen von Neuenahr entledigen. Die Burg wurde von Ahrweiler Schützen ‚gebrochen‘, weil von dort „Herren, Ritter, Knechte, Bürger, Kaufleute, Pilgrims und andere unschuldige Leute mit Brand, Totschlag und Raub“ heimgesucht worden seien. Im Januar 1382 bekundet Erzbischof Friedrich von Saarwerden, er habe wegen des mehr als 50.000 Gulden betragenden von der Grafschaft Neuenahr verursachten Schadens diese mit dem Schwert an sich gebracht. Laut dem am gleichen Tag geschlossenen Vertrag zwischen Erzbischof und Johann von Saffenberg als Graf von Neuenahr sollten beide Parteien je zur Hälfte, aber ungeteilt alle Einkünfte und Landeshoheit besitzen.

Die Zerstörung der Burg Neuenahr war wiederum nur möglich, weil sich der Herzog von Jülich gerade in einem Streit mit den Luxemburgern befand, die mit Karl IV. den Kaiser stellten. Der Jülicher Herzog Wilhelm II. hatte den Luxemburger Wenzel gefangen genommen und erhielt in einem Friedensabkommen im Frühjahr 1372 die enorme Summe von 50.000 Gulden für dessen Freilassung. Da bot es sich an, auch das Reichspfand Sinzig zu bedenken. Der Herzog übertrug dem Bürgermeister und dem Rat zu Sinzig das Recht, die Steuerhöhe (Schatzung) eigenständig festzusetzen und gelobte, sie bei der Steuerautonomie zu unterstützen.

Der Burggraf Gerhard IV. von Landskron galt zu Zeiten des Kaisers Ludwig als mächtigster Mann zwischen den Kurfürsten von Köln und Trier. 1333 hatte er das Dorf Green an der Ahr erworben, ebenso Oberwinter und Nierendorf. Mittlerweile waren die Burggrafen mit dem regionalen Adel verschwägert und verwandt; Gerhards Gattin Beatrix stammte aus dem benachbarten Burggrafengeschlecht Hammerstein. Als Gerhard IV. hochbetagt und ohne direkten Erben als Letzter seines Geschlechts 1369 verstarb, wurde die Herrschaft auf mehrere Erben aufgeteilt; auch die Burg Landskron mit Ober- und Niederburg wurde Ganerbschaft ritterlicher Familien, die sich mit der Zeit als ‚Freiherren‘ bezeichneten. Auch Jülich hatte Erbensprüche; so wurde die Landskrone teilweise und die Grafschaft Neuenahr vollständig Jülicher Lehen. Die Reichsburg Hammerstein, die das Gegenstück zu Landskron auf der anderen Seite gebildet hatte, wurde 1374 ein Amt des Erzbistums Trier.

Für die Jülicher Herzöge hätte es kaum besser laufen können. Mit dem blühenden und zeitgemäß befestigten Sinzig besaßen sie eine Reichspfandschaft, die zur direkten Kommunikation mit dem jeweiligen Kaiser eingesetzt werden konnte, und ihre Machtposition gegenüber dem alten Gegner Kurköln hatte sich 1348 durch das Erbe der rechtsrheinischen Grafschaft Berg auch verbessert. Remagen war bereits 1189/1221/1248 vom Kaiser an den Grafen von Berg verpfändet und seither nicht eingelöst worden. Mit der Vereinigung von Jülich und Berg kamen so auch Sinzig und Remagen unter die gleiche Herrschaft. Die Grafschaft Berg wurde 1380 vom Kaiser zum Herzogtum erhoben; 1423 erfolgte die staatsrechtliche Vereinigung der Herzogtümer Jülich und Berg-Ravensberg. Neue Hauptstadt des Territorialkomplexes wurde das erst nach der Schlacht bei Worringen gegründete Düsseldorf. Hier saß die Regierung, die nun auch für Sinzig zuständig war. Sinzig selbst war Sitz eines herzoglichen Amtsvogtes, dessen Zuständigkeit sich auf Sinzig, Remagen, Neuenahr, Teile des Territoriums Landskron/Königsfeld und Breisig erstreckte. Der einzige Nachbar des Jülicher Amtes Sinzig-Remagen war Kurköln – im Ahrtal markierte die Mündung des Bachemer Baches 950 m vor den Stadtmauern von Ahrweiler die Grenze, im Süden bildete das im Namen der Äbtissin von Essen verwaltete Breisig einen Übergangsbereich Richtung Rheineck und Andernach, im Norden reichte das Amt bis Oberwinter. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite lag Linz, das

sich in der Folgezeit zum wirtschaftlichen Hauptkonkurrenten der Stadt Sinzig entwickeln sollte und 1443 von seinem Landesherren die Fähr-Rechte über den Rhein erhielt.

3.1.8 Ausformung der Zentralitätsstrukturen in Bereich Sinzig 1250 – 1798

Das Rheinland war eine „königsferne Landschaft“ geworden. Einzig Aachen überdauerte als Reichsstadt (Köln war lediglich freie Stadt). Reichsbesitz wurde verpfändet und geriet an Jülich (Düren 1241, Sinzig 1256), Kleve (Duisburg 1290) und Kurköln (Kaiserswerth 1424). Die Reichsstädte Boppard und Oberwesel leisteten erfolglos Widerstand gegen die Verpfändung an Kurtrier. Insbesondere die Schicht der Reichsministerialen war vom Verlust der Reichsfreiheit betroffen. Die erfolgreichsten aus dieser Schicht konnten sich als Reichsfreiherrn mit eigenem reichsunmittelbarem Territorium etablieren. So blieb die Herrschaft Landskron auch nach dem Aussterben der Gerharde als Reichslehen bestehen, zersplitterte allerdings im Erbgang immer mehr. Vollständig oder zum Teil umfasste die Herrschaft Landskron neben der Burg Bodendorf (ab 1682 Amtsverwaltung, somit ‚Hauptort‘), Lohrsdorf, Green, Kirchdaun, Gimmigen sowie das Kö-nigsfeld mit Heckenbach, Dedenbach, Schalkenbach, Fronrath, Cassel und Vinxt.

Aachen bewahrte den Reichsstadt-Status als ‚Sitz des Reiches‘, Krönungsstadt und international bedeutsamer Wallfahrtsort. Die Schaffung der Reichsvogtei Aachen fasste das Reichsgut um Aachen zusammen und verhinderte deren Unterwerfung unter die Gerichtsbarkeit benachbarter Dynasten. Auch wenn der Jülicher Graf seit 1270 als Vogt in Aachen amtiert, bleibt diese Vogtei ein Reichsamt. 1278 wurden der Graf und sein ältester Sohn in Aachen wegen Steuerstreitigkeiten erschlagen; mit der Verleihung städtischer Freiheiten taten sich die Jülicher Grafen schwer, akzeptierten aber die vorgefundenen Rechtssetzungen in ihren zufallenden Städten wie Düren, Münstereifel und Sinzig.

Die folgenden Jahrhunderte lassen sich für die Gesamtregion anhand von Kriegsergebnissen strukturieren, die die Städte mehr oder weniger gemeinsam betrafen.

Nach einer für Kleve siegreichen Auseinandersetzung wechselte 1398 die Pfandherrschaft über Sinzig-Remagen von Jülich-Berg zu Adolf von Kleve. In einer Urkunde erging die Aufforderung an Adel und Bürgerschaft der *Stat van Synziche ind das gemevnen lantz darzogehoirende as Westhem, Loindorp, Heymersheim ind Vnkelbach*, dem neuen Pfandherrn gehorsam zu sein. Aus der Änderung der Pfandherrschaft ergaben sich keine Veränderungen, außer das Sinzig weitab von Kleve lag.

Sehr viel besser passte das Gebiet in den Territorialkomplex des Kurfürstentums Köln, und der ehrgeizige Erzbischof Dietrich II. von Moers erlangte 1422 vom König Sigmund das Einlösungsrecht für Sinzig und Remagen. Herzog Adolf verkaufte dem Kölner Erzbischof allerdings im April 1425 nur eine Hälfte der Herrschaften zu Sinzig und Remagen für 15.000 rheinische Gulden (unter Vorbehalt der Rückerwerbung), die andere Hälfte war bereits im November 1424 dem Erzbischof von Trier für 13.000 Gulden gegeben worden. Erst im März 1451 gelang es Kurköln, auch die Trierer Hälfte zu erwerben. Trotz all dieser Wechsel der Pfandherrschaft änderte sich für das Sinziger Selbstverständnis und auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung wenig. Sinzig betrachtete sich mehr denn je als Reichsgut und demonstrierte dies, indem die Königsfigur im Siegel durch den Reichsadler ersetzt wurde. In der Zeit der kölnischen Pfandherrschaft erfolgten viele Ausstattungen der Sinziger Kirche durch ein wohlhabendes und selbstbewusstes Sinziger Bürgertum. So stifteten die Eheleute Foelen 1480 das Triptychon, auf deren Mitteltafel im Hintergrund der Kreuzigungsszene eine idealisierte Großstadt mit einer Burg im Hintergrund zu sehen war. Die Figurengruppe Heiliges Grab wurde um 1500 von den Eheleuten Engels gestiftet. Die Sinziger hatten ihre Kirche – wie diese und

andere Stiftungen zeigten – als Mittelpunkt der Gemeinschaft akzeptiert. Aus Kölner Werkstätten stammten viele der für Sinzig angeschafften Kunstwerke, u.a. die nach einem Vorbild von Albrecht Dürer gestaltete Kreuzigungsgruppe. Ein ‚Christus in der Kelter‘ wurde um 1450 aus einem Heiligen Sebastian umgeschnitzt. 1451 und 1462 wurden auch zusätzliche neue Glocken angeschafft. Neben St. Peter befand sich die im 15. Jahrhundert Maria Magdalena geweihte Kapelle, die baulich älter war als die Hauptkirche. Die spätmittelalterlichen Kunstwerke blieben erhalten, weil in Sinzig keine konfessionellen Konflikte auftraten – auch ein Zeichen für geringe gesellschaftliche und wirtschaftliche Gegensätze. Zu Zeiten des Erzbischofs Hermann von Wied soll Sinzig ebenso wie Andernach und Bonn protestantisch geworden sein, um nachher ebenso leicht wieder katholisch zu werden. Solange kein konfessioneller Druck ausgeübt wurde, war die Beibehaltung des Alten Glaubens ratsam, wollte man nicht das Pilgergeschäft einbüßen. Seit 1349 war die Aachen-Wallfahrt als siebenjähriger Turnus organisiert. 1440 war in Ahrweiler ein Kreuzweg installiert worden, der später Vorbild für Koblenz und Trier wurde. Allein für die Masse der Ungarn-Wallfahrer hatte der Trierer Erzbischof in Koblenz eine steinerne Moselbrücke bauen lassen – und der Weg führte seit eh und je über Sinzig nach Aachen – nun wegen dem Kreuzweg mit einem Abstecher nach Ahrweiler.

Zu Beginn der erbittert ausgefochtenen Kölner Stiftsfehde waren Sinzig und Breisig ohne Widerstand zu leisten von Truppen des Erzbischofs besetzt worden, der im Bund mit dem Kaiser gegen Teile des Domkapitels und der Landstände kämpfte. Die Gegner des Erzbischofs waren mit Herzog Karl von Kühnen von Burgund verbündet. Die Stadt Linz betrieb eine eigene selbstbewusste Politik gegen den Erzbischof und wurde dafür von kaiserlichen Truppen unter Führung des Brandenburger Albrecht Achilles belagert, die von der gegenüberliegenden Rheinseite aus die Stadt Linz bombardierten. Andernach beteiligte sich am Kampf gegen Linz. Bei der Explosion eines Pulvermagazins nördlich der Ahrmündung starben über 100 Andernacher Bürger. Bevor Linz schließlich erobert wurde, verwüsteten die kaiserlichen Landsknechte das gesamte Vorfeld von Remagen; alle außen liegenden Höfe sowie der ganze *vorflecken* wurde niedergebrannt und zumeist nicht wiederhergestellt. 1475 beschrieben als ‚großes, befestigtes Dorf‘, blieb die sehr kleine ummauerte Stadt Remagen bis ins 19. Jahrhundert vollständig umgeben von Weinbergen, während es Richtung Ahrmündung dann (in Friedenszeiten) Äcker gab, die von Linzer Bürgern bewirtschaftet wurden.

Gleichzeitig mit Linz wurde auch Ahrweiler belagert, allerdings von Truppen, die mit Burgund verbündet waren. Den Angriff konnten die Bürger zwar tapfer abwehren, doch fiel das vor den Mauern gelegene Gisenhoven dauerhaft wüst. Die Schäden an Weinbergen und Obstkulturen sollten die Wirtschaft Ahrweilers das ganze folgende Jahrhundert beeinträchtigen. Sinzig war unbehelligt durch die Kölnische Stiftsfehde gelangt, ebenso wie die nicht zu Kurköln gehörende Grafschaft Neuenahr und die Herrschaft Landskron.

Das nächste Ereignis von Bedeutung war der Übergang der Pfandherrschaft in Sinzig-Remagen von Kurköln an das Herzogtum Jülich-Berg. 1543 war der Jülicher Krieg mit dem Friedensschluss von Venlo zu Ende gegangen. Kaiser Karl V. hatte gegen Herzog Wilhelm V. seine Ansprüche auf Geldern durchgesetzt und darüber hinaus das „Land im Mittelpunkt der Mächte“ in sein Bündnissystem gegen die aufrührerischen Niederländer einbezogen. Dank der beträchtlichen finanziellen Mittel des Herzogs mit dem Beinamen ‚der Reiche‘ konnten auf dem Territorium des Herzogtums Festungen errichtet werden, die ins strategische Konzept der Habsburger passten, von diesen aber nicht bezahlt werden mussten. 1549 vermittelte Kaiser Karl den aus Bologna stammenden und in den Niederlanden tätigen Festungsbaumeister Alexander Pasqualin an den Hof des Herzogs.

Pasqualin plante für Jülich die erste neuzeitliche Zitadelle und wurde Generalbaumeister in den Herzogtümern, wo er sämtliche bedeutsamen Festungsanlagen besichtigte und Verbesserungen vornahm. Als Alexander Pasqualin 1559 in Bielefeld starb, übernahmen seine Söhne Maximilian und Johann das Amt des Landesbaumeisters.

Schon 1545 war die Grafschaft Neuenahr durch Heimfall an das Herzogtum Jülich gelangt; die offizielle Huldigung der 14 Gerichte auf dem Scheyd, einem Gerichtsplatz bei Eckendorf, erfolgte in Anwesenheit von mehreren hundert Bewaffneten. In Neuenahr erhielt die Familie Pasqualin steuerbefreites Grundeigentum.

Die Auslösung der Reichspfandschaften Sinzig 1552 und Remagen 1560 wurde als mehrtägiges Volksfest begangen. Der Übergang von Kurköln zu Jülich erfolgte einvernehmlich und mit Übergabe aller Unterlagen, auch der Steuerlisten.

So hatte die Steuerlast 1425 noch jeweils 200 Goldgulden für Sinzig und Remagen betragen. 1513 waren es für Sinzig 160-180 Gulden, für Remagen nur mehr 65-80 Gulden.

Das in Kurköln übliche Aushandeln der Steuerlast ergab 1535 für Sinzig eine Reduktion von 200 auf 160 Gulden, für Remagen von 100 auf 65. Remagen erhielt den Nachlass, weil der Stadtbrand erfolgt sei und *dweil der kaufman den Wein nit begert*.

1550 war ein Richterspruch der vier kurkölnischen Hauptstädte erfolgt, wonach Sinzig $\frac{2}{3}$ der Steuern zahlen sollte, Remagen das verbleibende Drittel. Als Begründung wurde angegeben, dass zu Sinzig zahlreiche Dörfer und Pfegen gehörten (Heimersheim, Westum, Löhndorf, Koisdorf, Ehlingen, Heppingen zur Hälfte und Unkelbach), hingegen Remagen *so dan allein vnd keinen anhang hat*.

Sinzig und Remagen behielten ihre Obergerichte, Heimersheim und Unkelbach wurden nachgeordnet. Jülich anerkannte den Status „*des heiligen röm. Reichs freie vnderthanen*“, wobei diese alten Rechte (freie Jagd und Fischerei, Freiheit von Dienst abgesehen von der Heeresfolge) gleichermaßen für die *Bürger vnd Leuthe der Stede vnd Landtz Synzig vnd Remagen* gelten sollten. Der Jülicher Vogt für Sinzig, Neuenahr und Remagen amtierte in Sinzig, wo sich ja auch mit der alten Kaiserpfalz und der Burg geeignete Räumlichkeiten befanden. Die Architektenbrüder Pasqualin erhielten nun den Auftrag für Umbau und Erweiterung der Sinziger Burg. Der Einsatz von Feuerwaffen machte alte Befestigungen obsolet; stattdessen wurden nun Bastionen geplant, auf denen Geschütze in Stellung gebracht werden konnten. Die Pasqualins hatten das Konzept des *palazzo in fortezza* nach Deutschland gebracht und wurden zu einflussreichen Baumeistern und Beratern für Fürsten im ganzen Reich. Die Verbindung von Festung und geschützter Repräsentation benötigte viel Platz und ließ sich im Reichsgut Sinzig nur am Standort der 200 Jahre alten Burganlage realisieren. Dank ausreichender Finanzmittel wurde das Schloss ab 1569 umfassend auf den zeitgemäßen Stand gebracht und beträchtlich erweitert. 1575 war die Baumaßnahme abgeschlossen: ein vierflügeliger Bau mit zwei Zugbrücken (eine zur Ahr hin, eine zur Stadt), das Fundament 80 m breit und 65 m tief. Der 5.200 m² große Bau war umgeben von Wassergräben, die vom hohen Grundwasserstand der Ahrniederung gespeist wurden. Zeitgleich mit dem Zitadellenschloss Sinzig erbaute Johann Pasqualin für den engen habsburgischen Verbündeten Johann de Ligne das Residenzschloss Arenberg. Die Festungen Arenberg und Sinzig bildeten eine gedachte Fortifikationslinie durch die Eifel dort, wo kein direkter habsburgischer Besitz vorhanden war. Ebenso kümmerten sich die Pasqualins um die Befestigungsanlagen in Heimersheim.

Zunächst diente das Schloss Sinzig als Amts- und Wohnsitz des Jülicher Amtmannes für Sinzig-Remagen-Neuenahr. Doch war es repräsentativ genug, um auch als Nebenresidenz zu dienen. Zum Konzept *palazzo in fortezza* gehörten auch italienische Gartenanlagen mit Lauben und Pergolen. 1599 wurde das Schloss Sinzig Sitz der über die Ämter Sinzig, Remagen, Neuenahr und Münstereifel verfügenden Ehefrau bzw. Witwe des Herzogs Johann Wilhelm. Dessen Vater Herzog Wilhelm V. hatte seit 1566 mehrere Schlaganfälle erlitten, lebte und regierte aber noch bis 1592. Beim einzigen überlebenden Sohn Johann Wilhelm war 1590 ‚Wahnsinn‘ diagnostiziert worden. Um das Aussterben des Jülicher Mannesstammes zu verhindern, war die erste Gattin Jakobe 1597 ermordet worden. 1599 erfolgte eine zweite Verheiratung mit der Herzogin Antonie von Lothringen (1568-1610), die sich die Verfügungsgewalt über die vier Jülicher Ämter und das Schloss Sinzig ausbedungen hatte. Der Kinderwunsch blieb unerfüllt; mit dem Tod des Herzogs brach 1609 der befürchtete Erbfolgestreit um den Territorialkomplex aus.

Der folgende Jülich-Klevische Erbfolgekrieg dauerte bis 1614 und gilt als Vorspiel des 30jährigen Krieges. Im Vertrag von Xanten erhielt der zum Katholizismus konvertierte Pfalzgraf und Herzog von Pfalz-Neuburg im November 1614 die Herzogtümer Jülich und Berg. Allerdings konnten die Vertragspartner Pfalz-Neuburg und Brandenburg erst 1666 den definitiven Teilungsvertrag abschließen, der Jülich-Berg zum ausschließlichen Herrschaftsbereich der Pfalzgrafen und Herzöge von Pfalz-Neuburg machten. 1679 wurde Johann Wilhelm II. von Pfalz-Neuburg der Besitz von Jülich-Berg vom Kaiser Leopold I. bestätigt. 1643 wies Herzog Wolfgang Wilhelm dem Thronfolger Philipp Wilhelm (geboren 1615) nach seiner Heirat mit der Prinzessin Anna Katharina Wasa von Polen-Litauen die Einkünfte aus der Grafschaft Neuenahr und den Ämtern Sinzig und Remagen zu. 1644 übernahm Philipp Wilhelm die Regierung in Neuburg an der Donau. Mit dem Aussterben der kurfürstlichen Linie Pfalz-Simmern wurde Philipp Wilhelm 1685 neuer Kurfürst der Pfalz. König Ludwig XIV. von Frankreich erhob im Namen seiner Schwägerin Erbansprüche auf Teile des pfälzischen Erbes. Im Herbst 1688 rückten die Franzosen in die Pfalz ein und begannen 1689 mit der systematischen Zerstörung des Landes. Philipp Wilhelms Sohn, der Jan Wellem genannte Johann Wilhelm von der Pfalz (1658-1716), war schon 10 Jahre vor dem Tod des Vaters Regent in Jülich-Berg, hatte keine direkten Nachkommen. Ab 1716 war Jülich-Berg ein Nebenland; Hof und Hauptstadt zogen von Düsseldorf nach Mannheim und dann nach München.

Der Stadtbrand 1569 in Remagen wurde zur Erweiterung der Straßen und des Marktes genutzt, der Stadtkran wurde in der Folgezeit allerdings nicht mehr erwähnt. Für Remagen war der Wechsel der Pfandherrschaft problematischer als für das nicht am Rhein liegende Sinzig. Viele Kurkölnener Privilegien betrafen die Rheinufer und den Verkehr auf dem Rhein. 1575 beschwerte sich Remagen beim Kaiser Rudolf über Linz, weil dieses Futterstellen in Kripp betrieb. Mit dem Herrschaftswechsel war der Grundkonflikt Linz-Remagen ein Fall für die Diplomatie geworden. Linz hatte Interesse am Handel mit dem gegenüberliegenden Ufer (wurde dabei von Kurköln unterstützt), Remagen versuchte dies zu verhindern. Die Jülicher Amtsverwaltung erteilte Remagen 1578 ein Wochenmarkt-Privileg, um die zehn Jahre zuvor entstandenen Schäden zu beheben und die örtliche Wirtschaft zu beleben. Vier Jahrmärkte (ungewöhnlich viel für Kleinstädte) gab es sowohl in Sinzig, Ahrweiler und Remagen.

Auch die Stadt Sinzig wurde 1583 von einem großen Stadtbrand heimgesucht; Johann von Pasqualin war gerade verstorben; somit erfolgte keine architektonische Angleichung von Zitadelle und Stadt nach dem Vorbild der Stadt Jülich. Generell wurden nur noch wenige Neubaumaßnahmen nach 1600 getätigt. So wurde das Dach der Maria-Magda-

lena-Kapelle 1626 ausgebessert; In Münstereifel gründeten Jesuiten 1625 das renommierte St.-Michaels-Gymnasium, in Sinzig wurde 1655 die Lateinschule von den Minoriten betrieben, die seit 1651 das Kloster Helenenberg (das erste Kloster) bewohnten. 1633 brannten die Schweden Remagen vollkommen nieder; der Wiederaufbau erfolgte ab den 1660er Jahren mit Steinen, die aus Sinzig angeliefert wurden und manch romantisches Bildwerk nach Remagen transferierten. 1642 zerstörten kaiserliche Truppen das Dorf Bodendorf.

Er folgte die Katastrophe des Pfälzischen Erbfolgekrieges, verbunden mit dem Kölner Bistumsstreit. Das gesamte Rheinland wurde zur Kriegszone; riesige Truppenmassen zerstörten das Land. Im April 1689 begannen die in Bonn stationierten französischen Truppen, planmäßig ein gewaltiges Glacis um Bonn zu schaffen, indem durch Sprengung und Brandstiftung alle Festungen, Burgen und Orte zerstört werden sollten. Dies betraf Ahrweiler, wo nur 10 Häuser stehengeblieben sein sollen, dies betraf auch die Zitadelle Sinzig, die beim Abzug französischer Truppen in Brand gesteckt wurde. Auch das Residenzschloss Arenberg wurde gesprengt.

Kaum waren die Schäden des Pfälzischen Erbfolgekrieges einigermaßen behoben, folgte der Spanische Erbfolgekrieg. Die Zerstörungen und Beeinträchtigung durch Kriege betrafen die gesamten Rheinlande im Zeitraum 1688-1704. Bereits vor dem Krieg war die durch Blitzschlag zerstörte Burg Landskron 1682 abgerissen worden, im 18. Jahrhundert traf dies die als Räuberschlupfwinkel berühmte Burgruine Are oberhalb Altenahr. Die Burgruinen, verfallene Stadtmauern, Befestigungsfragmente und die sagenhaften Erinnerungen an einstige Größe und Bedeutung einten die kleingewordenen Städte und schufen jene rheinische Mentalität und Identität, die dann hundert Jahre später authentische Elemente für die Rheinromantik bereitstellen sollte.

Das 18. Jahrhundert war ein verlorenes Jahrhundert; die Markierungen der Territorien wurden als Zollgrenzen bedeutsam; zwischen Jülich und Kurköln wurde ergebnislos um die Grenze bei Bachem gestritten; ebenso ärgerten sich die Remagener über Linz. Wirtschaftsimpulse blieben aus; alte Rechte wurde zäh verteidigt, der Wein blieb vorherrschende Monokultur und auch der Verkehr am Rhein war rückläufig. Stadtbrände (Sinzig 1758) konnten nicht genutzt werden, um Verbesserungen bei der Straßenführung oder dem Zuschnitt von Grundstücken vorzunehmen. Größere Bauvorhaben erfolgten kaum; bestenfalls kam es zu Reparaturen im dann zeitgemäßen Stil. Armut und gemeinsamer Wiederaufbau schufen dennoch attraktive Fachwerk-Häuserreihen, etwa in Ahrweiler oder in Bodendorf, dem Hauptort der Herrschaft Landskron. Die Vielzahl der auswärtigen Eigentümer war ebenfalls daran interessiert, kriegsbedingte Ausfälle möglichst rasch zu beheben.

Mit der Zerstörung des „gewaltigen Schloß und Amtshaus“, wie es 1609 beschrieben worden war, verlor Sinzig 1689 seine Zentralfunktion im Bereich Rhein-Unterahr, ohne dass das Vakuum von einem anderen Ort übernommen worden wäre. Sinzig blieb zwar Amtssitz des Jülicher Amtmanns, doch eine Wirtschaftsförderung erfolgte nicht mehr. Als aus der Gruft der Maria-Magdalena-Kapelle bei einem Ahr-Hochwasser der Leichnam des 1691 verstorbenen Jülicher Vogtes herausgeschwemmt wurde, sah das Volk in dem mumifizierten Leichnam („Ledermännchen“) ein Wunderzeichen, bezog dies auf die Überlieferungen von der Kaisermutter Helena und prägte die Bezeichnung ‚Heiliger Vogt‘. Doch blieb dies ein lokales Phänomen und brachte keine Pilgerströme.

Kleinere barocke Umgestaltungen erfolgten in der Kirche St. Peter; 1712 wurde das Schloss Arenthal auf dem Grund der alten Burganlage am Sonnenbach neu errichtet.

Große Schäden richteten die Hochwasser der Ahr an – so u.a. 1719 – und beschränkten die zur Verfügung stehenden Agrarflächen.

Schon Herzog Philipp Wilhelm von Pfalz-Neuburg hatte ab 1653 das radikale Infragestellen der überkommenen Privilegien betrieben, um die Steuerquote zu heben. Doch erst mit dem Regierungsantritt von Herzog Jan Wellem betraf dies auch die bislang privilegierten ‚Reichsuntertanen‘ in Sinzig und Remagen. 1680 versuchte der Herzog die kommunale Steuerhoheit auszuhebeln und damit die kommunale Selbstverwaltung. Die Bürgermeister von Remagen und Sinzig wehrten sich tapfer und verwiesen darauf, von alters her nicht zum Herzogtum Jülich zu gehören und im Besitz uralter kaiserlicher Privilegien zu sein.

1681 bewertet die Düsseldorfer Regierung die behaupteten Privilegien hinsichtlich kommunaler Selbstverwaltung als angemäÙte jetzige Reichsimmunität. Im Juli 1681 übergaben Sinzig und Remagen der nach Sinzig gereisten pfalz-neuburgischen Privilegienkommission eine insgesamt 77seitige Kopie der Privilegien: 36 Seiten von Remagen und 41 Seiten von Sinzig. In der Folge sind weder Bittschriften noch landesherrliche Reaktionen aktenkundig. Eine Reaktion war vielleicht, dass es dem Herzog kurz vor Anrücken der französischen Truppen gelang, die Ämter Sinzig und Remagen für 22.000 Taler an den Erzbischof von Trier zu verpfänden.

1712 wurde die bis dahin flexible Steuer auf den Betrag von 300 Goldgulden jährlich für Sinzig und Remagen fixiert.

1708 wurde von der Landesregierung die Einrichtung eines neuen Früchtemarktes am Mittwoch in Remagen verkündet, wohin sich auch die Untertanen der rechtsrheinischen Ämter wenden sollten. Dies richtete sich gegen das kurkölnische Linz, mit dem Remagen in durchgängigem Nachbarschaftsstreit lag. 1705 erteilte Kurfürst Jan Wellem die erste Baugenehmigung für ein Haus in Kripp. Die Genehmigung überbrachte der Amtmann aus Sinzig. Grund der Baugenehmigung war der Streit um das Fährrecht. Eigenmächtig hatte der kurfürstliche Vogt zu Sinzig zuvor die Überfahrt an den Remagener Bürger Christian Unkel verpachtet, dessen Fährkahn nach der ersten Querung prompt von Linz festgehalten wurde. Der Konflikt konnte erst 1730 bereinigt werden. 1735 erhielten die Kripper das Remagener Bürgerrecht und anerkannten im Gegenzug Remagens Oberhoheit.

1773 erfolgte eine Justiz- und Verwaltungsreform, die die bisherige Eigenverwaltung in Remagen und Oberwinter aufhob; als einziges Gericht verbleibt Sinzig, dessen Stadtverwaltung ebenso erhalten blieb.

3.1.9 Sinzig in der Moderne

Das revolutionäre Frankreich eroberte 1792/93 alle Gebiete westlich des Rheins. Die Franzosenzeit brachte revolutionäre Veränderungen mit sich: Säkularisierung der geistlichen Güter, neue Gesetzgebung und das Primat militärischer Erfordernisse. Die in Jahrhunderten herausgebildeten Territorial- und Rechtsstrukturen fanden spätestens mit der 1798 erlassenen Gerichtsverfassung der französischen Behörden ein Ende. Die neugeschaffenen Kantone Remagen und Ahrweiler wurden dem Arrondissement Bonn zugeordnet. Zwischen Sinzig und Breisig verlief nun die Grenze zwischen den Arrondissements Bonn und Koblenz (Kanton Andernach). Die drei Arrondissements Bonn, Koblenz und Simmern bildeten das Département de Rhin et Moselle (Departementshauptstadt Koblenz). Kirchlich erfolgte die Zuordnung der Pfarrei Sinzig zum Erzbistum Trier; Boddendorf wurde dem neugegründeten Bistum Aachen zugewiesen. Die eigentliche Gemeinde (Commune) bildete Sinzig mit Godenhaus, Helenenberg und Schloss Arentthal,

die Bürgermeisterei (Mairie) Sinzig umfasste darüber hinaus Franken, Koisdorf, Westum mit Beuler Hof und Hof Hombüschel sowie Löhndorf.

Mit dem Frieden von Lunéville wurde der Rhein 1801 völkerrechtlich als Staats- und Zollgrenze anerkannt. Der Code Civil von 1804 garantierte Rechtsgleichheit und machte Privateigentum zur Grundlage des Wirtschaftslebens. Mit den Franzosen war das Ende der mittelalterlichen Adels- und Besitzkirche unwiderruflich: Von der Enteignung und Versteigerung kirchlichen Besitzes wurden nur jene Güter ausgenommen, die unmittelbar zur pfarrkirchlichen Ausstattung bzw. zur Krankenpflege dienten. Das Kloster auf dem Helenenberg wurde 1802 säkularisiert, die Klosterkirche 1806 abgerissen. Ebenso auf Abbruch verkauft wurde 1810 die Maria-Magdalena-Kapelle neben der Kirche St. Peter. Selbst den ‚Heiligen Vogt‘ nahmen die Franzosen 1797 mit nach Paris. Der Zehnthof fand für 6.850 fr. einen örtlichen Käufer. In Remagen wurde 1810 das mittelalterliche Rathaus abgebrochen.

Nach 949 Jahren endeten 1804 die Weinlieferungen aus Sinzig zum Aachener Marienstift. Zwar erhielt Aachen im Napoleonischen Kaiserreich eine besondere Funktion als Referenz zu Karl dem Großen, doch kam dem Weg oder der Beziehung zu Sinzig dabei keine Bedeutung zu. Die Weinbauern im Bereich Sinzig hatten kaum Möglichkeiten, neue Absatzmärkte zu finden. Handel über den Rhein hinweg wurde durch Zölle und Kontrollen fast unmöglich; der Rhein bildete stärker noch als zu Römerzeiten eine überwachte Grenze und eine Handelsbarriere. Dies betraf vor allem Linz, das zwar 1796 von französischen Revolutionstruppen erobert worden war, aber bis 1803 Teil eines fragmentierten Kurfürstentums Köln blieb, um dann mit dem Reichsdeputationshauptschluss 1803 Teil des Fürstentums Nassau-Usingen, 1806 des Herzogtums Nassau zu werden.

Den einzigen Wirtschaftsimpuls in den zwei Jahrzehnten der Franzosenzeit verdankte die Ahrregion dem Katastrophenhochwasser von 1804. Ein sommerlicher Wolkenbruch am Oberlauf ließ eine Flutwelle entstehen, die extreme Schäden an Weinbergen, Brücken und Wegen anrichtete. In Altenahr stand das Wasser 2,5 m über der Brücke, in Ahrweiler lief der Mauerring voll Wasser, in Green waren 63 Todesopfer zu beklagen. Die Gewalt des Hochwassers am 21. Juli 1804 zerstörte auch die seit der Römerzeit existierende Steinbrücke über die Ahr bei Sinzig auf Höhe des heutigen Spessartstegs.

Die Zerstörung der alten Brücke bei Sinzig unterbrach die für das französische Militär strategisch wichtige Straße entlang der Rheingrenze. Die Ingenieure nutzten die Notwendigkeit des Brückenbaus, um eine Veränderung der Streckenführung vorzunehmen. Die mittlerweile durch Hochwasser aufgeschichteten Kiesmassen an der Mündung ermöglichten es, die neugebaute *Kölner Straße* weiter östlich in gerader Linie auf Sinzig zuzuführen, die 1806 neugebaute Brücke lag somit knapp 800 m weiter westlich als die alte Straßenbrücke. So entstand das spitze Eck Landskroner Straße (alt) und Kölner Straße (neu) vor dem Mühlenbachtor. Der Abzweig der Straße nach Aachen und Düren (der alte Heerweg) erfolgte nördlich der neuen Brücke (heute Bodendorfer Straße). Im Übrigen nahmen die Franzosen keine Veränderung der Straßenführung vor; der Durchgangsverkehr erfolgte durch Sinzig über Mühlenbachstraße, Markt und Koblenzer Straße durch das Lohpförtchen nördlich des ehemaligen Helenenklosters Richtung Süden. Die verkürzte und hochwassersichere ‚Grande Route de Cologne à Maynce‘ führte weiterhin durch die Ortsmitte von Sinzig und belebte so den Ortskern.

Sinzig verlor in französischer Zeit sämtliche mittelzentralen Funktionen und fand sich zum Landstädtchen degradiert. Die Franzosen konnten mit keiner der Sinziger Traditionen etwas anfangen oder eine Fortschreibung vornehmen. Bei kaum vorhandenem privatem Vermögen war bereits die Erhaltung der zumeist alten und kleinen Häuser

schwierig; auch sank die Bevölkerungszahl infolge des Bedeutungsverlustes. Innerhalb des Mauerrings erstreckten sich weite unbebaute Bereiche, insbesondere entlang der Nebengassen (Eulen Gass, Renn Gass, Weierburggass, Kirchgass). Bereits 1794 war die Fläche des Schlosses in Staatsbesitz übergegangen, doch erst 1806 fanden sich private Käufer für das Staatsgut mitsamt den verbliebenen Fundamenten. Um das mittelalterliche Burgfundament herum blieben fünf Seen (ehemaliger Burggraben der ersten Bauphase) erhalten, umgeben von Viehweiden. Die Fluren ‚Im Schloß‘, ‚Am Schloß‘ und ‚Hinter dem Schloß‘ wurde zur Ackerflächen und Weingärten; der Graben Richtung Stadt zugeschüttet. Das 1689 zerstörte Schloss hatte noch um 1725 markant als ausgebrannte Ruine zwischen der Stadt und der Ahr gelegen, wie die zeitgenössische Skizze des Renier Roidkin belegt. Am rechten Bildrand hatte Roidkin zudem die alte römische Steinbrücke über die Ahr dargestellt.

Sinzig war ein „*alterner Rest ehemaliger Größe, ... zu einer kleinlichen Landstadt herabgesunken*“ (Kinkel 1849), doch das gleiche galt für Linz, Andernach, Remagen und Ahrweiler. In Sinzig setzte der Niedergang mit dem Verlust der Residenzfunktion 1610 ein. Die zeitgemäße Zitadelle verhinderte zwar, dass Sinzig im 30jährigen Krieg so ernsthaft zu Schaden kam wie die benachbarten Orte Heimersheim, Remagen und Ahrweiler. Doch war das landesherrliche Interesse am Standort Sinzig zu gering, um nach der Zerstörung des Schlosses 1689 eine Wiederherstellung oder gar einen Neubau vorzunehmen. So schwand die Erinnerung an die ehemalige Burg, die zum Renaissance-schloss ausgebaut worden war. Der oft reproduzierte Meisterbrief der Sinziger Hammerzunft von 1750 zeigte eine zeitlose Ansicht der Stadt, allerdings mit dem mittelalterlichen Schloss, von dem noch Spuren sichtbar waren. Als Gottfried Kinkel in den 1840er Jahren das „*in seinem Verfall noch freundliche Sinzig*“ besuchte, fand er immerhin noch vier empfehlenswerte Wirtshäuser. Insgesamt zählte Sinzig 1808 noch 218 Häuser; 1813 wurden 1.229 Einwohner gezählt.

