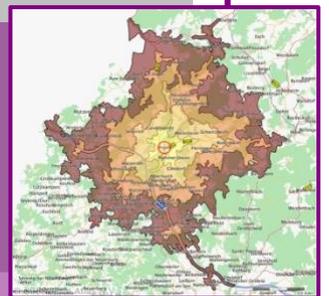
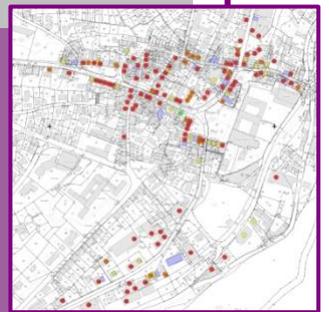


**Fortschreibung des
Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
für die
Stadt Prüm**

Entwurf (mit der Planungsgemeinschaft abgestimmt)





Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Prüm

Entwurf (mit der Planungsgemeinschaft abgestimmt)

Beschlussfassung

vom __.__.____

Ausarbeitungsstand

31. August 2020

Johannes Reuschen (Stadtbürgermeister)

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Ausgangssituation	5
1.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung	5
1.3	Nutzen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	6
1.4	Methodische Vorgehensweise	7
1.4.1	Grundlagendaten.....	7
1.4.2	Weiteres Vorgehen.....	9
2	ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.1	Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren	10
2.2	Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel	11
2.2.1	Allgemeine Entwicklung	11
2.2.2	Faktor Online – Handel	14
2.3	Vorgaben der Landesplanung.....	15
2.4	Vorgaben der Regionalplanung	17
2.5	Sonstige Vorgaben	21
2.5.1	Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs	22
2.5.2	Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen	22
2.5.3	Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	24
3	PRÜM ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION	26
3.1	Lage im Raum	27
3.2	Siedlungsstruktur	27
3.3	Einwohnerzahlen	29
3.4	Verkehrliche Anbindung	29
3.5	Einzugsbereich der Stadt Prüm	30
4	ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS	32
4.1	Allgemeine Angebotssituation.....	32
4.2	Struktur des Einzelhandelsangebots	33
4.2.1	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Verflechtungsbereich	33
4.2.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Mittelbereich	35
4.2.3	Hauptgeschäftsbereich / Haupt- und Nebenzentren.....	36
4.2.4	Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm.....	38
4.2.5	Vergleich Prüms mit benachbarten Zentren	39
4.3	Fazit der Angebotsanalyse	40
5	NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS	41
5.1	Allgemeines.....	41
5.2	Kaufkraftpotenzial	41
5.3	Kaufkraftbindung.....	44
5.4	Bewertung des Einzelhandelsstandorts	48
6	STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS	51
6.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt	51

6.2	Städtebauliche Situation im Hauptgeschäftsbereich von Prüm	52
6.3	Städtebauliche Situation in den Nebenzentren / Streulagen	53
6.4	Städtebauliche Situation in den Ergänzungsstandorten	54
6.5	Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche	54
6.5.1	Exkurs zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	54
6.5.2	Flächennutzungsplan	55
6.5.3	Bebauungspläne	55
6.5.4	Sonstige Planungsvorgaben	58
6.6	Fazit der städtebaulichen Analyse	60
7	GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG	62
7.1	Zahlenwerk wie 2013	62
7.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen	62
7.2.1	Nahversorgung	64
7.2.2	Weitere Versorgung	66
7.3	Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume	74
7.4	Fazit	77
8	MODELLE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	78
8.1	Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung	78
8.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung	79
8.3	Fazit	83
9	EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	84
9.1	Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Prüm	84
9.1.1	Übergeordnete Ziele	84
9.1.2	Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels	84
9.2	Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche	86
9.2.1	Verteilung der Einzelhandelsangebote	86
9.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche	86
9.3	Lokalspezifische Sortimentslisten	88
9.3.1	System der Zentrenrelevanz	88
9.3.2	Prümer Sortimentsliste	90
9.3.3	Modifizierte Sortimentslisten	93
9.4	Handlungsempfehlungen	95
9.5	Zentrenübergreifende Empfehlungen	97
10	PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN	98
10.1	Änderungserfordernisse des Flächennutzungsplans	99
10.2	Änderungserfordernisse bestehender Bebauungspläne sowie Überplanung bisher unbeplanter Bereiche (planungsrechtliche ‚Push-Maßnahmen‘)	99
10.3	Empfehlungen zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)	100
10.4	Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung	101
11	SCHLUSSWORT	103
	ANHANG	104

1 EINFÜHRUNG

1.1 Ausgangssituation

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), das am 25. November 2008 in Kraft trat, ist die Ansiedlung und die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur noch in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Kernbereiche von Städten und Gemeinden, d.h. deren Ortskerne (Städtebauliches Integrationsgebot). Diese städtebaulich integrierten Bereiche werden auch „Zentrale Versorgungsbereiche“ genannt. Sie sind von der Gemeinde in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Liste der für den jeweiligen Ort spezifischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente zu erstellen. Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist dabei - ebenfalls in Abstimmung mit der Regionalplanung - auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.

Ziel der vorgenannten Regelungen ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung entsprechender Nutzungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Diese Regelungen des LEP IV zielen sowohl auf die Standortgemeinde selbst, als auch auf deren Verflechtungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) ab (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Die Aussagen des LEP IV sind bei der Bauleitplanung als „Ziele der Raumordnung“ von den Kommunen verbindlich zu beachten.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung der Untersuchung

Die Stadt Prüm beschäftigt sich bereits seit langer Zeit mit Fragen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, insbesondere, weil vor vielen Jahren ehemalige Bahnflächen im Bereich der Bahnhofstraße frei wurden und diese aufgrund eines entsprechenden Investitions- und Nachfragedrucks vor allen Dingen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dienten. Schon im Jahre 2003 hat die Stadt daher eine Einzelhandelsstudie erarbeiten lassen, um erstmalig eine Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen zu schaffen. Diese wurde im Jahr 2005 durch ein Einzelgutachten für das ehemalige Bahnhofsgelände ergänzt. 2012 wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept aufgestellt, das als Bestandteil auch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltete. Dieses wurde per Stadtratsbeschlusses vom 18. Juni 2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Durch das Freiwerden der Flächen im Bereich der Bahnhofstraße hat sich im Laufe der letzten Jahre einer der wichtigsten Einkaufsbereiche der Stadt entwickelt. Hier befinden sich neben einem großflächigen Vollsortimenter mehrere Discounter, ein Drogeriemarkt und verschiedene Non-Food-Discounter. Ebenso wurden im Rahmen der Stadtsanierung - unterstützt mit Fördermitteln des Bundes und des Landes - erhebliche Anstrengungen zur Attraktivierung der Innenstadt unternommen, die es nun zu stärken gilt.

Seit dem Jahr 2016 liefen in der Innenstadt großflächige Arbeiten zur Aufwertung von Platz- und Verkehrsflächen im Bereich des Hahnplatzes. Diese sind mittlerweile weitgehend abgeschlossen. Gleichfalls war in der Innenstadt eine starke Fluktuation von Geschäften festzustellen, die vorwiegend in der Schließung inhabergeführter Ladenlokale zurückzuführen ist.

Da gleichzeitig auch Bestrebungen zur Erweiterung vorhandener, teils bereits großflächiger Anbieter (meist Lebensmitteldiscounter) erkennbar sind, sollen durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2013 Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben außerhalb der Kernstadt funktionsgerecht gesteuert werden, um eine attraktive Innenstadt zu sichern.

Die neue Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels ist als Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2013 zu verstehen. Sie basiert im Wesentlichen auf den damaligen Erkenntnissen, die durch aktuelle Bestandserhebungen ergänzt wurden und Berücksichtigt die Vorgaben des LEP IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans. Es ist vorgesehen, die Fortschreibung erneut als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen, um so die fachliche Grundlage für eine verbindliche Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Prüm zu schaffen.

Hierzu sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt den aktuellen Einzelhandelsstrukturen angepasst werden, sodass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die auf einer differenzierten Bestandserfassung basiert, die Bereiche beschreibt, in denen schon heute innenstadtrelevanter Einzelhandel existiert und gleichzeitig Flächen definiert, auf denen noch Entwicklungspotenziale vorhanden und im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen zu verantworten sind. Gleichzeitig wird die gemeindespezifische Sortimentsliste mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten aktualisiert. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kann dann auch als Basis für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne herangezogen werden.

Neben diesen formalen Gesichtspunkten bietet eine solche Konzeption auch weitergehende Möglichkeiten einer aktiven und auf die Zukunft gerichteten ‚Perspektivplanung‘, indem sie z.B. anhand einer analytischen Betrachtung aufzeigt, wo die spezifischen Stärken und Schwächen des betrachteten Standortes liegen, welche Lücken im Warenangebot bestehen und welche realistischen Chancen einer Attraktivierung des Standortes sich aus gutachtlicher Sicht bieten.

1.3 Nutzen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nach entsprechender Beschlussfassung durch die städtischen Gremien als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Insofern dient ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept einer geordneten Entwicklung des Einzelhandels, sowohl zur gezielten Einzelhandelsansiedlungssteuerung als auch zur geordneten Entwicklung des Einzelhandelsbestandes. Es kann ungeordneten Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben entgegenwirken, welche langfristige negative Folgen für die städtebauliche Qualität einer Stadt und insbesondere eines Stadtzentrums mit sich bringen könnten. Gründe dafür könnten z.B. der innerstädtische Kaufkraftverlust durch Kundenstromverlagerungen zu einem neuen Standort sein.

An dieser Stelle greift das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sowie daran gekoppelter Sortimentslisten in Kombination mit als Obergrenze zu verstehenden Flächenpotenzialen für weitere Ansiedlungen und regelt so eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung. Dies erfolgt dabei immer unter Berücksichtigung und Wahrung der städtebaulichen Qualität und einer langfristigen positiven Stadtentwicklung. Infolgedessen kann ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine positive Anstoßwirkung mit sich bringen – Erfahrungswerte bestätigen diesen Effekt – und eine Sicherung oder Wiederbelebung (z.B. durch Wiedernutzung von Leerständen im Stadtkern) der städtebaulichen Qualität eines Stadtzentrums unterstützen.

Des Weiteren dient das Konzept dazu, schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf die abgegrenzten Versorgungsbereiche zukünftig möglichst auszuschließen. Solche Auswirkungen könnten, wie bereits beschrieben, einerseits durch ungeordnete Einzelhandelsansiedlungen

innerhalb des Stadtgebietes, andererseits aber auch durch Einzelhandelsansiedlungen in umliegenden Gemeinden eintreten. Durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept genießen die darin festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche künftig einen besonderen Schutz. Die Stadt kann daher bei geplanten Ansiedlungen großflächiger Betriebe außerhalb des Stadtgebietes einen Verträglichkeitsnachweis fordern, der belegt, dass diese Ansiedlungen keine schädlichen Auswirkungen auf die schutzwürdigen Bereiche in der Stadt Prüm zur Folge haben.

Die wichtigsten konzeptionellen Darstellungen für eine funktionsgerechte Zentrenstruktur sind dabei:

- Beschreibung und Festlegung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche
- (exakte räumliche Lage und Ausdehnung, Konkrete Versorgungsfunktion, mögliche Weiterentwicklungen),
- Entwicklung eines räumlichen Zentrenmodells,
- (hierarchische Darstellung, entsprechende Funktionszuweisungen),
- Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion sowie
- Ermittlungen und Vorschläge für ortstypische Sortimentslisten.

Das vorliegende Konzept entspricht diesen Empfehlungen.

1.4 Methodische Vorgehensweise

1.4.1 Grundlegendaten

Grundsätzlich werden bei der Datenerhebung zwei Methoden unterschieden:

- die statistische Erhebung von Primärdaten und
- die Auswertung von vorhandenen Informationen aus Sekundärdaten.

Bei der **Primärdatenerhebung** handelt es sich um eigens für die Untersuchung erhobene oder zu erhebende Daten, deren Auswertung speziell auf das jeweilige Konzept, hier also auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Prüm, bezogen ist.