Mit dem Wechsel der Herrschaft von Frankreich zu Preußen änderte sich für Sinzig zunächst wenig. Die Neuorganisation der Regierung und Verwaltung nahm einige Jahre in Anspruch und wurde erst 1821/22 abgeschlossen. Zunächst wurden die Kreise Ahrweiler (linksrheinisch) und Linz (rechtsrheinisch) eingerichtet. 1822 wurde der Kreis Linz aufgelöst und Neuwied zugeordnet. Während die Preußen Ahrweiler zum Sitz der Kreisverwaltung machten (bis in die 1880er Jahre lag die Kreisverwaltung am Wohnsitz des jeweiligen Landrates), wurde in Sinzig die alte Gerichtstradition aufgegriffen. Das in der Franzosenzeit in Remagen tätige Gericht wechselte nach Sinzig. Beim neuen Polizei- und Rheinzollgericht fand auch der bisherige Maire Heinrich Josef Hertgen Beschäftigung als Friedensrichter. Die Preußen rekonstruierten eine Reihe von Traditionen: So gelangte der Heilige Vogt von Paris nach Sinzig zurück, das alte Stadtwappen mit dem Reichsadler über der Stadtmauer wurde wieder amtlich und auch die traditionelle Zusammensetzung der nunmehr ‚Bürgermeisterei‘ genannten Kommunalstruktur (Sinzig mit Westum, Koisdorf, Löhndorf und Franken) wurde beibehalten.

In den 1820er Jahren traten bedrohliche Risse in den Seitenwänden der Kirche St. Peter auf und 1824 bestand Einsturzgefahr. Das kostspielige Schadensgutachten konnte erst dank einer Schenkung des Königs Friedrich Wilhelm IV. in den 1850er Jahren erfolgen. 1857 erfolgte dann die erste Restaurierung, bei der allerdings Reste mittelalterlicher Bemalung abgeschlagen wurden. In den Jahren 1862-1873 fand eine umfassende Restaurierung der St.-Peter-Kirche statt, wobei die barocke Kirchengestaltung entfernt und eine Bemalung des Kircheninneren mit Ölfarben nach dem Vorbild der in Remagen neuentstandenen Apollinariskirche erfolgte.

Die Rettung der Kirche St. Peter vor dem Verfall erfolgte im Zeichen der wachsenden Begeisterung für die Rheinromantik, für die die Geschichte Sinzigs reichlich Material bot. Die frühere Rolle Sinzigs als Kaiserpfalz war mehr als andere Orte geeignet, Kontinuitäten zwischen Vorgeschichte (Kaiser Rotbart) und Gegenwart (Kaiser Weißbart: Wilhelm I.) zu ziehen. Viele der Ruinen am Rhein fanden enthusiastische Besitzer von auswärts, oft wohlhabende Bürgerliche, die sich als Besitzer alter Ritterschlösser in vergangene Sagenzeiten hineinversetzten. So fand auch das Ruinengrundstück der alten Burg in Sinzig 1850 einen neuen Besitzer: Der in Köln tätige Kaufmann Gustav Otto Bunge erwarb nach seiner Heirat mit der Tochter des Tuchfabrikanten Andreae die Fläche, um hier auf authentischem Grund die zeitgenössische Vorstellung eines ‚Schlosses‘ verwirklichen zu können. Die aus Mülheim bei Köln stammende Unternehmerfamilie Andreae besaß seit 1848 das ehemalige Minoritenkloster auf dem Sinziger Helenenberg. Bunge beauftragte Vincenz Statz mit der Bauausführung. Statz stand eigentlich bei der Kölner Dombauhütte unter Vertrag, übernahm aber private Bauaufträge, was ihm die Kündigung der Dombauhütte einbrachte. Als freiberuflicher Baumeister baute Statz in Sinzig nicht nur ab 1854 das Schloss für Bunge, sondern auch 1875 die Villa auf dem Zehnthof für die Familie Broicher. 1861 erhielt Statz die offizielle Ernennung zum ‚Privatbaumeister‘, war damit einem staatlich geprüften Architekten gleichgestellt. Für Sinzig war das Schloss der Kaufmannsfamilie Bunge der Beginn einer neuen Zeit. Abgesehen vom Zehnthof war es das mit Abstand repräsentativste Privatgebäude in der Stadt – auch wenn es eigentlich nur eine großzügige Villa war, wie sie zu jener Zeit allenthalben in deutschen Städten entstanden.

Beim Neubau hatte Statz den Graben zur Stadtseite verfüllt und so eine repräsentative Zufahrt gewonnen. Bei der Baugestaltung folgten Bauherr und Architekt ihren Vorstellungen und legten die Schauseiten des Schlosses nach Norden und Osten – weg von der Stadt Richtung Ahr und Rhein. An der Ostseite wurde ein ‚Paradiesgarten‘ angelegt. Der Turm wurde auf dem alten Fundament der Burg errichtet: über drei Stockwerke und achteckig. Der Erstbesitzer Bunge starb 1891; das Schloss Sinzig erbte die älteste Tochter Johanna, die mit dem Kölner Bankier und Kunstmäzen Ernst Koenigs verheiratet war. Das Ehepaar Koenigs führte auf Schloss Sinzig in den Jahren 1890/1910 einen an Kunst und Kultur interessierten Haushalt und hatte verwandte und bekannte Künstler zu Gast. Ob die Familien Bunge und Koenigs engere Beziehungen zu der Bevölkerung Sinzigs entwickelten, darf bezweifelt werden. Die Erreichbarkeit von Sinzig von Köln aus erfolgte über die 1857 fertiggestellte Eisenbahnstrecke, durch die auch das Ahrtal Anschluss fand. Der Gartenbaumeister J.A. Lenné, Neffe des berühmteren P.J. Lenné, schuf 1858-1866 die Gartenanlagen von Bunes Schloss Sinzig, wobei sich die Abmessungen an der alten Renaissance-Anlage orientierten (innerhalb dieser Gartenanlage befinden sich heute u.a. die beiden Kindergärten). Nach Abschluss der Gartengestaltung in Sinzig wechselte J.A. Lenné in das Sinzig benachbarte Neuenahr, wo sich gerade ein moderner und mondäner Kurort entwickelte und er dann bis 1893 als Kurdirektor amtierte. Vom Schwager Bunes, dem in Düsseldorf ausgebildeten Maler Carl Christian Andreae, stammt die 1865 erfolgte Ausmalung des Turmzimmers im Sinziger Schloss im Stil der Historienmalerei mit Motiven zu Barbarossa, Germanen und Römern. Schließlich gelangte als Geschenk zur Silbernen Hochzeit noch eine 4,5 m hohe Barbarossa-Figur des Bildhauers Wilhelm Albermann in den Park des Sinziger Schlosses. All diese historisch-künstlerischen Bezüge machten großen Eindruck auf die Sinziger, auch wenn sich daraus zuweilen die Vorstellung ergab, das Sinziger Schloss sei die ehemalige Kaiserpfalz gewesen. Der Kunstgeschmack der Familie Bunge/Koenigs/Andreae war sehr zeitbezogen und spiegelt bildungsbürgerliches konventionelles Stilempfinden der Epoche 1850-1910.

Binnen einer Generation war all das höchst unmodern geworden und nach dem 2. Weltkrieg wurde das Schloss von der Eigentümerfamilie zum Verkauf gestellt.

Während nördlich von Sinzig im Ersten Weltkrieg umfangreiche Baumaßnahmen erfolgten (Eisenbahnbrücke bei Remagen 1916-1919, Ausbau und Verlängerung der Ahrtal-Strecke), blieb Sinzig frei von Militärinfrastruktur. Kasernen entstanden in Neuenahr, ebenso wie später der Regierungsbunker. Im Zweiten Weltkrieg blieb Sinzig von Zerstörungen weitestgehend verschont (Ausnahmen Bereich Mühlenbachstraße, Westum, Eisenbahnbrücke über Ahr), während Remagen und auch Ahrweiler große Kriegsschäden im Innenstadtbereich erlitten.

Sinzig war zwar keine Kreisstadt, wurde und blieb aber Standort eines Gerichts. 1835 war das Friedensgericht mit Gefängnis in der Martelsburg eingerichtet worden; 1911 erfolgte ein Gefängnisneubau sehr zentral in der Bachovenstraße 14 anstelle des früheren Hospitals. Die Bachovenstraße war zu jener Zeit keine Einkaufsstraße; wichtiger war die Ausdorferstraße – die Verbindung Richtung Eifel. Der Viehhändlersohn Moses Friesem gründete 1877 hier ein Textilgeschäft und vergrößerte dies 1911/13 durch Einbeziehung von Nachbargrundstücken. Sein Sohn Leo Friesem baute das Geschäft 1927 zu einem modernen Kaufhaus um, ergänzt 1930 um eine Lagerhalle für Möbel. Auf zwei Etagen mit Aufzug bot das Kaufhaus Friesem der örtlichen Bevölkerung und dem weiteren Umfeld (bis ins Maifeld) eine fast großstädtische Warenavielfalt. Eine Spur vornehmer als das Kaufhaus Friesem war das Textilgeschäft Hirsch ebenfalls an der Ausdorferstraße, wo Maßanfertigungen vorgenommen werden konnten. Die Familien Friesem wie auch Hirsch waren aus benachbarten Städten wie z.B. Linz nach Sinzig gezogen, weil sie hier bessere Möglichkeiten sahen. Ab 1933 schikaniert, verkaufte Leo Friesem 1936 das Geschäft; das Geschäft Hirsch erwarb der örtliche NS-Ortsgruppenleiter 1938 für einen Spottpreis. Der neue Besitzer des Kaufhauses Friesem, der Kaumann Erwin Scherzinger, betrieb das Geschäft noch in den 1950er Jahren, ohne diesem neue und innovative Impulse zu geben. Die erzwungene Emigration der Familien Friesem und Hirsch, die nach Ende des Weltkriegs nicht mehr nach Sinzig zurückkommen mochten, minderte die Einkaufsattraktivität Sinzigs insbesondere im Umland ganz beträchtlich.

Bis zum Beginn des Ersten Weltkriegs suchte Sinzig nach einem neuen zeitgemäßen Selbstverständnis. Zur Auswahl standen die Optionen ‚Kurort‘, ‚Industriestadt‘ und ‚Verwaltungsstadt‘. Die Grundlage für jede dieser Optionen bildete die Anbindung an die linksrheinische Eisenbahn, deren Linienführung östlich der Stadt parallel zum Rhein durch die Ebene erfolgte. Hier entstand der Bahnhof. Vom Bahnhof führte eine Straße (Eisenbahnstraße) nördlich der Sinziger Altstadt Richtung Westen, verband Schloss Bunge mit der Kreuzung ‚Am steinernen Kreuz‘, wo die Kölner Straße und die Landskroner Straße über die Mühlbachstraße in die Stadt hineinführten. Die vorhandenen Ressourcen an Ton, Kies und Sand im Bereich der Goldenen Meile konnten durch den nahen Bahnanschluss günstig abtransportiert werden; binnen kurzem entstanden hier eine Vielzahl von Abbaugruben, von denen bis heute das Landschaftsbild und die Straßenbezeichnung ‚Sandkauler Weg‘ Zeugnis ablegen.

Auch die Landwirtschaft musste sich radikal umstellen. 1827 waren über 98.000 Weinstöcke in Sinzig erfroren. Die Vermarktung des Weins blieb im gesamten 19. und frühen 20. Jahrhundert schwierig. In den 1890er Jahren wurden Winzervereine in Bodendorf, Sinzig und Löhndorf gegründet, um Produktion und Absatz zu verbessern. Doch Reblkrankheiten und die eingeschleppte Reblaus brachten zwischen 1883 und 1911 das Aus für den Weinbau in Sinzig. Letzte Traubenlesen erfolgten 1956 in Löhndorf, 1968 in Bodendorf. Damit endete eine über 1.000jährige Tradition. In den 1930er Jahren prägte gerodete Weinberge das Landschaftsbild. Versuche mit Sonderkulturen (Erdbeeren

in Bodendorf etc.) blieben ohne nachhaltigen Erfolg. Viele der oftmals auf kleinen Parzellen wirtschaftenden Winzer suchten sich neue Verdienstmöglichkeiten außerhalb der Landwirtschaft.

Als Kurort hatte Sinzig gute Voraussetzungen, das benachbarte Neuenahr aber bessere. Gefördert vom internationalen Erfolg des Apollinaris genannten Mineralwassers aus Wadenheim ab 1852 entstand mit Beginn des Eisenbahnzeitalters ein moderner Kurort, der wenig Rücksicht auf vorhandene Bebauung und Siedlungsstrukturen nehmen musste. Hier entstanden moderne Hotels, in denen ein bürgerliches Publikum Abstand vom Lärm und Schmutz der Großstädte finden konnte. Ebenso wie in Bad Oeynhausen oder Baden-Baden – und oftmals in direkter Konkurrenz – entstand hier binnen weniger Jahrzehnte das unbestrittene Zentrum für Kurgäste zwischen Köln und Koblenz. Verglichen mit dem ‚Monte-Carlo‘-Anspruch Neuenahrs blieben die Bemühungen um Kureinrichtungen in Sinzig oder später in Bodendorf Stückwerk. Mineralwasser wurde zwar im gesamten Bereich des unteren Ahrtals ein neuer und bedeutender Geschäftszweig, doch nur dem aus den Dörfern Wadenheim und Beul 1858 entstandene ‚Neuenahr‘ gelang die Verknüpfung mit einem überregional bekannten Kurbetrieb. Sinziger Mineralwasser wurde ebenfalls ab 1852 gefördert, aber das bei Heimersheim geförderte ‚Apollinaris‘ wurde eine internationale Marke mit englischen Eigentümern und weltweitem Absatz. Der 1853 gut angelaufene Versuch einer Kurort-Gründung in Sinzig fand 1861 ein Ende.

1858 gab es in Sinzig keinen Gewerbebetrieb, der mehr als vier Arbeiter beschäftigt hätte. Zunächst entstanden dann Fabrikationen für feuerfeste Steine in Koisdorf und Westum. Der Bereich zwischen Westum und Sinzig (Westumer Straße) entwickelte sich in der Folgezeit zum Standort für Ziegeleien und dann der Firma Melangit (Zweigwerk der Rheinchemie Heidelberg), die Gummiartikel herstellte. Die Nähe zur Eisenbahn stellte allerdings den entscheidenden Standortfaktor dar.

Entlang der Eisenbahnstrecke östlich der Kernstadt Sinzig entstand 1869 die ‚Mosaik-Platten und Thonwaren Fabrik‘, die alsbald größter Arbeitgeber der Stadt wurde und deren Wand- und Bodenfliesen bis heute viele Gebäude der Stadt zieren. Der Initiator war gut mit der Familie Andreae bekannt, es gab in dem „wirtschaftlich zurückgebliebenen Ort“ keine Konkurrenz um Arbeitskräfte und zudem ausreichend Rohstoffe in direkter Umgebung. Bereits im Sommer 1870 begann die Produktion. Nach Umwandlung der Gesellschaft in eine AG 1873 blieb die Firma bis 1910 weitgehend in Familienbesitz. Trotz zahlreicher Fusionen und neuer Produktlinien blieb der Produktionsstandort in Sinzig bestehen. 1873 wurde ein Arbeiterwohnhaus für acht Familien an der Ecke Industriestraße/Rheinallee erbaut. 1939 verzeichnete die Fabrik mit 630 Arbeitskräften den vorläufigen Höchststand. In direkter Nachbarschaft der ‚Plaatefabrik‘ entstand die Rheinahr-Glasfabrik, die später zum Apollinaris-Brunnen gehörte und 1983 den Betrieb einstellte. Viele Arbeitskräfte wurden von außerhalb angeworben. Schon vor 1899 arbeiteten im Mosaik-Werk 300 Italiener, später auch Deutsch-Böhmen. Östlich der Bahn entstand in fußläufiger Nähe zu den Fabrikanlagen eine Wohnsiedlung, die „Heideviertel“ genannt wurde (heute Sinzig-Ost). Die Häuser des Managements entstanden u.a. an der Eisenbahnstraße (seit 1914 Barbarossastraße). Nach einer kriegsbedingten einjährigen Werkschließung lief der Betrieb Ende 1945 mit der Fertigung von Dachziegeln an. 1957 waren in der AGROB (AG für Grob- und Feinkeramik, Benennung 1956-1994) 720 Arbeiter und 50 Angestellte beschäftigt. Sinzig war 1954 eindeutig ein Industriestandort, in dem neben Fliesen und Glas Metallwaren, Schuhsohlen etc. produziert wurden. Diese Produktion erfolgte hauptsächlich östlich der Eisenbahn, daneben auch an der Westumer Straße (Melangit). Schon Anfang der 1960er Jahre wurden aus Italien, Spa-

nien und Portugal ‚Gastarbeiter‘ angeworben, seit den 1970er Jahren auch aus der Türkei. Mit günstigen Krediten und verbilligtem Zement wurden Arbeitskräfte motiviert, vor Ort zu bauen. Sinzig ist bis heute aufgrund der Nähe zu den Tonvorkommen im Westerwald Produktionsstandort geblieben. Die ‚Deutsche Steinzeug‘ stellt in Sinzig gegenwärtig ‚zeitlose Supermarktfliessen‘ her, ein Produkt, das bei hoher Belastung höchsten Qualitätsansprüchen genügen muss.

Viele der industriellen Arbeitsplätze waren in den 1950er und 1960er Jahren „anstrengend, ungesund und nicht ungefährlich“. Dies veranlasste viele Arbeiter, zwar in Sinzig wohnen zu bleiben, sich aber anderweitig Arbeitsplätze zu suchen. Dank der Eisenbahn und bald auch dem Auto war dies vergleichsweise einfach, verstärkte aber die ohnehin wachsende Verkehrsbelastung. Insbesondere der Durchgangsverkehr durch Sinzigs Innenstadt auf der B 9 wurde unerträglich. Abhilfe brachte der über Sinzig hinwegführende Hochständerbau der neuen B 9, später ergänzt durch die östlich von Löhndorf parallel zum Rhein verlaufende A 61, die durch den Abzweig A571 („Sinziger Dreieck“) insbesondere den Ortsteil Löhndorf für Pendler attraktiv machte.

Mit der verbesserten Verkehrsanbindung gewann das nähere und weitere Umland an Bedeutung als Arbeitsstätte, aber auch zum Einkaufen. Örtliche Defizite im Einzelhandel wurden durch Mobilität in einem Umkreis von 50 km kompensiert (im Norden Bonn, im Süden Andernach, Mülheim-Kärlich, Koblenz, im Westen Bad Neuenahr-Ahrweiler). Die Landesgrenze spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, da es in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz keine Unterschiede bei der Zahl der Feiertage gibt. Der engen Verknüpfung des Raumes über Landesgrenzen hinweg wurde mit dem Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler Rechnung getragen. Im Juni 1991 wurde die Idee des *:rak* vorgestellt, einer freiwilligen Kooperation und Bindeglied zwischen örtlicher Planungshoheit und der Landesplanung. Die Veröffentlichung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte im November 2002.

Weniger Bedeutung als die Option ‚Industriestadt‘ erlangte für Sinzig die Entwicklungsmöglichkeit ‚Verwaltung und Dienstleistungen‘. Dies war weniger offensichtlich, weil der Zuwachs der Bevölkerung in Sinzig und Umgebung entsprechende Einrichtungen notwendig machte. So erhielt Sinzig 1904 eine Ausbildungsstätte für Volksschullehrer (Präparandie) in Bahnhofsnähe, die bereits 1922 durch Umstellung der Lehrerausbildung ihren Betrieb einstellte. 1971 wurde Sinzig Standort des staatlichen Rhein-Gymnasiums, das 1975 einen Neubau am Dreifaltigkeitsweg bezog. Dennoch hat Sinzig, verglichen insbesondere mit Bad Neuenahr-Ahrweiler, keine besondere Verwaltungs- und Dienstleistungs-Zentralität. Ahrweiler profitierte ab den 1880er Jahren vom Kreissitz und ist etablierter Schulstandort, das rasch anwachsende Neuenahr spezialisierte sich auf die Aspekte Medizin und Gesundheit (= Krankenhaus). Im Produzierenden Gewerbe waren in Sinzig im Jahr 1970 53,3 % der Beschäftigten tätig, 1987 immerhin noch 35,7 %.

Mit Beginn der Industrialisierung um 1870 erreichte die Stadt Sinzig die Bevölkerungszahl, die sie in den besten Zeiten des Hochmittelalters gehabt haben dürfte.

Mit der Kommunalen Neugliederung wurde auf eigenen Wunsch Bodendorf Ortsteil der Stadt Sinzig. Vor dem 30. Juni 1969 hatte die Stadt Sinzig eine Fläche von 15,5 km² mit 7.576 Einwohnern, die Außenbereiche (Bodendorf, Koisdorf, Westum, Löhndorf, Franken) zusammen 25,5 km² und 4.504 Einwohner.

Die Stadt Sinzig wuchs von 4.148 (1933) und 7.576 (1969) auf gegenwärtig (OT Sinzig) 9.660 Einwohner. Der Zuwachs im ehemaligen Amt Sinzig-Land (Koisdorf, Westum, Löhndorf, Franken) betrug 233 % - von 1.858 (1933) und 2.866 (1969) auf gegenwärtig

4.334. Der Ortsteil Bad Bodendorf wuchs von 1.638 (1969) auf derzeit 3.852 Einwohner an. Die Entwicklung in einem weitergefassten Zeitraum stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 2 Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile Stadt Sinzig (1799 – 2015)

Jahr \ Ortsteil	Sinzig	Westum	Koisdorf	Löhndorf	Franken	(Bad) Bodendorf	Gesamte Stadt Sinzig
1799	820	318	186	330	213	384	2.251
1812	1.288	495	214	575	326	412	3.310
1840	1.832	587	274	597	476	597	4.363
1871	1.946	576	271	609	411	533	4.346
1905	3.154	650	273	679	291	583	5.630
1925	3.532	660	296	659	270	617	6.034
1935	4.240	676	284	626	277	681	6.784
1950	5.134	798	291	697	310	849	8.079
1980	8.265	1.468	772	1.111	480	2.556	14.652
2004	9.685	1.771	857	1.364	536	3.737	17.950
2015	9.660	1.714	839	1.288	493	3.852	17.846

Quelle: Eigene Darstellung nach HAFFKE/KOLL 1983

Die Eisenbahn war der entscheidende Faktor (die parallel verlaufende B 9 bestärkte diesen Effekt) für die räumliche Differenzierung. Östlich der Eisenbahn befinden sich heute Industrie- und Gewerbeflächen, ergänzt durch Wohngebiete und großflächigen Einzelhandel (Kaufland, Obi). Westlich der Eisenbahn befindet sich der Stadtkern mit beträchtlichem Bevölkerungsanteil und angrenzend in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg entstandene Ausweitungen der Siedlungsbereiche, die den Ortsteil Sinzig mit den Ortsteilen Koisdorf und Westum verbunden haben. Die Ortsteile Löhndorf und Franken sind aufgrund der Entfernung und des Reliefs eigenständige Siedlungsbereiche. Beim Ortsteil Bad Bodendorf hat sich eine Zweiteilung ergeben: im Norden das Dorf, im Süden der neue Kurbereich. Die beiden Teile des Ortsteils Bad Bodendorf sind durch die Ahr getrennt. Der für Siedlungen verfügbare Bereich ist vielfach durch Steillagen und andere Naturgegebenheiten beschränkt und strukturiert. Daraus ist eine sehr kompakte Siedlungsstruktur erwachsen. Im Bereich der Stadt Sinzig werden bei einer Bevölkerungsdichte von derzeit 435 Ew./km² bezogen auf die Gesamtfläche (41,03 km²) dennoch nur 20,3 % der Fläche für Siedlung und Verkehr genutzt. Aktuell sind 43,7 % der Gemeindefläche Wald, weitere 33,8 % landwirtschaftlich genutzt. Betrachtet man nur die Siedlungs- und Verkehrsfläche, so ergibt sich für diesen Bereich von 8,33 km² eine Bevölkerungsdichte von 2.142 Ew./km². Als Ergebnis der kompakten Siedlungsstruktur und des Reliefs ergeben sich direkte Nachbarschaften zwischen dichter Bebauung und freier Natur. Der Bereich beiderseits der Ahr ist erst durch aufwendige Deichbauten seit 1910 einer Besiedlung und menschlicher Inwertsetzung zugänglich gemacht worden. Beiderseits des ehemaligen ‚wilden Bergstroms‘ bleibt Raum, um als Wanderer und Radfahrer sowohl das Mündungsgebiet am Rhein oder auch die westlich gelegenen Bereiche des Ahrtales zu erreichen. Sinzig ist heute

- Industriestandort mit vielfältiger Bevölkerung,
- hat zudem heute dank Ortskernsanierung und Verkehrskonzept mehr denn je eine lebendige und attraktive Innenstadt mit touristischem Potential und
- verknüpft die Tourismusregionen Ahr, Mittelrhein und Eifel.

Die Ortsteile haben eine hohe Lebens- und Wohnqualität plus gute Verkehrsanbindung, z.T. mit Eigenversorgung, zumeist aber mit Orientierung auf das im OT Sinzig vorgehaltene Angebot.

Den genannten Aspekten gerecht zu werden und die Funktion im Kontext der kooperierenden Mittelzentren zu erfüllen, erfordert es, zeitgemäße Lösungen im Rahmen einer weitgehend durch die Jahrhunderte bewahrten und fortgeschriebenen Siedlungs- und Verkehrsstruktur zu finden.

4 Standortanalyse

Die Stadt Sinzig hat insgesamt 17.846 Einwohner (Stand 01.04.2015, Stadt Sinzig), die sich wie folgt auf die sechs Ortsteile verteilen: Sinzig 9.660 EW, Bad Bodendorf 3.852 EW, Westum 1.714 EW, Löhndorf 1.288 EW, Koisdorf 839 EW und Franken 493 EW.¹

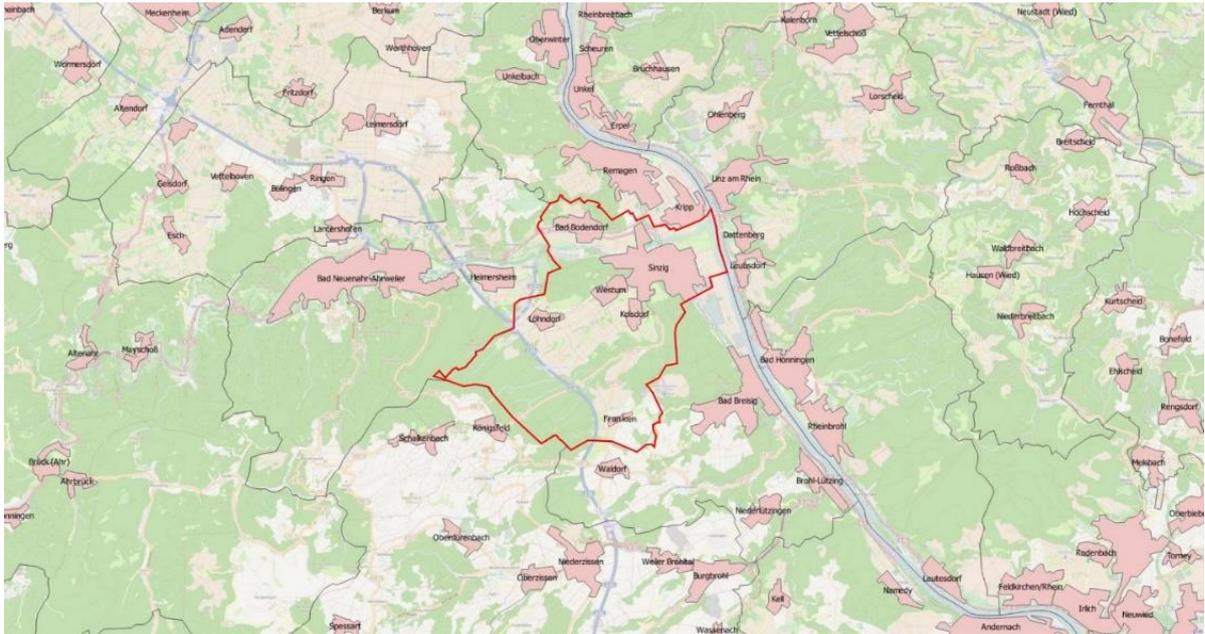
4.1 Lage und Siedlungsstruktur

Sinzig liegt im Osten des Kreises Ahrweiler im Bundesland Rheinland-Pfalz. Es ist von fünf Nachbarkommunen umgeben (im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden): Remagen (MZ), Linz am Rhein (MZ, Kreis Neuwied), Bad Breisig (GZ), Brohlthal (GZ) und Bad Neuenahr-Ahrweiler (MZ). Die nächsten Oberzentren sind das nördlich gelegene Bonn in Nordrhein-Westfalen (ca. 27 km) und das südöstlich gelegene Koblenz (ca. 35 km).

Rein formal ist Sinzig dem Einzugsgebiet von Koblenz zugeordnet, faktisch liegt jedoch Bonn näher, so dass sich die Bevölkerung eher in diese Richtung orientiert (vgl. Haushaltsbefragung Sinzig 2005). Daher wurde bereits Anfang der 1990er Jahre ein Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler erstellt (:rak). Dieser stellt eine freiwillige Kooperationsform dar, in der die beiden Kreise und alle 28 Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden in Aufgabefeldern der räumlichen Planung aktiv sind. Er ist ein Bindeglied zwischen der örtlichen Planungshoheit und der Landesplanung.

¹ Zur Entwicklung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Ortsteilen vergleiche Kapitel 3.1.9 (Sinzig in der Moderne).

Abbildung 2 Siedlungsstruktur Sinzig

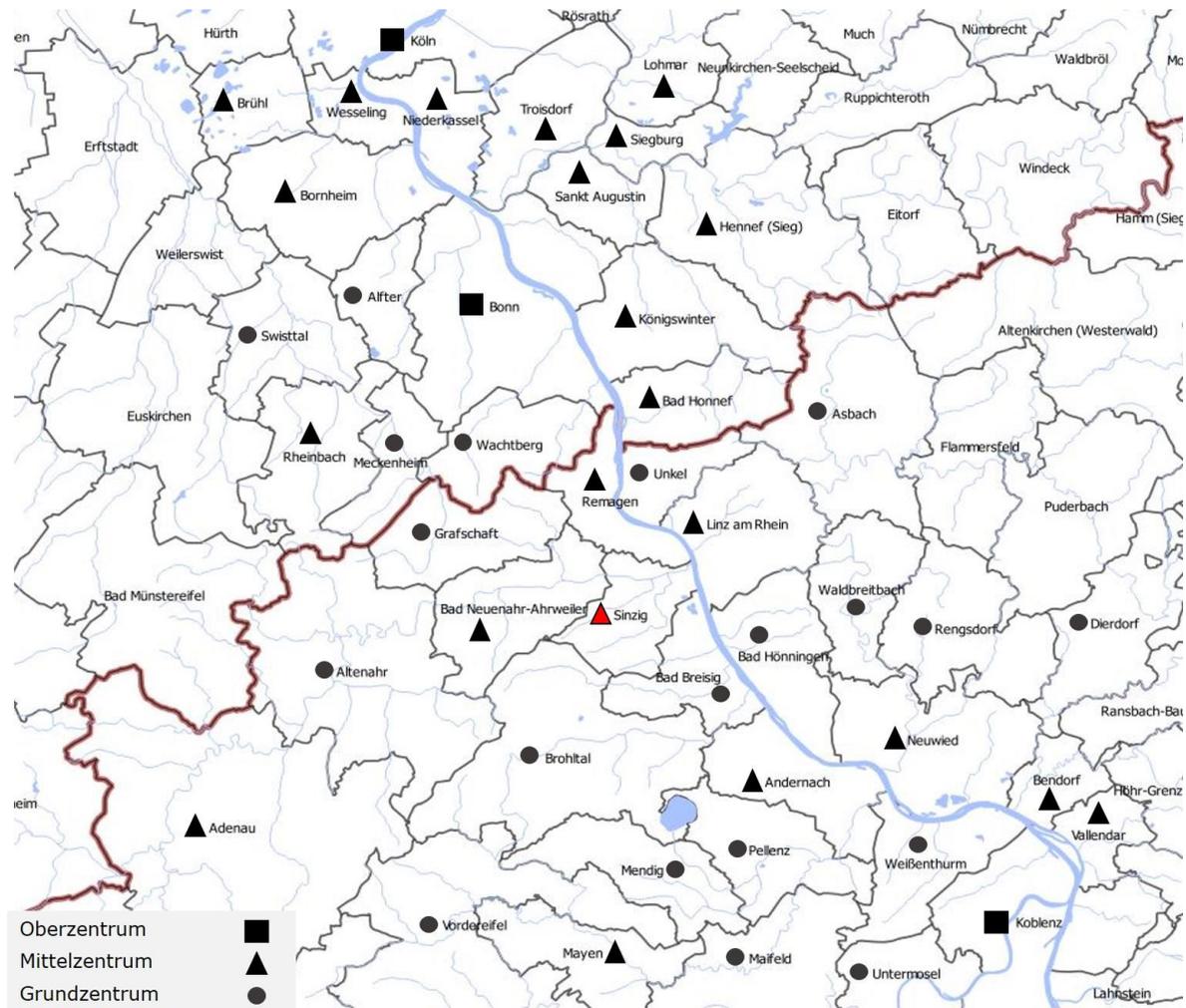


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Nach dem LEP IV von 2008 bildet Sinzig mit den nahegelegenen Mittelzentren Remagen und Bad Neuenahr-Ahrweiler ein „Kooperierendes Zentrum“ auf freiwilliger Basis. Das Mittelzentrum Adenau gehört ebenfalls zu diesem Verbund, ist jedoch verpflichtend dabei. Sie leisten zusammen „einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung“ (LEP IV: 86) und stellen somit sicher, dass ein qualitativ hohes und in zumutbarer Erreichbarkeit verfügbares Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen sichergestellt wird. Wesentliche Bestandteile der Sicherung der Daseinsgrundfunktionen sind:

- Öffentliche und private Einrichtungen und Dienstleistungen mit zentralörtlicher Bedeutung
- Wohnen
- Arbeiten
- Versorgen
- Soziales
- Bildung/Wissenschaft
- Gesundheitswesen
- Erholen
- Mobilität

Abbildung 3 Zentralitätsstruktur in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

4.2 Verkehr

Die Stadt Sinzig ist verkehrsmäßig gut erschlossen und liegt zwischen den Ballungsräumen Bonn (NRW) und Koblenz (RP).

Im Norden des Stadtgebietes kreuzen sich die beiden Bundesstraßen B 9 (Nord-Süd-Richtung) und B 266 (West-Ost-Richtung). Im Süden verläuft die A 61 in ebenfalls nord-südlicher Richtung.

Sinzig verfügt über zwei Bahnhöfe in den Ortsteilen Sinzig (linksrheinische Eisenbahn) und Bad Bodendorf („Ahrtalbahn“). Es gibt jedoch keine direkte Eisenbahnverbindung zwischen Sinzig Hauptbahnhof und dem Haltepunkt Bad Bodendorf (Umstieg in Remagen). Große ICE-Bahnhöfe in Bonn, Köln und Koblenz sind somit innerhalb von 30 – 50 Minuten erreichbar.

Diese gute Erreichbarkeit hat zu einer starken Ausweitung der Pendlerströme geführt, wobei Sinzig traditionell eine negative Pendlerbilanz aufweist (4.920 Auspendler, 1.880 Einpendler; Stand: 30.06.2014). Umso wichtiger sind in diesem Zusammenhang Öffnungszeiten, die das Einkaufen am Wohnort Sinzig ermöglichen.

Des Weiteren ist der Flughafen Köln/Bonn nur ca. 45 km entfernt und über die B 9 und A59 gut zu erreichen.

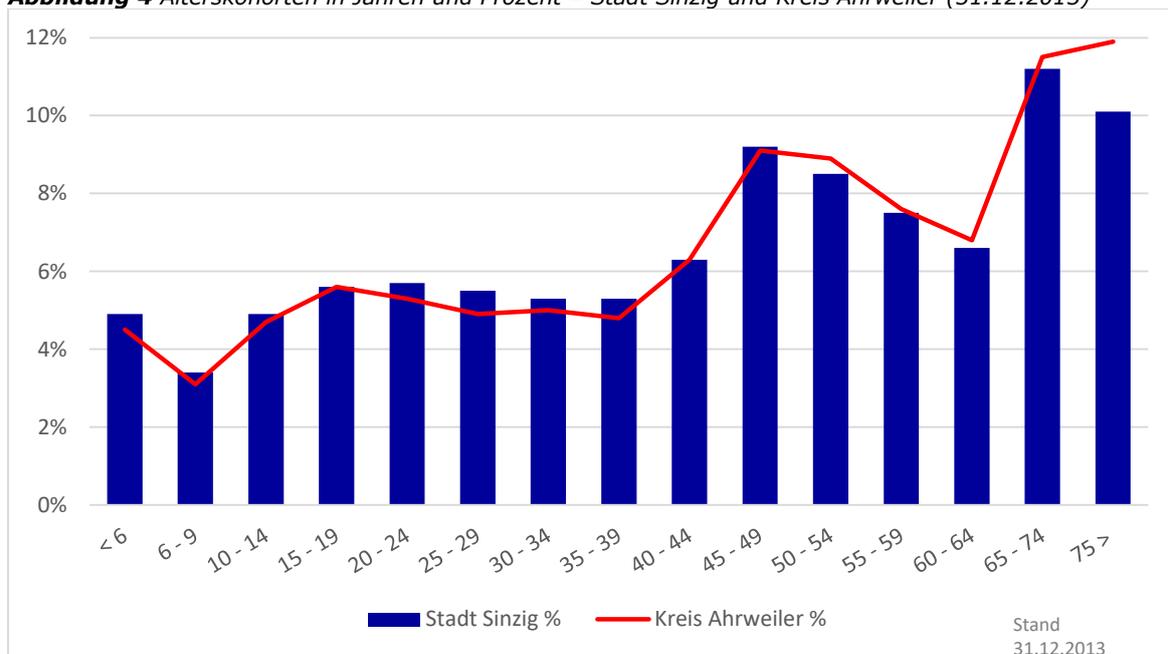
4.3 Demographie

Die nachfolgende Graphik spiegelt die Demographie der Stadt Sinzig im Jahr 2013 wider. Der Trend der älter werdenden Gesellschaft ist auch hier zu erkennen, gerade in den Alterskohorten ab 45 Jahren sind überdurchschnittlich viele Einwohner vertreten: mehr als die Hälfte der Einwohner (53,1 %) sind 45 Jahre oder älter.

Die Verteilung ist allerdings – im Vergleich zu der Altersverteilung des Kreises Ahrweiler – sehr ausgeglichen. Es gibt keine nennenswerten Abweichungen. Generell ist der Altersdurchschnitt der Bevölkerung in der Stadt Sinzig jünger als im Gesamtkreis Ahrweiler (vgl. Abb. 4).

Diese gleichmäßige Verteilung kann der aktuell guten Nahversorgungs- aber auch der sozialen Infrastruktur zugeschrieben werden. Sinzig ist mit über zehn Kindergärten und Kindertagesstätten, drei Grundschulen (Sinzig, Bad Bodendorf und Westum) und den weiterführenden Schulen im OT Sinzig (Realschule plus, Gymnasium und Schule mit Förderschwerpunkt Lernen) gut ausgestattet. Daneben ist Sinzig momentan gut mit verschiedenen Lebensmittellern gut aufgestellt.

Abbildung 4 Alterskohorten in Jahren und Prozent – Stadt Sinzig und Kreis Ahrweiler (31.12.2013)



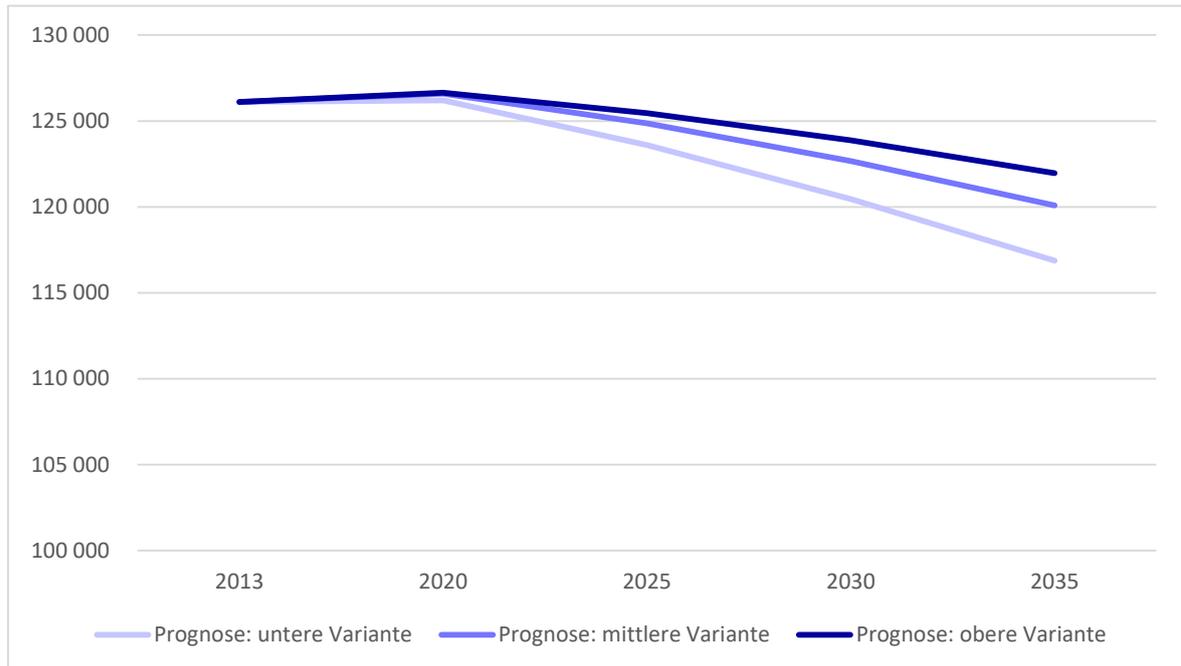
Quelle: Eigene Darstellung; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die ausgewogene Einwohnerbilanz zeigt die Attraktivität, die von Sinzig ausgeht. Hier können sich ältere Einwohner gut versorgen, aber auch für junge Familien ist Sinzig ein guter Wohnstandort.

Zu der Einwohnerprognose der Stadt Sinzig kann momentan keine Auskunft gegeben werden, da aktuelle Zahlen dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz erst im Oktober 2015 vorliegen werden. Der einzige bereitgestellte Datensatz bezieht sich auf den gesamten Kreis Ahrweiler, wo von einem Rückgang der Bevölkerung bis 2035 zwischen gut 4.000 und 9.000 Einwohnern ausgegangen wird. Diese Prognose kann allerdings

nicht 100%ig auf Sinzig übertragen werden, da die Einwohnerentwicklung hier in den letzten zehn Jahren stabil war und sich zwischen 17.000 und 18.000 eingependelt hat.

Abbildung 5 Bevölkerungsprognose des Kreises Ahrweiler 2013 – 2035



Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

4.4 Tourismus

Die Barbarossastadt Sinzig ist nur eine von fünf deutschen Städten, die diesen Beinamen trägt. Dieser wird durch mehrere Aufenthalte des Staufenkaisers Friedrich I. Barbarossa begründet, der in Sinzig 16 Mal residierte. Des Weiteren ist Sinzig ein Etappenstandort auf dem Weg nach Aachen gewesen und wurde von Pilgern unterschiedlichster Prominenz und Provenienz genutzt.

Sinzig ist das Tor zum Ahrtal, hier beginnt das nördlichste geschlossene Rotweinanbaugebiet. Das Gebiet ist besonders für den Radfahr- und Wandertourismus bekannt und hat ein breit gefächertes Wegenetz: der Rotweinwanderweg, dessen Startpunkt in Bad Bodendorf liegt, Ahr-Radweg, Rhein-Radweg, Rheinburgenweg, Frankfurt-Aachener-Heerweg, Ahrsteig und weitere Wanderwege, die alle Schwierigkeitsstufen abdecken.

Das Ahrtal und so auch die Stadt Sinzig sind ein beliebtes Ausflugsziel für Tagesausflüge aus den umliegenden Ballungsräumen und für Gruppenreisen. Auch der Kurtourismus der Region sollte erwähnt werden. In Sinzig gibt es viele historische Gebäude, so etwa den Zehnthof, das Sinziger Schloss, die Kirche St. Peter, aber auch viele Veranstaltungen wie den „Sinziger Bücherherbst“, Weihnachtsmarkt, Kirmes, „Sprudelndes Sinzig“, „Barbarossamarkt“ u.v.m. Das Heimatmuseum im Sinziger Schloss bietet attraktive Ausstellungen für Einheimische und Besucher.

Darüber hinaus sind in Bad Bodendorf einige Wellnesseinrichtungen angesiedelt, die einen Schwerpunkt auf Touristen aus diesem Bereich legen. Bekannt wurde Bad Bodendorf als Kurort durch das Heilwasser des St. Josef Sprudels, es gibt sogar ein Technikmuseum, wo eine ehemalige Kohlensäuregas-Verflüssigungsanlage besichtigt werden kann. Mittlerweile hat der Ort diesen Status ‚Kurort‘ nicht mehr. Neben den Wellness-einrichtungen gibt es auch ein Thermal Freibad, in dessen direkter Nachbarschaft sich ein ganzjähriger Wohnmobilhafen befindet, der gut frequentiert ist und angenommen wird.

Löhndorf ist eines von bundesweit sechs anerkannten „Rosendörfern“. In der Vergangenheit wurde Löhndorf sogar als schönstes Dorf in Rheinland-Pfalz ausgezeichnet.

Zusammenfassend kann angemerkt werden, dass Sinzig durch die vielen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bereits viele (Tages-)Touristen anzieht. Dennoch ist dieses Potential mit Sicherheit noch nicht ausgeschöpft und es lohnt sich, hier weiter zu investieren, gerade auch im Hinblick auf die örtliche Wirtschaft: so gaben Tagestouristen durchschnittlich pro Tag 25,20 € aus, gewerbliche Übernachtungsgäste 117,50 €, private Übernachtungsgäste 63,20 € und Campinggäste 23,50 €.² Im Jahr 2010 wurden in Sinzig 10.567 Übernachtungen gezählt.

4.5 Einzelhandel

4.5.1 Angebotsanalyse

Ausgehend von folgenden Kennziffern soll im Anschluss eine kleinräumige Analyse der Standortmerkmale des Sinziger Einzelhandels erfolgen. Die Zahlen zu Umsatz und Kaufkraft basieren auf Daten der GfK, die Einwohnerzahl auf Angaben der Stadt Sinzig und die Flächengrößen und sonstigen Angaben zu den Einzelhändlern auf eigenen Erhebungen und Begehungen.

Umsatz gesamt (Basisdaten GfK)	92,924 Mio. €
Kaufkraft/Ew.	5451 €
Kaufkraft gesamt	97,279 Mio. €
Einwohner (2015):	17.846
Einzelhändler:	85
Verkaufsfläche (VF):	30.296
VF/Betrieb	356
VF/Einwohner	1,70
VF Lebensmittel/Ew.	0,46
Ø Umsatz/Einzelhändler	1,093 Mio. €
Ø Flächenproduktivität (Umsatz/m² VF)	3.067 €

Die drei flächengrößten Einzelhändler haben einen Anteil von 35,7 % an der Gesamtfläche, die acht Einzelhändler mit mehr als 1.000 m² VF einen Anteil von 66,6 %. Über der Durchschnittsfläche von 356 m² VF sind 19 Einzelhändler (22,4 %) positioniert. Diese 19 flächengroßen Einzelhändler befinden sich sämtlich im Ortsteil Sinzig. Weniger als 200 m² VF haben 64 Einzelhändler (75,3 %); weniger als 100 m² VF 57 Einzelhändler (67,1 %) und unter 50 m² VF 34 der 85 Einzelhändler (40,0 %).

² Die Ausgaben der Übernachtungsgäste teilen sich wie folgt auf: 50,60 € Beherbergung, 24,90 € Gastronomie, 5,20 € Lebensmitteleinkäufe, 19,70 € sonstige Einkäufe, 8,80 € Freizeit/Unterhaltung, 2,70 € lokaler Transport und 5,60 € sonstige Dienstleistungen (Zahlen nach Münsterland e.V. 2013, hinsichtlich der Touristikstruktur auf das untere Ahrtal übertragbar).

Tabelle 3 Einzelhandelsbestand in der Stadt Sinzig (eigene Erhebung Frühjahr/Sommer 2015)

	Gesamte Stadt Sinzig	Ortsteil Sinzig	Ortsteil Bad Bodendorf	Ortsteil Westum	Ortsteil Löhndorf	Ortsteil Koisdorf	Ortsteil Franken
Anzahl der Betriebe	85	70	11	1	3	-	-
Anteil in %	100	82,4	12,9	1,2	3,5	-	-
Gesamtverkaufsfläche in m ²	30.296	29.916	269	25	86	-	-
Anteil in %	100	98,7	1,0	0,1	0,3	-	-
Flächenausstattung je Einwohner in m ²	1,70	3,10	0,07	0,01	0,07	-	-
Flächenausstattung NuG je Einwohner in m ²	0,46	0,83	0,02	0,01	0,06	-	-

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung bds Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015
Flächenausstattung kompletter Einzelhandel im Bundesdurchschnitt: 1,3 – 1,5
Flächenausstattung NuG im Bundesdurchschnitt: ca. 0,4/0,5

Eine kleinräumige Analyse des Sinziger Einzelhandels kann fünf Bereiche unterscheiden:

- A1 Zentraler Versorgungsbereich OT Sinzig
- A2 Zentraler Versorgungsbereich OT Bad Bodendorf
- B1 Bereiche außerhalb ZVB OT Sinzig
- B2 Bereiche außerhalb ZVB OT Bad Bodendorf
- B3 OT Löhndorf, Westum (kein Einzelhandel in Koisdorf, Franken)

Ausgehend von dieser Einteilung ist es sinnvoll, sowohl die Bereiche A1 als auch B1 noch stärker zu differenzieren.

A1: Bestehender Zentraler Versorgungsbereich OT Sinzig

Die 2010 erfolgte Abgrenzung des ZVB Sinzig umfasste auch die Grundstücke, auf denen im November 2010 der Kaufland und im August 2013 der neue Rewe-Markt am Harbach eröffnet wurden. Beide großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstanden im Randbereich des 2010 definierten ZVB auf ehemals gewerblich genutzten Arealen (Industriebrachen). Während die Ansiedlung des Kaufland östlich des Bahnhofs (3.310 m² VF, Investitionsvolumen 10 Mio. €) im Vorfeld sehr kontrovers diskutiert wurde, erfolgte die Verlagerung des am neuen Standort auf 1.600 m² VF (vorher 750 m²) vergrößerten Rewe-Marktes (Investitionsvolumen 4 Mio. €) ohne derartige Diskussionen; auch wurde keine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Bestandsaufnahme des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich OT Sinzig, der die Kernstadt-Einkaufslagen Bachovenstraße, Markt, Mühlenbachstraße und Ausdorferstraße umfasst, hat ergeben, dass sich aus der Ansiedlung der randlich gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine der befürchteten negativen Entwicklungen

ergeben haben. In direkter Nachbarschaft des Kaufland haben sich westlich der Verkehrsachse Bahn/B 9 der Rewe-Discounter Penny und der Drogeriemarkt DM (Nachfolger von Rewe) angesiedelt und die existierenden Anbieter Hagebau Moeren und Bäckerei Hoefler im Bereich Lindenstraße ergänzt. Allerdings besteht hier noch hoher Optimierungsbedarf insbesondere hinsichtlich der fußläufigen Verbindung der Anbieter. So fehlt bislang der barrierefreie Fußgänger- und Fahrradunnel unter der Bahn auf Höhe des Bahnhofs, um Kaufland mit DM und Hagebau als einheitliche Einzelhandels-Agglomeration wahrnehmen zu können. Das Angebot des Kaufland hat die zuvor völlig unzureichende Nahversorgung im Bereich Sinzig-Ost entscheidend verbessert und zusammen mit dem Penny-Markt eine große Bedeutung bei preissensiblen Käuferschichten. Aktuell sind Kaufland, Penny, DM und Hagebau-Markt vier benachbarte Kundenmagazine, die noch keine vom Kunden wahrnehmbare Einheit bilden. Das Potential für eine solche wünschenswerte Einkaufsagglomeration am Bahnhof als Scharnier zwischen Kernstadt und Sinzig-Ost ist gegeben, aber noch nicht verwirklicht.

Der Bereich Kaufland/Penny/DM/Hagebau hat einen ganz beträchtlichen Anteil am Gesamtangebot des Sinziger Einzelhandels:

VF 7.414 m² (24,5 %), bei den Sortimenten

Nahrungs- und Genussmittel	37,4 %,
Drogerie und Gesundheit	57,4 %,
Baumarktsortimente	24,9 %

Ergänzend finden sich hier Zeitungen und Zeitschriften, Bekleidung, Hausrat, Kleinmöbel und Elektro, insbesondere im Non-Food-Bereich entsprechend den dauerhaften und temporären Angeboten der Unternehmen Kaufland und Penny. Kundenfrequenz ergibt sich zudem durch die beiden Poststellen der Kernstadt, die kaum 600 m voneinander entfernt liegen (Kaufland östlich der Bahn, Hoefler westlich der Bahn), aber von den Kunden nicht als Dopplung an einem Standort wahrgenommen werden.

Ebenso wie die bessere Verknüpfung von Kaufland/Penny/DM/Hagebau untereinander bleibt auch eine optimierte fußläufige Verbindung dieses Bereiches mit dem Einzelhandel in der Kernstadt ein Desiderat. Untersuchungen zur Barrierefreiheit haben allerdings bereits bestmögliche Wegebeziehungen aufgezeigt. Die Kirche St. Peter liegt Luftlinie 215 m vom Zaun des Baustofflagers Moeren entfernt. Hier eine fußläufige Verbindung zu schaffen – ggf. über die Treppenanlage am Schießberg – könnte dazu beitragen, die bisher strikt getrennten Quartiere zum beiderseitigen Vorteil wahrnehmbarer zu verbinden.

Die Kernstadt Sinzig ist das traditionelle Einzelhandelszentrum der Stadt. Die Zweipoligkeit Markt – Kirchplatz ist historisch bedingt (siehe Kap. 3.1). Zentrum des Einzelhandels war aber immer der Bereich Markt, von dem sich der Einzelhandel nebst Gastronomie und Dienstleistungen auf angrenzende Straßenzüge ausdehnte. Vor dem Zweiten Weltkrieg war die Ausdorferstraße die Haupteinkaufsstraße, was auch mit Kundenbeziehungen aus dem benachbarten Eifelraum erklärt werden kann. Durch den Neubau der B 9 wurde der Durchgangsverkehr (Mühlenbachstraße – Markt – Koblenzer Straße) aus der Stadt verlagert. Dies kam der innerörtlichen Aufenthaltsqualität zu Gute. Die Aufgabe, Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität in der Kernstadt zu gewährleisten, wurde durch ein System von Einbahnstraßen erreicht, das allerdings die Mühlenbachstraße, mehr noch die Ausdorferstraße beeinträchtigt. Dem zentral gelegenen Parkplatz an der Kaiserstraße kommt jedoch große Bedeutung für die Erreichbarkeit der Kernstadt aus Kundensicht zu. Der Bereich Markt, obere Mühlenbachstraße und Bachovenstraße bildet aktuell die Haupteinkaufslage in der Kernstadt (und damit der Gesamtstadt): sie

ist geprägt von kleinen Geschäften unterschiedlichster Ausprägung, vielfältiger Gastronomie mit viel Außenbestuhlung, einer gelungenen Ortsbildgestaltung und einer vergleichsweise geringen Leerstandsquote.

Der Bereich Kernstadt hat folgende Anteile am Gesamtangebot des Sinziger Einzelhandels: 4.053 m² VF (13,4 %). Die Sortimente Optik/Akustik/med. & orth. Artikel sowie Uhren/Schmuck finden sich hier zu 100 %, Schuhe/Lederwaren zu 92,3 %, Zeitschriften/Bücher zu 73,1 %, Sportartikel zu 64,2 % und Spielwaren/Hobby zu 58,5 %.

Bedeutsam sind zudem Bekleidung und Elektro/Haushaltsgeräte mit jeweils 43,5 %. Andere Sortimente sind – trotz vergleichsweise kleiner Verkaufsflächen – als Kundenfrequenzbringer anzusehen, so z.B. die beiden Apotheken und auch das Blumenangebot an der Mühlenbachstraße. Lebensmittel werden von mehreren Anbietern auf derzeit 747 m² angeboten. Mit dem Ende des CAP-Marktes (360 m²) ist das entsprechende Angebot allerdings geringer geworden.

Allein die Tatsache, dass in einer Stadt von knapp 18.000 Einwohnern drei gutsortierte Buchhandlungen mit jeweils differenziertem Sortiment ihre Kundschaft haben, zeugt von hoher Angebotsqualität und differenzierter Nachfrage. Manche Sortimente könnten allerdings durch weitere Anbieter erweitert werden. So gibt es derzeit nur ein Schuhgeschäft in Sinzig. Im Kernbereich Sinzig befinden sich aktuell 42 der 85 Einzelhändler (49,1 %).

Als Einzelstandorte in der Kernstadt sind das traditionsreiche Fahrradgeschäft Ott an der Ecke Koblenzer Straße/Rheinstraße sowie der Naturkost-Bioladen Gänseblümchen an der Renngasse anzusprechen. Mit der Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches liegt Ott erstmals, der Naturkostladen weiterhin innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches.

Außerhalb des Altstadtbereiches (aber innerhalb des ZVB) an bedeutsamen Ausfallstraßen befinden sich an der Kölner Straße der Edeka-Markt Thiele, am Kreisverkehr Harbachstraße/Rheinstraße der bereits angesprochene Rewe-Markt. Der Edeka-Markt entspricht mit derzeit etwas über 1.000 m² VF nicht mehr den Anforderungen an einen Vollsortimenter und hat zudem keine benachbarten zusätzlichen Frequenzbringer. Auch bietet der Standort – ein ehemaliger Autohandel – keine Erweiterungsmöglichkeiten. Durch den neuen und attraktiv gestalteten Rewe-Markt an der Harbachstraße ist dieser Rückstand noch deutlicher geworden. Sowohl Edeka als auch Rewe und Kaufland/Penny sind von großer Bedeutung für die örtliche Nahversorgung, zugleich auch für die angrenzenden Ortsteile. Der Rewe an der Harbachstraße hat diese Bedeutung für Franken, Koisdorf und z.T. Westum und Löhndorf, der Edeka für den Bereich Kölner Straße/Landskroner Straße und darüber hinaus z.T. für Bad Bodendorf.

Insgesamt hat der ZVB des OT Sinzig in der aktualisierten Abgrenzung (inkl. Fahrrad Ott) folgende Anteile am Einzelhandel der Gesamtstadt Sinzig: 14.246 m² VF (46,9 %) mit 52 (47,0 %) der Einzelhändler. Daraus ergibt sich für den Gesamtbereich eine Durchschnitts-VF/Einzelhändler von 274 m². Ohne die großflächigen Einzelhändler im Bereich (Kaufland, Hagebau, Rewe, Edeka und Penny) reduziert sich die Durchschnittsverkaufsfläche auf 109 m². Wenige große Einzelhändler wie z.B. Blumen Meyer, NKD, Akay und Kodi beeinflussen diesen vergleichsweise hohen Flächendurchschnitt für einen Ortskern. So haben 36 der insgesamt 52 Einzelhändler im ZVB OT Sinzig eine Flächengröße unter 100 m² VF. Die kleinen und oft spezialisierten Einzelhändler profitieren von Standorten an Laufwegen und durchgehenden Geschäftszeilen. Diese sind derzeit an der Bachovenstraße und der Mühlenbachstraße sowie am Markt gegeben. Hingegen bietet die Koblenzer Straße allein aus Gründen der Erreichbarkeit (Parkplätze) und den Lücken

im Geschäftsbesatz wenig Perspektiven für zusätzlichen Einzelhandel. Die Ausdorferstraße ist vergleichsweise eng, hat keinen Magnetbetrieb am Endpunkt und ist durch abfahrenden Verkehr aus der Innenstadt (Einbahnstraße) in ihrer Attraktivität beeinträchtigt. Eine ähnliche Situation dürfte sich an der unteren Mühlenbachstraße ergeben, da auch hier kein Magnetbetrieb gegeben ist.

A2: Ortskern OT Bad Bodendorf

Bad Bodendorf ist mit 3.852 Einwohnern zweitgrößter Ortsteil der Stadt Sinzig und besitzt mit der Hauptstraße im historischen Ortskern das Potential für die Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches. 12,9 % aller Einzelhändler der Gesamtstadt Sinzig befinden sich im OT Bad Bodendorf – allerdings lediglich 0,9 % der Gesamt-VF. Kein Betrieb verfügt über mehr als 70 m² VF. Diese Kleinteiligkeit trägt zur Attraktivität des historischen Ortskerns bei, ist aber auch besonders gefährdet. Hier gibt es nicht nur Angebote für die Grundversorgung und mittelfristigen Bedarf, sondern auch Sortimente, die es in dieser Form in Sinzig nicht gibt (Reformhaus, Esoterikbedarf). Die für Sinzig zu definierende Liste zentrenrelevanter Sortimente kann für beide Zentrale Versorgungsbereiche (Sinzig, Bad Bodendorf) gelten. Mit der Ausweisung des Zentralen Versorgungsbereiches OT Bad Bodendorf wird den Gegebenheiten Rechnung getragen und erfolgt zugleich eine Orientierung für künftige Investitionen und Einzelhandelsvorhaben. Großflächiger Einzelhandel – derzeit in Bad Bodendorf nicht vorhanden und nicht geplant – wäre ausschließlich innerhalb der Grenzen des Zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Das Ziel für Bad Bodendorf ist die Verbesserung der Nahversorgung sowie die Ausdifferenzierung von Einzelhandel und Dienstleistung für die örtliche Bevölkerung sowie die Touristen nach Möglichkeit fußläufig im Bereich des alten Dorfkerns. Damit könnten zugleich Impulse für eine bessere Inwertsetzung des Bereiches ‚Burg Bad Bodendorf‘ einhergehen.

Der Zentrale Versorgungsbereich OT Bad Bodendorf umfasst 159 m² VF von insgesamt 269 m² VF im Ortsteil (59,1 %). Allerdings liegen sieben von insgesamt elf Einzelhandelsbetrieben im ZVB (63,7 %). Der Zentrale Versorgungsbereich im OT Bad Bodendorf umfasst den Bereich ab B 266 inklusive Burg und Bahnhof beiderseits der Hauptstraße bis Höhe „Obere Pforte“/Schützenstraße (siehe Abb. 40).

B1: Bereiche außerhalb ZVB OT Sinzig

a) Südosten (Lindenstraße ab Nr. 8/29, Koblenzer Straße ab Nr. 43/66, Sandkauer Weg, Trifterweg, Kranzweiherweg)

Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die z.T. Reisebedarf (Tankstelle), zum Teil auch Spezialsortimente wie osteuropäische Lebensmittel, Angelbedarf und Aquaristik abdecken. Typisch im Bereich Sinzig-Ost sind z.T. großflächige Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wie der Baumarkt Obi (in Standortgemeinschaft mit dem Restpostenmarkt Thomas Phillips) oder der Anbieter Parkettwelt am Sandkauer Weg, der hier einen geeigneteren Standort gefunden hat als zuvor an der unteren Mühlenbachstraße. Die Fleischerei Felgro existierte schon, als in Sinzig-Ost noch keinerlei Nahversorgung vorhanden war und hat sich auf die Abgabe von Grillfleisch etc. in größeren Mengen spezialisiert.

In Summe ergibt sich hier eine Gesamt-VF von 6.476 m², von denen Obi/Thomas Phillips 88 % abdecken. Besonderer Handlungs- oder Steuerungsbedarf erscheint nicht not-

wendig – mit Bestandsschutz und der Anwendung der ‚Sinziger Liste‘ (zentrenrelevant/nicht zentrenrelevant) ist das bestehende Instrumentarium ausreichend. Zusätzlicher großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oder auch Teilsortimenten ist über den Bestand hinaus hier nicht zulässig. Beim Restpostenmarkt Thomas Phillips sollte darauf geachtet werden, dass die Definition „Restposten“ nicht auf zentrenrelevante Sortimente und eine Fläche von mehr als 10 % (= 170 m² VF) ausgeweitet wird.

b) Kölner Straße, Grüner Weg und Kripper Straße

Entlang der Kölner Straße existieren in Streulage Anbieter, die sich auf Reisebedarf spezialisiert und die ihr Angebot auf Autofahrer ausgerichtet haben (Tankstelle, Obstmarkt, Getränkemarkt). Mit dem Restaurant Vieux Sinzig ist allerdings auch ein Anbieter hochwertiger Lebensmittel vertreten.

Am Grünen Weg befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei großflächige Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: der auf Fußböden spezialisierte PE Bodenbeläge sowie WasserSteinGarten Heinemann. Insbesondere der Fachmarkt Heinemann hat ein breit gefächertes Angebot von Möbeln über Gartenskulpturen, Dekor, Einrichtungszubehör bis hin zu Fischen für Gartenteiche.

Einen besonderen Fall stellt die Einzelhandelsagglomeration an der Kripper Straße dar. Entstanden am Kreisel der Kreuzung B 9 und B 266 hat dieser Standort seit seiner Entstehung in beträchtlichem Maße Kaufkraft aus Kripp (Remagen), Bad Bodendorf (Sinzig) und Teilen des Sinziger Nordens abgezogen. Derzeit befinden sich hier in Standortgemeinschaft (Agglomeration) der Discounter Aldi-Süd, der Drogeriemarkt Rossmann, der Textildiscounter KiK sowie der örtliche Getränkemarkt Juchem. Die Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Allerdings sind hier die Ziele und Grundsätze des LEP IV Rheinland-Pfalz anzuwenden. Dies bedeutet, dass zum einen der Standort Kripper Straße keine Erweiterung zulässt und auch kein Zentraler Versorgungsbereich sein oder werden kann. Eine Flächenvergrößerung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist hier nicht zulässig. Der Aldi-Markt ist für das standardisierte Sortiment des Unternehmens deutlich zu klein. Eine Flächengröße von ca. 1.200-1.300 m² VF ist aber nur in einem Zentralen Versorgungsbereich zulässig. Auch der Drogeriemarkt Rossmann hat durch neue Konkurrenz im ZVB Sinzig (Drogeriesortimente im DM, Kaufland und Rewe) Probleme am Standort und strebt den Umzug in den Zentralen Versorgungsbereich an. Dauerhaft verbleiben am Standort wird nach derzeitigem Kenntnisstand der hinsichtlich Kundennähe und Sortimentstiefe gut etablierte Getränkemarkt Juchem. Der Textildiscounter KiK würde durch Fortzug von Aldi und Rossmann viel Kundenfrequenz verlieren. Wünschenswert wäre auch hier ein Umzug in den Zentralen Versorgungsbereich, idealerweise in den Kernbereich Sinzig, wo Vielfalt an Textilangeboten zur Gesamtattraktivität beitragen könnte. Grundsätzlich zulässig am Standort Kripper Straße wären Einzelhändler mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sinziger Liste).

Derzeit besteht hier (Kölner Straße, Grüner Weg, Kripper Straße) eine Gesamt-VF von 8.695 m². Von den 15 flächengrößten Einzelhändlern in Sinzig über 500 m² VF befinden sich sechs in diesem Bereich.

c) Gartenmarkt Hammer

Der Gartenbaubetrieb Hammer befindet sich in Einzellage an der Ecke Westumer Straße/Harbachstraße. Eine Agglomeration mit dem Luftlinie ca. 900 m entfernten Rewe-Markt ist nicht gegeben. Der Sortimentsschwerpunkt liegt derzeit ganz eindeutig im Bereich Outdoor-Pflanzen/Gartenbedarf und Grabbepflanzung, wozu auch die Nähe

zum Friedhof beiträgt. Die Verkaufsfläche liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeit, das Sortiment ist nicht zentrenrelevant.

B2: Bereiche außerhalb des ZVB OT Bad Bodendorf

Im Bereich südlich der B 266 wohnt mittlerweile ein Drittel der Bevölkerung des Ortsteiles. Aus historischen Gründen hat sich jedoch insbesondere im Bereich südlich der Ahr (Kurgebiet) kein Einzelhandel entwickelt. Die Filiale der Bäckerei Schmickler an der Ecke Bäderstraße/Josef Hardt Allee kann bestenfalls Ansätze der Nahversorgung bieten.

Die erstmals erfolgte Ausweisung des ZVB im OT Bad Bodendorf im Bereich des historischen Dorfkerns zielt darauf, hier (in einer Entfernung von 850 m) Angebote auch für die Bewohner des Kurviertels und des Wohnbereiches südlich der B 266 zu schaffen. Der OT Bad Bodendorf hätte theoretisch genügend Kaufkraftpotential für 5.000 m² Einzelhandel, es gibt dafür jedoch keine geeigneten Flächen (näheres hierzu im Kapitel 5). Außerhalb des definierten ZVB Bad Bodendorf gibt es derzeit vier Einzelhändler mit zusammen 110 m² VF, jeweils in Einzellage.

B3: Ortsteile Löhndorf und Westum

Im Ortsteil Löhndorf gibt es drei Einzelhändler, die – über das Dorf verteilt – eine gewisse Grundversorgung sicherstellen: das Lebensmittelgeschäft Fuchs, die Metzgerei Gemein und eine Bäckereifiliale (neben der Kreissparkassen-Filiale). Diese Versorgungsstruktur trägt maßgeblich zur Lebens- und Wohnqualität im Dorf bei; ein Nahversorgungszentrum ist jedoch aufgrund der Einzellagen nicht darstellbar. Mit 1.288 Ew. hat Löhndorf ein zu geringes Kaufkraftpotential für derzeit operierende Einzelhandelsunternehmen (Mindestanforderung 3.000-5.000 Ew.).

In Westum ist die zentral an der Kirche gelegene Bäckerei Krahe als einziger Einzelhändler im Ortsteil verblieben. Auch dieses Angebot trägt zur Belebung des Dorfes bei, ist allerdings für die Nahversorgung des Ortsteiles nicht ausreichend.

Fazit

Der Ortsteil Sinzig hat als Zentraler Versorgungsbereich die Aufgabe, bei der Einzelhandelsausstattung neben der eigenen Bevölkerung von knapp 9.700 Einwohnern auch die Bedürfnisse der knapp 8.200 Bewohner der Ortsteile Bad Bodendorf, Löhndorf, Westum, Koisdorf und Franken hinsichtlich Preisniveau, Sortiment und Erreichbarkeit in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies gelingt am besten, wenn den bestehenden Anbietern vor Ort im Rahmen der Gesetze die Anpassung an geänderte Anforderungen und veränderte Kundenwünsche möglich gemacht werden kann.

Daraus ergeben sich im Kapitel 6 beschriebene Veränderungen der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im OT Sinzig.

Abbildung 6 Verkaufsflächenbestand in m² nach Hauptsortimenten und Siedlungsbereichen

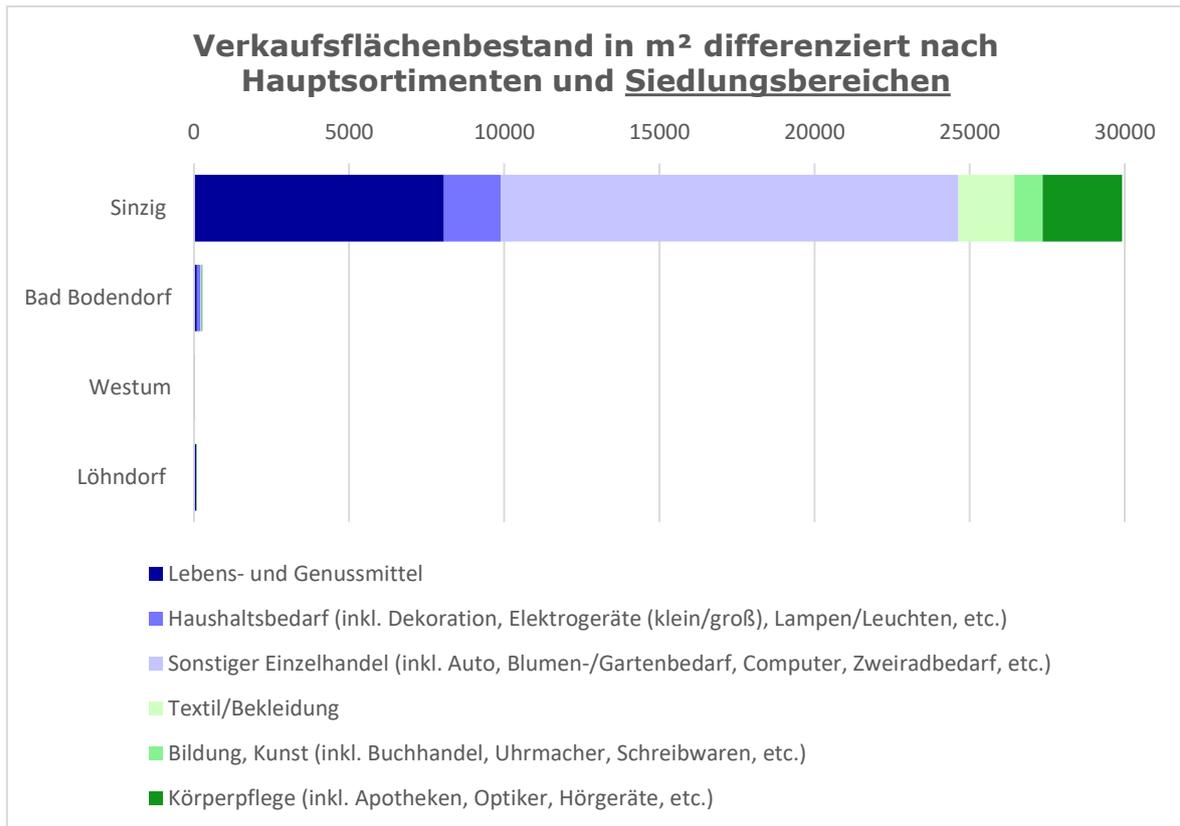
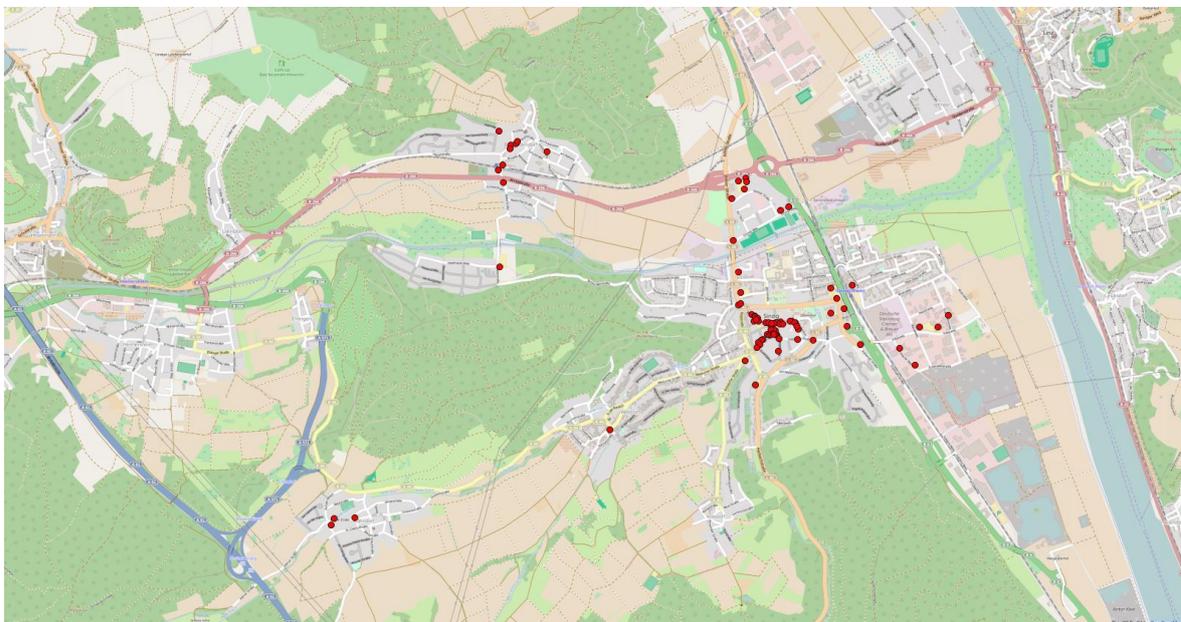


Abbildung 7 Einzelhandelsübersicht Gesamtstadt Sinzig



4.5.2 Nachfrageanalyse

Neben dem in dem vorausgegangenen Kapitel beschriebenen Angebot spielt natürlich auch die Seite der Nachfrage eine große Rolle. So sind die nachfolgenden Berechnungen auf Grundlage von Werten der GfK erfolgt.

Die Gesamtkaufkraft der Bevölkerung Sinzigs liegt bei 97,3 Mio. €. Daran gemessen ergibt sich ein Zentralitätswert von 96 %. Aufgeteilt auf die Bedarfsbereiche liegen die Zentralitätswerte bei 101 % (kurzfristiger Bedarf), 130 % (mittelfristiger Bedarf) und 38 % (langfristiger Bedarf). Diese Zentralitätswerte liegen für ein Mittelzentrum im mittleren Bereich, gerade der langfristige Bedarfsbereich kann und sollte mindestens auf 50 % wachsen. Ein angestrebtes Ziel muss sein, dass jedes Sortiment zu 100 % der eigenen Bevölkerung angeboten und auch von dieser angenommen wird. Es wurden 82 Betriebe im Gebiet der Stadt Sinzig erfasst und deren Verkaufsflächen analysiert. Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen wurden im Rahmen von Begehungen soweit wie möglich messtechnisch erhoben um im Übrigen geschätzt.