Die Erhebung der Daten kann durch verschiedene Methoden erfolgen. In der Stadt Prüm wurde als erster Baustein eine Analyse der aktuellen Situation, die die Datengrundlage und Berechnungsbasis für die sachgerechte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht, durchgeführt. Hierzu wurde zunächst mittels einer Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen des funktionellen Einzelhandels² (inkl. Leerstände) durch Bestandsaufnahme vor Ort, der sogenannten Angebotsanalyse, eine Datengrundlage zur Beurteilung des vorhandenen Einzelhandelsangebots zusammengestellt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Metzger, Bäcker,...), Tankstellen, Apotheken und Kioske erfasst worden. Als Grundlage dienten die Bestandsdaten der Erhebung aus dem Jahr 2012, welche bezüglich ihrer Aktualität und Vollständigkeit überprüft und entsprechend ergänzt und angepasst wurden.

1 vgl. Kuschnerus, Ulrich; 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, S.239

2 Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden in der Handelsstatistik neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien,...) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel zählen zwar zum Einzelhandel, werden aber nicht dem funktionellen Einzelhandel zugerechnet, wohl aber Tankstellen, Kioske und Apotheken.

Nicht erfasst werden können einige Angebotsformen wie mobiler Handel, Automatenverkauf, Hofverkauf und Wochenmärkte, Streuanbieter und Fabrikverkauf. Diesen Angebotsformen wird durch Einbeziehung marktüblicher Anteilswerte bei der Ermittlung freier Potenziale Rechnung getragen.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind bereits bestehende Datengrundlagen durch Betriebsbegehungen aktualisiert bzw. ergänzt worden. Die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Aufgrund der Rechtsprechung hinsichtlich Einzelhandelssteuerung wurden die vorgefundenen Sortimente detailliert aufgeschlüsselt. Dabei wurden nicht nur die Hauptsortimente, sondern auch relevante Nebensortimente erfasst, um so eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition liegt der Vorgehensweise zugrunde.³ Dabei erfolgte je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers / Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert.

Da die Notwendigkeit besteht, die Einzelhandelssituation städtebaulich zu erklären und zu begründen, wurden ergänzend die Angebote an Dienstleistungen sowie die baulichen Strukturen der Innenstadt und evtl. weiterer zentraler Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte) erfasst und abgegrenzt. Dieser planungsrechtlich zwingend erforderliche Schritt muss die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen. Darauf aufbauend lassen sich wiederum Rückschlüsse auf die Angebotssituation und den Leistungsstand des Einzelhandels ziehen.

Neben den primär erhobenen Daten wird auf **sekundärstatistische Daten** (Statistiken, Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die basierend auf bestehenden Untersuchungen und Erhebungen weitere Aussagen zu den Themen Bevölkerung, Einzelhandelsstruktur und Kaufkraft, sowie Einzugsbereich und Angebotskonzentration bzw. -lücken ermöglichen. Die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern ermöglichen darüber hinaus einen kommunalen bzw. regionalen Vergleich.

So lassen sich Verflechtungsbereiche erkennen und charakterisieren. Dies bedeutet, dass sich die Untersuchungen nicht nur auf die Stadt Prüm selbst beschränken lassen. Die Einbeziehung der benachbarten zentralen Orte und evtl. anderer Konkurrenzstandorte erlaubt einerseits negative Auswirkungen auf deren Verflechtungsbereiche zu beurteilen, andererseits aber auch Rückschlüsse auf Beeinträchtigungen der Stadt Prüm durch diese Orte zu ziehen und negative Folgen künftig wirksam verhindern zu können.

Um die Nachfragesituation in Prüm realistisch abzubilden ist es zudem nötig, vorhandene Statistiken auf das Kaufverhalten sowie die Kaufkraftbindung hin zu untersuchen. Entsprechende Daten bedürfen hierzu einer exakten Auswertung und einer Abgrenzung des Bezugsraumes. Die Kombination quantitativ-statistischer Bausteine mit qualitativ-städtebaulichen Aussagen ergibt in der Synthese ein detailliertes Bild der Einkaufssituation in Prüm.

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005; Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang einzubeziehen.

1.4.2 Weiteres Vorgehen

Die erhobenen Daten wurden zunächst zielgerichtet ausgewertet. Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden dazu die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten Verflechtungsraumes bezüglich ihrer räumlichen Lage untersucht. Neben der Lagekategorie ist vor allem die funktionale Vernetzung der Standorte von Bedeutung. Die unterschiedlichen Bereiche wurden auf folgende Punkte hin untersucht:

- Lage im Gemeindegebiet,
- Struktur und Ausdehnung,
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr,
- Bebauungsstruktur,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Eingangssituation sowie
- räumliche / synergetische Effekte und Erweiterungsmöglichkeiten.

In Kombination mit den vorangegangenen Daten erfolgt eine Analyse der gesamten Situation der Stadt. Diese Stärken-Schwächen-Analyse ist Voraussetzung, um die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und ggf. weiterer Versorgungsbereiche vornehmen zu können, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels zu identifizieren und städtebaulich-funktionale Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen auszuarbeiten.

Die Eingrenzung eines Zentrums, im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung genauso wie auf Sortimentsbeschränkungen, soll rechtssichere Grundlagen für zukünftige kommunale Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung liefern.

Daher werden, aufbauend auf der Ist-Situation im Anschluss an die Datenauswertung für die gesamte Stadt und bezogen auf alle Branchen, Aussagen zu einer wünschenswerten Entwicklung getroffen, die konzeptionell in Form künftiger zentraler Versorgungsbereiche, möglicher Nahversorgungsstandorte in bestimmten Stadt- und Ortsteilen sowie möglicher Sonderstandorte (z.B. für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel) festgelegt und zusammengefasst werden. Dabei sind neben dem Ausmaß des zukünftigen zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzials vor allen Dingen realistische räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet zu beachten. Außerdem werden spezifische Sortimentslisten mit innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten erarbeitet, so dass das Konzept den Anforderungen des LEP IV gerecht wird.

Im letzten Schritt wird auf Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen ein Maßnahmenvorschlag erstellt, der zum einen aus dem eigentlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, zum anderen aus planungsrechtlichen Empfehlungen besteht. Das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels umfasst einen systematischen Katalog für die funktionale Entwicklung der Stadt Prüm.

2 ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Allgemeine Entwicklung des Einzelhandels in den zurückliegenden Jahren

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält nach wie vor an, auch wenn bestimmte Entwicklungen zwischenzeitlich bereits mehrfach für beendet erklärt worden sind. Insbesondere während der vergangenen drei Jahrzehnte haben sich dabei massive Veränderungen der Einzelhandelslandschaft ergeben, die das Gesicht unserer Städte und Gemeinden nachhaltig prägen.

Während in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts insbesondere Lebensmittel-discounter und bestimmte Fachmärkte (z.B. aus dem Bereich „Bekleidung/Textilien“, „Schuhe/ Lederwaren“ u.Ä.) auf die „grüne Wiese“ drängten, ist heute eine weitergehende Diversifizierung der Sortimente und Betriebskonzepte festzustellen, die seit einigen Jahren dazu führt, dass sich mittlerweile auch Geschäfte, die früher ausschließlich in den Ortskernen zu finden waren, gerne neben „Magnetbetrieben“ des Lebensmitteleinzelhandels oder anderer Branchen ansiedeln. Dieser Trend führte zu einer immer stärker ausschließlich autokundenorientierten Standortwahl, die regelmäßig eine sehr große Anzahl an Stellplätzen fordert und damit zu einem erhöhten Flächenverbrauch führte.

Außerdem wurden preisaggressive Kernsortimente immer stärker durch gezielte, wöchentlich ein- oder zweimal wechselnde „Angebotsware“ ergänzt, die so günstig verkauft wird, dass dadurch der eingesessene Einzelhandel der jeweils betroffenen Branche massiv unter Druck geriet. Lebensmitteldiscounter erreichten durch solche Sortimentsergänzungen mit Non-Food-Artikeln nicht selten Marktanteile von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum und stellten somit eine erhebliche Konkurrenz zu den anderen Anbietern in den jeweiligen Warengruppen dar. Dieser Trend hält bis heute unvermindert an.

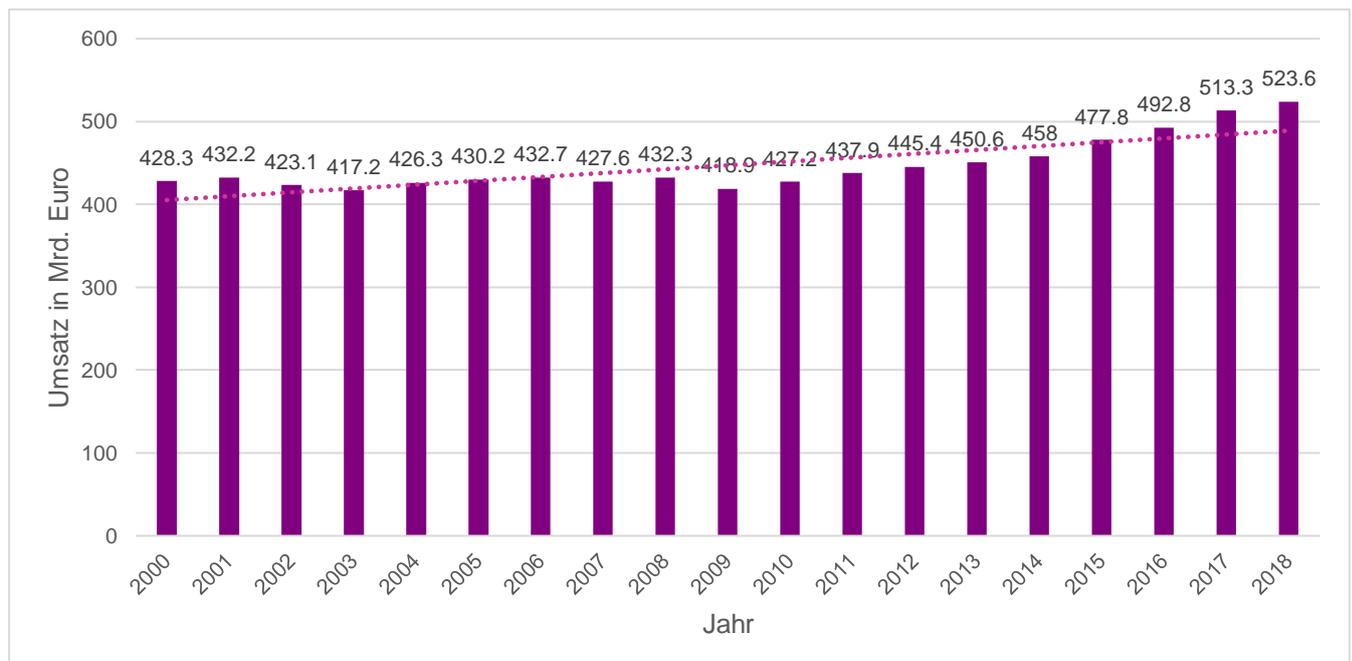


Abbildung 1: Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. €
(Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018)

2.2 Aktuelle Entwicklungstrends im Einzelhandel

2.2.1 Allgemeine Entwicklung

Viele Städte und Gemeinden haben erkannt, dass eine gezielte Steuerung des Einzelhandels notwendig ist, um den aktuellen Entwicklungen entgegen zu wirken und die Anziehungskraft der Innenstädte zu erhalten oder zu stärken. Auch anhand der Nachfrage durch Investoren, welche häufig im Zuge einer Wiederbelebung vorhandener Strukturen die innerstädtischen Potenziale nutzen möchten, lässt sich eine Rückbesinnung des Einzelhandels in die Städte erkennen.⁴ Zwar ist diese Entwicklung grundsätzlich als positiv zu erachten, dennoch gilt es natürlich die damit einhergehenden Faktoren wie zum Beispiel gegebenenfalls steigende Lärm- oder Abgasimmissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen, um nicht nur eine zentrale und bewohnerfreundliche Nahversorgungsstruktur zu fördern, sondern auch die weiteren öffentlichen Belange zu sichern und zu erhalten.