Die Zentralität der Gemeinde hat sich in den letzten Jahren verbessert: so ist sie von ca. 70 % (2010) auf aktuelle 96 % gestiegen. Vor allem der langfristige Bereich sollte weiter ausgebaut werden, hier sind alle Sortimente schlecht vertreten. Aber auch der Bereich Schuhe/Lederwaren ist sehr unterrepräsentiert, der Wert von 16 % ist für ein Mittelzentrum als äußerst kritisch zu bewerten. Hier könnte ein weiterer Schuhladen bereits hilfreich sein. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Sinzig keine Parfümerie.

In der Gesamtbetrachtung ist eine große Spreizung zwischen den einzelnen Zentralitätswerten zu erkennen, sie reicht von unterdurchschnittlich bis überdurchschnittlich (vgl. Tab. 4, S. 52).

Die nördlich angrenzende Stadt Remagen weist bei der Grundversorgung der eigenen Bevölkerung ein beträchtliches Defizit auf, das im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Remagen 2013 mit der Diskrepanz von 43,3 Mio. € Kaufkraft und 32,0 Mio. € Umsatz vor Ort, also 11,3 Mio. € beziffert wurde (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren; EHK Remagen, erstellt von MARKT UND STANDORT 2013, Abb. 14 und 20). Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der besonderen Versorgungsschwäche im an Sinzig angrenzenden Remagener Ortsteil Kripp erfolgt ein Großteil der Grundversorgung der Remagener Bevölkerung seit Jahrzehnten in Sinzig. Daran wird sich durch die Erweiterung des ZVB Sinzig nichts ändern. Kaufkraftabflüsse können jedoch nur vorhabenbezogen ermittelt und daher im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes nicht dargestellt werden. Für das auf dem Rick-Gelände geplante Vorhaben wurden im Rahmen eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens/Auswirkungsanalyse Kaufkraftabflüsse von $\leq 5\%$ aus den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Remagen ermittelt (BDS KOMMUNALBERATUNG, Verträglichkeitsgutachten/Auswirkungsanalyse, Gutachten im Auftrag der Stadt Sinzig, Stand: 08.06.2017).

Die Zentralität von Sinzig und Remagen zusammen erhöht sich durch das Vorhaben von 96 % auf 105,4 %, so dass eine für den Mittelbereich Sinzig/Remagen angemessene, aber auch ausreichende Bedarfsdeckung dauerhaft gewährleistet werden kann.

Dabei wurde zunächst geprüft, ob und inwieweit eine Erhöhung der Zentralität im Gebiet der Stadt Remagen möglich und zu erwarten ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Remagen definiert neben Stadtteilzentren in Oberwinter und Kripp einen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit zwei ergänzenden Entwicklungsbereichen in südlicher Richtung. Das Stadtteilzentrum Oberwinter konnte wegen der zu großen Entfernung außer Betracht bleiben. Zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den südlich

angrenzenden Entwicklungsbereichen sowie dem Stadtteilzentrum Kripp konnte folgendes festgestellt werden:

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bestehen keine weiteren Potenzialflächen für die Grundversorgung. Die Potenzialfläche im östlichen Bereich wurde für die Realisierung des „Brückencenter“ in 2012 bereits in Anspruch genommen, dessen Verkaufsflächen in diesem Einzelhandelskonzept bereits berücksichtigt wurden. Der westliche Entwicklungsbereich wurde bis heute nicht überplant.

Mit Schreiben vom 01.03.2017 wurde die Stadt Remagen daher von der Stadt Sinzig gebeten mitzuteilen, wie sich die Einzelhandelssituation in Remagen seit 2013 verändert habe, insbesondere beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, und welche konkreten einzelhandelsbezogenen Planungen die Stadt Remagen aktuell betreibe. Mit am 04.05.2017 bei der Stadt Sinzig eingegangenem Schreiben vom 03.04.2017 teilte die Stadt Remagen mit, dass man aufgrund von über 120 Veränderungen im gesamten Stadtgebiet, davon 30 im Einzelhandel der Remagener Innenstadt, keine Angaben zur Veränderung der Einzelhandelssituation machen könne, man aber bestrebt sei, das bestehende Warenangebot durch interessante und die Versorgung sinnvoll ergänzende Geschäfte stetig zu erweitern. Ein Großprojekt wie das von der Stadt Sinzig geplante Projekt auf dem Rick-Gelände werde jedoch aktuell nicht geplant.

Die Stadt Remagen hat demnach keine konkreten Planungsabsichten zur Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen. Veränderungen im Bestand (z.B. durch Mieterwechsel) können zu Veränderungen der sortimentspezifischen Zentralitäten führen. Eine auf den Mittelbereich Remagen/Sinzig bezogene Zentralität größer 100 ist jedoch aufgrund der vorhandenen Defizite nur beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel möglich. Hier konnten durch eine Begehung folgende Veränderungen festgestellt werden: Wegfall Kaiser´s, Wegfall EDEKA Nahkauf Kripp, Neueröffnung Remagener Markthalle. Diese Veränderungen haben per Saldo zu einem Verkaufsflächenverlust und einer auch qualitativen Verschlechterung des Angebots geführt, so dass davon auszugehen ist, dass der Status quo in Bezug auf die Grundversorgung im Gebiet der Stadt Remagen mittelfristig bestenfalls gehalten werden kann, sich jedoch eher verschlechtern wird.

Soweit Einzelhandelsbetriebe außerhalb des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs in den erweiterten zentralen Versorgungsbereich oder innerhalb des erweiterten zentralen Versorgungsbereichs umziehen, muss die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – insbesondere großflächigen – innerhalb des erweiterten zentralen Versorgungsbereichs durch die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung, d.h. insbesondere des Nichtbeeinträchtigungsgebotes, gesteuert werden. Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche kommen Neuansiedlungen von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht in Betracht. Dies gilt namentlich für den Bereich der MPG-Hallen und des bisherigen Standortes Aldi/Rossmann in der Kripper Straße. Bestehende Bebauungspläne sind ggf. anzupassen. Damit wird auch dem Grundsatz G8 Kapitel 2.2.5 des RROP 2006 und dem Grundsatz G42 des RROP-Entwurfs 2016 Rechnung getragen.

Tabelle 4 Kaufkraft und Zentralitätswerte

Warengruppe	VKF in m ²	Kaufkraft (Mio. €)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.251	36,1	38,2	106%
Drogerie/Kosmetik, Apotheke	2.397	12,4	12,4	97%
Parfümerie	-	0,4	-	-
Blumen, zoologischer Bedarf	718	1,7	1,6	94%
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	479	3,2	2,2	71%
kurzfristiger Bedarf	11.845	53,8	54,4	101%
Bekleidung	1.681	8,1	5,1	63%
Schuhe/Lederwaren	130	2,2	0,4	16%
Pflanzen/Gartenbedarf	3.413	1,4	2,9	214%
Baumarktsortiment i. e. S.	9.743	7,9	19,2	243%
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1.113	1,1	2,5	232%
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	328	1,9	1,0	50%
Sportartikel/Fahrräder/Camping	187	1,6	0,5	30%
mittelfristiger Bedarf	16.595	24,2	31,6	130%
Medizinische und orthopädische Artikel, Optik	193	2,9	1,3	44%
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	55	1,1	0,2	14%
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	-	1,0	-	-
Möbel	730	5,0	1,1	21%
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	503	2,5	2,0	81%
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	266	5,8	1,9	33%
Uhren/Schmuck	109	1,0	0,5	52%
Sonstiges**	-	-	-	-
langfristiger Bedarf	1.856	19,3	6,8	38%
Gesamt	30.296	97,3*	92,9	96%

Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelserhebung bdS Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015

* Wert aktualisiert nach GfK 2014 (Anpassung an aktuelle Einwohnerzahlen; Stand 01.04.2015)

** beinhaltet: Erotikartikel, Aktionswaren, etc.

nicht mit aufgenommen: Autohäuser/-bedarf, Kfz-/Motorrad-Zubehör

5 Potentialflächen für Angebote der Grundversorgung im Ortsteil Bad Bodendorf

5.1 Ausgangslage

Bad Bodendorf ist mit 3.852 Einwohnern der zweitgrößte der sechs Ortsteile der Stadt Sinzig. Er liegt nordwestlich von der Kernstadt und wird sowohl von der B 266, der Eisenbahn und der Ahr durchschnitten: der nördliche Teil (Bad Bodendorf-Dorf) hat 2.575 Einwohner, der südliche Bereich (Bad Bodendorf-Kurviertel) 1.277. Somit leben in Bad Bodendorf 21,6 % der Gesamtbevölkerung der Stadt Sinzig.

Die Kaufkraft der Bad Bodendorfer Bevölkerung liegt bei 21,0 Mio. Euro. Differenziert man zwischen den beiden Teilräumen, lässt sich diese auf 14,0 Mio. Euro für das Dorf und 7,0 Mio. Euro für den Kurbereich aufteilen. Die Kaufkraft für den ‚kurzfristigen Bedarf‘ (= Grundversorgung) liegt für den gesamten Ortsteil bei 11,4 Mio. Euro (Bad Bodendorf-Dorf: 7,6 Mio. Euro; Bad Bodendorf-Kurviertel: 3,8 Mio. Euro).

Bezugnehmend auf den Bundesdurchschnitt könnten in Bad Bodendorf, gemessen an der Einwohnerzahl, 1.926 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stehen (Bad Bodendorf-Dorf 1.287,5 m²; Bad Bodendorf Kurviertel 638,5 m²).

Derzeitige für die Grundversorgung genutzte Flächen innerhalb des definierten Zentralen Versorgungsbereiches liegen unter der Rentabilitätsschwelle (< 200m²). Erweiterungen sind hier aus Gründen des Ortsbildes, Parzellenzuschnitts und Reliefs nicht möglich. Daraus ergibt sich die Frage, ob Bad Bodendorf über geeignete Flächen verfügt, die für die örtliche Grundversorgung bestimmt werden können und auf denen ggf. großflächiger Einzelhandel realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang wurden nach Absprache mit der Stadtverwaltung Sinzig neben dem Areal MPG-Hallen auch weitere potentielle Standorte einer Prüfung unterzogen. Um auch der Bipolarität des Ortsteils Rechnung zu tragen, wurden zunächst und vorrangig geprüft:

- ehemalige MPG-Hallen, Bad Bodendorf-Dorf
- Gärtnerei Fuchs, Bad Bodendorf-Dorf
- Kurpark-Bereich, Bad Bodendorf-Kurviertel

Darüber hinaus wurden zwecks Vollständigkeit untersucht:

- Bereich Bäderstraße, Bad Bodendorf-Kurviertel
- Neuer Friedhof, Bad Bodendorf-Dorf

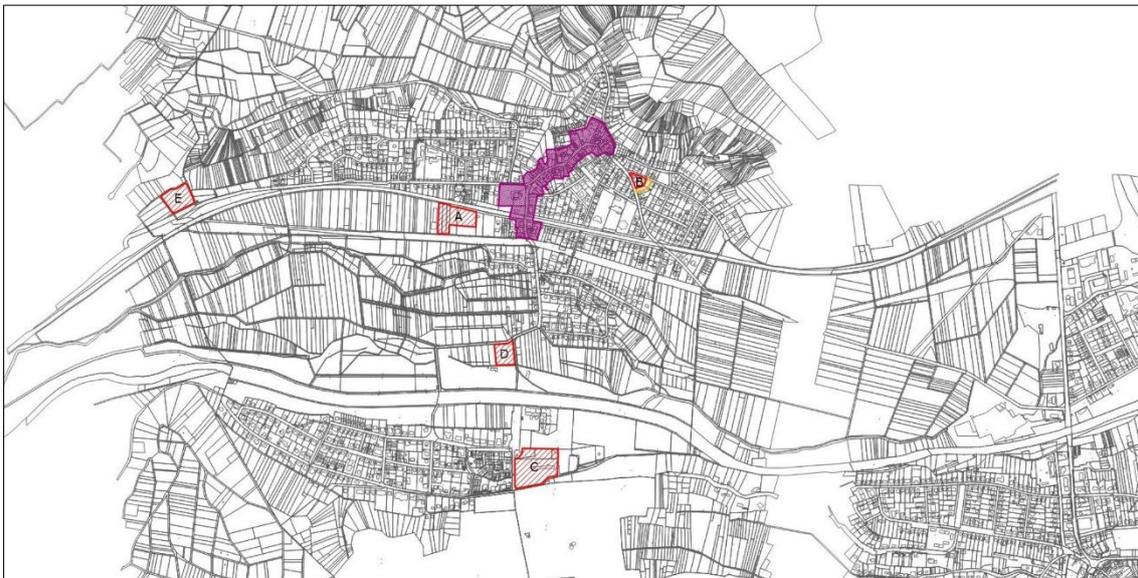
Damit sind alle im Ortsteil denkbaren und ansatzweise realisierbaren Standorte einer vergleichenden Prüfung unterzogen worden.

Die ergänzende Stellungnahme resultierte aus der Vorstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Bauausschuss der Stadt Sinzig am 02.11.2015. Die erstmalige Definition des Zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Bad Bodendorf führte zu der Frage und dem Prüfauftrag, ob nicht eine Einbeziehung der Flächen der ehemaligen MPG-Hallen in den Zentralen Versorgungsbereich sinnvoll sein könnte, um dort Einzelhandel (Grundversorgung Lebensmittel/Drogeriewaren) anzusiedeln.

Es gilt, geeignete Potentialflächen innerhalb des Ortsteils zu bestimmen. Ziel ist eine mittelfristige Umsetzbarkeit als Orientierung und Diskussionsgrundlage der kommunalen Planung. Damit soll erreicht werden, dass eine Stärkung der Grund- und Nahversorgung Beachtung findet, wenn planerische Vorgaben zu diesbezüglich geeigneten und verfügbaren Flächen anstehen.

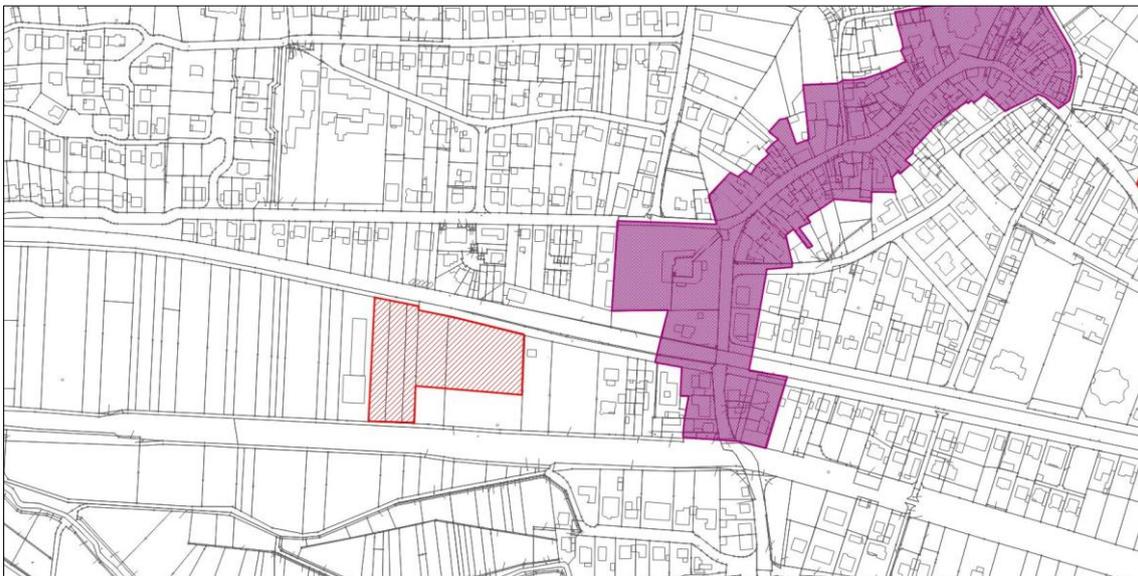
Der Flächenbedarf für großflächigen Einzelhandel (> 800 m² VF) erreicht inklusive Lager- und Verkehrsflächen schnell Mindestgrößenordnungen für Grundstücke von 5.000 m². Hinzu kommen weitere Voraussetzungen wie z.B. eine gute Verkehrserschließung. Um die Zahl geeigneter Flächen nicht allzu sehr einzuschränken, werden auch Flächen untersucht, die von der Größe her nur für Einzelhandelskonzepte unterhalb der Großflächigkeit geeignet sind.

Abbildung 8 Übersicht aller Prüfflächen inkl. ZVB Bad Bodendorf



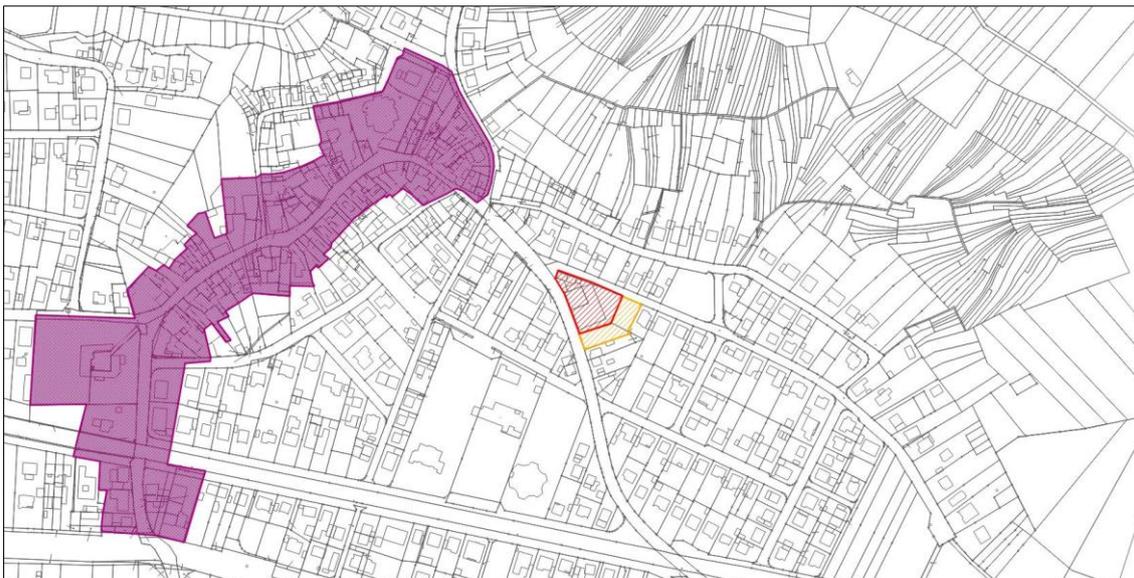
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 9 Fläche ehemalige MPG-Hallen (Moselstraße/Friedhof)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 10 Fläche Gärtnerei Fuchs



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 11 Fläche Kurpark



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 12 Fläche Bäderstraße



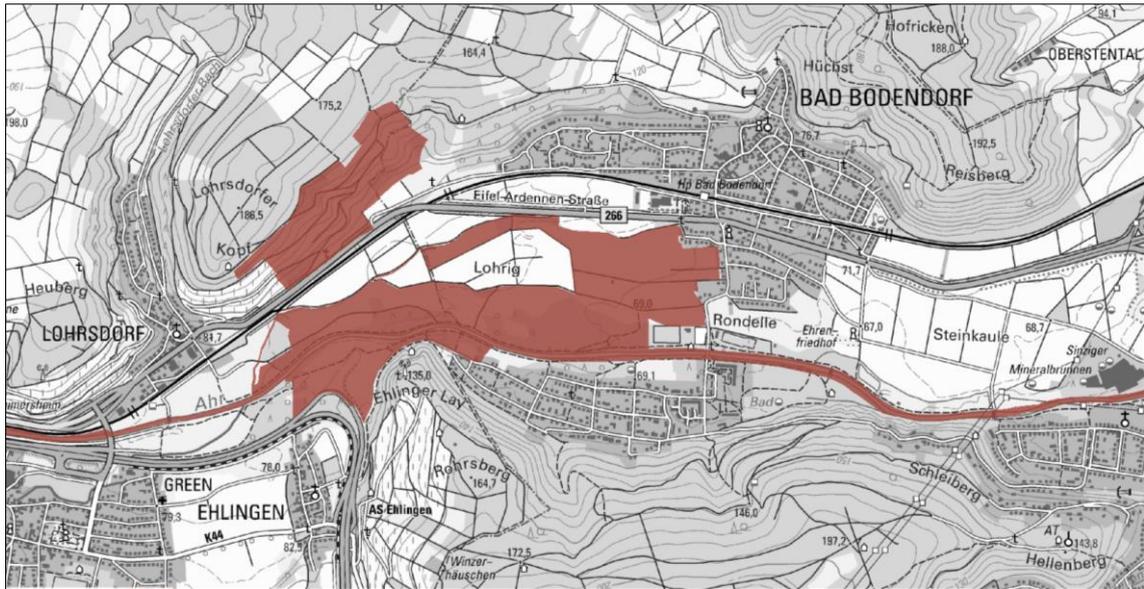
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 13 Fläche Neuer Friedhof



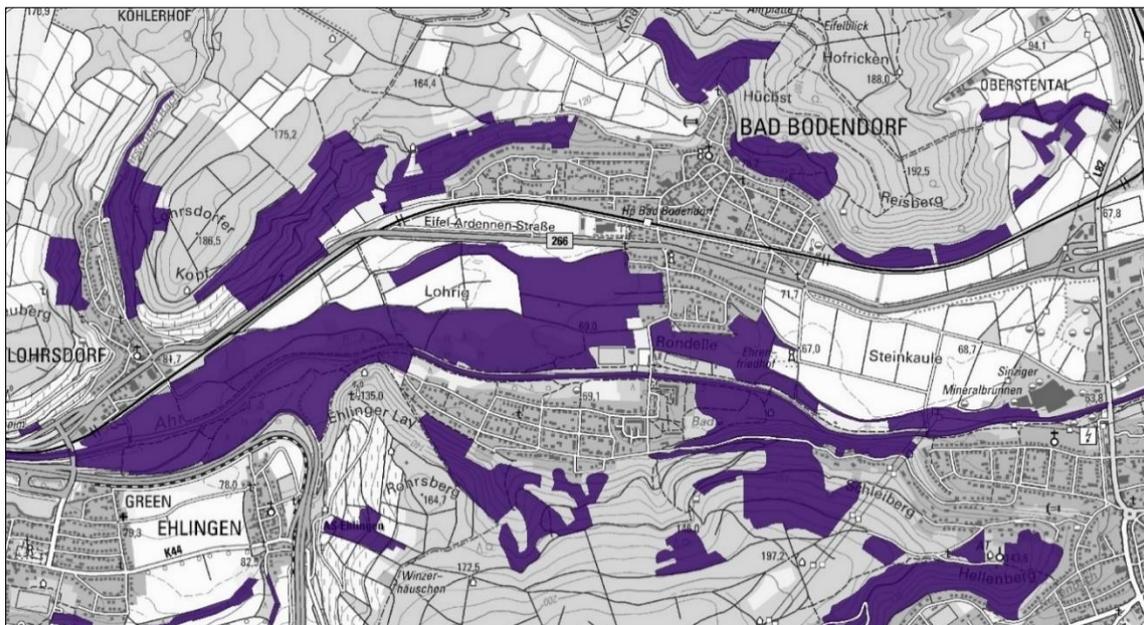
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 14 FFH-Gebiet Bad Bodendorf



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

Abbildung 15 Biotopkataster schützenswerte Biotope Bad Bodendorf



Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

5.2 Zur Genese des Ortsteils Bad Bodendorf

Innerhalb des ausgedehnten Ahrkessels waren nur am Bodendorfer Kirchhügel alle Voraussetzungen für die Anlage des Oberhofes gegeben, der dann Ausgangspunkt des späteren Dorfes wurde. Es entstand eine Art Straßendorf, eine enge Doppelreihe von Gebäuden. Diese Struktur beidseits der Hauptstraße blieb über Jahrhunderte erhalten.

Außerhalb des Dorfes wurde auf geeigneten Lagen vornehmlich Wein angebaut, der im Dorf gekeltert und gelagert wurde. Eine Reihe auswärtiger Klöster aus der Nachbarschaft hatten in Bodendorf Grundbesitz und verfügten im Dorf über mehr oder weniger repräsentative Höfe. Das Dorf blieb mit 60 - 70 Häusern klein und bot kaum 200 - 300 Menschen Platz und Auskommen.

Die Herrschaft über das Dorf und seine Gemarkung hatten sich die Herren der Landskron gesichert. Die Burg Bodendorf diente zur Kontrolle der Heerstraße von Sinzig nach Düren und Aachen. Bereits im 12. Jahrhundert war das Herrenhaus aus dem Dorf heraus verlegt worden, der alte Platz innerhalb des Dorfes fand Verwendung für die Kirche. Die neue Burg – noch 1760 „die Burg vorm Dorf“ genannt – wurde der Mode gemäß mit Wassergräben befestigt und ermöglichte eine Kontrolle des Reiseverkehrs außerhalb des Dorfes. Aufgrund einer schwierigen Steigung führten Weggabelungen um das Dorf herum. Als Schutz des Dorfes vor Diebstahl und Raub diente seit dem 15. Jahrhundert eine undurchdringliche Hecke, die nur durch zwei Pforten passierbar war.

Außerhalb des Dorfes musste für die notwendige Anlage einer Mühle mit großem Aufwand ein separater Mühlenbach gegraben werden, der weit abseits von der Hauptströmung mit Ahrwasser gespeist wurde. Die übrigen Bereiche der Bodendorfer Gemarkung blieben aufgrund hydrologischer Umstände frei von jeder Siedlung - die Hochwasser der Ahr waren mit Recht gefürchtet und verhinderten jegliche Inwertsetzung unterhalb der Flutmarken. Das Gebiet „über der Ahr“ im Süden wurde von Bodendorf aus landwirtschaftlich genutzt, eine Dauersiedlung erfolgte hier nicht.

Während westlich angrenzend Dörfer wie Ehlingen, Lohrsdorf und Green in direkter Nachbarschaft miteinander konkurrierten, war Bodendorf ein kompakter Solitär inmitten einer ausgedehnten Gemarkung, die ihm von keinem Nachbarn streitig gemacht wurde.

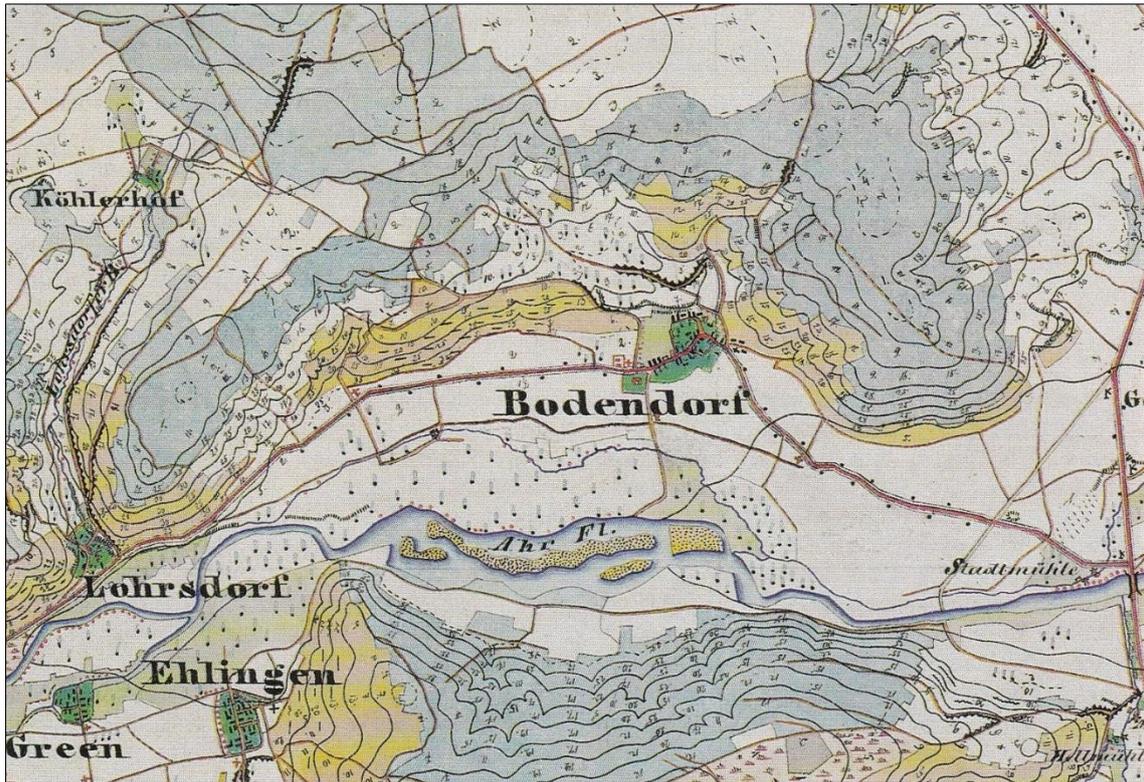
Die Fachwerkgemäuer auf den Parzellen wurden innerhalb des Heckenrings neu errichtet. Mitte des 18. Jahrhunderts endeten die direkten Kriegseinwirkungen, so dass nunmehr nur die Armut der Bewohner das Fachwerkensemble entlang der Hauptstraße erhielt.

Im Dorf gab es weder Markt noch eine Platzsituation. Die in Jahrhunderten gewachsene Hecke wurde zwischen 1810 und 1828 gerodet, die Grundstücke am Graben (Ahrstraße) bebaut: das „Dornröschendorf“ öffnete sich zur Außenwelt.

5.2.1 Anfänge einer Verkehrsanbindung und städtebauliche Auswirkungen

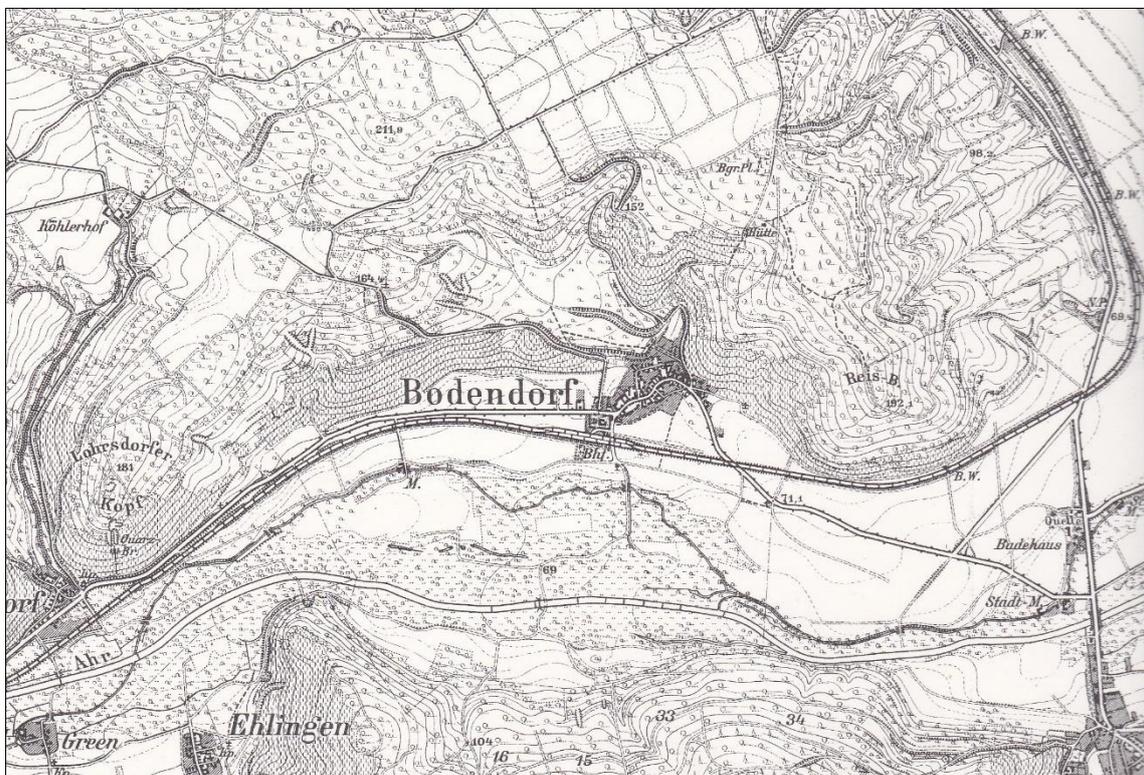
Landrat von Groote residierte in der Burg und schuf 1879 in unmittelbarer Nähe zu seiner Wohnung die Voraussetzungen für den Bahnanschluss Bodendorfs an die Ahrthalbahn. Der neue Bahnhof wurde in der Folge um zeitgemäße Infrastruktur (Postagentur, Telegraphenbüro, Friedhof, neues Spritzenhaus, Gasthaus Cholin mit Fremdenzimmern, Festsaal, Kohlenhandlung) ergänzt.

Abbildung 16 Bad Bodendorf 1847



Quelle: Haffke (1993)

Abbildung 17 Bad Bodendorf um 1895



Quelle: Haffke u. Koll (1983)

Neben der Eisenbahn, die das Dorf Richtung Süden flankierte, gewann der motorisierte Durchgangsverkehr an Bedeutung. Seit dem 19. Jahrhundert wurde der gesamte Ahrtal-Verkehr über die Hauptstraße durch das Dorf geführt - eine immer stärkere Belastung für Anwohner und Verkehrsteilnehmer besonders am Nadelöhr ‚em Enge‘ (obere Pforte). Erst die 1940/41 gebaute Umgehungsstraße parallel zur Eisenbahn (heutige B 266) führte zur Entlastung der Hauptstraße vom Durchgangsverkehr und trug dazu bei, das Fachwerkensemble durch den Krieg zu retten.

Bis Ende des 1. Weltkrieges entstanden in Bodendorf Neubauten entweder innerhalb des Dorfes oder in unmittelbarem Anschluss. Die einzige Ausnahme bildete die Mühle am Mühlenbach. Im Bereich des Dorfes blieb diese Tradition auch gewahrt, Neubaugebiete der Nachkriegszeit entstanden flankierend zum alten Dorfkern.

Noch in den 1960er und 1970er Jahren war die Wertschätzung der Fachwerkhäuser an der Hauptstraße gering, 20 Fachwerkbauten wurden in diesen Jahren abgerissen und durch 16 Neubauten ersetzt. Die erhoffte Konkurrenzfähigkeit dieser Neubauten war jedoch bestenfalls kurzfristig. Viele Ladenleerstände befinden sich heute in den Neubauten an der Hauptstraße.

Trotz der Bausünden verblieb doch genügend Fachwerk, um in Zeiten gewachsener Wertschätzung durch Schutz- und Fördermaßnahmen 1989 als ‚Denkmalzone‘ ausgewiesen zu werden. Das Fachwerksensemble längs der Hauptstraße ist somit – Ausnahmen bestätigen die Regel – „ein sehr geschlossenes Bild reizvollster, sowohl in Material als auch in Farben vorbildlich erhaltener Fachwerkbauten“ (Rechtsverordnung, zitiert nach Haffke 1993).

5.2.2 Erste Nahversorgungsstrukturen

Bis nach dem 2. Weltkrieg war der Selbstversorgungsgrad der Bevölkerung hoch. Ohne große Umbaumaßnahmen wurden auf Klein- und Kleinstflächen Ergänzungssortimente angeboten: Süßigkeiten, Tabak, Kurz- und Kolonialwaren. Es gab auch einen Metzger. Der örtliche Kleinhandel wurde von den Ansässigen oft spöttisch kommentiert (‚Tietz‘).

Einen höheren Status in der Dorfgemeinschaft genossen die Landwirte, die mit Wein und zunehmend Obstbau ihr Auskommen suchten. Das ‚Backes‘ diente als Kommunikationszentrum der Dörfler. Ursprünglich befand es sich am Kirchenaufgang. Der Neubau des Backes an der Burgmauer 1854 deutete die kommende Schwerpunktverlagerung innerhalb des Dorfes in Richtung Burg an.

An der Bahnhofstraße entstanden nach dem 2. Weltkrieg mehrstöckige Gebäude mit Einzelhandel im Erdgeschoss. Ganz eindeutig ist hier das ‚Geschäftszentrum‘ des Ortsteiles. Der 2015 erstmals definierte ‚Zentrale Versorgungsbereich‘ umfasst die beiden angrenzenden Bereiche ‚Hauptstraße bis Obertor‘ und ‚Bahnhofstraße‘. Hier – am Standort des 1953 als Verkehrshindernis abgebrochenen Backes an der Burgmauer – entwickelte sich im letzten Jahr freitags ein Wochenmarkt, mit dem Defizite der Grundversorgung gemindert werden können, nach der Geschäftsaufgabe des letzten Metzgers mit Dorfladen. Somit wird der Dorfkern belebt und das dörfliche Gemeinschaftsgefühl gestärkt wird. Sehr wünschenswert bleibt die stärkere Einbeziehung der sich in Privatbesitz befindlichen zentral gelegenen Burganlage in die Ortskernentwicklung.

5.2.3 Entwicklung Kurviertel

Erst spät erfolgte vom Dorf aus die Erschließung der Bereiche an und über der Ahr. Die Regulierung des Flusses nahm über 40 Jahre in Anspruch und war immer wieder durch

Rückschläge gekennzeichnet. Um das nunmehr wertvolle Land, nutzbar für Wiesen, Weiden und Obstbaumkulturen, gab es lange Streit unter den Berechtigten. Die Flurneueordnung konnte erst 1905 nach 12 Jahren abgeschlossen werden. Vorbildern in der Nachbarschaft folgend, ließ der Dorfvorsteher Joseph Hardt 1899 auf eigenem Grund südlich der Ahr nach Mineralquellen bohren. Er war erfolgreich genug, eine kleine private Kuranlage etablieren zu können, die sich bemühte, Kurgäste aus Neuenahr abzuwerben. Vielversprechende Entwicklungen scheiterten immer wieder an Finanzproblemen und mangelndem Geschäftssinn – so geriet die ‚Bodendorfer Sprudel‘ früh in auswärtigen Besitz. Die Erreichbarkeit des Kurbereichs war zunächst unzulänglich, bis 1940 existierte für Fahrzeuge nur eine Furt. Dann bauten deutsche Pionier-Einheiten im Rahmen einer Übung eine erste hölzerne Brücke, die 1953 durch eine stabile neue einspurige Brücke ersetzt werden konnte. In einer kurzen Phase der Euphorie entwickelte sich das Privatbad der Familie Hardt mit Kureinrichtungen und Kurhaus, eingebettet in die Waldlandschaft. Es fehlte jedoch ein stringentes Entwicklungskonzept. So traten bereits Mitte der 1960er Jahre Rückschläge und Stagnation der Besucherzahlen ein. 1972 wurde die gesamte Kuranlage an auswärtige Investoren veräußert. Die folgenden Jahre – Bodendorf erhielt 1972 als Ortsteil von Sinzig den Titel ‚Bad‘ – sahen vielerlei große Pläne, aus denen nichts wurde. Die Insolvenz des Großinvestors Wetterstein brachte die Stadt Sinzig in die Verantwortung für die Entwicklung des Ortsteils ‚Kurviertel‘. Einrichtungen wie z.B. die Tennisanlagen sollten zur Entwicklung des Kurbetriebs beitragen. Von der ursprünglichen Kuranlage sind u.a. noch das teilweise frisch sanierte Freibad und die Trinkhalle mit vorgelagerten Grünflächen erhalten. Letztlich entstand „ein Wohngebiet für Neubürger, geprägt von den städtebaulichen Elementen der achtziger Jahre: verkehrsberuhigte Straßen, Reihenhausabschnitte [...] Ohne Versorgungseinrichtungen für die inzwischen über 1000 Einwohner gleicht das Viertel manchem neuen Stadtteil einer Großstadt, allerdings vor grüner Kulisse und durch Auewäldchen abgeschirmt.“ (Haffke 1993, S. 14). Die kleine Bäckereifiliale am Kurpark ist einziger Nahversorger im Kurviertel.

Lediglich durch zwei Straßen ist das Kurviertel mit der Außenwelt verbunden: die Bäderstraße mit seit 1987 zweispuriger Ahrbrücke Richtung Bad Bodendorf-Dorf und B 266 sowie die Burggrafenstraße Richtung Sinzig Nord-West. Die Wegebeziehung Richtung Ehlingen und zur nahen A571 ist für Kraftfahrzeuge gesperrt.

5.2.4 Entwicklung Bad Bodendorfs in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts

Die Einwohnerzahl – traditionell zwischen 600 und 700 – überschritt 1956 erstmals die 1.000er-Grenze und wuchs innerhalb des folgenden Jahrzehnts um weitere 70 % an. Die Ausweitung der Wohnbebauung erfolgte zeitgleich mit der wachsenden Massenmotorisierung. Die Neubürger sahen Bodendorf primär als Wohnort, weniger als Lebensmittelpunkt. Die Zahl der Pendler wuchs. Auf eine entsprechende Ausweitung der Nahversorgung wurde kein Gedanke verschwendet – warum auch, solange kleine Geschäfte wie Schuld oder Krämer/Wieland (Fleischer, Tante-Emma) existierten und jene Dorfbewohner versorgten, die in ihrer Mobilität aus unterschiedlichen Gründen eingeschränkt waren (Familie, kein Auto, Rentner, finanzschwach). Bodendorf hatte nie Ansätze für eine überörtliche Zentralität entwickelt, die örtliche fragmentierte Kaufkraft war nicht ausreichend, die kleinen Grundversorger im Ortskern zu erhalten.

Wie bereits angesprochen, leben heute von den 3.852 Einwohnern des Ortsteils 1.277 im Kurviertel und 2.575 im Dorf, d.h. $\frac{1}{3}$ südlich der Ahr, $\frac{2}{3}$ nördlich im Dorf (Stand: April 2015). Die markante Trennung der beiden Ortsteile durch die Freifläche südlich der B 266 und westlich der Bäderstraße ergab sich aus der Planung für eine vierspurige

Ahrtalautobahn, die nie realisiert, auch wenn über diesen Lückenschluss immer wieder nachgedacht wurde (vgl. Haffke 2011, Stellungnahme 2014 Biotop Consulting Sinzig im Auftrag der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler).

5.2.5 Gelände der MPG-Hallen

Zwischen der heutigen B 266 und der Moselstraße liegt das Gelände der ehemaligen MPG-Hallen. Hier wurde lange Zeit Mineralwasser der St. Josef-Quelle Bad Bodendorf in Flaschen gefüllt. Nachdem die Bodendorfer Sprudel 1967 vom Konkurrenten Tönissteiner gekauft und stillgelegt wurde, wurden die 1959 erstellten Hallen ab 1969 noch einige Jahre von der Mittelrheinischen Plastik Gesellschaft (MPG) genutzt (Herstellung und Bedrucken von Einkaufstüten und andere Folien-Artikel aus Kunststoff), bis auch diese 1975 den Betrieb aufgab. Damit wurde aus dem seinerzeit größten Arbeitgeber – die Bodendorfer Sprudel hatte 65 Mitarbeiter – innerhalb weniger Jahre ein dauerhafter Leerstand und Schandfleck an der B 266.

Nach der Aufgabe wurden die ehemaligen Produktionshallen als Ausstellungsflächen und für einen Fachmarkt genutzt. Da die Eigentümerin die Stadt Sinzig war, wurden Überlegungen angestoßen, die Hallen abzureißen und den bestehenden benachbarten Friedhof zu erweitern. Später wurde im Rat beschlossen, einen ganz neuen Friedhof außerhalb des Siedlungsbereichs zu bauen, da auf dem Firmengrundstück Altlasten vermutet wurden.

Mitte 2006 sollte das Grundstück an eine Immobilienfirma verkauft werden, die hier Einfamilienhäuser errichten wollte. Dies fand die Zustimmung des Stadtrates, eine Anpassung der B-Pläne wurde in die Wege geleitet. Nachdem der Interessent einen unterschriftsreifen Vertrag platzen ließ, kam es in der Folgezeit zu unterschiedlichen Nutzungen (bspw. Gebrauchtmöbel-Ausstellung, Fachmarkt für Tapeten und Fußböden). Letzten Endes brannten die Hallen im Frühjahr 2008 und wurden im Herbst desselben Jahres abgerissen.

5.2.6 Verkaufsflächenpotentiale

Ausgehend von 3.852 Einwohnern ergibt sich überschlägig ein maximales örtliches Verkaufsflächenpotential Grundversorgung zwischen 1.500 und 2.000 m². Diese Größenordnung entspricht einem zeitgemäßen Vollsortimenter. Von diesem Potential wäre $\frac{1}{3}$ dem Kurviertel zuzurechnen (= 500 – 670 m² VF), $\frac{2}{3}$ dem Dorf (= 1.000 – 1.300 m² VF). Ein auf den gesamten Ortsteil ausgerichteter Standort im Kurviertel würde kaum allgemeine Akzeptanz finden und auch nicht zur Ortskernstärkung beitragen. Auch muss angesichts naher etablierter Konkurrenzstandorte sowie des hohen Pendleranteils der Bevölkerung von einer eingeschränkten Eigenversorgungsquote ausgegangen werden. Wünschenswert und realistisch wäre daher

- a) ein maßvoller Ausbau der Grundversorgung im Kurviertel deutlich unterhalb der Großflächigkeit an geeigneter Stelle südlich der Ahr (ca. 400 - 500 m² VF), in dieser Größenordnung optional auch der Standort Gärtnerei Fuchs sowie
- b) ein gut erreichbarer Standort in Bad Bodendorf-Dorf knapp unter der Großflächigkeit (< 800 m² VF).

Für einen idealen Standort (innerhalb bzw. in Ergänzung zum definierten Zentralen Versorgungsbereich) ist keine geeignete Fläche gegeben.

5.3 Prüfung

Bei der Prüfung der Potentialflächen müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden: zum einen die *Zulässigkeit* mit Hilfe des Flächennutzungsplanes und der B-Pläne der Stadt. Als weitere wichtige Faktoren stehen die *Größe der Flächen* und die *städtebaulichen Auswirkungen* im Fokus. Des Weiteren stehen die *Anbindung*, die *Eigentumsverhältnisse* und eventuelle *Auswirkungen auf die Natur und Landschaft* zur Diskussion. Zuletzt wird eine Bewertung der Realisierbarkeit gegeben.

Die Bauleitplanung der Stadt spielt bei möglichen Bauvorhaben immer eine entscheidende Rolle.

5.3.1 A) Ehemalige MPG-Hallen

5.3.1.1 Zulässigkeit

Die Fläche der ehemaligen MPG-Hallen liegt in fußläufiger Entfernung vom süd-westlichen Ende des ZVB Bad Bodendorf. Sie ist direkt an dem Friedhof des Ortsteils gelegen, der sich im Osten und teilweise im Süden anschließt. Eine Ausweitung der Friedhofsfläche kommt zu diesem Zeitpunkt nicht in Betracht.

Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes ist als Mischgebiet festgesetzt, eine Wohnbebauung ist hier nicht zulässig. Eine Einzelhandelsnutzung käme in Frage.

5.3.1.2 Größe der Fläche

Die Größe der Fläche ist mit ca. 1 ha angemessen für einen Nahversorger. Das Relief ist recht eben, so dass eine Bebauung unproblematisch erscheint.

5.3.1.3 Anbindung

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt Bad Bodendorf, zwischen Moselstraße und B 266. Die Anbindung an die Bundesstraße stellt sich jedoch als schwierig heraus, da nur wenige Meter östlich eine Kreuzung inklusive einem Ampelsystem ist. Eine Genehmigung für eine neue Abfahrt würde der LBM (Landesbetrieb Mobilität) voraussichtlich nicht geben.

Die mit Tempo 30 ausgeschilderte Moselstraße erschließt das Siedlungsgebiet direkt am Bahnhof/Friedhof. Diese Straße ist in kommunalem Besitz, derzeit für eine Anlieferung und eine verstärkte Verkehrsbelastung ungeeignet (schmal; siehe Begründung B-Plan). Darüber hinaus verengt sie sich zum Ende hin und ist ab hinter dem Friedhof nicht mehr mit Teer befestigt.

Im Norden schließen sich direkt die Bahnschienen der Ahrtalbahn (Remagen > Bad Bodendorf > Bad Neuenahr > ... > Ahrbrück) an, so dass grundsätzlich von einer guten Anbindung an den ÖPNV ausgegangen werden könnte. Der Haltepunkt der Ahrtalbahn ist in einem fünfminütigen Fußweg zu erreichen, die Bushaltestelle ‚Bad Bodendorf‘ an der B 266 nur ca. 200 m entfernt. Trotz der Nähe der Haltepunkte ist die Erreichbarkeit schwierig, da die Bundesstraße gequert werden muss und insgesamt keine direkte, fußläufige Verbindung gegeben ist. Eine attraktivere Wegführung sowohl von der Bushaltestelle als auch vom Bahnhaltepunkt könnte beträchtlich zur Wertsetzung des Areals beitragen.

Zu prüfen ist, ob die ausgewiesene Ferngasleitung tangiert wird oder eine Schwierigkeit bei der Planung darstellen könnte.

5.3.1.4 Städtebauliche Auswirkungen

Eine Ausweitung des Friedhofs wäre auf keinen Fall mehr möglich. Zusätzlich sollten Aspekte der Pietät beachtet werden, bspw. beim Sichtschutz und der Bepflanzung.

Die Moselstraße müsste ausgebaut und ausgebessert werden, was durch die Enge der Straße – die Bahnschienen verlaufen direkt parallel – kaum möglich erscheint. Anwohner wären nicht direkt involviert, da hier keine Siedlungsflächen angrenzen.

5.3.1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der ehemaligen MPG-Hallen befindet sich im kommunalen Besitz, die angrenzende Freifläche (momentan „Kohlfeld“) jedoch ist in privater Hand. Hier müsste ein Ankauf der Privatfläche angedacht werden, stellt jedoch vermutlich keine Behinderung eines Vorhabens dar.

5.3.1.6 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

Es wird von keinerlei Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ausgegangen.

Abbildung 18 Fläche der ehemaligen MPG-Hallen – Sicht vom Friedhof



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 19 Moselstraße Blickrichtung zur Bahnhofstraße



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 20 Fläche der ehemaligen MPG-Hallen – Sicht zum Friedhof



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 21 Moselstraße



Quelle: Eigene Fotografie

5.3.2 B) Gärtnerei Fuchs

5.3.2.1 Zulässigkeit

Die Fläche der Gärtnerei Fuchs liegt östlich vom ZVB Bad Bodendorf an der Ecke Hauptstraße/Am Rotberg. Momentan befindet sich auf der Fläche die im Betrieb befindliche Gärtnerei, die allerdings nicht die komplette Fläche ausfüllt.

Sowohl der B-Plan als auch der FNP sehen für dieses Gebiet die Funktion Wohnen vor, so dass grundsätzlich kein Einzelhandel zulässig ist. Die bestehende Gärtnerei genießt Bestandsschutz.

5.3.2.2 Größe der Fläche

Die Größe der Potentialfläche beläuft sich auf ca. 1.600 m². Es grenzt eine weitere Fläche von knapp 1.000 m² direkt an das Grundstück an, so dass insgesamt von einer Grundstücksfläche von ca. 2.600 m² gesprochen werden kann. Die Fläche ist somit für großflächigen Einzelhandel zu klein, kann für eine kleinere Form des Einzelhandels grundsätzlich genutzt werden.

Das Relief weist ein Gefälle auf, so dass eine Bebauung erschwert wird. Die momentan von der Gärtnerei genutzte Fläche wurde bereits begradigt, das Nachbargrundstück müsste hier angepasst werden.

5.3.2.3 Anbindung

Die Fläche liegt an der Ecke Hauptstraße/Am Rotberg und ist in einen Siedlungsbereich integriert. Beide Straßen sind Kommunalstraßen und für Zuliefererverkehr mit großen LKWs nicht geeignet. Vor allem die Straße Am Rotberg ist recht eng und zudem befindet sich in direkter Nachbarschaft (Sichtnähe) ein Kinderspielplatz.

5.3.2.4 Städtebauliche Auswirkungen

Hier wären erhebliche städtebauliche Auswirkungen zu erwarten. Zum einen müssten die Straßen an die Nutzung des Lieferverkehrs angepasst werden. Zum anderen müssten bauliche Maßnahmen an dem bereits existierenden Spielplatz durchgeführt werden, damit die Kinder nicht gefährdet sind. Zusätzlich kann von einer steigenden Lärmbelastung der Bevölkerung ausgegangen werden.

5.3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz.

5.3.2.6 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind an dieser Stelle nicht zu befürchten.

Abbildung 22 Bestehende Gärtnerei Fuchs (Hauptstraße)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 23 Rückansicht Gärtnerei Fuchs



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 24 Rückansicht Gärtnerei Fuchs vom Spielplatz



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 25 Am Roterberg



Quelle: Eigene Fotografie

5.3.3 C) Kurpark

5.3.3.1 Zulässigkeit

Der Bereich des Kurparks liegt in dem südlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Bad Bodendorf und auch südlich der Ahr. Hier fand in den 1930er/50er Jahren eine Bebauung statt, die teilweise noch heute besteht (Thermal-Freibad, Gebäude des Technikmuseums (früher Kohlensäureverflüssigungsanlage), St. Josef Sprudel).

Traditionell findet hier in der Vorweihnachtszeit jährlich der Kunst- und Weihnachtsmarkt in Bad Bodendorf statt. In diesem Zusammenhang werden durch den Bauhof Holzbuden aufgestellt.

Der B-Plan ‚Kurgebiet Nr. 10 Teil B‘ sieht für diesen Bereich ein Sondergebiet vor (SO Kur). Dieses wurde jedoch nie verwirklicht. Das gesamte Kurviertel ist als ein solches Sondergebiet ausgewiesen, wird jedoch faktisch als Wohngebiet genutzt. Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit wäre somit an dieser Stelle zulässig.

5.3.3.2 Größe der Fläche

Die untersuchte Fläche ist ca. 1,8 ha groß. Somit wäre es – rein von der Größe betrachtet – für (großflächigen) Einzelhandel nutzbar.

Die Fläche ist teilweise eben. Südlich grenzen recht hohe Hügel an (Burggrafenstraße), die einer vorgelagerten Bebauung jedoch nicht im Wege stehen würden.

5.3.3.3 Anbindung

Das Grundstück liegt direkt an der Bäderstraße und unmittelbar am Standort befindet sich der ÖPNV-Haltepunkt ‚Bad Bodendorf Kurhaus‘. Darüber hinaus liegt es im südlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils im Kernbereich an den historischen Gebäuden (s.o.).

Dieser Teil Bad Bodendorfs ist durch die Burggrafenstraße mit dem Ortsteil Sinzig verbunden, diese Straße ist jedoch recht kurvig und steil. Darüber hinaus gibt es keine überörtliche Straße oder Anbindung.

5.3.3.4 Städtebauliche Auswirkungen

Die Fläche ist im südlichsten Teil des Ortsteils Bad Bodendorf gelegen. Sie ist umgeben von Wohnbesiedlung und Seniorenresidenzen. Die einzige Möglichkeit, sich in diesem Bereich zu versorgen, ist ‚Der frische Bäcker‘, eine Dependence der Bäckerei Schmickler. Hier sind kleine Tante-Emma-Strukturen zu erkennen.

Ein Neubau auf dem Areal müsste hohen Standards genügen und in die existierende Bebauung integriert werden.

5.3.3.5 Eigentumsverhältnisse

Dieses Grundstück befindet sich im Privateigentum.

5.3.3.6 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

Es wird von keinerlei Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ausgegangen.

Abbildung 26 Kurpark – Eingang



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 28 Kurpark (2)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 27 Kurpark (1)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 29 Kurpark (3)



Quelle: Eigene Fotografie

5.3.4 D) Bäderstraße

5.3.4.1 Zulässigkeit

Neben den drei angesprochenen Flächen (A – C) wurde noch zwei weitere Flächen in Betracht gezogen, die bei der Begehung der o.g. Flächen in den Fokus gerückt sind.

Zum einen fiel eine Freifläche an der Bäderstraße ins Auge. Sie liegt ebenfalls im südlichen Bereich Bad Bodendorfs im Kurviertel, ist allerdings – im Gegensatz zu der Fläche C) Kurpark – nördlich der Ahr gelegen.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt stellte sich heraus, dass diese Fläche aus Naturschutzgründen nicht ohne weiteres in Betracht kommen kann, da sie zwar nicht im Biotopkataster als schützenswertes Biotop kartiert, aber trotzdem als FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Diese sind besonders schützenswert und sollen zum Schutz der einheimischen Natur in Europa aufgebaut werden.

Für das Grundstück existiert derzeit kein B-Plan. Daher muss die Fläche gemäß § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) bewertet werden. Somit darf ein Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Damit ist großflächiger Einzelhandel per se ausgeschlossen. Auch für eine Nutzung der Fläche für kleinflächigen Einzelhandel gibt es beträchtliche rechtliche Hürden.

5.3.4.2 Größe der Fläche

Die Freifläche ist mit ca. 4.900 m² für Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung recht gut geeignet, nicht jedoch für großflächigen Einzelhandel. Durch das ebene Relief wäre diese Fläche für Nahversorgung als geeignet zu bewerten (abgesehen von der naturschutzrechtlichen Ausweisung).

5.3.4.3 Anbindung

Das Gelände ist direkt an der Bäderstraße im südlichen Bereich Bad Bodendorfs gelegen. Durch die B 266 wird es zwar nicht unmittelbar erschlossen, diese ist aber durch den

Abzweig Bäderstraße erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung gibt es derzeit nicht, die Buslinie zum Kurhaus passiert den Standort.

5.3.4.4 Städtebauliche Auswirkungen

Grundsätzlich muss von keinerlei städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Siedlungsflächen bestehen. Südlich grenzt an das Grundstück der Sportplatz.

5.3.4.5 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände besteht aus vielen kleinen Parzellen, die sich sämtlich in privater Hand befinden.

5.3.4.6 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

Es wird von erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ausgegangen, da diese Fläche als FFH-Gebiet deklariert wurde. Diese Flächen werden zum Schutz der einheimischen Natur ausgewiesen.

Abbildung 30 Fläche Bäderstraße –
Aus dem Kurbereich kommend



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 31 Streuobstwiesen (1)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 32 Streuobstwiesen (2)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 33 Fläche Bäderstraße – Blickrichtung
Kurpark/Ahr



Quelle: Eigene Fotografie

5.3.5 E) Neue Friedhofsfläche

5.3.5.1 Zulässigkeit

Die zweite Fläche, die während der genaueren Betrachtung der Potentialflächen A – C hinzukam, ist die der neuen Friedhofsfläche an der Hauptstraße. Das Grundstück ist an der Verlängerung der Hauptstraße am westlichen Ende gelegen. Es ist nicht – wie die Fläche an der Bäderstraße – als FFH-Gebiet oder Biotop ausgewiesen, ist aber von beiden umgeben.

Kurz hinter dem Standort verläuft die Stadtgrenze zu Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Für das Grundstück existiert derzeit kein B-Plan. Daher muss die Fläche gemäß § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) bewertet werden. Somit darf ein Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Damit ist großflächiger Einzelhandel per se ausgeschlossen. Auch für eine Nutzung der Fläche für kleinflächigen Einzelhandel gibt es beträchtliche rechtliche Hürden.

5.3.5.2 Größe der Fläche

Die Parzelle ist ca. 6.800 m² groß und somit für Einzelhandel im Bereich der Nahversorgung recht gut geeignet. Für großflächigen Einzelhandel inkl. Agglomerationen wäre die Fläche zu klein. An diesem Standort gibt es ein beträchtliches Gefälle. Eine spätere Vergrößerung der Verkaufsfläche wäre nicht möglich.

5.3.5.3 Anbindung

Die Hauptstraße ist an diesem Ende relativ schmal und holprig. Voraussetzung einer Inwertsetzung wäre der Ausbau der Straße in diesem Bereich.

In direkter Nähe zum Standort wird die B 266 über die Ahrtalbahn geführt. Eine Anbindung der Fläche an die Bundesstraße könnte daher nur über die existierende Abzweigung der Hauptstraße erfolgen. Derzeit ist eine Abzweigung von der Hauptstraße auf die B 266 für eine stärkere Verkehrsbelastung nicht geeignet.

Darüber hinaus gibt es keine direkte Anbindung, weder mit dem ÖPNV noch über andere Straßennetze und die Fläche liegt deutlich außerhalb des Siedlungsbereiches.

5.3.5.4 Städtebauliche Auswirkungen

Grundsätzlich muss von keinerlei städtebaulichen Auswirkungen ausgegangen werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Siedlungsflächen bestehen.

5.3.5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich im kommunalen Besitz, die angrenzende Freifläche jedoch ist in privater Hand.

5.3.5.6 Auswirkungen auf die Natur und Landschaft

Grundsätzlich wird von keinen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ausgegangen. Es muss aber Sorge getragen werden, dass die angrenzenden schützenswerten Flächen nicht tangiert werden.

Abbildung 34 Neue Friedhofsfläche (1)



Abbildung 35 Neue Friedhofsfläche (2)



Abbildung 36 Neue Friedhofsfläche (3)



Abbildung 37 Relief Neue Friedhofsfläche



5.4 Bewertung der Potentialflächen

Potentialflächen für Angebote der Grundversorgung im Ortsteil Bad Bodendorf

- 2 = gut geeignet
- 1 = geeignet mit Einschränkungen
- 0 = nicht geeignet
- X = Ausschlusskriterium

Die Gewichtung und Rangsetzung der Potentialflächen erfolgt unter Vorbehalt (Gewichtung in Klammern gesetzt), sofern derzeit ein Ausschlusskriterium gegeben ist.

- A = ehemalige MPG-Hallen
- B = Gärtnerei Fuchs
- C = Kurpark
- D = Bäderstraße
- E = Neuer Friedhof

Potentialflächen	A	B	C	D	E
Kriterien					
Ergänzung ZVB	1	1	0	0	0
Siedlungsbereich	2	2	1	1	0
Erreichbarkeit	1	1	1	1	1
Grundstück größer 5.000 m ²	2	0	2	0	0
Relief	2	0	1	2	0
Denkmalschutz	2	2	0	2	2
Naturschutz	2	2	0	x	0
Städtebau	2	1	0	1	0
Anbindung an überörtliche Straßen	1	0	0	0	1
ÖPNV-Anbindung	1	0	2	1	0
Gesamt	16	9	7	x (8)	4

5.5 Fazit und Zusammenfassung des Prüfergebnisses

Es gibt derzeit keinen kurzfristig in Wert zu setzenden Standort für einen Nahversorger, der optimal alle Prüfkriterien erfüllen würde. Der Ortsteil hat recht unvermittelt den Wandel von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde mit Kurort-Ambition hin zu einem Wohnstandort vollzogen. Zur Sicherung der hohen Wohnqualität gehört, den Wohnort auch verstärkt zum Lebensmittelpunkt zu machen.

In der historischen Ortsmitte, dem Zentralen Versorgungsbereich, ist kein geeigneter Platz für ein zeitgemäßes stationäres Angebot vorhanden. Auch hat der Ortsteil keine überörtliche Zentralität. Die Schwerpunktsetzung auf Wohn- und Lebensqualität bedingt eine verbesserte Grundversorgung, die Mobilität zur Option macht, nicht aber zum Zwang. Dabei sind mittelfristig realisierbare und nicht langfristig vorstellbare Standorte gefragt. Hinsichtlich der Dimension ist die Kaufkraft im Ortsteil maßgeblich, nicht die des Transitverkehrs auf der B 266. Ideal wäre ein Standort, der vom Durchgangsverkehr wahrnehmbar (= sichtbar) wäre, nicht aber direkt von der Durchgangsstraße her erreichbar wäre. Beispielhaft ist der Edeka-Markt zwischen den Remagener Ortsteilen Oberwinter und Rolandseck in Sichtweite der B 9.

In der Abwägung hat der Standort ‚Ehemalige MPG-Hallen‘ die mit Abstand beste Bewertung erhalten. Die ausschließliche Erreichbarkeit des Standortes über die schmale Moselstraße (Querschnitt 8 m, Sackgasse) stellt allerdings ein Hindernis dar. Auf dem Grundstück müssten Wendemöglichkeiten für den Lieferverkehr vorgehalten werden, da dies im Straßenbereich nicht möglich wäre. Eine direkte Zuwegung von der B 266 ist so kurz vor der Kreuzung B 266/Bahnhofstraße nicht möglich. Die Flächeninwertsetzung für Einzelhandelszwecke sollte zudem aus Pietätsgründen einen gewissen Abstand vom weiterhin genutzten Friedhof wahren und besondere Rücksichten nehmen (z.B. Sichtschutz mit Begrünung). Ob sich unter diesen Umständen ein Betreiber finden wird, ist fraglich.

Der aus Betreibersicht optimale Standort im Ortsteil läge westlich der Hallen an der B 266 mit dann direkter Zufahrt von der Bundesstraße aus. Ein aus Unternehmensinteresse eventuell intendierter großflächiger Einzelhandel widerspräche allerdings sowohl den Vorgaben der Landesplanung als auch den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Sinzig.

Aufgrund der am 22.08.2015 in Kraft getretenen zweiten Änderung des Landesentwicklungsprogramms (GVBl. 2015, Seite 251) sind Agglomerationen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche an diesem Standort auf 800 m² Verkaufsfläche vorgenommen werden müsste. Eine derartige Verkaufsflächenbegrenzung an einem Solitärstandort macht diesen Standort jedoch für Neuansiedlungen unattraktiv. Darüber hinaus besteht aufgrund der durch dieses Einzelhandelskonzept vorgesehenen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt keine Notwendigkeit zur Vorhaltung weiterer Flächenpotenziale zur Sicherung einer angemessenen Bedarfsdeckung im Mittelbereich Sinzig/Remagen. Damit wird außerdem dem Grundsatz G8 Kapitel 2.2.5 der RROP 2006 und dem Grundsatz G42 des RROP-Entwurfs 2016 Rechnung getragen.

6 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

6.1 Abgrenzung und Neufassung des ZVB im Ortsteil Sinzig

Um funktionsfähige und lebendige Innenstädte zu erhalten und ungewünschten Prozessen (Trading-Down-Effekt, Zersiedelung durch Suburbanisierung) Einhalt zu gebieten, muss der großflächige Einzelhandel von den Städten und Gemeinden auf der Grundlage eines nachvollziehbaren Gesamtkonzepts gesteuert werden. Ein „Zuwenig“ ist dabei ebenso kontraproduktiv wie eine planerische Überregulierung. In diesem Zusammenhang kommt der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches durch die jeweilige Stadt besondere Bedeutung zu. Dies geschieht in Übereinstimmung mit den entsprechenden Vorgaben des jeweiligen Bundeslandes. In Rheinland-Pfalz ist dies der LEP IV von 2008, der *Grundsätze* (G) und verbindliche *Ziele* (Z) nennt. Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang vor allem

- G 56 Die Sicherung der wohnortnahen und qualitativen Versorgung soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.
- Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).
- Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) zulässig.

Dies wird durch ergänzende Bestimmungen in Z 59 (Ansiedlung von Ergänzungsstandorten), Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) und Z 61 (Agglomerationsverbot) ergänzt.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Flächen einer Gemeinde, denen aufgrund des vorhandenen Einzelhandels zusammen mit verschiedenen Dienstleistungsangeboten und Gastronomie eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich zukommt [BVerwG Urt. vom 11.10.07 – 7C7.07 – BverwGE 129, 307; Urt. vom 17.12.2009 – 4C2.08 – DVBI 2010, 513 – NVwZ 2010, 590]. Die Stadtentwicklungspolitik muss dem Schutz der Innenstädte besondere Aufmerksamkeit schenken, deren Lebendigkeit und Vielfalt fördern. Es geht dabei nicht um den Schutz des Einzelhandels vor Konkurrenz [BVerwG Urt. 17.12.2009 – 4C 1.08 – ZfBR 2010, 372] und auch nicht um eine wirtschaftliche Steuerung, sondern um die Erhaltung und Entwicklung von Zentralen Versorgungsbereichen und um städtebauliche Belange.

Die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) kann durch planerische Feinsteuerung der Gemeinde erfolgen [BVerwG, Urt. 26.3.2009 – 4C 21.07 – ZfBR 2009, 463]. Dabei kann die Entwicklung der Innenstädte durch Konzentration auf bestimmte Gebiete zugleich mit einer Beschränkung von Einzelhandelsunternehmen in anderen Bereichen verbunden werden. Die interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist dabei besonders wichtig. Eine Gemeinde darf nicht so planen, dass der ZVB in der Nachbargemeinde Schaden nimmt.

Schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche können in Innenbereichslagen nach § 34 Abs. 3 BauGB nur aus vorhandenen Einzelhandelsstrukturen abgeleitet werden. Denn maßgeblich für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist dort grundsätzlich nur, was man in der Örtlichkeit sieht [BVerwG, Urt. 26.5.1978 – IV C9.77 – BverwGE 55, 369 – DVBI 1978, 815 – Harmonieurteil].

Zentrenschaädlich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind allerdings nicht nur großflächige Betriebe, sondern auch Agglomerationen von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen,

die ebenso wie Vollsortimenter Kaufkraft aus den Innenstädten abziehen. „Kleinflächig“ bezieht sich auf Verkaufsflächen unter 800 m² [BVerwG Urt. 24.11.2005]. In der Erläuterung zu Z 61 heißt es im LEP IV Rheinland-Pfalz:

„Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen [...] sind durch die Bauleitplanung [...] Obergrenzen für die Verkaufsflächen festzusetzen. Darüber hinaus kann auch ein notwendiger Rückbau bei Fehlentwicklungen als Option angestrebt werden.“

Der derzeitige Einzelhandelsstandort an der Kripper Straße im Sinziger Norden ist solch eine Agglomeration, die die Kriterien für einen Zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllt, somit nicht erweitert werden darf. Es besteht lediglich Bestandsschutz für bestehende und früher genehmigte Flächengrößen.

Die auch städtebaulich relevante Frage ist, wie das Mittelzentrum Sinzig den Anforderungen und Intentionen des LEP IV hinsichtlich „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ nun aktuell gerecht werden kann.

Der seit 2006 geltende Zuschnitt des Zentralen Versorgungsbereiches im OT Sinzig wurde bei der Fortschreibung 2010 bereits um Flächen ergänzt, die als Gewerbebrachen in direkter Nachbarschaft zum existierenden ZVB lagen und sich für eine Neunutzung mit großflächigem Einzelhandel eigneten. Auf dem RWZ-Gelände am Bahnhof entstand so der Kaufland, auf dem Holzwerk Schmickler-Gelände der Rewe. Damit wurde die Nahversorgung im Sinziger Osten und Süden maßgeblich verbessert und stabilisiert. Allerdings bot der Zuschnitt des ZVB OT Sinzig danach keine Ergänzungsflächen über den Bestand hinaus, die für großflächigen Einzelhandel geeignet gewesen wären. Stattdessen befanden sich Bereiche mit ausschließlich kleinteiliger Wohnbebauung innerhalb des ZVB, in denen weder Einzelhandel vorhanden noch (insbesondere großflächig) wünschenswert war.

Die Neuabgrenzung des ZVB OT Sinzig ergibt sich aus aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten. Durch die neue Konkurrenz von Kaufland und insbesondere des neuen Vollsortimenters Rewe hat der bisher im ZVB gelegene Vollsortimenter Edeka-Markt in entscheidendem Maße an Konkurrenzfähigkeit verloren. Eine Erweiterung am bisherigen Standort ist nicht möglich. Überlegungen seitens Edeka hinsichtlich der Jahn-Wiese wurden von der Stadt Sinzig als Grundeigentümer abgelehnt. Mit dem Rick-Gelände am benachbarten Dreifaltigkeitsweg, einer Industriebrache (ehemaliges Betonwerk) bietet sich ein besser geeigneter Standort, dem Edeka-Markt 200 m vom alten Platz die Möglichkeit für einen konkurrenzfähigen Marktauftritt hinsichtlich Verkaufsfläche, Warenpräsentation und Umfeld zu geben. Zugleich bietet das Gelände den bisher außerhalb an der Kripper Straße gelegenen Anbietern Aldi und Rossmann die Möglichkeit, ihrerseits einen Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zu finden und so angestrebte Flächengrößen (Aldi 1.200 m² VF statt bisher 799 m²; Rossmann 700 m² statt bisher 500 m² VF realisieren zu können. Durch die Möglichkeit, Edeka im Bereich zu halten und zudem durch zwei Magnetmieter zu ergänzen, verbessert und stabilisiert sich die Nahversorgungslage im Sinziger Norden und Nordwesten.

Mit der Einzelhandelsnutzung der Gewerbebrache Rick ergibt sich im Nordwesten die gleiche Magnetwirkung wie im Süden mit dem Rewe, im Osten mit Kaufland/Penny/DM. Inmitten dieser drei angrenzenden großflächigen Einzelhandels-Standorte befindet sich zentral der Stadtkern mit vor allem kleinteiligem Besatz an Einzelhandel, Gastronomie

und Dienstleistung (siehe Abb. 39). Aus der angestrebten Struktur ergibt sich eine Reihe von Vorteilen:

- Durch mehrere Standorte erfolgt eine Verteilung der Kundenströme und damit Verringerung der Verkehrsbelastung.
- Die Konkurrenzsituation ist durch unterschiedliche Anbieter an den drei Standorten gewährleistet. Daraus ergeben sich Modernisierungsdruck und mehr Sensibilität für Kundenbedürfnisse an allen drei Standorten. In einem Mittelzentrum wie Sinzig mit einer Kaufkraft von 53,8 Mio. € für kurzfristigen Bedarf sollten kein maßgeblicher Anbieter fehlen (Schwarz-Gruppe = Kaufland; Aldi-Süd; Rewe = Rewe-Markt + Penny; Edeka), ergänzt um die Drogeriemärkte DM und Rossmann sowie zwei Baumärkte (Hagebau, Obi).
- Die Nahversorgung ist und bleibt gewährleistet (ca. 52 % der Bevölkerung haben innerhalb von 700 m eine oder mehrere Einkaufsoptionen).
- Die Ortsteile ohne ausreichende Nahversorgung werden bei der Positionierung der Einzelhandels-Standorte berücksichtigt (Rewe für Franken und Koisdorf; Edeka/Aldi für Bad Bodendorf; Westum und Löhndorf haben beide Optionen). Die Konsumenten aus diesen Ortsteilen müssen nicht erst quer durch die Stadt fahren.
- Kein innerstädtischer Bereich wird „abgehängt“ und peripher; im Gegenteil erfolgt eine positive Aufwertung und funktionale Differenzierung. Keiner der Einzelhandelsstandorte wird „überfordert“.

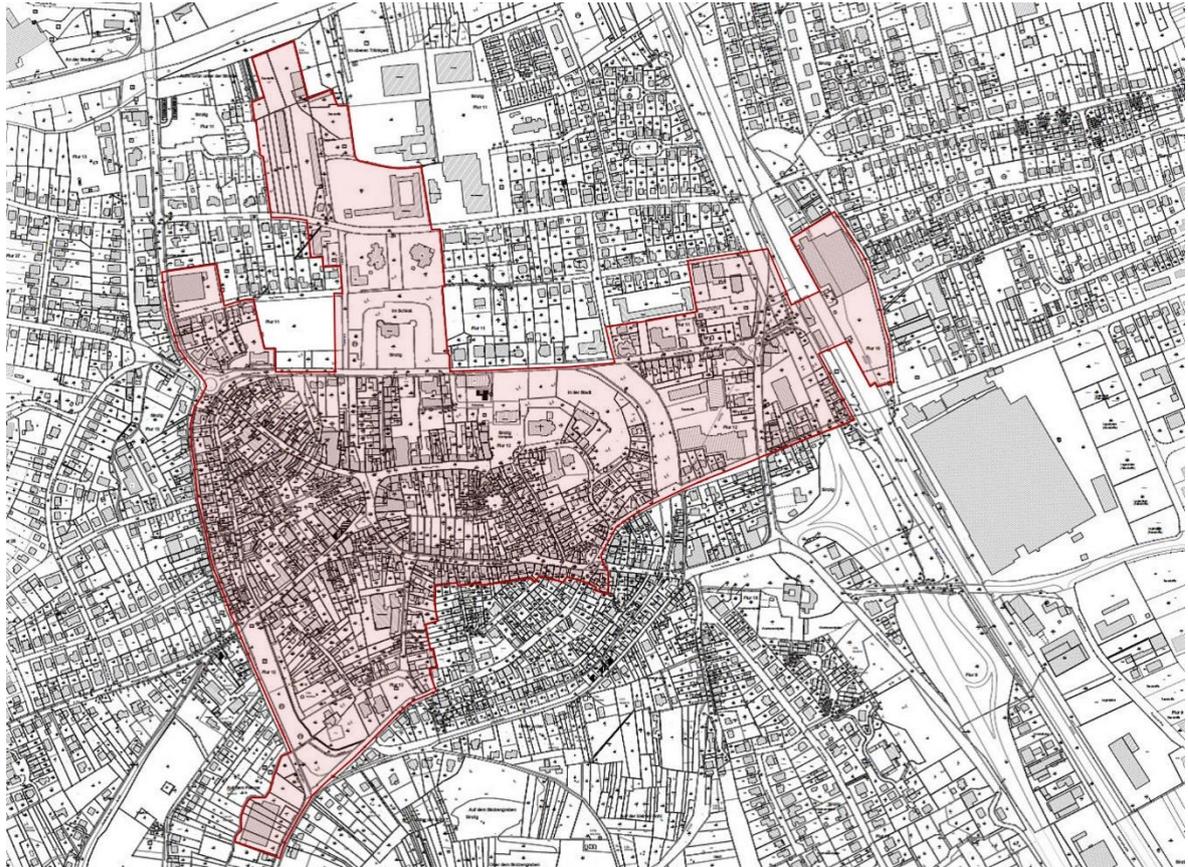
Wichtig ist die fußläufige Anbindung aller drei Standorte an die Kernstadt. Dazu bedarf es im Fall des Kaufland der Realisierung des geplanten großzügigen Fußgängertunnels unter der Bahn, im Fall des Rewe einer verbesserten Anbindung beim Teilstück der Rheinstraße bis zur Renngasse. Das Rick-Gelände kann durch die fertiggestellte Fußgängerrampe zwischen oberer Mühlenbachstraße und Barbarossastraße und einer verbesserten Wegeführung entlang des Schlosses (Jahnstraße) ebenso gut wie Kaufland und Rewe mit der Kernstadt verbunden werden.