Zudem ist auch die Entwicklung von größeren Einzelhandelsstandorten außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, die in vielen Fällen zu einer Schwächung der Ortskerne führt, noch nicht abgeschlossen. Zwar entstehen nur noch in den wenigsten Fällen Neuansiedlungen einzelner Discounter oder Vollsortimenter und es handelt sich eher um Betriebserweiterungen oder agglomerationsfördernde Ansiedlungen in Nebenzentren oder in Cityrandlagen, jedoch bergen die hier in vielen Fällen entstehenden größeren „Fachmarktzentren“, mit einer Kombination von Märkten verschiedener Branchen⁵, städtebauliche Risiken. Die Gefahr des Attraktivitätsverlustes gewachsener Zentren besteht demzufolge nach wie vor; Geschäfte werden aufgegeben und durch zunehmende Leerstände beginnt ein „Teufelskreis“ an dessen Ende oft der „Tod“ der Innenstadt steht.

Problematisch ist neben diesen städtebaulichen Auswirkungen auch die Verschlechterung der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Gemeinden. Während in den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts noch in nahezu jeder noch so kleinen Gemeinde ein „Tante Emma Laden“ existierte, und auch Vollsortimenter mit Verkaufsflächen um 400 m² zur Versorgung eines Stadt- oder Ortsteils keine Seltenheit waren, ist diese Kategorie heute nahezu gänzlich ausgestorben. Dies ist insbesondere für ältere, weniger mobile Menschen ein Problem.

Da der Versorgungseinkauf fast nur noch mit dem Pkw erledigt wird, drängen zunehmend Betriebe, die sich durch Kopplungskäufe eine Steigerung ihres Umsatzes versprechen (z.B. Blumen- oder Tabak- und Zeitschriftenläden, Apotheken, Optiker,...), an die entsprechenden Standorte. Diese „Fachmarktzentren“ sind mit immer breiter gestreuten Angeboten ausgestattet, die oft durch zahlreiche kleine Läden und Dienstleister (z.B. Reinigung, Änderungsschneiderei, ...) in unmittelbarer Zuordnung „schleichend“ ergänzt werden. So können zahlreiche Erledigungen des täglichen Bedarfs „nebenher“ erfolgen und ein Besuch des Ortskerns erübrigt sich zunehmend.

⁴ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

⁵ In den meisten Fällen werden heute ein Vollsortimenter (z.B. EDEKA oder REWE) mit einem Lebensmitteldiscountmarkt (z.B. ALDI oder LIDL), einem Drogeriemarkt (z.B. DM oder ROSSMANN) und weiteren Discountmärkten verschiedener Branchen (z.B. KIK oder TAKKO aus dem Textilbereich, DEICHMANN oder SCHUHMARKE aus dem Bereich Schuhe / Lederwaren) und einigen kleineren Läden (Bäcker, Metzger, Tabak / Zeitschriften, ...) kombiniert. Vielfach tritt zur Abrundung des Sortiments noch ein Getränkemarkt oder ein Tierfutter-Fachmarkt hinzu. In größeren Städten wird nicht selten zusätzlich ein Elektrofachmarkt angesiedelt.

Ein aktueller Trend betrifft vor allen Dingen die Vergrößerung der Verkaufsflächen, die sich früher oft am seinerzeit geltenden Maßstab der Großflächigkeit orientierten und damit häufig unter 700 m² lagen.⁶ Durch Wünsche der Kunden nach mehr Übersichtlichkeit bei der Warenpräsentation sowie mehr Einkaufskomfort (z.B. breitere Gänge, Vermeidung hoher Regale, Erhöhung der Anzahl der Kassen u.ä.) und durch immer strengere gesetzliche Anforderungen (z.B. Pfandrücknahmepflicht, Entsorgung von Batterien und Leuchtmitteln, Entsorgung von Verpackungsmaterial u.ä.) beantragen daher heute selbst klassische Lebensmitteldiscounter wie ALDI, LIDL, PENNY u.a. zunehmend Verkaufsflächen von 1.000 bis zu 1.300 m², wobei dies keineswegs nur für Standorte in größeren Städten gilt. Vollsortimenter wie EDEKA; REWE, WASGAU u.a. benötigen sogar noch deutlich größere Flächen, da hier die angebotene Warenpalette erheblich breiter ist als bei den Discountern und meist noch Frischeprodukte u.Ä. hinzukommen.



Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel
(Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018)

Die Ansiedlungen solcher großflächiger Betriebe auf der „grünen Wiese“ (dies betrifft Lebensmittelläden, Fachmärkte und Einkaufszentren) bedürfen großer Parkplätze und generieren somit eine erhöhte Flächenversiegelung. Zudem schwächt diese Ansiedlung am Stadtrand den zentral angesiedelten, gewachsenen Einzelhandel in den Innenstädten.

Erschwerend für die in zentraler Innenstadtlage gelegenen Betriebe kommt außerdem hinzu, dass „das Einkaufsverhalten relevanter Bevölkerungsteile [...] seit geraumer Zeit [...] durch eine Konsumzurückhaltung geprägt“⁷ ist. Neben einer größeren Arbeitsplatzverunsicherung sowie Ungewissheit bezüglich der finanziellen Situation im Ruhestand sind auch gestiegene Kosten in

⁶ Im Jahr 2005 hatte sich das BVerwG mit der Fragestellung zu beschäftigen, ab welcher Größe ein Einzelhandelsbetrieb als „großflächig“ gilt. Bis dahin wurde meist davon ausgegangen, dass – obwohl eine feste Grenze nicht existierte – ein Schwellenwert von 700 m² nicht überschritten werden darf. Mit den Entscheidungen vom 24. November 2005 - 4 C 10/04 und 4 C 14/04 – wurde erstmalig eine verbindliche Grenze definiert, die seitdem bei 800 m² Verkaufsfläche liegt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass heute auch verschiedene Flächenanteile (z.B. Kassenvorzone) zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind, die früher bei deren Bestimmung gerne außen vor gelassen wurden.

⁷ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

vielen weiteren unumgänglichen Bereichen wie Energie, Gesundheit, Telekommunikation oder auch Dienstleistungen ein wesentlicher Faktor hierfür.⁸

Zwar hat sich die diesbezügliche Lage in den zurückliegenden Jahren aufgrund guter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und einer erhöhten Kaufkraft etwas erholt, aufgrund der aktuellen „Corona-Krise“ verstärken sich die Probleme für Läden in der Innenstadt jedoch wieder zunehmend und lassen auf mittlere Sicht eine größere Zahl an Geschäftsschließungen erwarten.

Wegen des hohen Flächenbedarfs sind Lebensmittelgeschäfte in den Stadtkernen heute vielerorts nicht mehr oder nur noch vereinzelt zu finden. Auch Standorte, die erst vor wenigen Jahren eröffnet wurden, aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten, um den aktuellen Trends Rechnung zu tragen, werden aufgegeben. Dies betrifft sowohl Lagen im Ortszentrum, als auch Ansiedlungen in den Randbereichen, die oft genug nur wenige Jahre betrieben werden. Der Markt ist außerordentlich schnelllebig geworden, was durch die Übernahme bestimmter Anbieter durch größere Konzerne noch verstärkt wird.⁹ Viele inhabergeführte oder alteingesessene Betriebe müssen dem Wettbewerb nachgeben, sodass Leerstände entstehen können. Die Problematik eines damit eventuell einhergehenden Trading-Down-Effektes gilt es zwingend zu vermeiden. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass eine pauschale Beurteilung über die Innenstadtverträglichkeit eines Einkaufszentrums zu verneinen ist¹⁰ und einer Einzelfallprüfung bedarf.

Die Schnelllebigkeit der Handelswelt zeigt sich auch mit umgekehrtem Vorzeichen. So hat z.B. vor im Jahr 2012 der in Folge eines ansteigenden Konkurrenzdrucks gestartete, aber letztlich fehlgeschlagenen Versuch, über sogenannte „XL-Märkte“ den Mitbewerbern Widerstand zu leisten, die bekannte und bis dato standortstärkste Drogeriemarktkette SCHLECKER die Existenz gekostet. Die Insolvenz und die damit verbundenen Ladenschließungen haben für eine erhebliche Dynamik am Markt gesorgt, die vielfach zu Veränderungen in der Grundversorgung im ländlichen Raum geführt hat. Nachdem in 2011 noch ca. 10.250 Drogerien am Markt waren, wurden 2012 nur noch 3.855 Standorte verzeichnet¹¹. Kleinere Orte, in denen SCHLECKER Filialen schlossen, konnten häufig keine Drogeriewaren mehr vorhalten. Nach der Insolvenz musste der Markt in der Warengruppe neu aufgeteilt werden, was insbesondere für die bereits existierenden Konkurrenzunternehmen zum Vorteil wurde.

Vor allem DM und Rossmann haben hier profitiert und ihr Standortnetz ausgebaut. Ein weiterer Profiteur ist die Kette Müller; mit häufig kaufhausähnlichen Marktgrößen hat sich das Ulmer Unternehmen an dritter Stelle des bundesweiten Marktes etabliert. Jedoch zeigt das Beispiel des mittlerweile als viertem Player am Markt etablierten Unternehmens Budnikowsky, dass eine Rückbesinnung auf kleinere Standorte ebenfalls sinnvoll ist, um die durch die Schlecker Insolvenz entstandenen Versorgungslücken flächendeckend zu füllen¹². Insgesamt betrachtet besteht jedoch nach wie vor Bedarf, um die ehemals als nahezu ideal zu bewertende Versorgungssituation in dieser nahversorgungsrelevanten Branche wieder herzustellen.

8 vgl. Ebd.

9 Ein Beispiel aus der Vergangenheit ist die Übernahme der PLUS-Märkte durch die EDEKA-Gruppe. Diese wurden in aller Regel in NETTO unbenannt. Dort, wo bereits ein NETTO-Markt existierte, wurde in vielen Fällen ein Standort aufgegeben.

10 vgl. BMVBS 2013: Weißbuch Innenstadt – Umsetzung gestalten, S.10

11 Handelsdaten.de

12 Hahn Gruppe Research 2014 – Retail Real Estate Report Germany

2.2.2 Faktor Online – Handel

Weitere Dynamik erhält der Einzelhandelsmarkt durch das rasante Wachstum des Einzelhandels im Online-Segment. So nimmt der Anteil des Online-Handels weiter zu. In 2012 mit einem Umsatz von etwa 31,3 Mrd. € noch bei ca. 7% des Gesamtumsatzes in Deutschland, wurde für 2018 ein zusätzlicher Anstieg des Umsatzes im Online-Handel auf ca. 53,6 Mrd. € (ca. 10,2%) prognostiziert¹³. Die Prognose für den Einzelhandelsumsatz im Jahr 2018 geht von einer nominalen Umsatzsteigerung um 2% auf 523,6 Mrd. € aus, davon entfallen 10,2 % auf den Onlinehandel.

Dieser Trend verstärkt sich aktuell weiter, nicht zuletzt auch wegen der aktuellen Corona-Situation.

Eine Unterscheidung zwischen den Anteilen der Non-Food-Segmente (2017 ca. 14%) und der Food-Segmente (2017 1,1%) am Gesamtanteil des Online Umsatzes ist hier allerdings auffällig. Derzeit, wiederum verstärkt durch die Corona-Krise, steigt jedoch auch der Online-Anteil im Food-Segment erkennbar an, weil Anbieter wie Lieferando, Hello Fresh usw. zunehmend auch Lebensmittel im Online-Versand vertreiben. In Folge der Gesamtstrukturentwicklung, welche stark durch den Wandel hin zum Online-Handel geprägt wird, ist vor allem der Fachhandel von rückläufigen Kundenzahlen betroffen. So schätzen 40 Prozent der an einer im Frühjahr 2014 durchgeführten Konjunkturumfrage teilnehmenden Einzelhändler¹⁴ die Kundenfrequenzen als sinkend ein, 17 Prozent bewerten die Kundenfrequenzen sogar als deutlich sinkend. Die Folgen für die jeweiligen Branchen sowie die aus dieser Entwicklung resultierenden Umsatzverteilungen sind teilweise dramatisch.

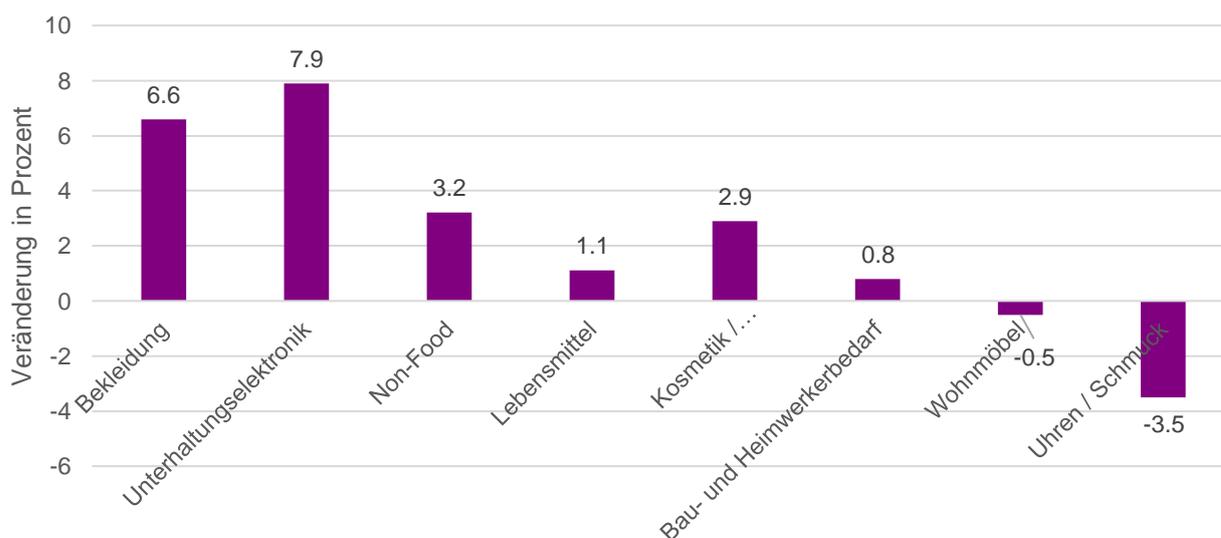


Abbildung 3: Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen im Jahr 2017
(Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018 | eigene Darstellung)

Bei einer „Real-Stagnation“ des Einzelhandelsumsatzes von +2.6% seit 2009 (Tiefstwert der letzten 13 Jahre) ist eine Realprofitsteigerung um 6,6%¹⁵ im Versand- und Internethandel bei gleichzeitigen starken Verlusten in den weiteren Branchen mehr als bedenklich und bedarf gezielter Gegensteuerung. So sind beispielsweise die Sortimente Bücher, Spielwaren und

¹³ Vgl. HDE Handelsverband Deutschland: Zahlenspiegel; Stand Dezember 2018

¹⁴ vgl. GfK 2014: Einzelhandel wächst 2014 nur durch Online.

¹⁵ vgl. HDE Handelsverband Deutschland: Jahrespressekonferenz 2014

Unterhaltungselektronik im Online-Handel als etabliert zu bezeichnen.¹⁶ Die Auswirkungen dieser Entwicklung machen sich bereits seit längerem in den Innenstädten, sowohl durch die Schließung kleinerer privater Händler aber auch aktuell von Filialen großer Buchhandlungen, bemerkbar. Setzt sich dieser Trend auch in den anderen Branchen fort, so ist die weitere Zunahme der Leerstände in den Innenstädten nur noch eine Frage der Zeit.

In Kombination mit den Auswirkungen des demografischen Wandels wächst der bereits jetzt vorhandene Druck auf den stationären, innerstädtischen Handel daher weiter an. Der demografische Wandel kann hier jedoch auch als Chance gesehen werden. So werden für die zukünftig wachsende Zielgruppe älterer Menschen in Zukunft eine gute fußläufige Erreichbarkeit, die Erreichbarkeit zum ÖPNV sowie bequeme Parkmöglichkeiten eine wichtige Rolle bei der Einkaufsentscheidung spielen und diese Aspekte folglich zu einem wichtigen Faktor im Wettbewerb um diese Zielgruppe im stationären Einzelhandel werden.¹⁷

Betrachtet man die generellen Auswirkungen der Dynamik des Einzelhandels, bedarf es einer gezielten Steuerung der Ansiedlungsprozesse in einer Stadt oder Gemeinde, welche auch durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Prüm festgelegt, untermauert und umgesetzt werden sollte.

2.3 Vorgaben der Landesplanung

Durch das im LEP IV verankerte Ziel Z 42 wird der Stadt Prüm in Konkretisierung durch den Regionalen Raumordnungsplan die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Entwurf RROP 2014). Um diesem Auftrag nachzukommen, wird das Konzept auf Grundlage der Vorgaben und Rahmenbedingungen für Mittelzentren mit entsprechender Zielsetzung entwickelt.

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

- 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 (**städttebauliches 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

¹⁶ vgl. IHK Frankfurt 2014: Neue Trends im Einzelhandel

¹⁷ vgl. HWWI 2013: Handel im Wandel

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.

Z 57 definiert zwar eine Obergrenze, die aber für die Stadt Prüm als Mittelzentrum nicht relevant ist, sodass hier Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – und hierum handelt es sich bei Betrieben aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“, „Gesundheits- und Körperpflege“, „Bekleidung / Textilien“, „Schuhe / Lederwaren“ u.ä. regelmäßig - eine Lage innerhalb eines „zentralen Versorgungsbereiches“. Dieser ist insofern im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts auf aktuelle Strukturanforderungen zu prüfen und ggf. neu abzugrenzen und verbindlich festzulegen. Zu den diesbezüglichen Anforderungen wird auf die Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

Z 59 definiert Vorgaben für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte u.ä.), die aufgrund ihres Angebotes zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente in einem verträglichen Maße führen dürfen. Dieses Maß ist im Konzept ebenfalls zu bestimmen.

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen – natürlich entsprechend dem jeweiligen Versorgungsauftrag, der sich aus der zentralörtlichen Funktionszuweisung ergibt – wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, was insofern ebenfalls nachzuweisen sein wird. Hier werden die Erreichbarkeiten der einzelnen Standorte zu untersuchen sein.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, also sog. Agglomerationen, auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Entsprechende Empfehlungen sollen Teil dieses Konzeptes sein.

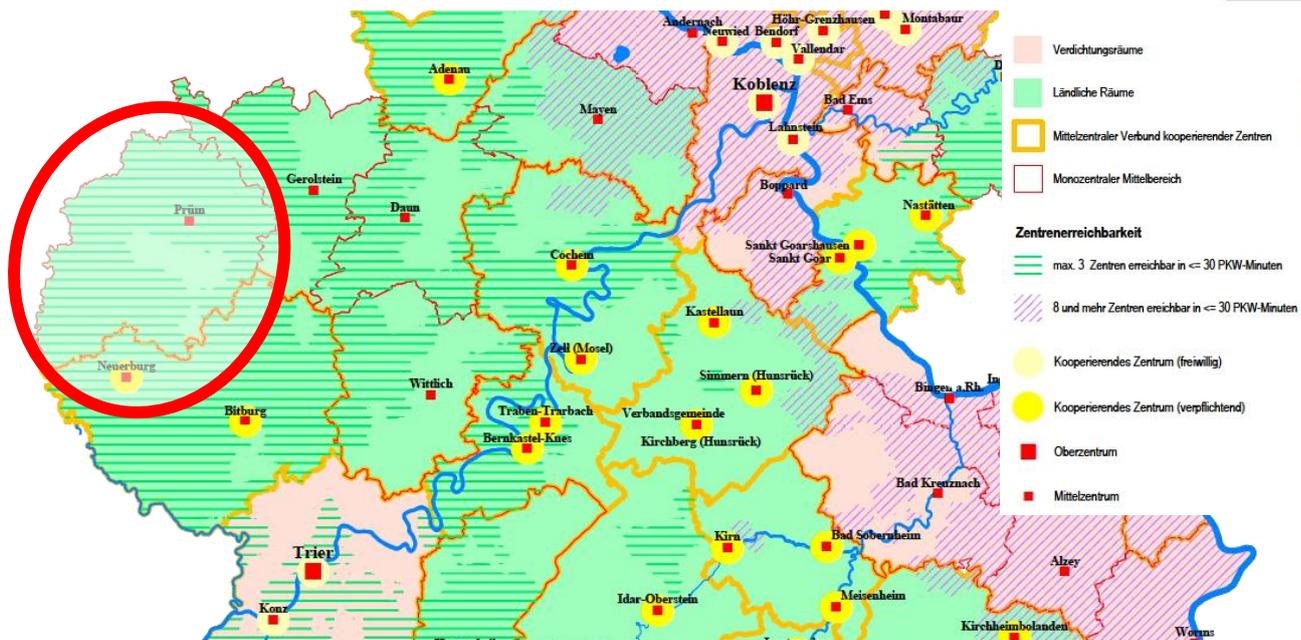


Abbildung 4: Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde, mit roter Umrandung für den Mittelbereich Prüm (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))

2.4 Vorgaben der Regionalplanung

Der derzeit formell gültige Regionale Raumordnungsplan (ROP) für die Region Trier von 1985, mit Teilfortschreibung 1995 zu Einzelhandel, Gewerbliche Wirtschaft, Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrs, weist der Stadt Prüm im Rahmen der mittelzentralen Funktionszuweisung des LEP IV einen direkten Nahbereich zu und kommt damit der Konkretisierungsaufgabe für den Mittelbereich Prüm nach, der im LEP IV gefordert wird (siehe Abbildung 5).

Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus den gehobenen Bedarf der Bevölkerung insbesondere an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, privaten Dienstleistungen sowie Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen decken können. Zum Mittelbereich Prüm gehören die Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld. Neben Prüm als Mittelzentrum sind innerhalb der Verbandsgemeinde Prüm (zugeordneter Nahbereich) auch Bleialf und Schönecken als Kleinzentren ausgewiesen.¹⁸ Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten und dienen somit der Ergänzung des Angebotes von Prüm.

In der Teilfortschreibung zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier aus dem Jahr 1995 werden in **Kapitel 4.3.3** allgemeine Aussagen zum Einzelhandel in der räumlichen Planung getroffen. Dabei wird Bezug genommen auf das zentralörtliche System der Region, welches maßgeblich die Funktion der Gemeinden auch im Hinblick auf den Versorgungsauftrag gegenüber der Bevölkerung regelt.

¹⁸ Der RROP Trier von 1985 bzw. 1995 weist als zentrale Orte unterster Stufe noch Klein- und Unterzentren aus. Bereits im LEP III sind diese als Grundzentren zusammengefasst worden.