Kleinere Reduzierungen des ZVB OT Sinzig ergeben sich im Bereich Harbach, die keine Auswirkung für den Rewe haben. Das Grundstück des alteingesessenen Fahrradhändlers Ott an der Ecke Koblenzer Straße/Rheinstraße wird erstmals in den ZVB einbezogen. Die Reduzierung des ZVB im Südwesten der Altstadt erfolgt aus der Tatsache, dass sich hier derzeit kein einziger Einzelhändler befindet und dies aufgrund der derzeitigen Wohnfunktion und entsprechender Verkehrsführung auch so bleiben soll.

Der Zentrale Versorgungsbereich OT Sinzig wächst durch die Neuabgrenzung um 4,93 ha von 38,83 ha auf 43,76 ha.

Die Abgrenzung des ZVB folgt in wesentlichen Zügen dem alten Bereich aus dem Jahr 2010, der bereits die Kernstadt inklusive der großflächigen Einzelhändler Rewe und Kaufland umfasst. Er wird im Osten durch Kaufland abgegrenzt, verläuft weiter an der B 9/Koblenzer-/Rhein- und Harbachstraße bis zum Rewe, zieht sich nach Norden über die Wall- und Kölner Straße und wird im Norden streckenweise von der Barbarossastraße abgegrenzt. Der nördlichste Punkt ist das neu hinzu gekommene Rick-Gelände inklusive dem Sinziger Schloss.

Abbildung 38 Neuabgrenzung ZVB Ortsteil Sinzig



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig

Abbildung 39 Einzelhandelsausstattung, Gastronomie, Dienstleistungen und Leerstand im Kernbereich Sinzig



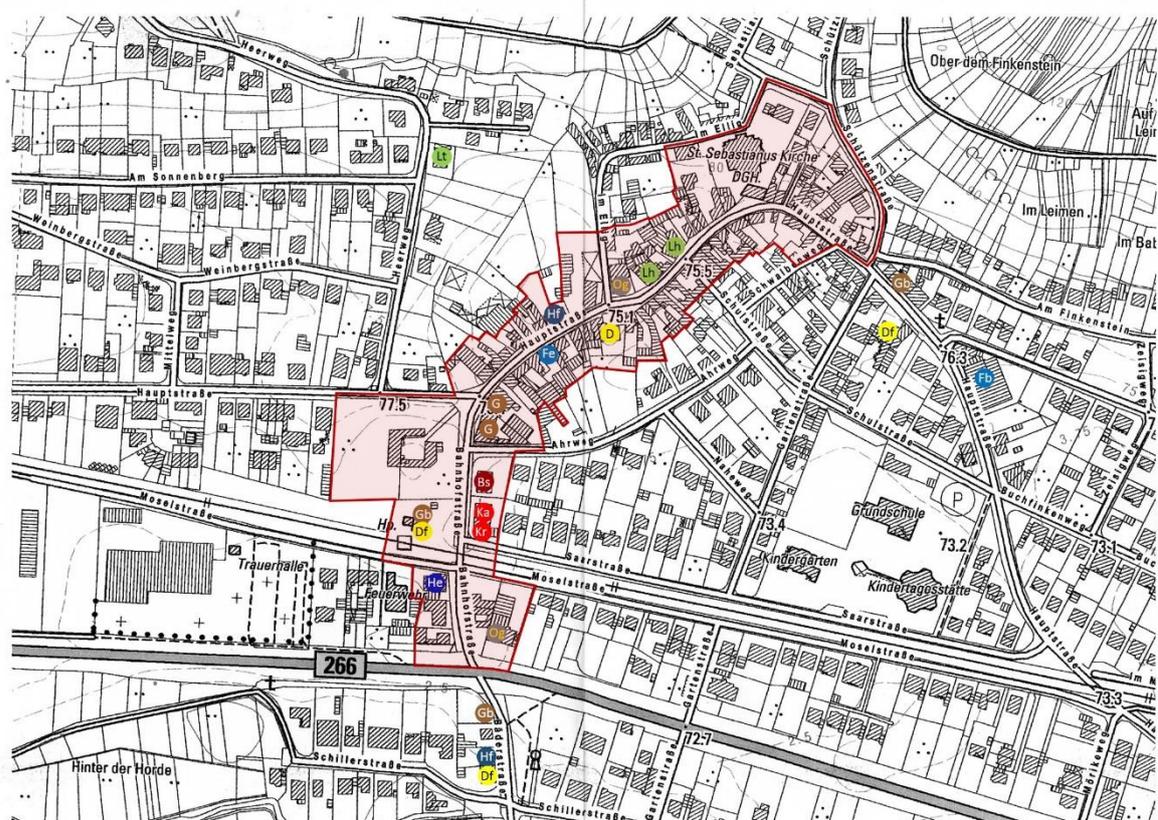
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig; Legende siehe Anhang

6.2 Abgrenzung und Neufassung des ZVB im Ortsteil Bad Bodendorf

Wie bereits in Kapitel 4.5.1 beschrieben, besitzt der zweitgrößte OT Bad Bodendorf mit dem historischen Ortskern und dem Einzelhandel das Potential für einen ZVB. Gerade um die Nahversorgung und die bereits angesiedelten Geschäfte zu schützen, ist dies essentiell. Auf die Begründung soll hier nicht weiter eingegangen werden, da dies bereits in der Angebotsanalyse geschehen ist.

Der ZVB umfasst den Bereich ab B 266 (nördlich) inklusive Burg und Bahnhof beiderseits der Hauptstraße bis Höhe „Obere Pforte“/Schützenstraße.

Abbildung 40 Neuabgrenzung ZVB Ortsteil Bad Bodendorf



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Sinzig; Legende siehe Anhang

6.3 Auswirkungen auf die Nahversorgung

Die Auswirkungen für die Nahversorgung lassen sich auf Basis der Verteilung der Wohnbevölkerung (Stand 01.04.2015) abschätzen. Als Nahversorgungsbereich wird ein Radius von 700 m um einen der drei Einzelhandels-Standort angesetzt. Dieser Radius entspricht der Distanz, die aus Kundensicht noch ohne Einsatz von Pkw oder ÖPNV erfolgen kann. Der Bereich 700 – 1.500 m markiert die Distanz, die aus Kundensicht bestenfalls mit dem Fahrrad zu bewältigen ist; mehr als 1.500 m sind eine ‚Autofahrer-Distanz‘ bzw. erfordern die Nutzung des ÖPNV.

Alternativ wurden drei Szenarien berechnet:

Szenario I geht vom Status Quo mit den vier Standorten Kaufland/Penny, Rewe Harbach, Edeka und Aldi aus. Dabei ergibt sich folgende Verteilung:

Ideal = 3.556 Ew. mit Mehrfach-Abdeckung (2-3 EH-Standorte) innerhalb 700 m	(= 19,9 %)
Gut = 5.718 Ew. mit einem Nahversorger innerhalb 700 m	(= 32,0 %)
Mäßig = 3.276 Ew. mit einem Nahversorger im Bereich 700 - 1.500 m	(= 18,4 %)
Außerhalb der Nahversorgung = 5.296 Ew. ohne EH-Standort innerhalb 1.500 m	(= 29,7 %)

Abbildung 41 Nahversorgung Sinzig – Status Quo (700m-Radien)

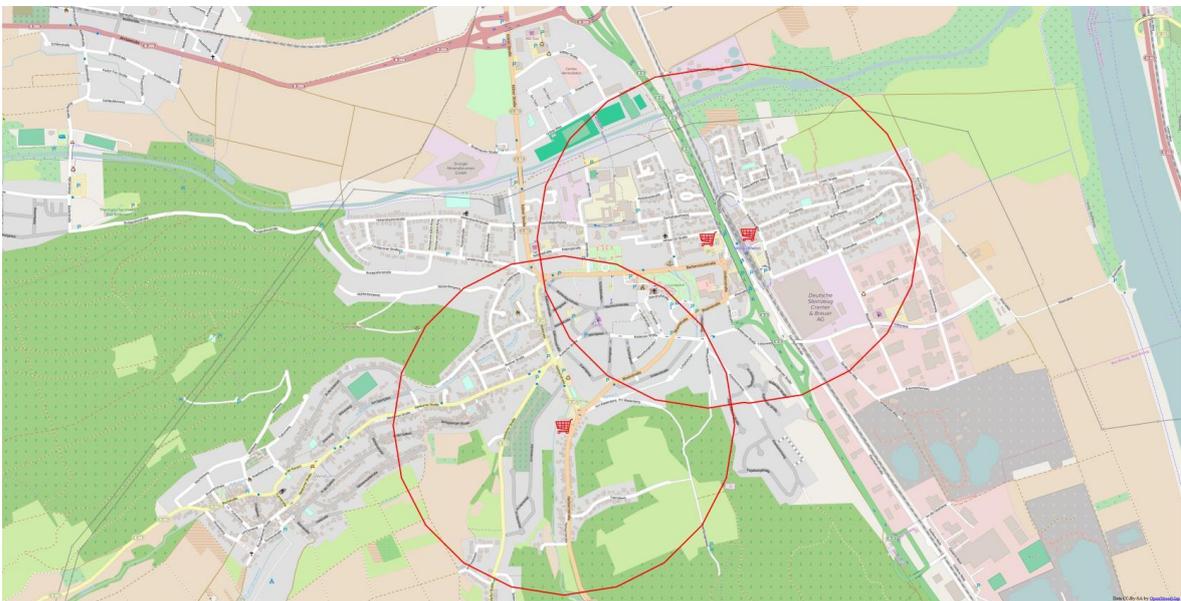


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Szenario II geht von der Situation aus, dass Edeka und Aldi mittelfristig ihre Standorte aufgeben, weil sie keine Erweiterungsmöglichkeiten im Nordwesten von Sinzig erhielten. Dann blieben zwei Standorte erhalten (Kaufland/Penny und Rewe). Dabei ergibt sich folgende Verteilung:

Ideal = 1.724 Ew. mit Mehrfach-Abdeckung (2 EH-Standorte) innerhalb 700 m	(= 9,7 %)
Gut = 5.720 Ew. mit einem Nahversorger im Bereich 700 m	(= 32,1 %)
Mäßig = 4.404 Ew. mit einem Nahversorger im Bereich 700 – 1.500 m	(= 24,7 %)
Außerhalb der Nahversorgung = 5.998 Ew. ohne EH-Standort innerhalb 1.500 m	(= 33,6 %)

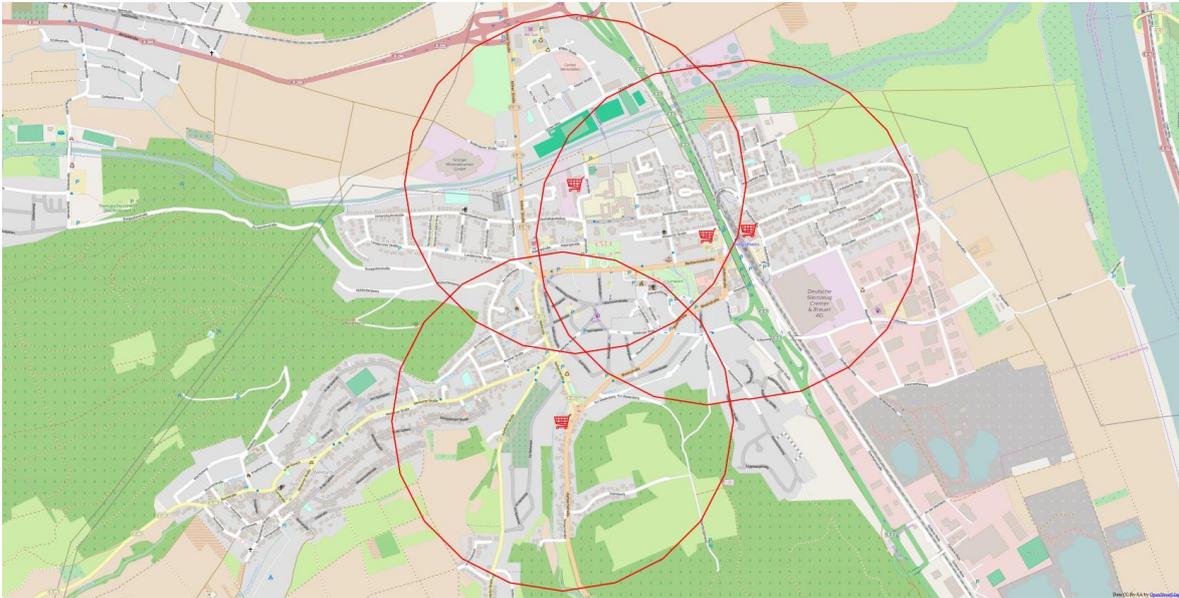
Abbildung 42 Nahversorgung Sinzig – Aufgabe Edeka/Aldi (700m-Radien)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Ein **drittes Szenario** geht davon aus, dass das Vorhaben am Rick-Gelände realisiert wird. Die Nahversorgungssituation entspricht der des Szenarios I.

Abbildung 43 Nahversorgung Sinzig – Vorhaben Rick-Gelände realisiert (700m-Radien)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap

7 Herleitung der zentralen Versorgungsbereiche und „Sinziger Liste“

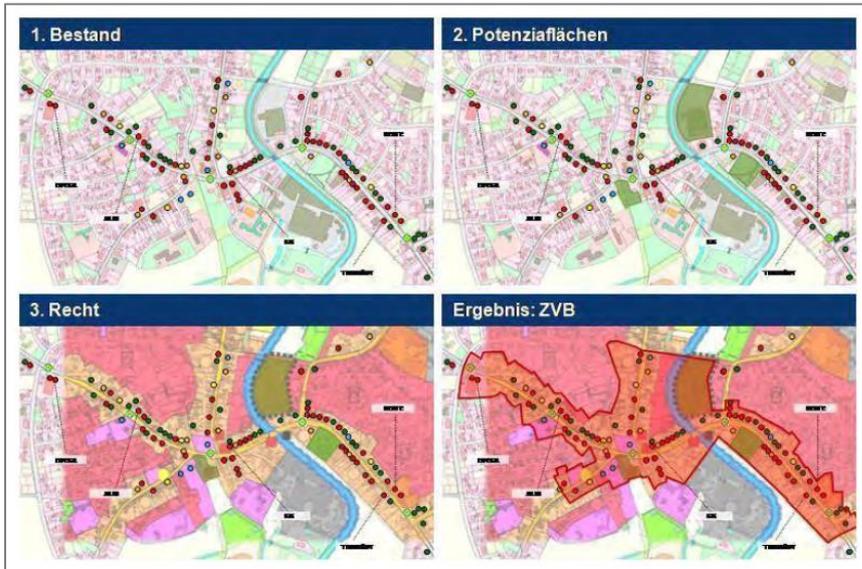
7.1 Methodik

Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche werden vier Aspekte berücksichtigt (vgl. Abb. 44). Zunächst einmal wird durch Bestandsaufnahme der existierenden Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen die Angebotsstruktur erfasst. Die Nutzungsmischung sollte idealerweise dem jeweiligen Versorgungsauftrag entsprechen. Durch die Kartierung ergibt sich ein abgrenzbarer Bereich, der durch geeignete Potentialflächen abgerundet und ergänzt werden kann. Die rechtliche Privilegierung des Zentralen Versorgungsbereiches entfaltet durch die Potentialflächen eine steuernde Wirkung, indem für geeignet befundene Areale einer gewünschten Nutzung (Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches) zugeführt werden und so die Versorgungsfunktion optimiert wird.

Ein Zentraler Versorgungsbereich kann nur in Bereichen ausgewiesen werden, in denen Einzelhandel vom Baurecht her zulässig oder gewünscht ist. Zentrale Versorgungsbereiche können auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Als Ergebnis all dieser Vorüberlegungen ergibt sich eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung jener Bereiche, „denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG, Urt. vom 11.10.2007 – 4 C 7.07).

Abbildung 44 Schritte zum Zentralen Versorgungsbereich

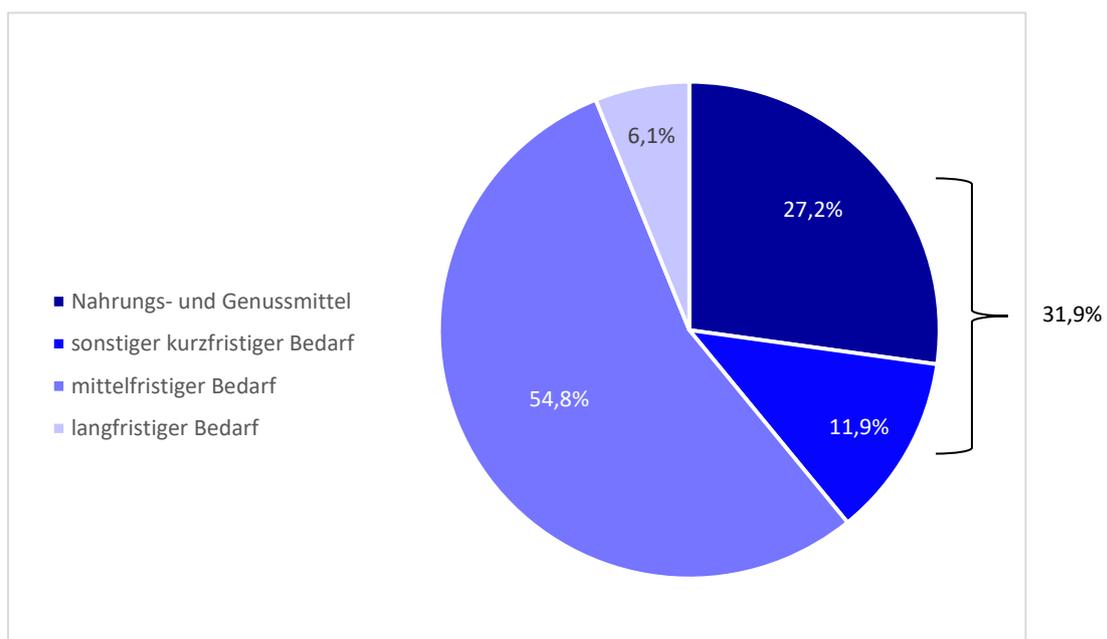


Quelle: BBE 2013, Einzelhandelskonzept der Gemeinde Laer: 52

Die Einzelhandelsstruktur Sinzigs ist für ein Mittelzentrum noch nicht optimal verteilt. Der Bereich des kurzfristigen Bedarfs ist mit 39,1 % noch etwas unterdurchschnittlich, vor allem aber der langfristige Bedarf hat mit 6,1 % noch starkes Entwicklungspotential. Dies liegt in ganz besonderem Maße an fehlenden Sortimenten in den Bereichen Möbel (nur 21 % Zentralität), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (Z = 33 %), Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche (gar nicht vertreten) und Uhren/Schmuck (Z = 52 %) (vgl. Tab. 4, S. 52).

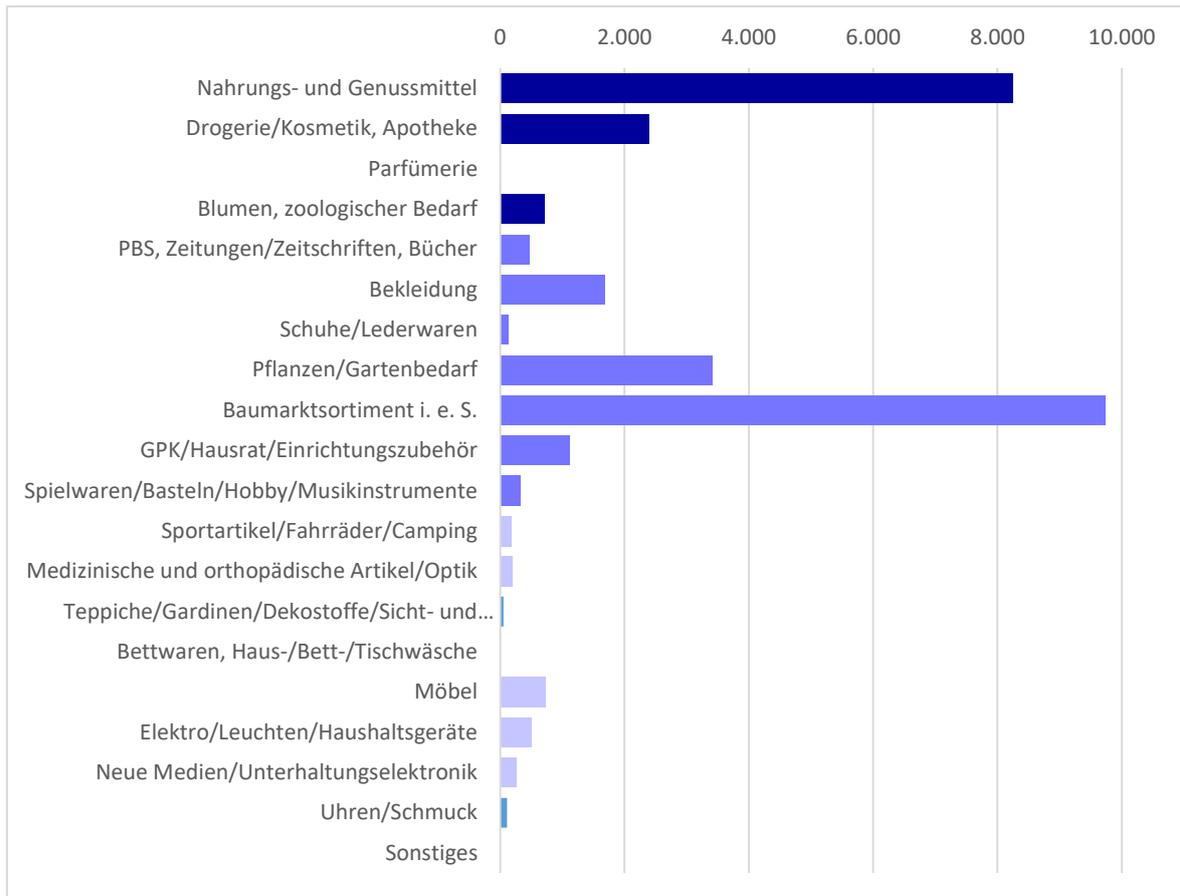
Wie bereits in Kapitel 4.5.2 beschrieben, liegen diese Werte für ein Mittelzentrum eher im Mittelmaß und es sollte eine höhere Abdeckung angestrebt werden.

Abbildung 45 Verteilung der Bedarfsbereiche in Sinzig



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelserhebung bds Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015

Abbildung 46 Einzelhandelsbestand Sinzig (VF in m²)



Quelle: Eigene Darstellung; Einzelhandelserhebung bdS Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015

7.2 „Sinziger Liste“

Grundlage der „Sinziger Liste“ sind die Vorgaben des Z 58 LEP IV Rheinland-Pfalz, der innenstadtrelevante Sortimente auflistet. Von diesem Katalog kann im begründeten Einzelfall durch Erweiterung oder Reduzierung abgewichen werden. Im Einzelhandelskonzept von 2010 erfolgten keine Abweichungen von dieser Liste.

Bei der Bestandsaufnahme des Sinziger Einzelhandels wurde festgestellt, dass die Sortimente ‚Tiere‘ und ‚Zoobedarf‘ derzeit ausschließlich in etablierten Geschäften außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden. Da dieses Sortiment kaum zentrenrelevant ist und zudem großen Platzbedarf aufweist (z.B. Verkauf von Zierfischen, Aquaristik), erfolgt hier eine Abweichung von der bisherigen Sinziger Liste.

Tabelle 5 Sinziger Liste

Nahversorgungs- und Zentrenrelevante Sortimente	
Nahrungsmittel Drogeriewaren, Apothekenwaren Tiernahrung Schnittblumen Zeitschriften, Papierwaren, Schreibwaren	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Kosmetikartikel, Parfümerieartikel orthopädische und medizinische Artikel	
Textilien, Heimtextilien, Bekleidung Lederwaren, Sportbekleidung Baby-, Kinderartikel, Stoffe	
Schuhe	
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Einrichtungszubehör	Möbel Matratzen
Kunst, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Teppiche	
Unterhaltungselektronik, neue Medien, Computer und Computerzubehör, Phono, Audio, Te- lekommunikation	Lampen, Leuchten, Waschmaschinen (weiße Ware), Öfen
Uhren, Schmuck	
Foto, Optik	
Bücher	
Spielwaren, Bastelbedarf, Hobbyartikel, Musikalienhandel, Büroartikel	Jagd- und Sportgeräte, Zelte, Fitnessgeräte, Boote
Fahrräder und E-Bikes	Kfz-Zubehör, Autohandel, Motorkrafträder
	Tiere, Zoobedarf
	Baumarktsortimente
	Bodenbeläge
	Pflanzen, Dünger

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung bdS Kommunalberatung Frühjahr/Sommer 2015

8 Zusammenfassung und Schlusswort

Die bei Auftragsvergabe der Fortschreibung bestehende Absicht, die 2010 definierte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im OT Sinzig beizubehalten, erwies sich zu Beginn des Jahres 2015 als problematisch. Der randlich im Zentralen Versorgungsbereich gelegene Edeka-Markt kam mit der existierenden VF von 1.000 m² als Vollsortimenter nicht mehr zurecht, insbesondere seit der neue Rewe-Markt am Harbach über 1.600 m² VF verfügt. Die von Edeka als neuen Standort anvisierte Fläche ‚Jahnwiese‘ schied aus vielerlei, auch städtebaulichen Gründen aus. Stattdessen wurde von Seiten der Edeka das ehemalige Industriegelände Rick als Standort für eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes angefragt. Die innenstadtnahe Fläche von 20.000 m² erlaubte zugleich, relevanten Einzelhändlern der an der Kripper Straße befindlichen Einzelhandelsagglomeration das Angebot zu machen, näher an die Stadtmitte zu rücken und so in einem erweiterten Zentralen Versorgungsbereich ihre Flächenbedarfe in einer Standortgemeinschaft zu realisieren. Von diesem Angebot machten Aldi und Rossmann Gebrauch. Um die Planung zu konkretisieren, bedurfte es auf jeden Fall einer Neudefi-

inition des Zentralen Versorgungsbereiches. Diese Neuabgrenzung wurde Ende Februar 2015 in einem Workshop der Stadt Sinzig diskutiert und dann sowohl im Bauausschuss als auch im Stadtrat am 19. Mai 2015 als Leitlinie für künftige einzelhandelsbezogene Planungen gebilligt. Im Sommer 2015 wurde das Projekt lebhaft und auch kontrovers diskutiert, wobei sowohl die Planung der vom Investor ursprünglich vorgeschlagenen Nutzung des Geländes als auch die Verkehrsanbindung überprüft und modifiziert wurden. Besonderes Augenmerk galt der Verkehrsbelastung am Dreifaltigkeitsweg sowie der Notwendigkeit des Vorhabens.

Mit der Inwertsetzung des Rick-Geländes ergeben sich somit eine Reihe gewünschter Auswirkungen:

Vor Ort befindlichen Einzelhändlern wird die Möglichkeit zur Vergrößerung und damit Konkurrenzfähigkeit innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gegeben – zugleich stehen in beschränktem Maße (750 m² VF) Potentialflächen für weiteren zentrenrelevanten Einzelhandel zur Verfügung.

Der Stadtkern liegt mittig zwischen drei Einzelhandelsmagneten, die ihn flankieren: Zur bereits existierenden großflächigen Einzelhandel-Agglomeration im Osten (Kaufland, Penny, Hagebau, DM) sowie dem großflächigen Solitär im Südwesten (Rewe Harbach) kommt als Ergänzung und Entlastung eine Kombination von Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt etc. in den Bereich Kölner Straße (Nordwesten). Somit werden einseitige Sogwirkungen neutralisiert (es gibt kein übermächtiges großflächiges Einkaufszentrum). Zugleich findet die auf drei Tore hin angelegte mittelalterliche Stadtstruktur eine zeitgemäße Fortschreibung. Alle großflächigen Einzelhändler befänden sich auf ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche mit direkten Anbindungen im existierenden Siedlungsbereich und zum Kernbereich. Somit ist gewährleistet, dass ein Großteil der Kunden aus dem direkten Stadtgebiet kommt und ein hoher Grad an Nahversorgung besteht. Die Fehlentwicklung der an der Kripper Straße entstandenen Agglomeration wird zum Gutteil zurückgeführt und in ihrer Wirkung reduziert. Die Stärkung und Entwicklung des Bereiches Mühlenbachstraße wird möglich, zumal die neue Fußgänger- und Fahrrad-Rampe zwischen Mühlenbachstraße und Barbarossastraße hier eine attraktivere Anbindung ermöglicht. Mit der Neubebauung des Krupp-Geländes zwischen Rampe und Markt kann diese Verbindung noch verstärkt werden. Der Bereich zwischen Ahr, Kölner Straße und Barbarossa-Straße mit Schloss, Grünflächen, Streusiedlungen und großflächigen Bildungseinrichtungen erhält durch die Inwertsetzung des Rick-Geländes die Chance zur städtebaulichen Akzentuierung nebst Behebung der aktuellen Verkehrsproblematik. Mit der fußläufigen und Fahrrad-Anbindung abseits der Durchgangsstraßen kann die derzeitige Verkehrsbelastung gemindert werden und die Versorgungssicherheit im gesamten Kernbereich Sinzig nachhaltig verbessert werden. Eine überörtliche Einkaufsattraktivität des Komplexes über die Ortsgrenzen hinweg wird nicht angestrebt und ist auch nicht wahrscheinlich.

Der Stadt Sinzig wird empfohlen, bei anstehender Fortschreibung der Bebauungspläne „Kölner Straße/Kripper Straße“ und „MPG-Hallen“ dort nur noch Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sinziger Liste zu erlauben.

Verkaufsflächen in Sinzig

Die Gesamt-Verkaufsfläche in Sinzig betrug laut der amtlichen HGZ (Handels- und Gaststätten-Zählung) im Jahr 1993 15.560 m². Eine Erfassung des Büros bdS ergab im August 2005 eine nur unwesentlich erhöhte Gesamtfläche von 16.062 m². Im Gutachten

des Büros Markt+Standort von 2010 wurde eine Gesamtfläche von 26.395 m² errechnet. Zu diesem Zeitpunkt existierten weder Kaufland noch der neue Rewe. Die aktuelle Zahl für das Jahr 2015 lautet 30.296 m² VF. Interessant ist die Entwicklung, betrachtet man 800 m² VF als Grenze zwischen ‚Großflächigkeit‘ und ‚Kleinflächigkeit‘. 2005 betrug der Anteil der ‚großflächigen Einzelhandelsbetriebe‘ in Sinzig 48 %, 2010 waren es 58 % und 2015 69 %. An diesem Zuwachs haben großflächige Anbieter von Gartenbedarf beträchtlichen Anteil. Betrachtet man die absoluten Zahlen, so gab es 2005 in der Kategorie unter 500 m² VF im Jahr 2005 75 Einzelhändler mit Verkaufsflächen von insgesamt 5.590 m² (Ø 74,5 m² VF). 10 Jahre später sind es in dieser Größenklasse 70 Einzelhändler mit Verkaufsflächen von 5.379 m² (Ø 76,8 m² VF). Dynamik und Kontinuität schließen sich nicht aus, sind vielmehr zwei Seiten der gleichen Medaille. Zu ängstliches Festhalten am Bestehenden blockiert notwendige Veränderungen. Mutige Innovationen ermöglichen im Gegenzug die Fortdauer bestehender und vertrauter kleinteiliger Angebote. Entscheidende Faktoren sind Kundenfrequenz = attraktive Einkaufslagen sowie Kundenzufriedenheit = Umsatzbindung. Mit Realisierung der konkreten Planungen für das Rick-Gelände ergibt sich eine VF von 32.873 m² (= + 8,5 % gegenüber dem Stand 2015); in der Kategorie unter 500 m² wären dann 71 Geschäfte mit 5.579 m² (Ø 78,6 m² VF) vorhanden.

Während die Relation m² VF/Ew. im als Mittelzentrum klassifizierten Sinzig sowohl 1993 als auch 2005 mit 0,9 weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,3 – 1,5 lagen, konnte der Wert für Sinzig mittlerweile auf 1,78 erhöht werden. Zieht man allerdings die beträchtlichen Außen- und Ausstellungsflächen der Gartenfachmärkte ab, so verbleibt ein Wert von 1,55 m²/Ew. – und dies liegt nur leicht über dem aktuellen bundesdeutschen Durchschnitt. Im benachbarten Mittelzentrum Bad Neuenahr-Ahrweiler wurde 2012 eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 2,42 m²/Ew. errechnet. Für ein kleines Mittelzentrum wie Sinzig ist eine Verkaufsflächenausstattung im Bereich 1,5 - 2,0 m²/Ew. ein durchschnittlicher und angemessener Wert. Der Zuwachs des letzten Jahrzehnts ist somit primär ein Aufholprozess ausgehend von äußerst niedrigen Werten: Sinzig erfüllt somit die Ansprüche, die an ein Mittelzentrum gestellt werden müssen, gestellt werden können.

Durch die Neufassung des Zentralen Versorgungsbereiches im OT Sinzig (und erstmals im Dorfbereich OT Bad Bodendorf) erhöht sich der Anteil der im Zentralen Versorgungsbereich gelegenen Einzelhandelsflächen von derzeit 46,9 % auf dann 53,2 %.

Herkunft der Kunden und Bewertung der konkurrierenden Standorte

Im Rahmen einer Bachelor-Arbeit wurde im Jahr nach der Eröffnung des Kaufland Sinzig im Dezember 2012 mit Unterstützung der Geschäftsführung eine Kundenherkunftserfassung durchgeführt. Dabei ergaben sich folgende Relationen:

56,9 % der Kunden kamen aus Sinzig, 15,9 % aus Remagen, 10,8 % aus Bad Breisig und 5,2 % aus Bad Neuenahr-Ahrweiler. Die verbleibenden 11,2 % stammten aus Niederzissen, Bonn, Brohlthal, Grafschaft sowie vereinzelt aus Koblenz und Köln. Touristen gab es aufgrund des Befragungszeitraumes kaum. Kaufland ist durch seine extrovertierte Lage in direkter Nähe zum Bahnhof und an der B 9-Hochbrücke der am stärksten für Auswärtige sichtbare Einzelhändler in Sinzig. Zudem erfüllt er elementare Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Sinzig-Ost, etwa ein Drittel der Einwohner des OT Sinzig. Er steht in der Tradition und Nachfolge des 2007 in Bad Breisig geschlossenen Real-Marktes und deckt für einen weiteren Umkreis entsprechende Einkaufsbedürfnisse ab. So gibt es in Sinzig keinen Lidl, obgleich sich die beiden Vertriebslinien der

Schwarz-Holding bei der Standortwahl nicht abstimmen. Daraus kann geschlossen werden, dass Kaufland derzeit eher ein großer und guter Soft-Discounter als ein kleiner Verbrauchermarkt ist. Seine Anziehungskraft reicht aus, dass auch die Rewe-Tochter Penny und der Drogeriemarkt DM seine mittelbare Nähe gesucht haben. Die Behebung bisheriger Unzulänglichkeiten bei der Verknüpfung Kaufland/Penny/DM/Hagebau kann dazu beitragen, bisher noch brachliegende Potentiale des Standortes zu heben. Eine Erweiterung der Standortgemeinschaft um weitere Anbieter ist nicht wünschenswert. Allein um diese Perspektive auszuschließen, bedarf es der Flächenoption Rick-Gelände.

Durch Kaufland und Penny hat der in Sinzig seit den 1960er Jahren an verschiedenen Standorten präsente Aldi viel an Bedeutung eingebüßt, was das Interesse an der Teilhabe am Rick-Gelände erklärt. Ebenso wie der Edeka könnte der Aldi seine Kunden problemlos an den benachbarten neuen Standort lotsen. Gleiches gilt für den Discounter Rossmann, dem durch den flächengrößeren DM Drogeriemarkt kräftig Konkurrenz entstanden ist.

Der kurz nach dem Kaufland auf dem Schmickler-Gelände eröffnete Rewe deckt den Bedarf im südlichen Siedlungsbereich des OT Sinzig ab und fungiert als Primär-Versorger für die Ortsteile Westum und Koisdorf sowie Franken. Zudem ist der Rewe aufgrund seiner Lage an der L82 prädestiniert für Pendler aus dem angrenzenden Königfeld und den Dörfern der Eifel. Der Rewe hat hinsichtlich seiner Lage am Kreisel in direkter Nähe zur Kernstadt den Vorteil der Sichtbarkeit. Die Architektur ist großzügig, das Sortiment hochwertiger als am alten Standort. Derzeit hat der Rewe klare Vorteile als Vollsortimenter gegenüber dem Konkurrenten Edeka an der Kölner Straße (Flächengröße, Erscheinungsbild). Die Kundschaft des Rewe dürfte in weit höherem Maße als beim Kaufland aus dem Stadtgebiet Sinzig stammen.

Aufgrund der Lage abseits der Durchgangsstraßen dürfte der Anteil auswärtiger Kunden beim geplanten Rick-Gelände am geringsten ausfallen. Die Kölner Straße hat ebenso wie die Barbarossa-Straße nur mehr beschränkte überörtliche Bedeutung. Für Bad Bockendorf würden die Kombination Edeka/Aldi/Rossmann verstärkt Nahversorgungsfunktionen erfüllen, insbesondere wenn die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad/E-Bike optimiert wird. Gleiches gilt für den Siedlungsbereich östlich der Kölner Straße und nördlich der Ahr. Die Nachbarschaft zu Ahr (Tourismus) und Schloss bietet dem Standort Potentiale, um diese Bereiche stärker als bisher mit der Kernstadt zu verknüpfen. Kein großflächiger Einzelhandel in Sinzig hat solch eine Nachbarschaft und es bedarf architektonischer Sensibilität, um den Gegebenheiten gerecht zu werden und die Akzeptanz bei den Kunden zu sichern.