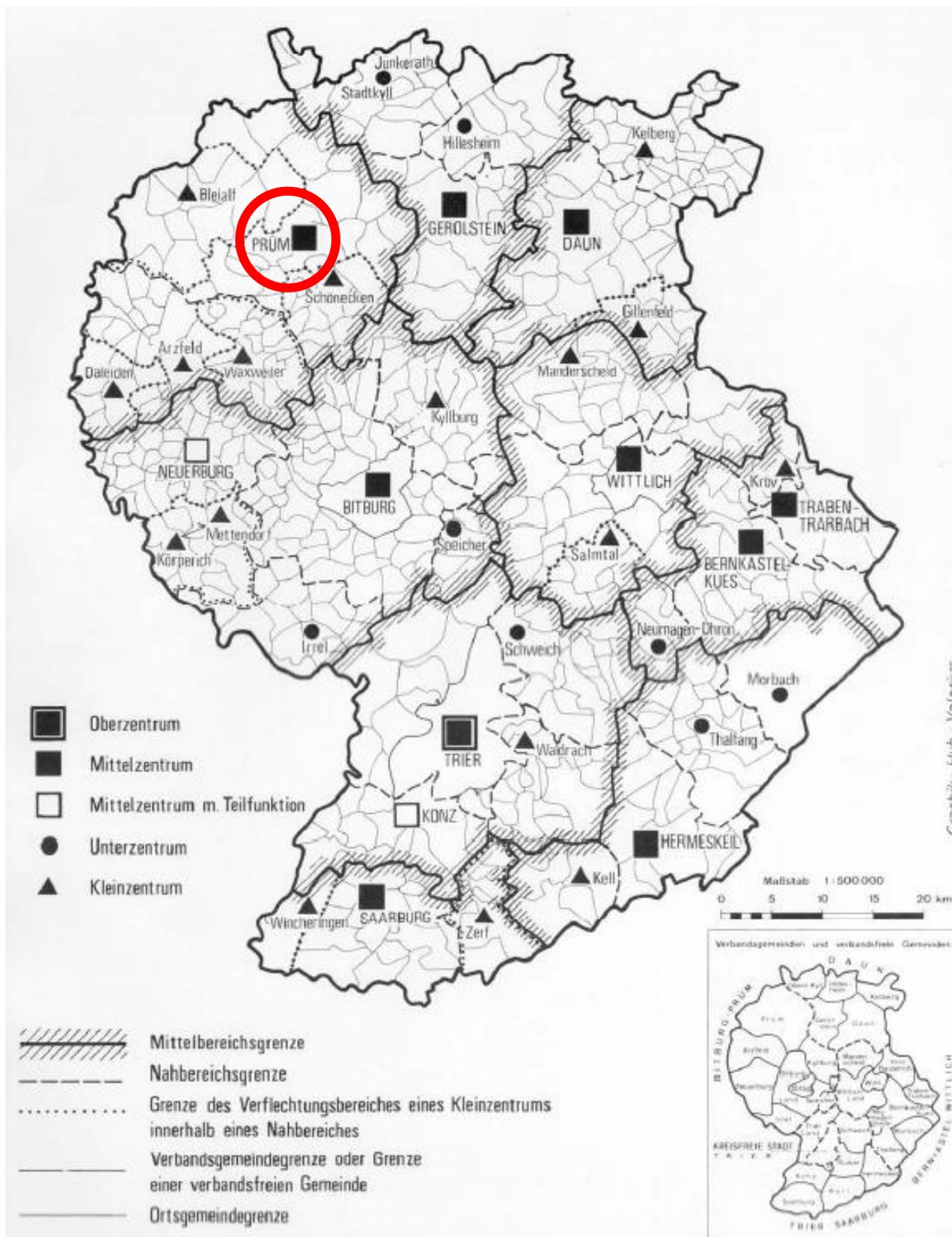


Abbildung 5: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, mit roter Umrandung für das Mittelzentrum Prüm (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985)

Das Ziel **Z 4.3.3.1** begründet die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur in zentralen Orten. Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 qm sind

nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Einzelhandelsbetriebe von bis zu 500 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Waren sind in allen Ortsgemeinden zulässig. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm sind zulässig, wenn durch die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft zu erwarten ist oder die Standortgemeinde als zentraler Ort ausgewiesen ist. Darüber hinaus wird auf die Bedeutung der langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit zentraler Orte, insbesondere bei den Mittel- und Grundzentren verwiesen. Auf dieser Ebene wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung besonders im Hinblick auf den demografischen Wandel.

Wichtige zu beachtende Aussagen enthält das Ziel **Z 4.3.3.2**. Es verweist darauf, dass durch eine Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden darf. Der RROP Teilfortschreibung geht davon aus, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren zu vermuten sind, wenn Kaufkraft in einem erheblichen Umfang aus benachbarten Versorgungsbereichen abgezogen wird.

Schließlich verweist das Ziel **Z 4.3.3.3** darauf, Einzelhandelsbetriebe in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich kommen in Frage, wenn eine geordnete Anbindung an den Ortskern gewährleistet ist. Nicht integrierte Lagen sind nur für Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Die Erläuterung zu diesem Ziel verweist auf den Beitrag des Einzelhandels zur funktionalen Vielfalt der Orts- und Stadtkerne. Neue Betriebe sollten in den Kernbereichen bzw. in direkter Zuordnung angesiedelt werden. Ist diese städtebauliche Integration nicht möglich, ist durch entsprechende Maßnahmen eine funktionale Verbindung zwischen den Einkaufsbereichen herzustellen.

Derzeit wird der RROP Region Trier überarbeitet und befindet sich im Entwurfsstand aus dem Jahr 2014. Hier wird der Stadt Prüm ebenso die Funktion eines Mittelzentrums im Mittelbereich Prüm zugeordnet. Hierbei handelt es sich um Gemeinden, die in ihrem Verflechtungsbereich eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten. Weitere Grundzentren im Nahbereich sind die Gemeinden Bleialf und Schönecken in der VG Prüm sowie die Gemeinden Waxweiler, Arzfeld und Daleiden in der VG Arzfeld (vgl. Abbildung 6).

In Bezug auf den Einzelhandel strebt der Entwurf zum RROP mit dem Grundsatz **G 78** eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen an. Dabei soll der Bestand an Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Orten insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Ergänzungsstandorten gesichert werden.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnortnah möglich sein.

Der Entwurf zum RROP greift das Ziel **Z 4.3.3.1** (Zentralitätsgebot) auf und ergänzt es um die Ausnahmeregelung (**Z N5783**), dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 qm zulässig sind. Diese Vorhaben müssen an einem städtebaulich integrierten Standort realisiert werden und dürfen zentrale Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte oder die wohnortnahe Versorgung benachbarter Gemeinden nicht beeinträchtigen (**Z 84**).

Karte 2

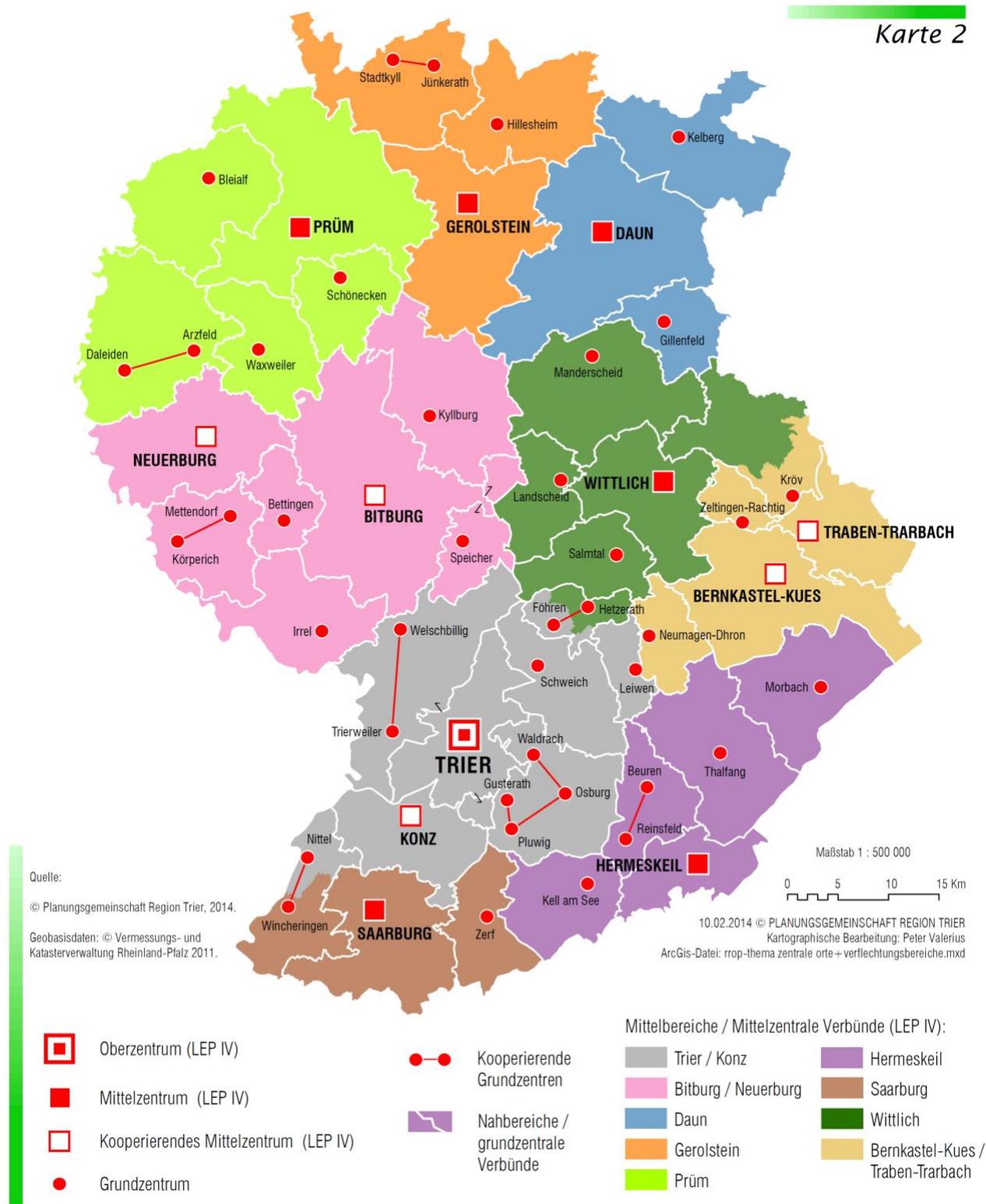


Abbildung 6: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche in der Region Trier
 (Quelle: Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, 2014)

Auch das städtebauliche Integrationsgebot wird im RROP-Entwurf mit dem Ziel **Z N8585** konkretisiert: „Die städtebaulich integrierten Bereiche („Zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen.“ Dies beinhaltet auch eine Auflistung der innenstadt- sowie der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente.

Großflächige Einzelhandelbetriebe, die nicht innenstadtrelevante Sortimente führen, können in Ergänzungsstandorten angesiedelt werden (**Z N5986**). Auch die Ergänzungsstandorte sind von den Gemeinden festzulegen und mit der Regionalplanung abzustimmen. Dabei sind die innenstadtrelevanten Sortimente als Randsortimente zu begrenzen. Das Ziel **Z 89** formuliert die Aufgabe der Gemeinde, die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte sowie die Sortimentsliste in einem kommunalen Einzelhandelskonzept festzulegen und zu begründen.

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot (**Z N6090 / Z 4.3.3.2**) wird um den Grundsatz **G 91** ergänzt, wonach auch die Ansiedlung und Erweiterung nicht großflächiger Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte beeinträchtigen soll.

Hinzu kommt im Entwurf der RROP mit dem Ziel **Z N6192** das Agglomerationsverbot. Mit Hilfe von Bauflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung soll der Agglomerationsbildung nicht großflächiger Einzelhandelbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Lagen entgegengewirkt werden. Bestehen in einer Gemeinde bereits Agglomerationen, sind diese als Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“ in der Bauleitplanung festzulegen.

Diese Rahmenbedingungen geben auch im Hinblick auf den Einzelhandel einen Versorgungsauftrag vor, der von der Stadt Prüm zu erfüllen ist. Dem Mittelzentrum Prüm kommt nach den Vorgaben die Sicherstellung der Versorgung im Mittelbereich, bestehend aus der Verbandsgemeinde Prüm und der Verbandsgemeinde Arzfeld, zu. Den übrigen Ortsgemeinden innerhalb des Mittelbereiches ist eine Nahversorgungsfunktion zuzugestehen, die sich aber an der Größe des jeweiligen Ortes orientieren soll und sich auf den fußläufigen Entfernungsbereich bezieht. Einzig die Gemeinden Bleialf, Schönecken, Waxweiler, Arzfeld und Daleiden können eine Grundversorgungsfunktion für ihren Nahbereich übernehmen.

Der Raumordnungsplan macht eine analoge Aussage zum LEP IV im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot. Es wird deutlich, dass die Versorgung der Nah- und Mittelbereiche getrennt voneinander zu betrachten ist und damit auch die Auswirkungen auf benachbarte Zentren in Abhängigkeit der zu betrachtenden Sortimente untersucht werden müssen. Demzufolge muss zwischen Sortimenten für die Nahversorgung und für die darüber hinausgehende Versorgung in dieser Beurteilung unterschieden werden. Zudem sind die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die umliegenden Nahbereiche zu untersuchen. Bei Sortimenten des mittel- bis langfristigen Bedarfs ist die Untersuchung der Mittelbereiche als maßgeblich zu betrachten.

2.5 Sonstige Vorgaben

Aus den o.g. Anforderungen der Landesplanung ergibt sich das Erfordernis, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts den oder die „zentralen Versorgungsbereich(e)“ der Stadt Prüm festzulegen und ggf. auch Ergänzungs- oder Sonderstandorte zu definieren, an denen sich die Einzelhandelsentwicklung künftig konzentrieren soll. Darüber hinaus ist eine „Sortimentsliste“ mit „zentrenrelevanten“ und „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimenten aufzustellen, die Maßstab für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bestimmter Ansiedlungen ist.

Nachfolgend soll zunächst der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ definiert und die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an seine Abgrenzung benannt werden, da sich die Aufstellung des Konzeptes hieran zu orientieren hat.

2.5.1 Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Aus der Rechtsprechung ergibt sich folgende Definition:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“*¹⁹

Diese Formulierung bezieht sich einerseits auf den faktischen Bestand (nämlich Bereiche, denen bereits eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt), als auch auf die planerische Steuerungsmöglichkeit einer Kommune, einen solchen Bereich auch erstmalig oder in Ergänzung und Erweiterung eines bereits vorhandenen Gebiets festzulegen. Ein geplanter zentraler Versorgungsbereich kann daher durchaus größer sein, als der momentan vorhandene, vorausgesetzt natürlich, dass andere Zielvorgaben (z.B. das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“) nicht verletzt werden.

Ebenso ist der Begriff nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu sehen. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.²⁰

Darüber hinaus sollte ein zentraler Versorgungsbereich nicht nur Einzelhandelsbetriebe vorweisen, sondern auch Dienstleistungsbetriebe beinhalten, welche nicht nur unschädlich für den Bereich selbst, sondern zudem häufig erforderlich für die Identifizierung oder Festlegung eines Versorgungsbereiches sind. Dabei ist eine zwingende Mindestgröße des abzudeckenden Bereiches nicht festgelegt, obgleich eine Flächenabdeckung von <math><1.000\text{ m}^2</math> einen zentralen Versorgungsbereich eher unwahrscheinlich macht. Vielmehr ist die Funktion des abzugrenzenden spezifischen räumlichen Gebietes für die Versorgung durch Einzelhandel und Dienstleistungen ausschlaggebend bei der Bewertung.²¹

2.5.2 Die Schwelle der schädlichen Auswirkungen

Was möglicherweise - bezogen auf Prüm oder die umliegenden Orte sowie insbesondere auch auf die benachbarten zentralen Orte - „schädlich“ ist, ergibt sich ebenfalls aus der Rechtsprechung, die hierzu Folgendes ausführt:

*„‘Schädlich‘ im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind Auswirkungen erst dann, wenn sie gravierender sind als solche, welche erst die interkommunale Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB auslösen.“*²²

Insofern ist - bezogen auf den konkreten Fall - zu untersuchen, ob die Ansiedlung neuer Betriebe zu Auswirkungen führt, die eine interkommunale Abstimmungspflicht auslösen. Bei Vergrößerungen von Betrieben wird dies regelmäßig nicht der Fall sein, sofern sie sich im Rahmen der Vorgaben des

¹⁹ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

²⁰ BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009 – 4 C 2.08

²¹ Kuschnerus, Ulrich; 2007: Der standortgerechte Einzelhandel, S. 79ff

²² OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07

LEP IV sowie des Regionalen Raumordnungsplans bewegen. Dabei sagt der ROP, dass eine Überschreitung der Bindungsquote von 150 % an der Standortgemeinde schädliche Auswirkungen erwarten lässt und daher eine detaillierte Prüfung erforderlich wird. Diese Grenze ist jedoch stets nachzuweisen, was faktisch zu der Prüfung fast jeden Vorhabens verpflichtet. Lediglich die Frage nach einer raumordnerischen Betrachtung ist hierdurch noch nicht abschließend geklärt.

Aus städtebaulicher Sicht ist dennoch Vorsicht geboten, denn nicht nur Betriebe, die sich auch auf die Versorgungssituation der benachbarten zentralen Orte auswirken, können im Einzelfall „schädlich“ im kleinräumigen Sinne sein. Schädlich sind sie im Einzelfall auch dann, wenn sie die Nahversorgungsfunktion eines bestimmten Ortsteils nachhaltig schwächen.

Zwar gibt es keine exakt definierte Grenze, was die Schädlichkeit anbelangt, jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in diesem Zusammenhang geurteilt: *“Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.”*²³

Übertragen auf Prüm bedeutet dies, dass z.B. die Neuansiedlung eines bestimmten Betriebs in der Prümatalstraße in der Folge zu einer Schwächung der Innenstadt führen könnte, etwa dann, wenn dadurch ein in der Innenstadt befindlicher kleinerer Betrieb in seiner Existenz bedroht wäre und aufgeben müsste, was die Innenstadt dann weiter schwächt und zusätzliche negative Effekte (Leerstand, „Trading down“- Effekte, ...) auslösen könnte. Diese Situation gilt es deshalb im Folgenden ebenfalls zu untersuchen.

Weiter sagt das OVG Niedersachsen:

*„Bei der Beurteilung der Schädlichkeit der Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden kann in Anlehnung an §2 Abs.2 Satz2 BauGB auch berücksichtigt werden, ob sich die „Vorhabengemeinde“ (Mittelzentrum) damit nur das an Umsatz „zurückholt“, was ihr im Vergleich zu Umlandgemeinden, die „nur“ Grundzentren darstellen, raumordnungsrechtlich an sich zusteht.“*²⁴

Folglich ist im Detail die Einzelhandelsentwicklung einer Gemeinde - und damit auch die Steuerung innerhalb eines Mittelbereichs - differenziert zu betrachten. Die Prüfung von Ansiedlungen auf ihre Tragfähigkeit und Verträglichkeit unterliegt somit einer gewissen Abwägung. Hier spielt das Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Versorgungsaufträgen eine große Rolle. Einzelfallabstimmungen sind daher im Vorfeld von raumbedeutsamen Ansiedlungen unumgänglich.

Weiter lässt die Rechtsprechung keinen Zweifel daran, dass schädliche Auswirkungen nicht auf den Umsatz einzelner Betriebe bezogen werden dürfen, sondern, sofern die Maßnahme städtebaulich motiviert ist, auch nur schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne gemeint sein dürfen. Dies gilt auch dann, wenn zwar Auswirkungen auf andere Zentren festgestellt werden, deren Funktionsfähigkeit generell jedoch nicht unter der Konkurrenz einzelner Ladenlokale zum Vorhaben leidet. Damit sind nicht nur branchenspezifische Auswirkungen, sondern auch gesamtregionale Kaufkraftumlenkungseffekte für die Beurteilung eben dieser Auswirkungen darzustellen.²⁵

²³ BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07 – Leitsatz

²⁴ OVG Niedersachsen: Urteil vom 17. Januar 2008 – 1 LB 154/07 – Leitsatz

²⁵ vgl. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 15. November 2010 - 1 C 10320/09.OVG

Die schädlichen Auswirkungen eines Vorhabens beziehen sich jedoch nicht in jedem Fall auf die gleiche Schwellenbetrachtung, nämlich die des einschlägigen 10 %-Kriteriums, sondern sind im Falle der Prüfung für den Zentralen Versorgungsbereich der eigenen Gemeinde selbst danach zu unterscheiden, ob das Vorhaben in einem integrierten Bereich angesiedelt werden soll. Hierzu sagt das OVG Rheinland-Pfalz:

„Die Beurteilung von innerkommunalen Umsatzumverteilungen als Folge der Bauleitplanung eines Einkaufszentrums sind grundsätzlich dem planerischen Ermessen der Gemeinde innerhalb der Ziele der Raumordnung und der Grenzen der abwägungserheblichen Belange überlassen. Eine ‚10 %-Grenze‘ für Umsatzverluste könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn es sich bei der Neuplanung um einen nicht integrierten Standort handeln würde, der zulasten der Innenstadt Einzelhandelsumsatz absorbiert.“²⁶

Diese Auffassung konnte vom BVerwG so bestätigt werden.²⁷

Diese Vorgaben sind natürlich auch im Hinblick auf die Ausarbeitung gesamtstädtischer Entwicklungspotenziale zu beachten

2.5.3 Die Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Was die räumliche Beschreibung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs angeht, bestehen nach höchstrichterlicher Auffassung keine exakten Maßstäbe. Jedenfalls ist es nicht unbedingt erforderlich, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen. Bestimmte Unschärfen, speziell an den Rändern eines solchen Bereichs, sind nach gängiger Rechtsauffassung hinzunehmen, was ein Urteil des BVerwG bestätigt: *„Das im Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) begründete Gebot hinreichender Bestimmtheit von Gesetzen zwingt den Gesetzgeber nicht, den Tatbestand mit Maßstäben zu umschreiben, die so genau sind, dass es bei deren Auslegung und Anwendung keine Zweifelsfragen gibt.“²⁸* Kuschnerus hingegen schließt sich dieser Haltung nicht an, sobald es sich um planerisch erfasste zentrale Versorgungsbereiche handelt. Hier fordert er eine exakte Festlegung der Flächen, die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuschreibende Nutzungen angedacht sind. Mit einer exakten Festlegung ist dabei in diesem Fall tatsächlich eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung gemeint.²⁹ Somit ist es rechtlich nicht zwingend auferlegt, eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzunehmen, aus planerischer Sicht aber empfehlenswert, um etwaige Ungenauigkeiten und infolgedessen Konfliktszenarien zu vermeiden.

Zudem ist festzuhalten, dass die Rechtsprechung bereits den Entwicklungen jüngster Zeit Rechnung trägt und auch den gewachsenen Strukturen größerer Städte mehrere Zentrale Versorgungsbereiche zulässt. Hierzu heißt es etwa in einem Leitsatz der BVerwG: *„In einer entsprechend großen Gemeinde können auch mehrere zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB bestehen. Diese können gegebenenfalls auch in (ein oder mehrere) Hauptzentren und Nebenzentren unterteilt werden“³⁰*

²⁶ OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 20. Januar 2011 - 1 C 11082/09

²⁷ vgl. BVerwG: Beschluss vom 03. August 2011 – 4 BN 15.11

²⁸ vgl. BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007, Aktenzeichen 4 C 7.07

²⁹ vgl. Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel, S.81f RdNr.:151, S.241,RdNr.:482

³⁰ BVerwG: Beschluss vom 20.November 2006 – 4 B 50/06 – Leitsatz

Geeignet für die Festlegung erscheint z.B. die Ebene des Flächennutzungsplans einer (Verbands-) Gemeinde. In diesem Zusammenhang können neben den zentralen Versorgungsbereichen auch bestimmte Nahversorgungszentren, Sonderstandorte u.Ä. dargestellt werden. Zur konkreten (Fein) Steuerung kommt natürlich insbesondere die Ebene des Bebauungsplans in Betracht. Ebenso ist die Abgrenzung in einem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ möglich, das als informelles städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gilt.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und deren Abstimmung mit der Regionalplanung sind auch die auf den Ort bezogenen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu definieren und abzustimmen. Entsprechende Sortimentslisten sind wichtig, um einerseits eine auf die konkrete Situation bezogene Grundlage für die Beurteilung dessen zu erhalten, was tatsächlich negative Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum haben kann, andererseits lassen sich so im Bedarfsfall auch Ergänzungsstandorte definieren, in denen nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Dabei ist jedoch stets auch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu beachten, die bei entsprechend großen Ansiedlungen durchaus dazu führen können, dass an sich (bezogen auf den Ortskern) „unschädliche“ Ansiedlungen negative Auswirkungen auf die Innenstadt oder die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche haben können. Eine gerade noch verträgliche Grenze wird im Allgemeinen bei 10 % - bezogen auf das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment - gesehen. Davon abweichend setzt der gültige Raumordnungsplan diese Grenze bei 5 %, jedoch maximal 500 m² an, was aber nach gutachtlicher Auffassung in Anbetracht der realen Verhältnisse bei den meisten Betrieben als unrealistisch niedriger Wert anzusehen ist. Auch in der Begründung des LEP IV zu Z 59 heißt es, dass die innenstadtrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche umfassen sollen.