Flächenpotentiale

Bei der vom Büro bdS Kommunalberatung 2004 im Auftrag der Stadt Sinzig durchgeführten Großen Haushaltsbefragung in Sinzig wurde sehr differenziert die örtliche sortimentspezifische Kaufkraftbindung erfasst. Durch Abgleich mit Befragungen in anderen Grund- und Mittelzentren konnte im Nachhinein unabhängig vom Prozentwert der Kaufkraftbindung ein seinerzeitiges Stärken-Schwächen-Profil entwickelt werden.

Stark überdurchschnittliche Kaufkraftbindungen:

- Baumarktsortimente
- Reformhaus, Öko-, Bioprodukte
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Schulbedarf, Schreibwaren

- Bücher
- Spielwaren
- Blumen-, Gartenbedarf
- Kosmetik
- Elektrogeräte für den Haushalt

Überdurchschnittliche Kaufkraftbindungen:

- Radio, TV
- Baby-, Kleinkinderbedarf
- Getränke
- Zeitschriften, Tabak, Lotto
- Haushaltswaren, Dekor
- höherwertige Lebensmittel
- Auto, Autozubehör
- Medikamente
- Textilien junge Erwachsene (22-35 Jahre)
- kleine Textilien

Durchschnittliche Kaufkraftbindungen:

- Haltbare Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Textilien Jugendliche (13-21 Jahre)
- Sportartikel
- Computer, EDV

Unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungen:

- Frische Lebensmittel
- Textilien Erwachsene (35+)
- Textilien Kinder (2-12 Jahre)
- Möbel

Stark unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungen:

- Fahrrad
- Schuhe, Lederwaren

Zum Zeitpunkt der Befragung hatte Sinzig eine unausgewogene Einzelhandelsstruktur mit einerseits ausgeprägten Stärken und andererseits (für ein Mittelzentrum) markanten Schwächen. In der Folgezeit entstanden zusätzlich zum Bestand ergänzend Lebensmittler (Kaufland), Drogeriemärkte (DM), ein zweiter Fahrradhändler; bestehende Anbieter wie Rewe vergrößerten die Verkaufsfläche; im Kernbereich entstanden neue Geschäfte, die Defizite minderten (Textil: Adora, Weber) oder aber auch von existierenden Stärken und hohen Kaufkraftbindungen profitierten (Gartenbau, Baumarkt, Buchhandel). Als Mittelzentrum verfügt Sinzig derzeit über ein ausdifferenziertes Angebot bei Lebensmitteln, von Reformhaus (Bad Bodendorf), Bioladen, Feinkost/Delikatesen, Obst- und Gemüsehandel und Lebensmittelhandwerk über Vollsortimenter bis hin zu Verbrauchermarkt, Discounter und ethnischen Spezialanbietern. Daher bietet die Darstellung ‚Verkaufsflächen nach Sortimentseinheiten‘ nur eingeschränkten Erkenntnisgewinn, soll aber hier (im Vergleich zur Erhebung von Markt+Standort 2010, Abb. 19) doch genannt werden:

Tabelle 6 Verkaufsflächen nach Sortimenten in Sinzig 2010/2015 (in m² VF)(Kategorien entsprechen Markt+Standort 2010)

	2010	2015	Veränderungen (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	6.285	8.251	+ 31,3
Gesundheits- und Körperpflege	1.640	2.397	+ 46,2
Bekleidung, Lederwaren	1.655	1.681	+ 1,6
Schuhe	115	130	+ 13,0
Uhren, Schmuck, Optik	195	302	+ 54,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	490	1.113	+ 127,1
Elektrowaren	565	769	+ 36,1
Bücher, Schreibwaren	355	479	+ 34,9
Möbel und Einrichtungsbedarf	1.215	785	- 35,4
Bau-, Garten, Heimwerkerbedarf	11.325	13.874	+ 22,5
Hobby- und Freizeitartikel	455	515	+ 13,2
Σ	24.295	30.296	+ 24,7

Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach Markt+Standort 2010

Zum Abschluss noch eine Klarstellung: Die GfK (Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg) berechnete für Sinzig 2014 eine Einzelhandelszentralität von 106,8. Die Nennung dieser Ziffer hat zu Interpretationen geführt, Sinzig habe bereits derzeit einen Kaufkraftzufluss, der zu Lasten von Nachbargemeinden ginge.

Darauf kann folgende Antwort gegeben werden: Zum einen bedingt der Status ‚Mittelzentrum‘ eine Zentralität, d.h. „Bedeutungsüberschuss“ durch Kaufkraftzufluss aus Grundzentren. In dieser Hinsicht hat sich Sinzig gut entwickelt. Bestand 2010 lediglich im Bereich ‚Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf‘ ein Bedeutungsüberschuss, so haben nunmehr 2015 drei von elf Sortimentsbereiche diesen Status erreicht. Problematisch sind unverändert die geringen Kaufkraftbindungen bei Textil und Schuhen; geschwunden ist das Angebot bei Mobiliar. Aus der Relation Umsatz und Kaufkraft ergibt sich die ‚Zentralität‘: mehr Umsatz als Kaufkraft vor Ort ergibt Werte über 100, weniger Umsatz als Kaufkraft ergeben Kaufkraftabfluss und damit Werte unter 100. Der GfK-Wert von 106,8 bezieht sich auf die umstrittene Deutschland-Setzung 100,0 (= die GfK geht davon aus, dass Deutschland bei Umsatz und Kaufkraft ausgeglichen ist). Daraus werden regionale und lokale Abweichungen errechnet, die ihrerseits auf Gesamt-Deutschland bezogen werden. Rheinland-Pfalz hat daher die GfK-Zentralität 96,2, der Kreis Ahrweiler

die GfK-Zentralität 92,8. Die GfK-Zentralität von Sinzig ergibt sich aus die Relation ‚Kaufkraft-Index je Ew.‘ = 96,2 und ‚Point-of-Sale-Index je Ew.‘ = 102,8.

$$102,8 : 96,2 = 106,8$$

9 Glossar

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	<p>Die Kaufkraft für den Einzelhandel ist der Teil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur Ausgaben berücksichtigt, die dem Einzelhandel zugutekommen. Berücksichtigt werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kleidung, Schuhe, übrige Güter für Haushaltsführung, Körper- und Gesundheitspflege, Bildung und Unterhaltung, persönliche Ausstattung. Ausgaben für Kraftfahrzeuge und Brennstoffe sowie Dienstleistungen und Reparaturen bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Verschiedene Institute wie bspw. GfK oder IfH Retail Consultants ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen:</p> <p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. € gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet zur Verfügung stehenden Betrag an, bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf wird ein Durchschnittswert in € für jeden Einwohner dieses Gebietes berechnet. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer in Promille gibt das Gewicht dieses Gebietes im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik Deutschland an, während die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-relevanten Einzelhandelskennziffer zum Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland (Index =100) angibt.</p> <p>Berechnungsgrundlage sind Einkommens- und Verbraucherstichproben von über 60.000 deutschen Haushalten, die vom statistischen Bundesamt ermittelt wurden. Die Berechnung der zugrunde liegenden Einkommen erfolgt aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik und berücksichtigt staatliche Transferleistungen (Renten, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld und -hilfe, BAföG).</p>
Kaufkraft	<p>Die Kaufkraft kann vereinfacht als die Summe des verfügbaren Einkommens pro Region bezeichnet werden, die für den privaten Verbrauch innerhalb eines bestimmten Zeitraums ausgegeben werden kann.</p>
Kaufkraftabfluss	<p>Der Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der nicht im eigenen Ort gebunden werden kann. Er fließt folglich in andere Gemeinden/das Umland/Versandhandel ab. Kaufkraftabflüsse geben ein räumliches Bild der Einkaufsorientierung der Bevölkerung ab.</p>

Kaufkraftbindung	Gegenteil des Kaufkraftabflusses. Hier ist der Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gemeint, der in der eigenen Gemeinde gehalten und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kaufkraftkennziffer	Dies ist eine Kennziffer, mit derer Aussagen über die regionale Verteilung der Kaufkraft getroffen werden können. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlauben sie quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage nach Ver- und Gebrauchsgütern. Eine qualitative Bewertung der Kaufkraft erlaubt das regionale Kaufkraftniveau. Es gibt an, ob ein Gebiet tendenziell über oder unter dem Kaufkraft-Bundesdurchschnitt liegt (Wertmarke = 100). Eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von 100 entspricht der allgemeinen, durchschnittlichen Einkaufssituation der deutschen Haushalte.
Nahbereich 700-m-Radius	Der 700 m-Radius wurde in Anlehnung an die Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW angesetzt; er entspricht etwa dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Dabei wird unterschieden zwischen einem 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich und einem 700 m-Radius um einen Lebensmittelbetrieb (ab 400 m ² VKF). Dabei ist anzumerken, dass es sich bei dem 700 m-Radius um eine theoretische Darstellung handelt; mögliche Umfeldfaktoren, die sich ggf. auf die Ausdehnung des Nahbereichs auswirken können (z. B. Barrierewirkung einer Bahnlinie oder eines natürlichen Reliefs, Wettbewerbssituation) wurden dabei nicht berücksichtigt.
Nahversorgung	Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit (Nahbereich 700-m-Radius) für möglichst viele Einwohner gegeben ist.
Nahversorgungsbereich (NVB)	Ein NVB verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar und bietet überwiegend Waren des täglichen (kurzfristigen) Bedarfs

an. Im Vordergrund steht die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Ein NVB verfügt überwiegend über zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, die durch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Post, Friseur oder Bank vervollständigt werden.

Der NVB ist i.d.R. in das Siedlungsgefüge integriert und eine erkennbar städtebauliche Einheit (bspw. Platz, Gartengestaltung).

Sortiment

Sortimente sind alle angebotenen Artikel eines (Einzel-)Handelsunternehmens. Es wird zwischen Kern-, Grund- und Randsortiment unterschieden.

Mit dem Kernsortiment (oft identisch mit dem Grundsortiment) wird der Hauptumsatz eines Betriebes erwirtschaftet und sichert die Rendite des jeweiligen Händlers. Des Weiteren definiert es die Branche des Handelsbetriebes. In einigen Unternehmen weichen Kern- und Grundsortiment voneinander ab; dies kann geschehen wenn bspw. ein Sanitärhändler Leuchten in sein Sortiment mit aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die eigentlichen Sanitärprodukte.

Das Randsortiment dient der Ergänzung des Sortiments, der Anteil am Umsatz sollte eher gering sein. Sie werden mit in das Angebot aufgenommen, um dem Kunden einen zusätzlichen Service bieten zu können. Ferner bringen sie zusätzlichen Gewinn.

Die Sortimentsbildung kann nach verschiedenen Kriterien erfolgen, so z.B. nach Bedarfsgruppen, nach Preislagen oder auch nach Fristigkeit des Bedarfs.

Die Sortimentstiefe hängt davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet (z.B. viele verschiedene Kühlschränke der verschiedenen Marken). Die Sortimentsbreite hängt davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt (z.B. nur Kühlschränke eines Vertragspartners).

Es gibt zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Städtisch integrierte Lage (siL)

Eine siL befindet sich vom Grundsatz innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs oder Wohnsiedlungsbereichs. Kennzeichnend für eine derartige Lage ist insbesondere eine im unmittelbaren Umfeld befindliche Mantelbevölkerung. Die generelle bauliche Dichte und auch die der Einzelhandelsnutzungen reichen nicht aus, um diese Lage als ZVB einzuordnen.

Städtisch nicht integrierte Lage (niL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den siL durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Somit können auch Bereiche außerhalb eines Zentrums gemeint sein. In vielen Fällen sind dies Einzelhandelsstandorte in Industrie- und Gewerbegebieten oder im Außenbereich einer Kommune.
Verkaufsfläche	Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum und Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen, Büroräume etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).
Verkaufsflächenausstattung (auch Flächenausstattung; VKF)	Die VKF kann generell für den gesamten Einzelhandel oder für einzelne Sortimente angegeben werden. Sie bezieht sich auf die verfügbaren m ² pro Einwohner. Die VKF dient der quantitativen Vergleichbarkeit zu ähnlich gelagerten Standorten und somit dem Erkennen einer Über- oder Unterversorgung in der Region. Der Bundesdurchschnitt liegt bei etwa 1,3 – 1,5 m ² pro Einwohner.
Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)	Der ZVB ist ein nach dem BauGB (§§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3)) und der BauNVO (§ 11 (3)) zu schützender Bereich. Dieser ergibt sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitpläne, Raumordnungspläne), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen. Des Weiteren spielen tatsächliche und örtliche Verhältnisse hinein. Innerhalb einer Gemeinde oder Kommune kann es mehrere ZVBs geben (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren). Er muss zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, es muss jedoch eine eindeutige Planungskonzeption vorliegen (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens). Er definiert sich aus einer Multifunktionalität, wie z.B. der Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, Verwaltung, Kultur, etc. Es handelt sich somit um einen Teil der eigentlichen Innenstadt.

Die Abgrenzung des ZVB ist unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten vorzunehmen: er kann über die innerstädtischen Grenzen des Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit der Kerngebietsausweisung des Bebauungsplans übereinstimmen.

Abgrenzungskriterien sind: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter, Multifunktionalität (= funktionale Kriterien) und Bauungsstruktur, Gestaltung der Verkehrsstruktur, Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren, Gestaltung des öffentlichen Raums, Ladengestaltung, Ladenpräsentation (= städtebauliche Kriterien).

Zentralität

Die Zentralität eines bestimmten Gebietes – in der Regel einer Kommune – ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Umsatz- und Kaufkraftkennziffer und wird als Quotient ermittelt.

Werte über 100 % bedeuten einen Kaufkraftzufluss (per Saldo) an den Einzelhandelsstandort von außerhalb des zugrunde gelegten Raums, Werte unter 100 % lassen auf Kaufkraftabflüsse an andere Einzelhandelsstandorte schließen.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Laut LEP IV 2008 sind folgende Sortimente als zentrenrelevant ausgewiesen:

- 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, Mo-
fas
 - Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
- Im Rahmen der kommunalen Einzelhandelskonzepte
kann diese Liste erweitert oder reduziert werden.

10 Literatur

- AMENDT, K.-F. (2012): Mordgesellen, Pilger, Kaufleute und Spitzbuben ... auf zwei histo-
rischen Fernstraßen im Kreis Ahrweiler
- AMENDT, K.-F. u. W. DIETZ (2015): 750 Jahre Stadt Sinzig ... aber wann genau?
- BAD NEUENHR-AHRWEILER – Die Kreisstadt stellt sich vor (2003)
- BARTHEL, FIONA (2013): Möglichkeiten zur Verknüpfung benachbarter Einzelhandels-
standorte. „Kann großflächiger Einzelhandel eine ergänzende Stärkung für den
Ortskern darstellen?“ Aufgezeigt am Beispiel von Kernstadt und Kaufland Sin-
zig. Unveröffentlichte Bachelorarbeit, WWU Münster
- BBE HANDELSBERATUNG WESTFALEN GMBH (2013): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde
Laer
- BDS KOMMUNALBERATUNG (2005): Ergebnisse der Großen Haushaltsbefragung in Sinzig
2004
- BERS, G. U. C. DOOSE (HRSG.)(1994): Der italienische Architekt Alessandro Pasqualini
(1493-1559) und die Renaissance am Niederrhein
- BIOTOP CONSULTING SINZIG (2014): Stellungnahme zum Lückenschluss der B 266 zwischen
Heimersheim und Bad Bodendorf bezüglich Natur-, Arten- und Landschafts-
schutz zur Ersteinschätzung der Machbarkeit. Online unter: [https://gruene-
aw.de/wp-content/uploads/2014/12/20141030125813.pdf](https://gruene-aw.de/wp-content/uploads/2014/12/20141030125813.pdf)
- DIETZ, W. (2013): Sinziger Lebensmitteleinzelhandel im Wandel (1945 – 2013). In:
Landkreis Ahrweiler (Hrsg.)(2013): Heimatjahrbuch 2014
- ENGELBRECHT ET. AL. (2003): Rheingold. Menschen und Mentalitäten im Rheinland. Eine
Landeskunde
- FLINK, K. (2003): Ahrweiler unter dem Krummstab
- FLINK, K. (2010): Rigomagvs – Remagen. Vom Römerkastell über den Fiskalbezirk zur
Freien Stadt, Beiträge zur Stadtgeschichte 1
- FLINK, K. (2013): Rigomagvs – Remagen. Die Stadt und ihr Recht / Verfassung und Ver-
waltung, Beiträge zur Stadtgeschichte 2
- HAFFKE, J. (1979): Vom Winzerdorf zum Badeort – Bad Bodendorf und sein Fremdenver-
kehr im 19. und 20. Jahrhundert
- HAFFKE, J. U. B. KOLL (HRSG.)(1983): Sinzig und seine Stadtteile – gestern und heute
- HAFFKE, J. (1993): Sinzig - Bad Bodendorf
- HAFFKE, J. (2011): Wohin mit dem Verkehr? 50 Jahre Diskussion um die B 266 in Bad
Bodendorf. In: LANDKREIS AHRWEILER (HRSG.)(2012): Heimatjahrbuch 2012. S.
41 – 43

- HANTSCH, I. (2000): Atlas zur Geschichte des Niederrheins
- HEIß GEBRANNT UND UNVERWÜSTLICH – 140 Jahre Fliesen aus Sinzig (2012), Ausstellungskatalog im Heimatmuseum Sinzig
- HEIMAT- UND BÜRGERVEREIN BAD BODENDORF E.V. (HRSG.)(O.J.): Ein Spaziergang mit „Unterbrechungen“ durch das liebenswerte Bodendorf der 20/30er Jahre
- HELBACH, U. (1986): Das Reichsgut Sinzig
- HELBACH, U. (1994): Sinzig, Rheinischer Städteatlas 62
- ISU (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Breisig - Entwurf
- JARASS, H.D. (2010): Einzelhandel und Planungsrecht, Beiträge zum Raumplanungsrecht 242
- JUNKER + KRUSE (2012/2015): Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler - Fortschreibung
- KINKEL, G. (1999)[1849]: Die Ahr – Eine romantische Wanderung vom Rheintal in die Hohe Eifel
- KNOLL, G. (2004): Hexenjagd – Hexenverfolgung im Kreis Ahrweiler 1500-1660
- KREIS AHRWEILER (HRSG.)(1989): Kreis Ahrweiler unter dem Hakenkreuz
- MARKT + STANDORT (2013): Einzelhandelskonzept für die Stadt Remagen
- MARKT + STANDORT (2010): Einzelhandelskonzept für die Stadt Sinzig
- MENACHER, A. U. M. RÖCKE (2002): Das Sinziger Schloss, Rheinische Kunststätten 470
- MENACHER, R. U. H.-U. REIFFEN (1996): ‚Knoblauch und Weihrauch‘ – Juden und Christen in Sinzig 1914 bis 1992
- MINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR SPORT, OBERSTE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE RHEINLAND-PFALZ (HRSG.)(2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)
- NEU, P. (1982): Altenahr, Rheinischer Städteatlas 37
- NEU, P. (2001): Heimersheim, Rheinischer Städteatlas 75
- NEUMANN CONSULT (2015): Sinzig für Alle! Handlungskonzept für ein barrierefreies Sinzig - Endbericht
- RITZERFELD, U. (1996): Linz, Rheinischer Städteatlas 64
- SCHWEWE, D. (2004): Geschichte Sinzigs und seiner Königspfalzen – Angelpunkte der Römer, Karolinger, Staufer zwischen Ober- und Niederrhein 40 bis 1227
- SCHILP, T. (1989): Bad Breisig, Rheinischer Städteatlas 48
- SCHMITZ, A.N. (1995): Linz – Historisch-touristischer Stadtführer
- SCHNEIDER, R. (2004): Bad Neuenahr-Ahrweiler im Spiegel alter Ansichtskarten
- SEEL, K.-A. U. H. SCHMALZ (2001): Sinzig. Aus: DIE REIHE ARCHIVBILDER
- STADT SINZIG (2015): Bebauungsplan ‚Ehemalige MPG-Hallen‘

Sonstige Quellen:

- Gausmann-Pressebild (2015): Luftaufnahme Rick-Gelände

Webseite Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: <http://www.bkg.bund.de>. Zuletzt abgerufen am 30.07.2015.

Webseite Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz: <http://map1.naturschutz.rlp.de/lanismobile>. Zuletzt abgerufen am 26.02.2016.

Webseite Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: <http://www.statistik.rlp.de/home>. Zuletzt abgerufen am 10.09.2015.

Webseite Stadt Sinzig: www.sinzig.de. Zuletzt abgerufen am 11.09.2015

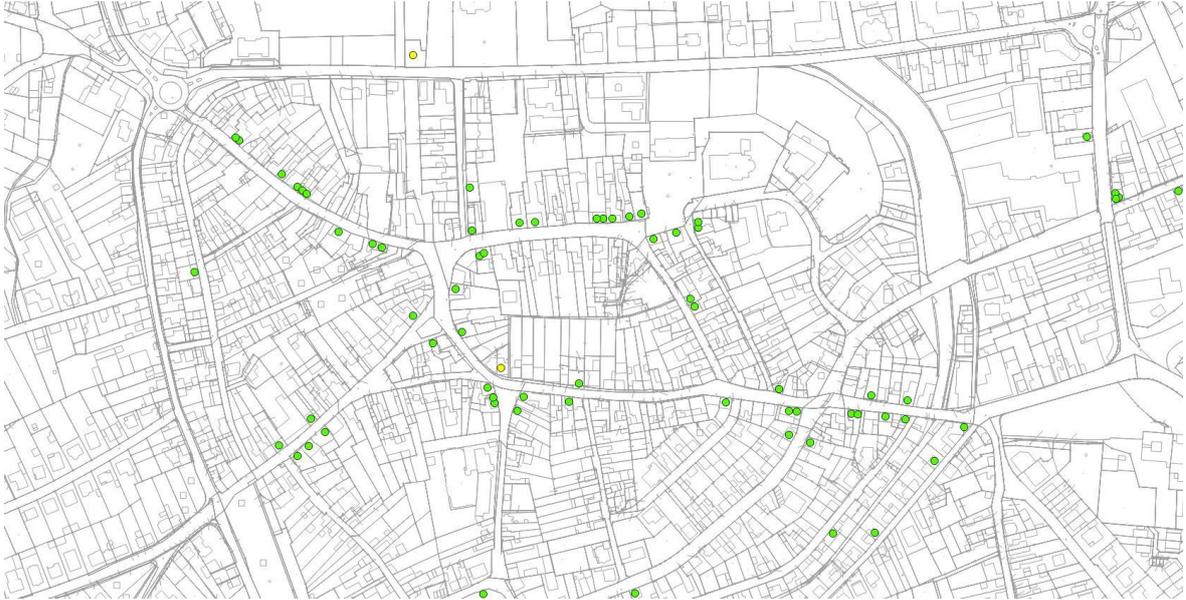
Webseite Touristik-Service Sinzig: <http://www.sinzig-info.de/de/>. Zuletzt abgerufen am 10.09.2015.

Wir danken der Stadt Sinzig für die zur Erarbeitung des Gutachtens bereitgestellten Karten und Materialien.

Die Fotografien (Bad Bodendorf) entstanden im Rahmen einer Ortsbegehung und stellen die Situation Mitte Februar 2016 dar.

11 Anhang

Abbildung 47 Nahversorgungssituation in Sinzig 1952



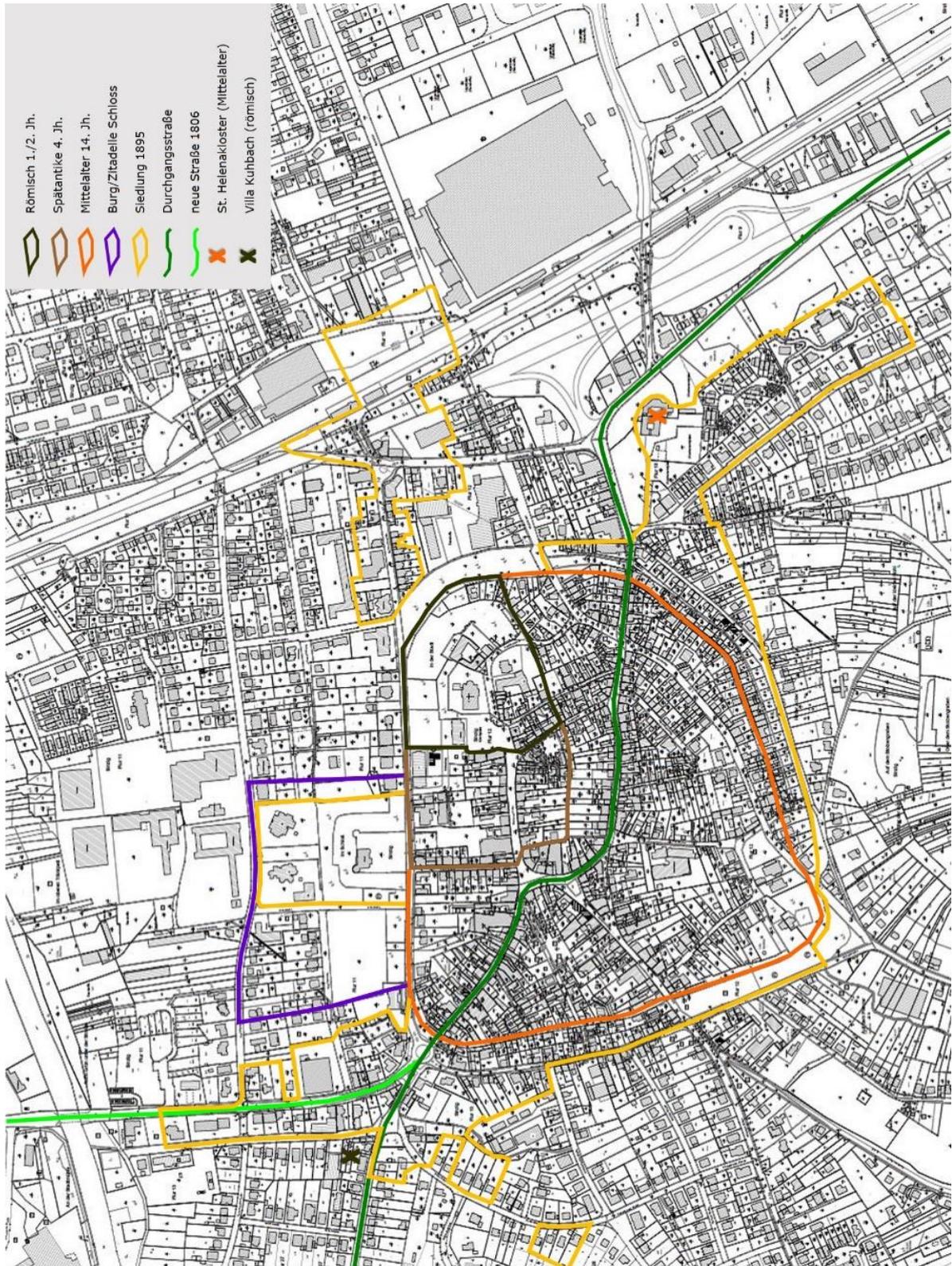
Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach DIETZ 2013

Abbildung 48 Nahversorgungssituation in Sinzig 2013



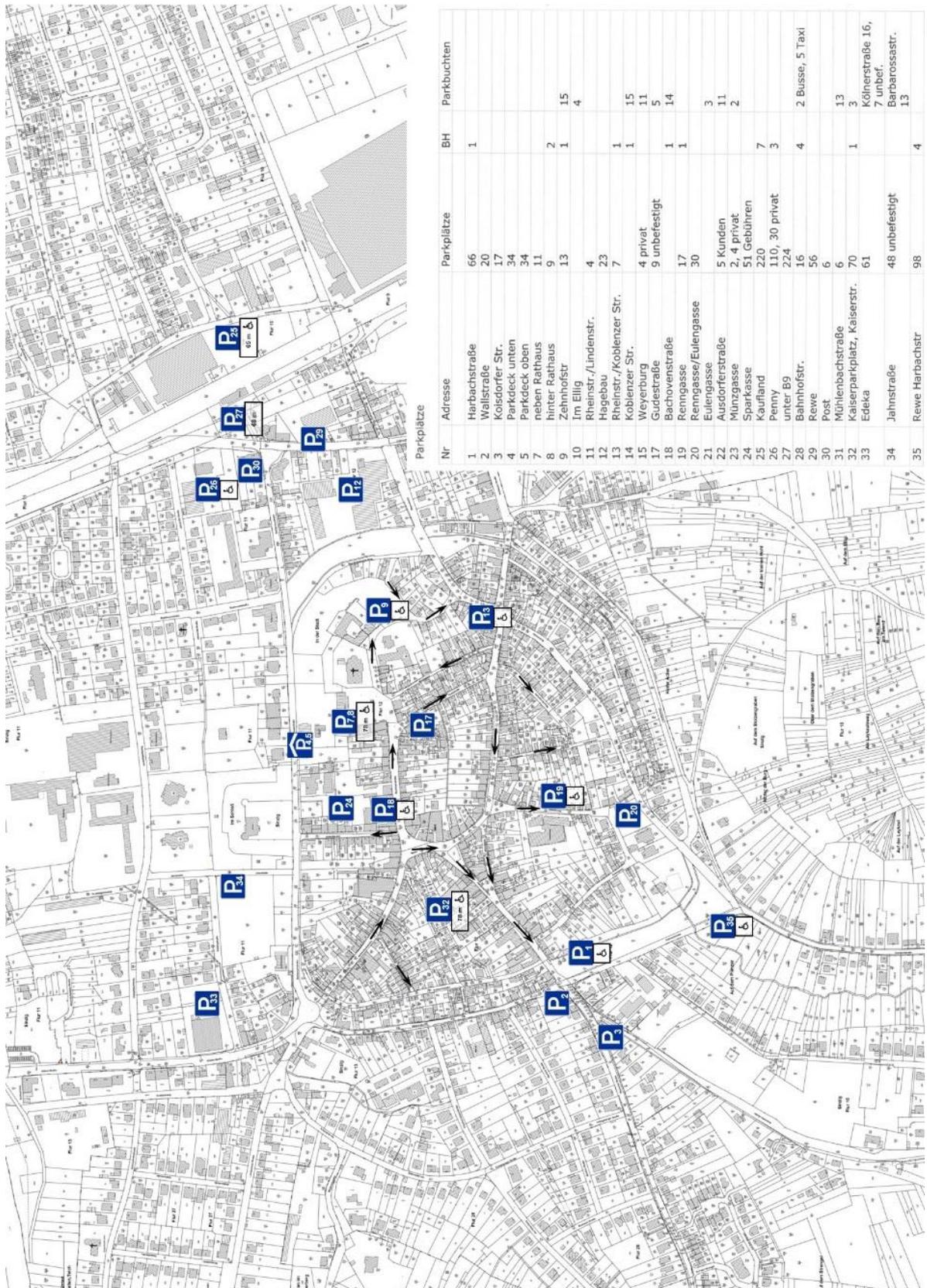
Quelle: Eigene Darstellung; Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme bds Kommunalberatung

Abbildung 49 Siedlungsgenese Sinzig bis 1895



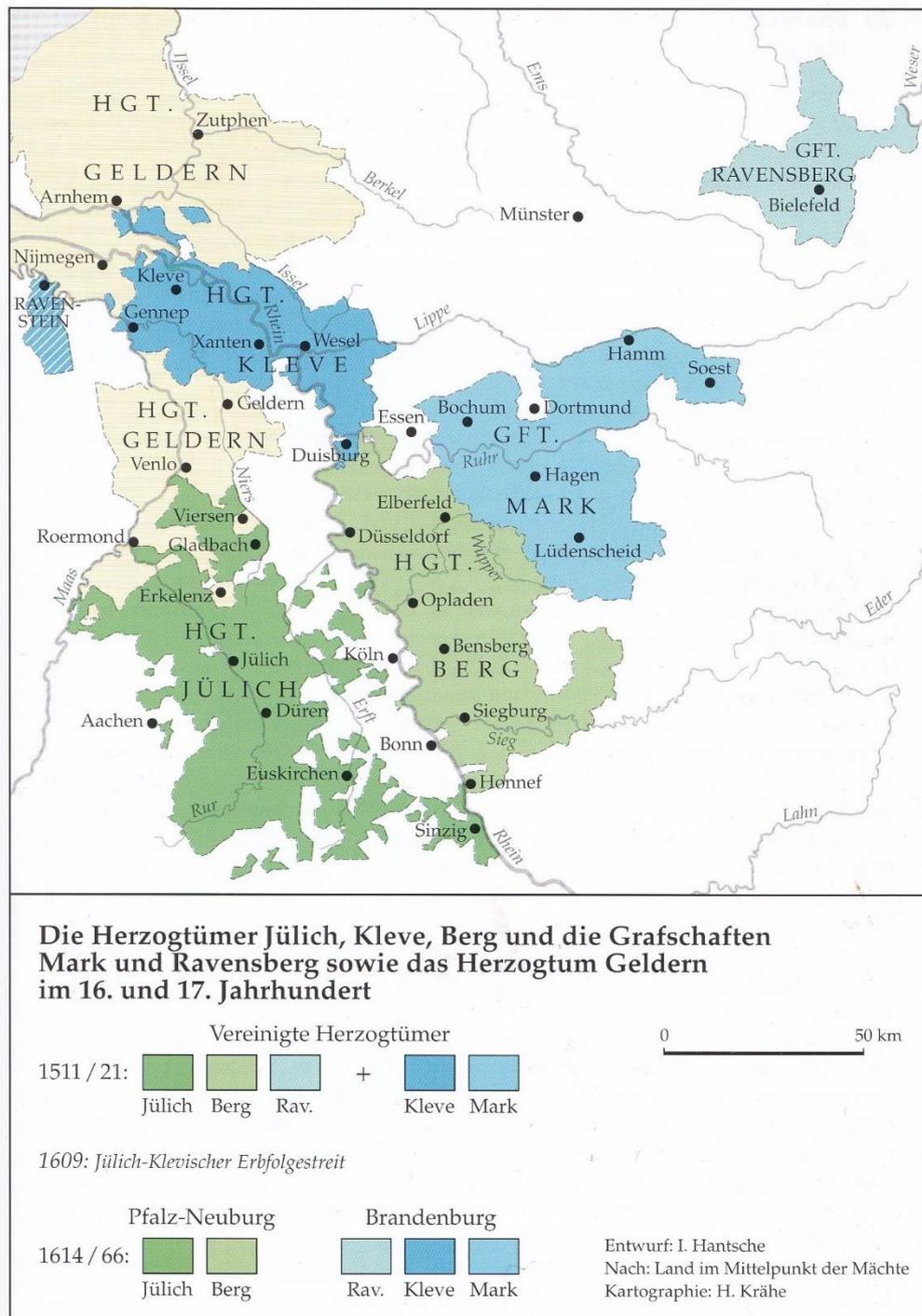
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 50 Parksituation Kernbereich Sinzig 2013



Quelle: Eigene Darstellung

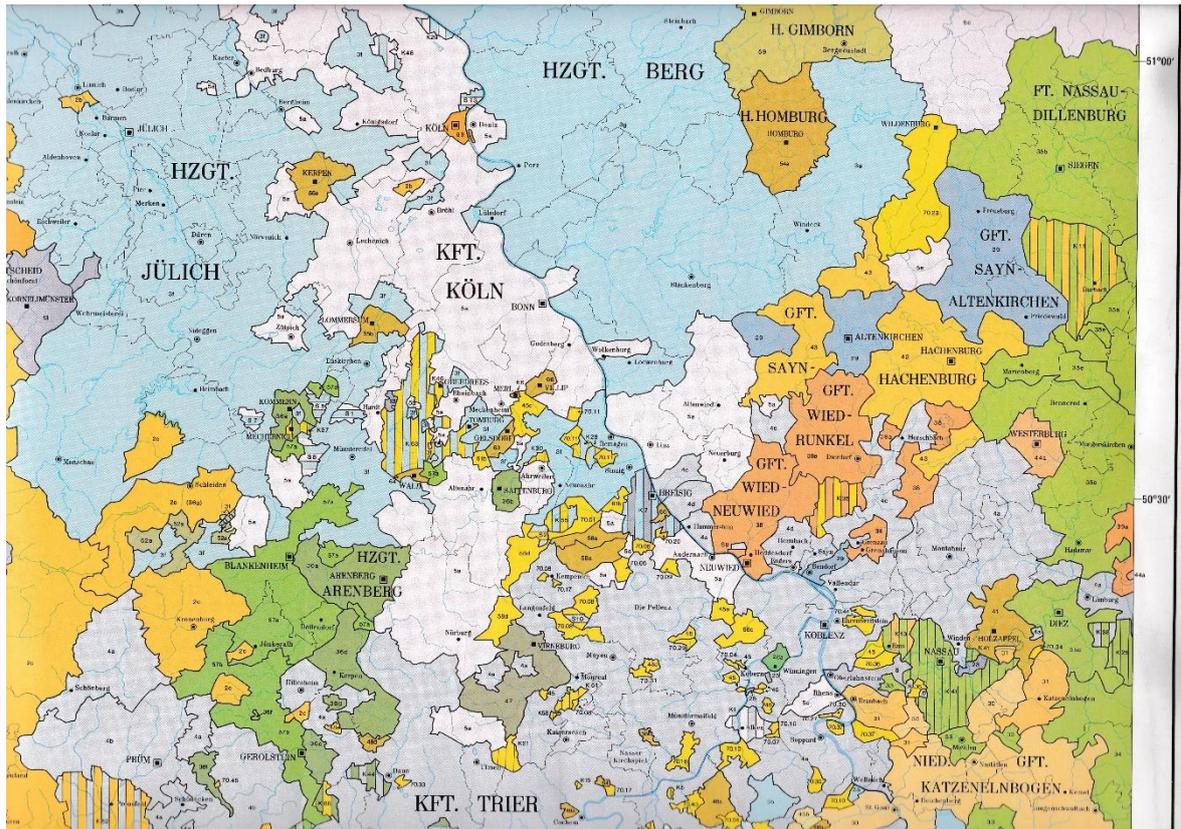
Abbildung 51 Sinzig am Randbereich der Vereinigten Herzogtümer



Karte 28: Die Herzogtümer Jülich, Kleve, Berg und die Grafschaften Mark und Ravensberg sowie das Herzogtum Geldern im 16. und 17. Jahrhundert

Quelle: Atlas zur Geschichte des Niederrheins, Band 1

Abbildung 52 Sinzig und Umland 1789



Quelle: Geschichtlicher Atlas der Rheinlande

Tabelle 7 Kartierschlüssel/Farblgende (nur Erdgeschoss!) Einzelhandel – Dienstleister – Gastronomie