3 PRÜM ALS EINZELHANDELSSTANDORT IN DER REGION

Die Stadt Prüm als Mittelzentrum und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Prüm übernimmt vordergründig die Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich der eigenen Stadt sowie für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde Prüm. In Hinblick auf ihre Funktion als Mittelzentrum versorgt sie ergänzend das Gebiet der Verbandsgemeinde Arzfeld. Hierzu ist sie laut Ziel 39 LEP IV berechtigt und verpflichtet.

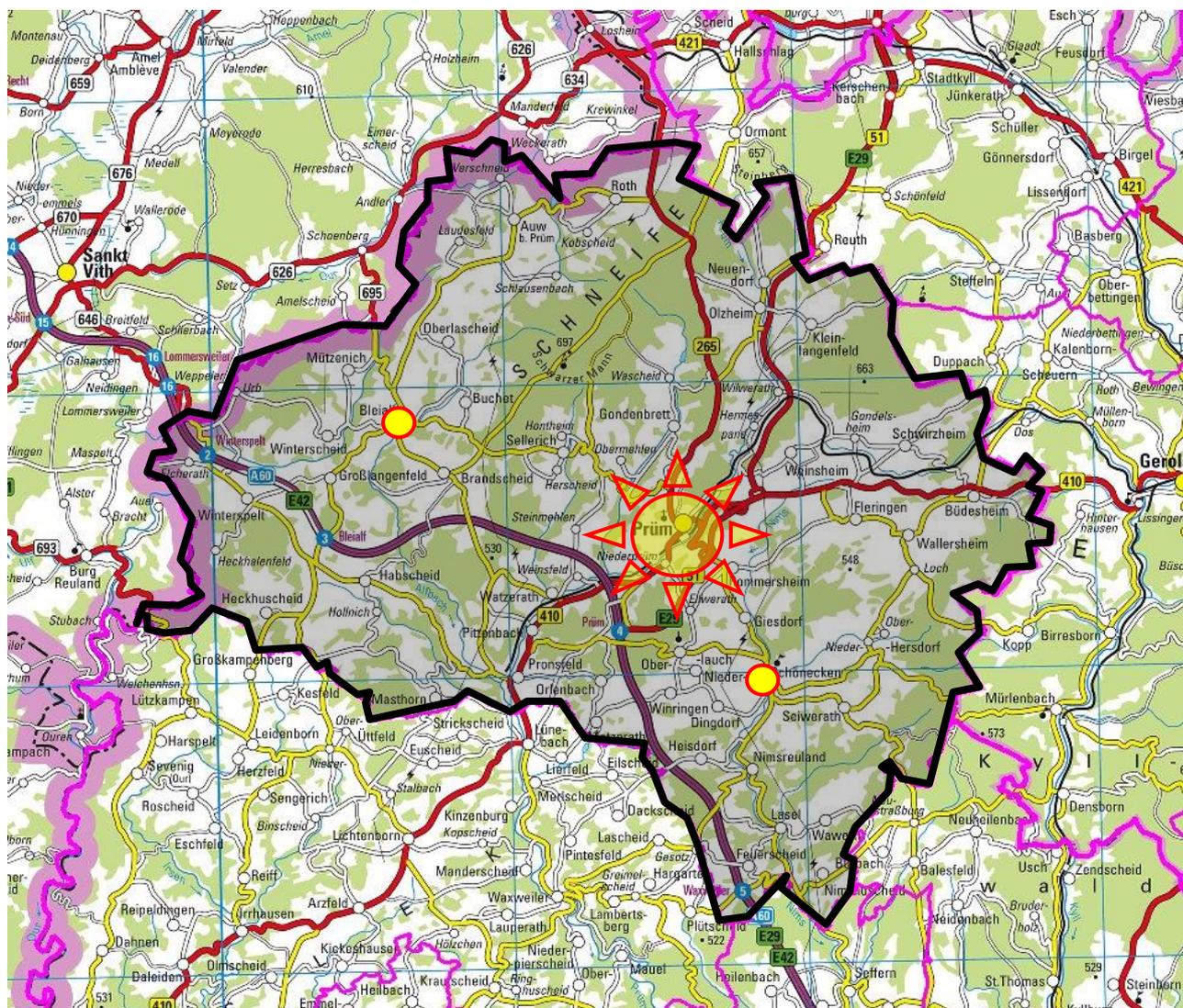


Abbildung 7: Lage der Stadt Prüm in der Verbandsgemeinde Prüm, einschließlich die dem Nahversorgungsbereich der Stadt zugeordneten Kleinzentren Bleialf und Schönecken (Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | eigene Darstellung)

Aufgrund der zugewiesenen mittelzentralen Funktion und den bereits oben beschriebenen Zielaussagen zum Einzelhandel steht der Stadt grundsätzlich eine sinnvolle Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels zu. Das hier zu entwickelnde Konzept soll diese Funktion manifestieren und als Grundstein für die zukünftige Entwicklung dienen. Dabei ist jedoch nicht alleine die Rolle der Stadt in ihrem Verflechtungsbereich zu prüfen, sondern die Bedeutung Prüms für die gesamte umgebende Region. Hierbei gilt es negative Einflüsse auf Versorgungsbereiche zu vermeiden und Einflüsse umliegender Zentren auf Prüm zu minimieren und den Standort zu stärken.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, wird im Folgenden die Lage der Stadt Prüm in der Region und ihre Einflussnahme auf die umliegenden Gemeinden dargestellt. Dabei wird berücksichtigt, dass

sowohl die verkehrliche Anbindung der Stadt als auch die eigene Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung Einfluss auf die Rolle der Stadt in der Region ausüben können. Neben diesen internen Faktoren werden auch die externen Faktoren in Form der Einflüsse umliegender Zentren anhand der gleichen Fragestellungen untersucht und bewertet.

3.1 Lage im Raum

Die Verbandsgemeinde Prüm liegt im Norden des Eifelkreises Bitburg-Prüm, im sogenannten Prümer Land. In grenznaher Lage zu Belgien und Nordrhein-Westfalen gelegen, erstreckt sich das Gebiet der Verbandsgemeinde über Höhenlagen von 400 m über NN im Bereich des Prümtals bis zu 698 m über NN im Höhenzug der Schneifel ('Schwarzer Mann').

Aufgrund der Lage in einem peripheren ländlichen Raum mit erheblichen Strukturschwächen sowie der zentralen Lage innerhalb der Verbandsgemeinde kommt der Stadt Prüm als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistungen und auch Einkaufsmöglichkeiten zu. Die Entfernung zum nächstgelegenen Ballungsraum Köln-Bonn beträgt etwa 100 bis 120 km (ca. 1,5 Stunden). Das Oberzentrum Trier wird in ca. 1 Stunde in 60 km Entfernung erreicht.

3.2 Siedlungsstruktur

Prüm stellt sich als Stadt mit einer nicht zusammenhängenden Siedlungsstruktur dar. Neben dem zentralen Stadtgebiet Prüms (Kernstadt) gehören noch die Stadtteile Dausfeld, Niederprüm, Steinmehlen sowie Weinsfeld zur Stadt.

Der Bereich der Kernstadt stellt sich als relativ einheitliche Siedlungsfläche dar und erstreckt sich hauptsächlich entlang einer Südost-Hanglage. Geprägt wird das Erscheinungsbild der Kernstadt durch die am Hahnplatz gelegene St. Salvator Basilika mit Benediktinerabtei aus dem 18. Jahrhundert, die heute das Regino-Gymnasium beherbergt.



Abbildung 8: Ehemalige Benediktiner Abtei (heute Regino-Gymnasium) und St. Salvator Basilika Prüm | Hahnplatz
(Quelle: eigene Photographie)

Nicht direkt an die Kernstadt angebunden, befinden sich in einer Entfernung von bis zu 7 km vom inneren Stadtgebiet die vier Stadtteile Prüms. Während Weinsfeld, Steinmehlen und Niederprüm

eine noch eher dörflich geprägte Siedlungsstruktur aufweisen, wird der sich auf einer Anhöhe befindliche Stadtteil Dausfeld neben einem reinen Wohngebiet aus den 1970er Jahren hauptsächlich durch das Gewerbegebiet ‚Dausfeld‘ dominiert. Nennenswerte Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend den Sortimenten Baumarkt und Einrichtungsbedarf zuzuordnen sind, befinden sich in Niederprüm sowie im Gewerbegebiet Dausfeld.



Abbildung 9: Lage der Stadt Prüm und der Stadtteile
(Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | eigene Darstellung)

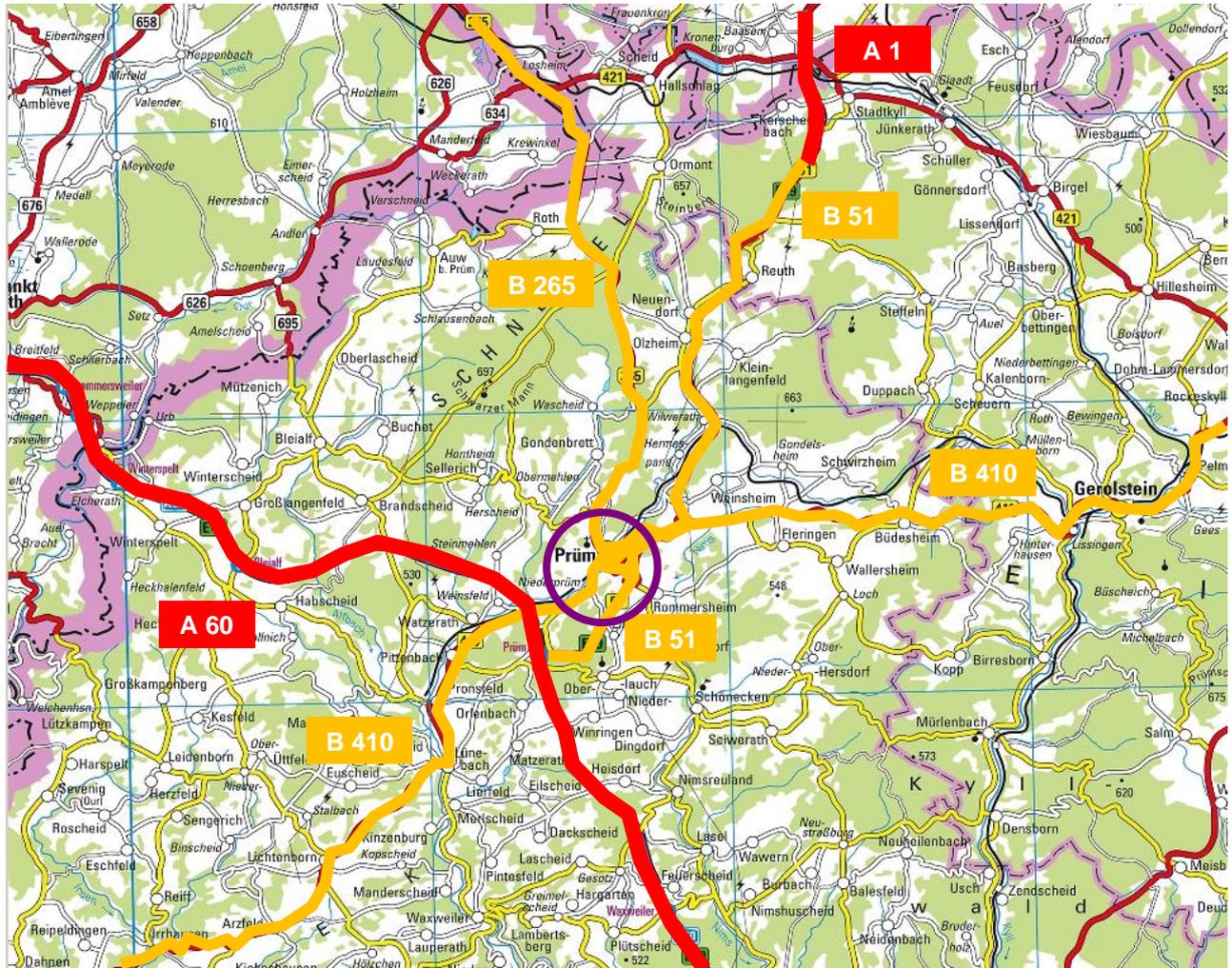


Abbildung 10: Stadtteile Dausfeld und Niederprüm
(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>[01/2019])