B	Bank	H	Haushaltsbedarf
Bg	Filiale Geschäftsbank	Hb	Baumarktsortimente (Heimwerker, Werkzeug)
Bs	Filiale Sparkassen	Hd	Dekoration (Porzellan, Tischkultur)
Bv	Filiale Volks-, Genossenschafts-Bank	He	Elektrogeräte f.d.Haushalt (weiße Ware)
D	Dienstleister	Hf	Radio, Fernsehen, Handyshop
Db	Beratung, Information (Caritas etc.)	Hg	Geschenkartikel
Dc	Kopierladen, Druckerei	Hh	Haushaltswaren
Dd	Fahrschule	Hk	Kleinelektrogeräte
De	Sauna, Fitnessstudio	Hi	Lampen, Leuchten, Beleuchtung
Df	Frisör	Hm	Möbel, Einrichtung
Dg	Sonnenstudio, Thaimassage	Hr	Raumausstatter-Bedarf (Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- & Sonnenschutz)
Dh	Ladengeschäft Handwerker	HS	Souvenirs, Touristenbedarf
Dk	Reinigung	Ht	Bodenbeläge, Tapeten, Farbe/Lacke
Dm	medizinische Dienstleistung (Ärzte, Physiotherapie, etc.)	Hx	Matratzen
Do	Fotostudio	K	Körperpflege
Dp	Tattoostudio	Ka	Apotheke
Dq	Postalische Dienste (Post, DHL, Hermes etc.)	Kd	Drogeriemarkt
Dr	Reisebüro	Ko	Optiker, Hörgeräte
Ds	Schlüsseldienst, Schuhreparatur	Kp	Parfümerie
Dt	Tankstelle / Werkstatt	Kr	Reformhaus
Dv	Versicherungsbüro	Ks	Sanitätsbedarf
Dx	Videothek	L	Lebens- und Genussmittel
Dy	Spielautomaten	Lb	Bioladen
Dz	Bestatter	Ld	Discounter (Aldi, Lidl, Penny, etc.)
E	Bildung, Kunst	Lh	Handwerk (Bäcker, Fleischer)
Ea	Antiquitäten (teuer)	Lk	Kiosk, Tabak
Eb	Buchhandel, Antiquariat	Ln	einfach / Standardprodukte
Ej	Juwelier, Schmuck	Lo	Obst, Gemüse
Ek	Kunstgewerbe, Galerie	Ls	Spezialsortiment (= hochwertig)
Em	Musikalien	Lt	Getränkemarkt
Er	Bilder, Rahmen	Lw	Weine und Spirituosen regional
Es	Schreibwaren, Zeitschriften, Bürobedarf	Lx	Weine und Spirituosen nichtregional
Eu	Uhrmacher	O	Leerstand
Ev	Rahmung, Bilder/ Poster	Og	Leerstand Geschäft marktfähig Bronze nicht marktfähig Schwarz
F	Sonstiger Einzelhandel	Ow	Leerstand Wohnen
Fa	Autobedarf, Autohandel	T	Textil / Bekleidung
Fb	Blumen, Gartenbedarf	Tb	Bekleidung einfach (billig)
Fc	Computer, EDV	Tg	Stoffe / Garne, Kurzwaren
Fe	Esoterikbedarf	Th	Heimtextilien (HBT, Handtücher, Bettwäsche, etc.)
Ff	Fahrrad, Zweiradhandel	Tk	Kinderkleidung, Babybedarf
Fg	Gerümpel, Trödel, Sammelbedarf	Tl	Lederwaren, Schuhe
Fj	Jaqd- und Angelbedarf	Tm	Modeschmuck
Fl	Landhandel (Agravis, Raiffeisen etc.)	Tp	Pelzwaren
Fm	Modellbau	Ts	Sportkleidung, Sportbedarf, Outdoor
Fo	Fotobedarf	Tt	Bekleidung hochwertig
Fq	Sportzubehör (Tauchshops, Golf, Tennis, Kanu, etc.)	Tu	Dessous, Lingerie
Fr	Restposten (Thomas Phillips etc.)	W	Warenhaus
Fs	Spielwaren	We	Ein-Euro-Shop
Ft	Tonträger (CD, Schallplatten), DvD	Wk	Kleinpreis-Warenhaus
Fv	Versand	X	keine Nutzung (auch nicht Wohnen, Gewerbe)
Fx	Sexshop, Erotik		
Fz	Zoohandel, Tierbedarf		
G	Gastronomie / Beherbergung		
Gb	Gastronomie billig (max. > 12 €)		
Gc	Café, Konditorei		
Gk	Bier- und Kornkneipe		
Gt	Gastronomie teuer (max. > 25 €)		
Gx	Take away (ohne Sitzgelegenheit)		

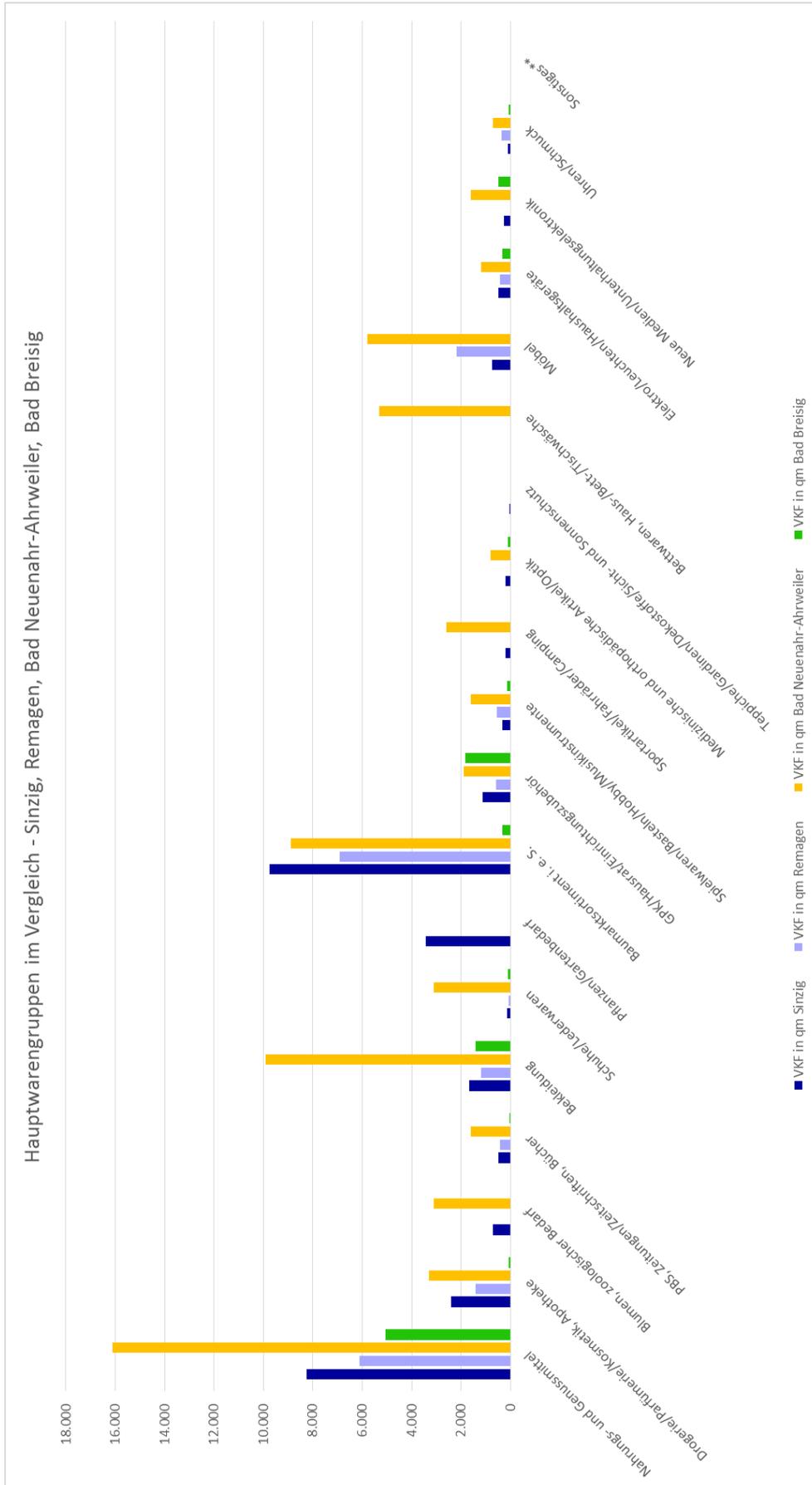
Unterstreichung = in der Stadt Sinzig vorhanden

Abbildung 53 Luftaufnahme Rick-Gelände



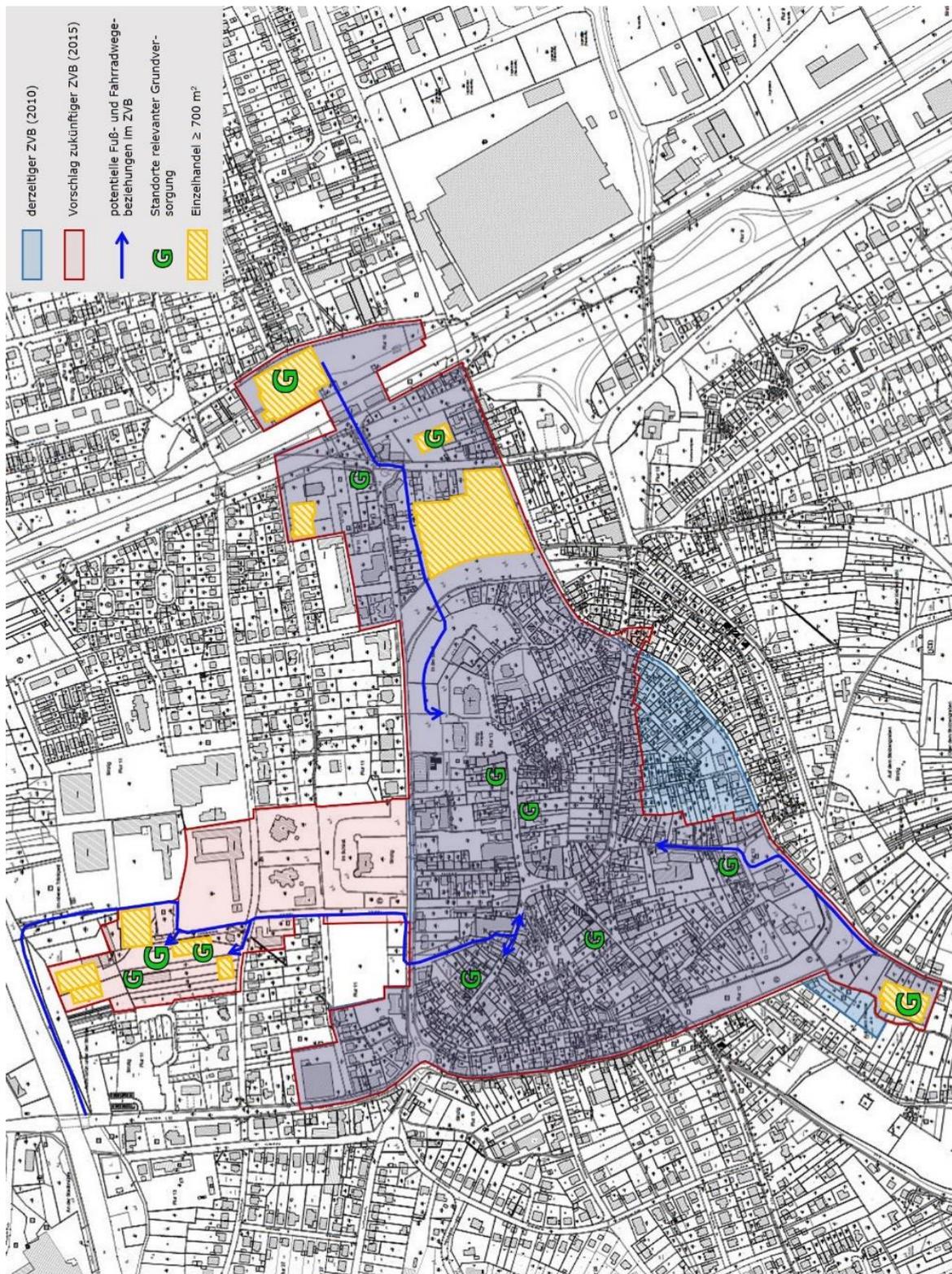
Quelle: Gausmann-Pressebild, Januar 2015

Abbildung 54 Hauptwarengruppen im Vergleich - Sinzig, Remagen, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Bad Breisig



Quelle: Eigene Darstellung nach entsprechenden Einzelhandelsgutachten

Abbildung 55 Angestrebte Grundstruktur mit drei Nahversorgungsbereichen



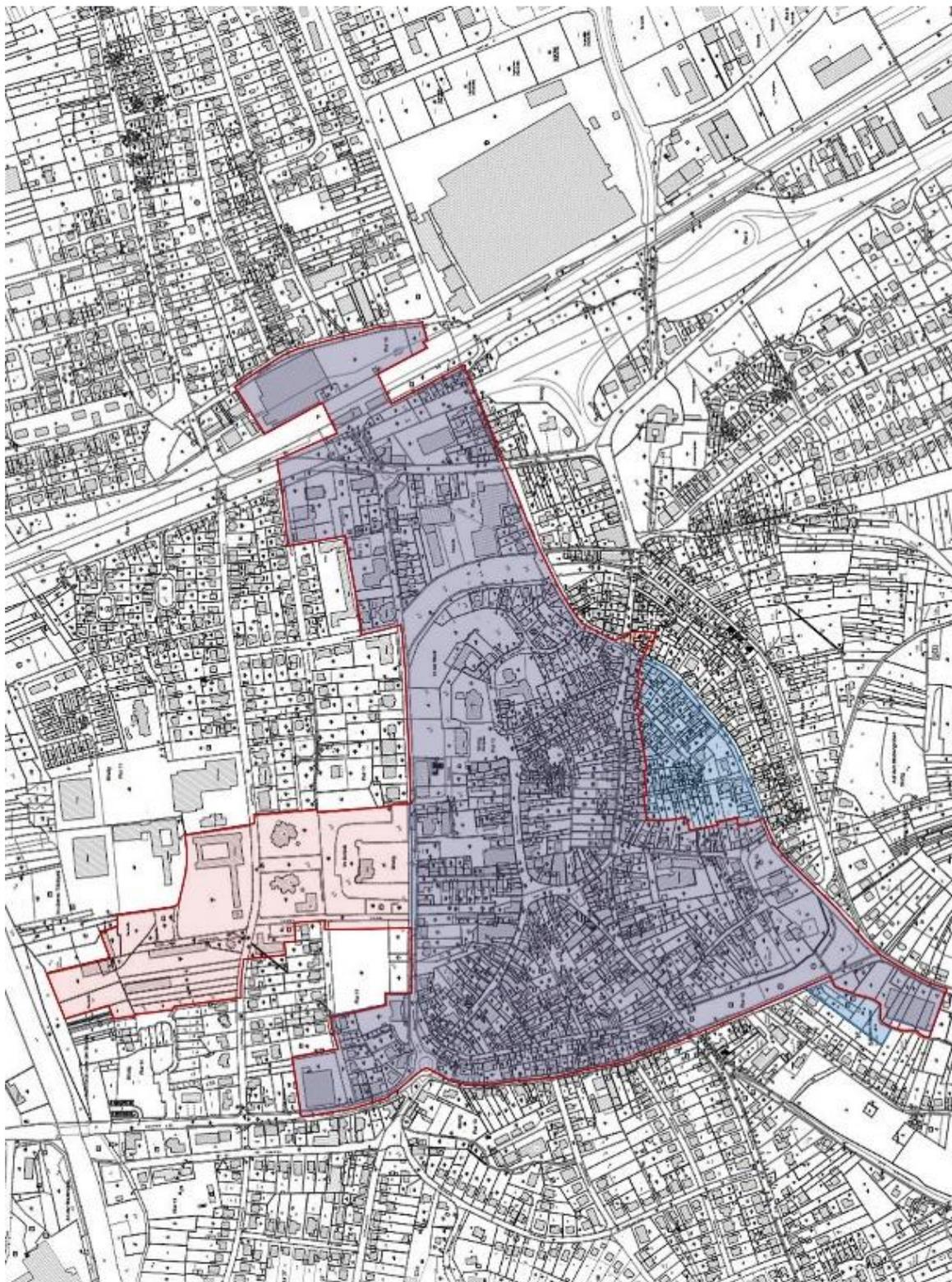
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 56 Alte Abgrenzung ZVB (2010)



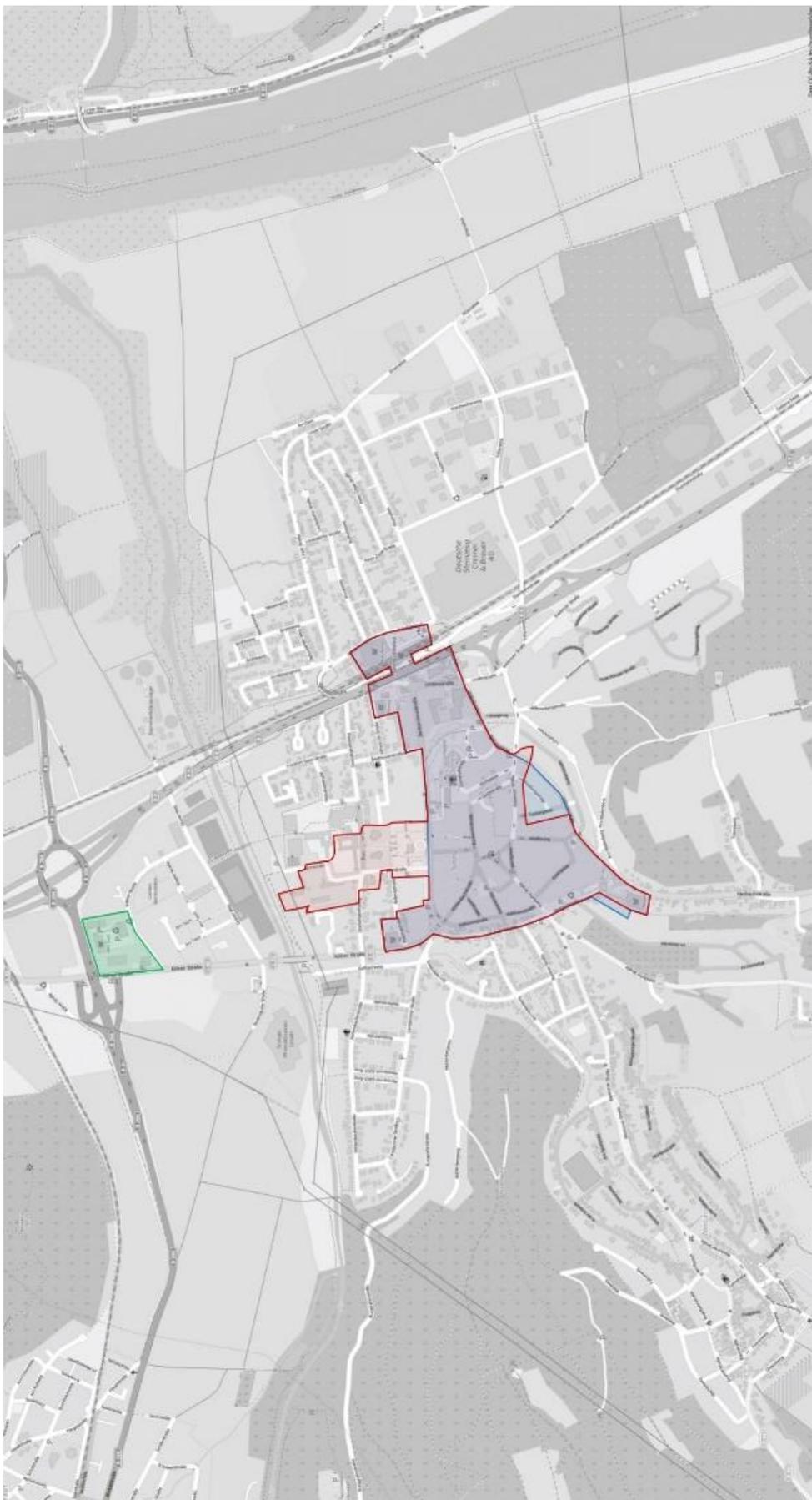
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 57 Alter und neuer ZVB Ortsteil Sinzig



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 58 Alter und neuer ZVB inkl. dem Aldi-Standort



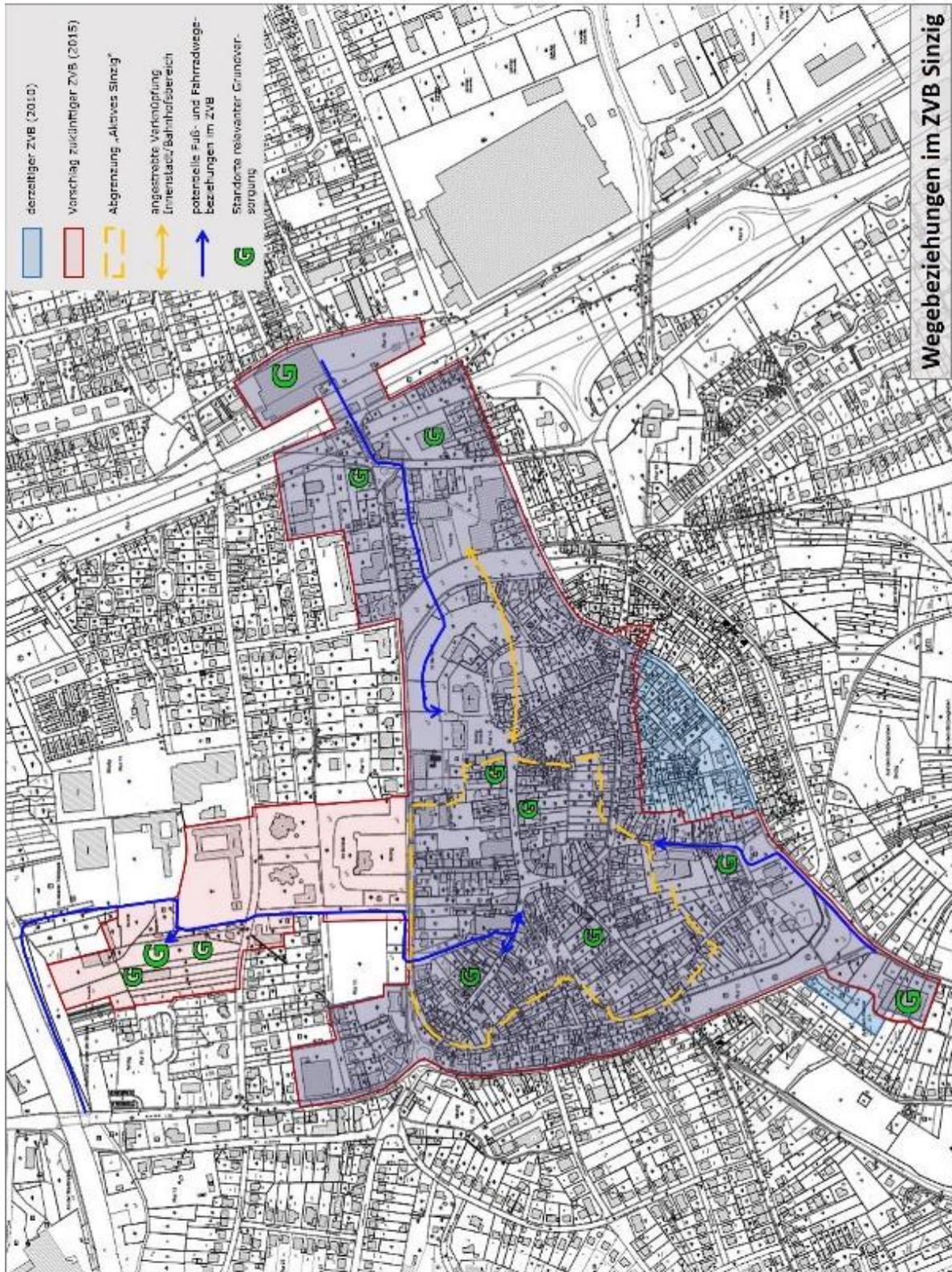
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 59 Aktueller ZVB Sinzig (2010) + Aldi-Standort



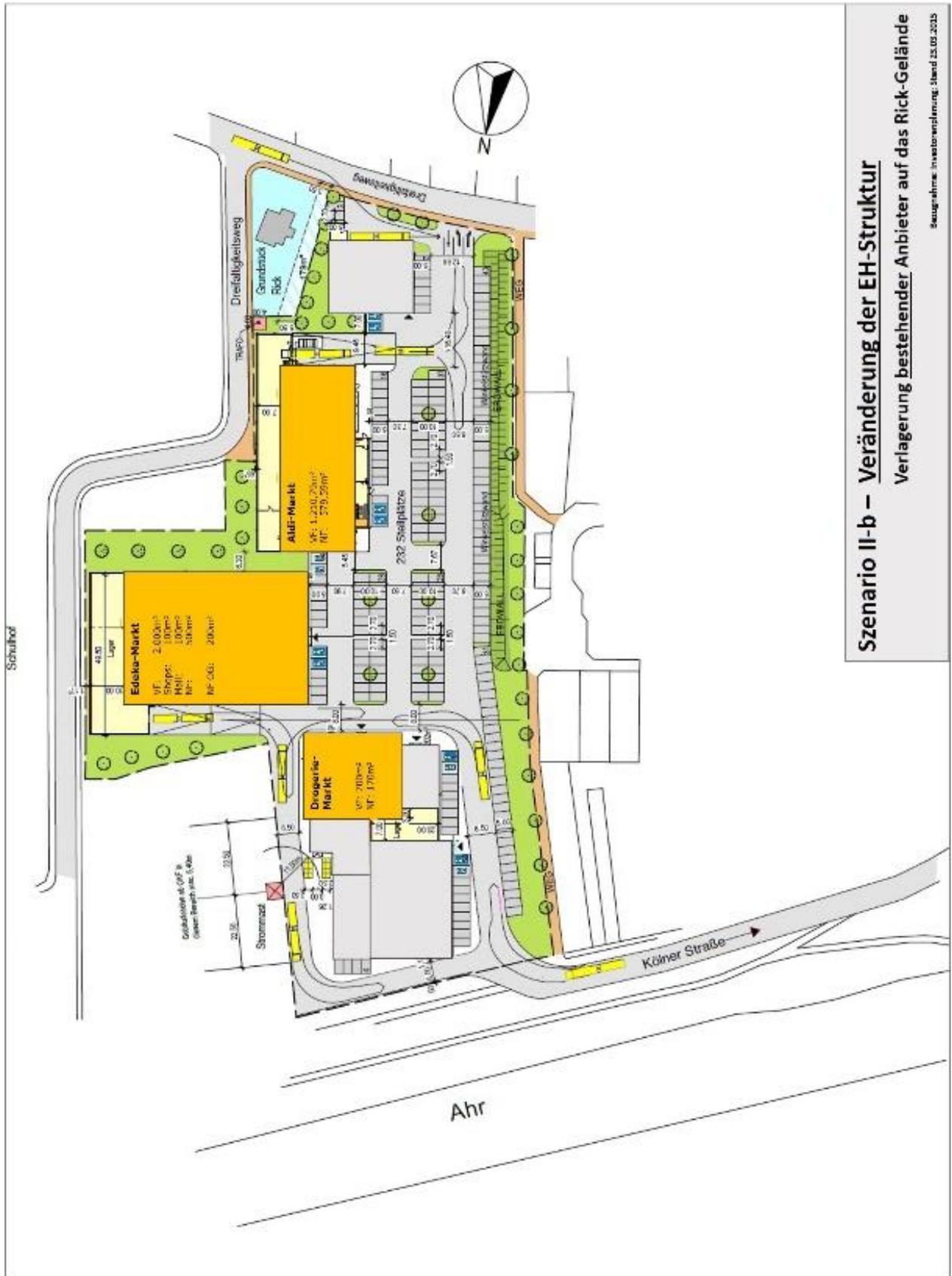
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 60 Wegebeziehungen im ZVB Sinzig



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 61 Szenario II-b – Bestehende Anbieter (Diskussionsstand März 2015)



Szenario II-b – Veränderung der EH-Struktur
Verlagerung bestehender Anbieter auf das Rick-Gelände
Seugrahn: Investorenplanung: Stand 23.03.2015

Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach HAID ARCHITEKTEN

Abbildung 62 Szenario II-b – mögliche Vollnutzung (Diskussionsstand März 2015)



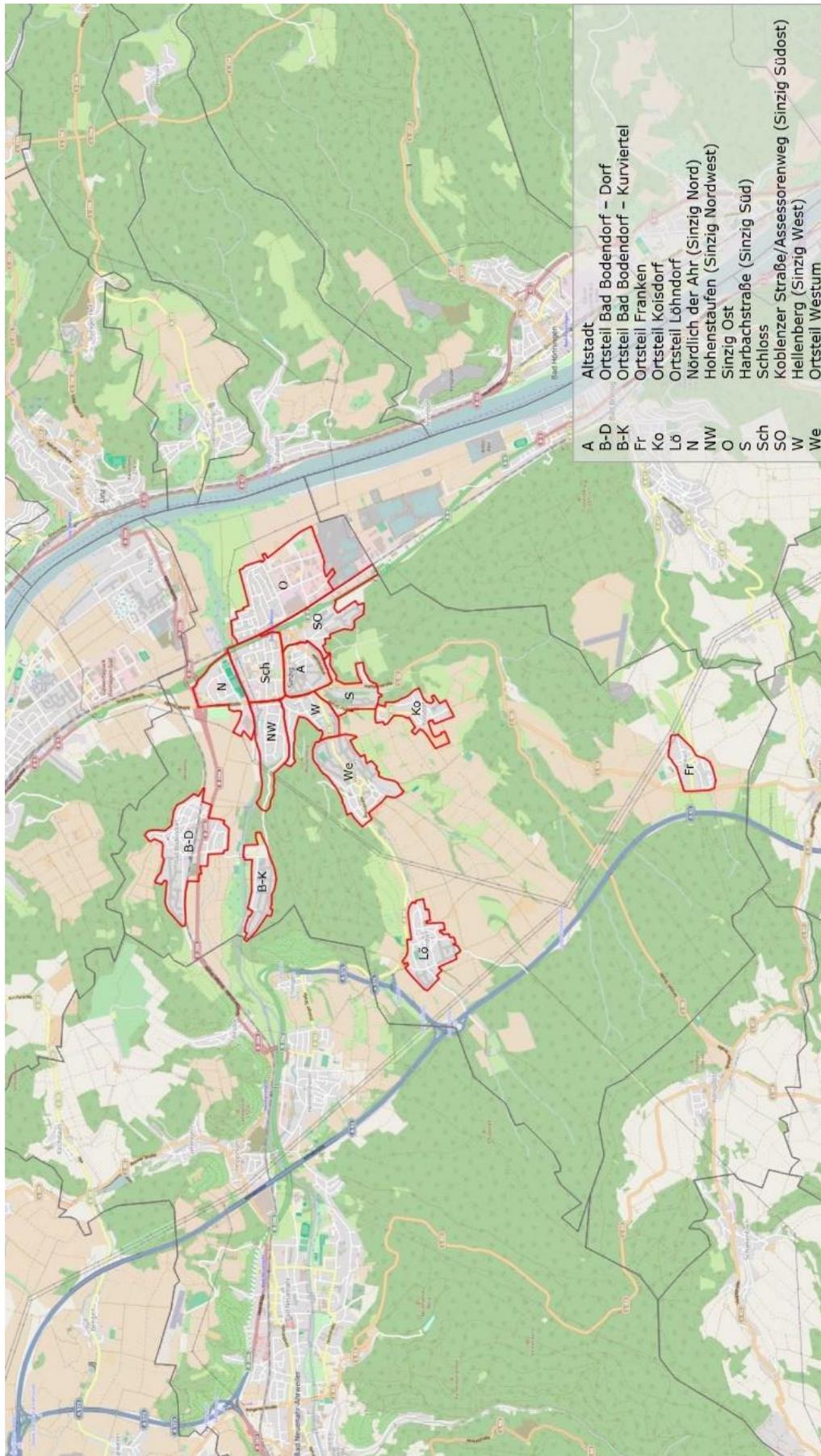
Quelle: Eigene Darstellung; verändert nach HAID ARCHITEKTEN

Tabelle 8 Einwohnerentwicklung 2008 – 2015 inkl. Bevölkerungsanteil in %

Teilraum	Einwohner 2015	Bevölkerungsdynamik	Anteil des Teilraums
	n	2008 = 100	%
Altstadt	1.742	104,1	9,76
Schloss	1.012	102,4	5,67
Nördlich der Ahr	650	105,4	3,64
Sinzig Nordwest	1.225	103,6	6,86
Hellenberg (Sinzig West)	831	100,4	4,66
Sinzig Süd	952	91,6	5,34
Sinzig Südost	1.061	98,9	5,95
Sinzig Ost	2.187	103,1	12,25
OT Sinzig	9.660	101,4	54,13
Bad Bodendorf-Dorf	2.575	n.n.	14,43
Bad Bodendorf-Kurviertel	1.277	n.n.	7,16
OT Bad Bodendorf	3.852	100,8	21,59
OT Westum	1.714	97,3	9,60
OT Löhndorf	1.288	94,7	7,22
OT Koisdorf	839	102,7	4,70
OT Franken	493	99,0	2,76
Stadt Sinzig	17.846	100,5	100

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 64 Einwohner der Gesamtstadt Sinzig nach Bereichen



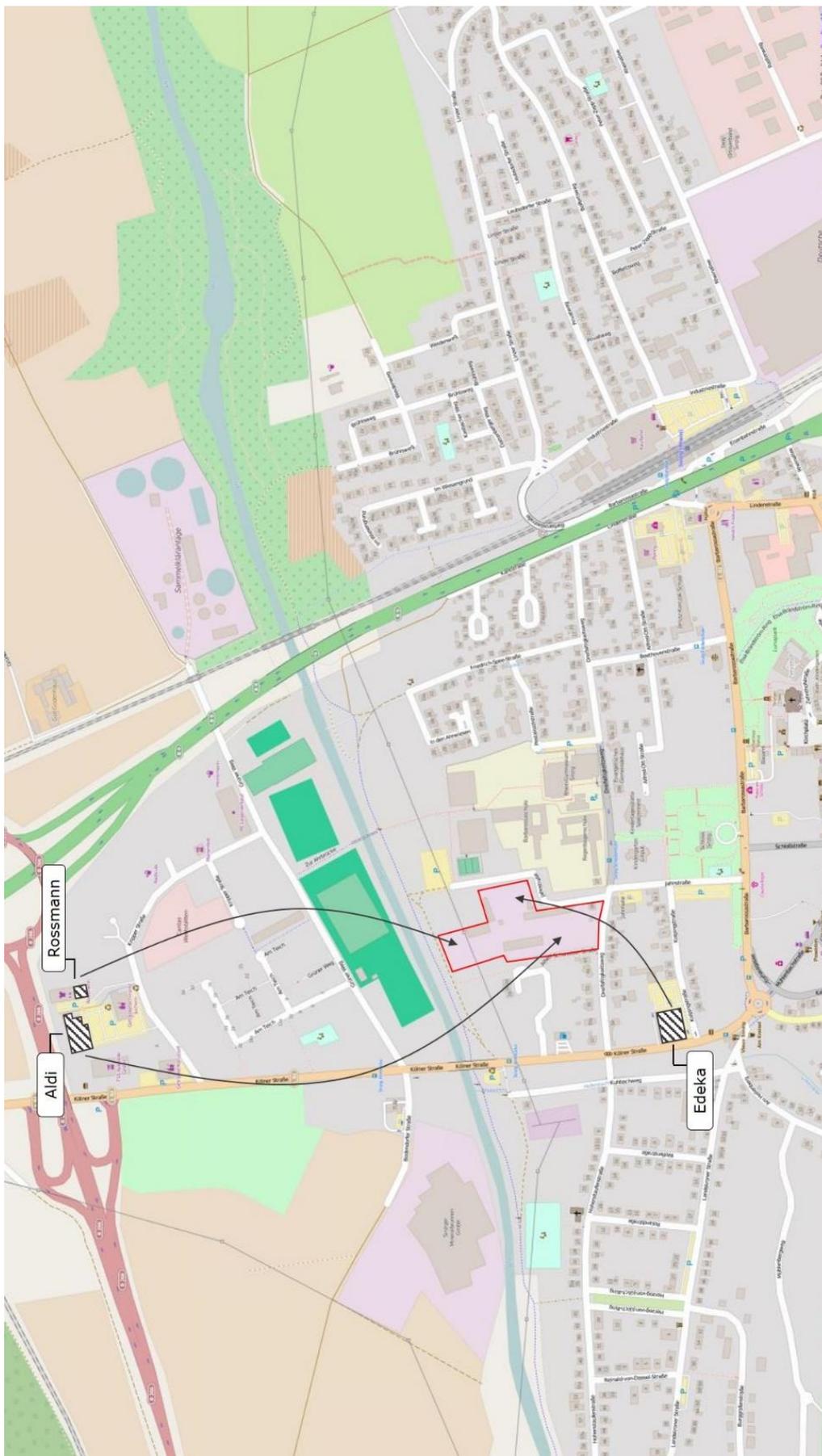
Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 65 Einwohner des OT Sinzig nach Bereichen



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 66 Verlagerungsabsichten und -distanzen



Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 67 Blick vom Markt in die Mühlenbachstraße, rechts Buchhandlung Walterscheid mit neobarocker Fassade



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 68 Mühlenbachstraße mit vielfältigem Geschäftsbesatz (u. a. Blumen Meyer)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 69 Blick von der Bachovenstraße zum Markt



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 70 Markt Sinzig, im Hintergrund Adora und Osteria



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 71 CAP-Markt (2014), Bachovenstraße



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 72 Aktueller Leerstand CAP-Markt, Bachovenstraße



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 73 Geschäfte am Markt Sinzig, im Vordergrund Optik Hersel & Maier, dahinter Kodi als Nachfolger von Ihr Platz



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 74 Leerstehendes Geschäftsgebäude an der Ausdorfer Straße (ehemals Textilgeschäft)



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 75 Repräsentative Hoflage in der Innenstadt, Brunnenplatz



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 76 Naturkostladen Gänseblümchen, Renngasse



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 77 Eckbereich Bachovenstraße/Gudestraße/Kirchplatz



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 78 Kirchplatz mit Kirche St. Peter und Rathaus



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 79 Die aufgeständerte B 9, im Hintergrund Kaufland, links Penny



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 80 Einziger Nahversorger in Bad Bodendorf-Kurviertel



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 81 Bäckerei Schmickler in Löhndorf



Quelle: Eigene Fotografie

Abbildung 82 Wochenmarkt in Bad Bodendorf



Quelle: Eigene Fotografie