3.3 Einwohnerzahlen

Die Stadt Prüm ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde (VG) Prüm, der insgesamt 44 Ortsgemeinden³¹ angehören. In der Verbandsgemeinde leben derzeit insgesamt 21.536 Einwohner. Die Stadt selbst hat 5.480 Einwohner.³²

3.4 Verkehrliche Anbindung



Legende: — Bundesautobahn — Bundesstraße

Abbildung 11: Verkehrstechnische Anbindung der Stadt Prüm

(Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | eigene Darstellung)

Wichtigste Verkehrsadern für die Anbindung Prüms an das überregionale Verkehrsnetz sind die Bundesstraßen B 410 und B 51, als Zubringer zu der südwestlich von Prüm gelegenen Anschlussstelle der Bundesautobahn A 60 (St. Vith – Wittlich). In nordöstlicher Richtung wird Prüm über die B 51 mit der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 1 (Blankenheim) Richtung Köln / Bonn an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Zugverbindung bzw. ein Bahnhalt epunkt

³¹ Auw bei Prüm, Bleialf, Brandscheid, Buchet, Büdesheim, Dingdorf, Feuerscheid, Fleringen, Giesdorf, Weinsheim, Gondenbrett, Großlangenfeld, Habscheid, Heckhuscheid, Heisdorf, Kleinlangenfeld, Lasel, Masthorn, Matzerath, Mützenich, Neuendorf, Niederlauch, Nimsruscheid, Nimsreuland, Oberlascheid, Oberlauch, Olzheim, Orlenbach, Pittenbach, Pronsfeld, Prüm (Stadt), Rommerheim, Roth bei Prüm, Schönecken, Schwirzheim, Seiwerath, Sellerich, Wallerheim, Wazerath, Wawern, Winringen, Winterspelt, Hersdorf.

³² Quelle: rlpdirekt, Stand Februar 2019.

besteht in Prüm seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Die ÖPNV- Bedienung erfolgt ausschließlich mit Bussen.

3.5 Einzugsbereich der Stadt Prüm

Bei der Ermittlung des Einzugsbereiches für den Einzelhandel eines Mittelzentrums ist zu beachten, dass zwischen zwei unterschiedlichen Versorgungsaufträgen der Zentralen Orte unterschieden werden muss. Güter und Waren des kurzfristigen Bedarfs sollen durch Nahversorgungsstandorte bereitgehalten werden, wohingegen Güter und Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs vorwiegend in Mittel- und Oberzentren anzubieten sind.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Versorgungsauftrag der Gemeinden in und um die Stadt Prüm in die beiden Gruppen

- kurzfristiger Bedarf und
- mittel- bis langfristiger Bedarf

zu unterteilen. Die Versorgung im Nahbereich sollte dabei im Hinblick auf die Angebote in den Ortsgemeinden ohne zugewiesene Versorgungsfunktion Rücksicht nehmen und auch hier Angebote zulassen. Daher sind im Bereich der Nahversorgung die beiden Kleinzentren Bleialf und Schönecken mit ihren zugewiesenen Versorgungsaufträgen zu beachten.

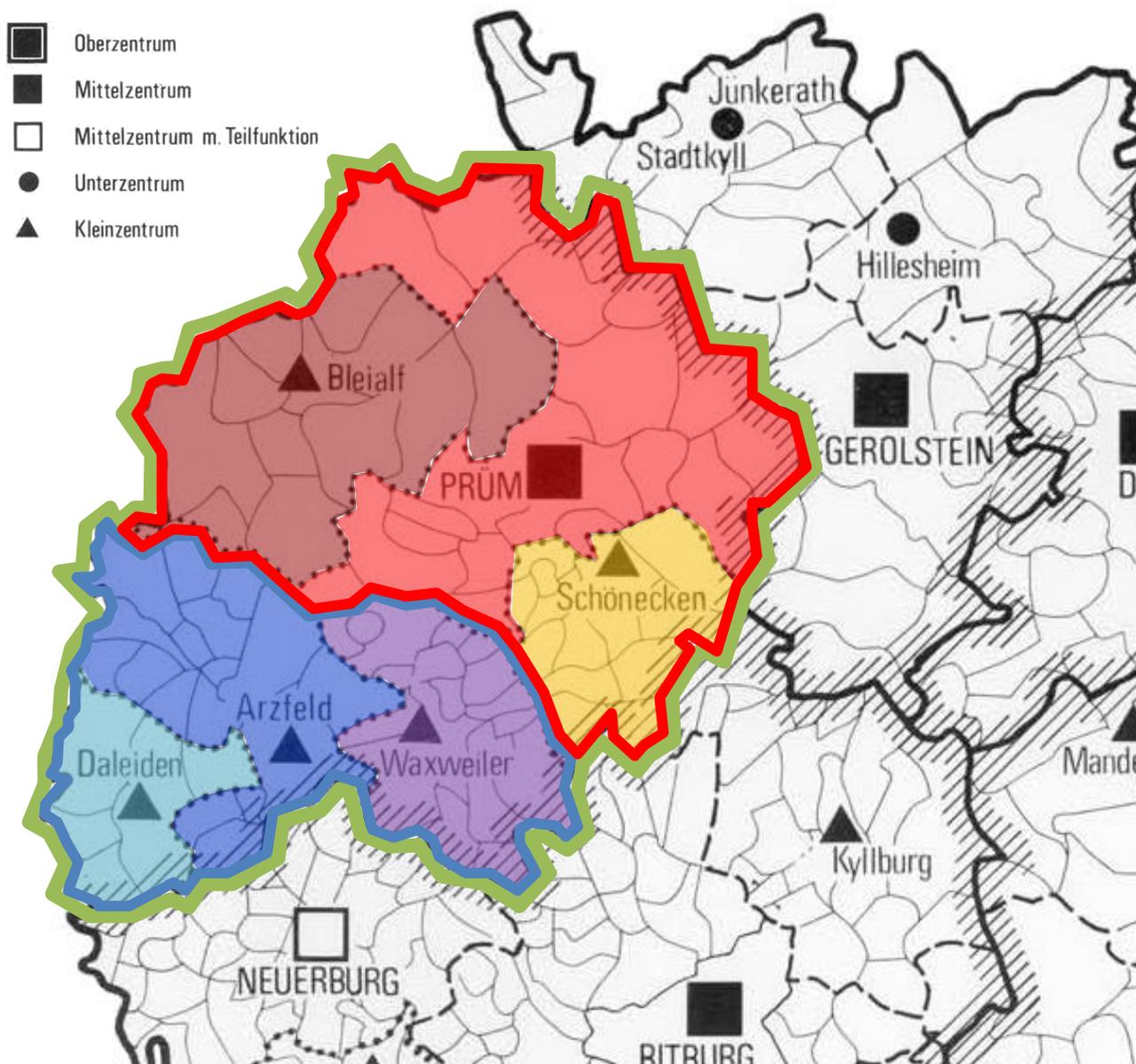
Dem **Nahbereich** der Stadt Prüm, welcher der Gebietsabgrenzung der Verbandsgemeinde Prüm abzüglich der Nahbereiche der Grundzentren Bleialf und Schönecken entspricht, wird demnach als **Kennwert für den Einzugsbereich** die Einwohnerzahl der Ortsgemeinden im Prümer Verflechtungsbereich mit **13.070 Einwohnern** zugewiesen.³³

Dem **Mittelbereich** der Stadt Prüm wird als **Kennwert für den Einzugsbereich** die Einwohnerzahl der Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld mit **31.909 Einwohnern** zugrunde gelegt.³⁴

Die Abgrenzung der beiden Versorgungsbereiche (Nahbereich und Mittelbereich) ist aus Abbildung 12 auf der folgenden Seite zu entnehmen.

³³ Quelle: rlpDirekt, Stand: Juni 2018

³⁴ Quelle: rlpDirekt, Stand: Juni 2018



Legende:

Mittelbereich Prüm	VG Prüm	VG Arzfeld
Nahbereich Prüm	Nahbereich Schönecken	Nahbereich Bleialf
Verflechtung Arzfeld	Verflechtung Daleiden	Verflechtung Waxweiler

Abbildung 12: Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm (Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier | eigene Darstellung)

4 ANGEBOTSSITUATION DES EINZELHANDELS

4.1 Allgemeine Angebotssituation

Zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde auf Grundlage des bereits vorhandenen Daten aus dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept“³⁵ der Stadt Prüm im November 2018 eine Aktualisierung der detaillierten Bestandsaufnahme zum Thema Einzelhandel in der Stadt Prüm, in der Verbandsgemeinde Prüm sowie in der Verbandsgemeinde Arzfeld durchgeführt.

Das Konzept stützt sich auf eine Gliederung der angebotenen Waren in Sortimente und Sortimentsgruppen. Letztere sind in die folgenden Kategorien eingeteilt:

Warengruppen	
Nahrungs- und Genussmittel	Foto / Optik
Gesundheits- und Körperpflege	Schuhe / Lederwaren
Baumarktspezifische Waren	Spielwaren / Hobby
Bekleidung	Sport / Camping
Einrichtungsbedarf	Glas / Porzellan / Keramik
Bücher / Schreibwaren	Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Telekommunikation
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Baby- / Kinderartikel
Informationstechnologie	

Tabelle 1: Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung
(Quelle: GfK, Gesellschaft für Konsumforschung)

Die gewonnenen Daten wurden unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches für dieses Konzept entsprechend angepasst und zur Bewertung der Einzelhandelssituation herangezogen. Im Folgenden wird daher unterschieden zwischen den Angeboten:

- im Nahbereich (dieser entspricht dem Verflechtungsbereich Prüm, ohne die Nahbereiche von Bleialf und Schönecken) und
- in der weiteren Umgebung (restlicher nah- und mittelzentraler Einzugsbereich).

Des Weiteren unterscheidet die spätere Aussage zwischen zwei typischen Bedarfsarten, nämlich den Angeboten zur Deckung:

- des kurzfristigen Bedarfs und
- des mittel- bis langfristigen Bedarfs.

Die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ sind dabei vollständig dem kurzfristigen Bedarf zuzurechnen. Hinzu kommen einige untergeordnete Einzelsortimente wie etwa „Blumen“ und „Zeitschriften“ aus anderen Warengruppen. Alle übrigen Sortimente gehören zum mittel- bis langfristigen Bedarf.

³⁵ vgl. hierzu: ISU Bitburg (2003): Einzelhandelsstudie Prüm, im Auftrag der Stadt Prüm.

4.2 Struktur des Einzelhandelsangebots

4.2.1 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Verflechtungsbereich

Im Rahmen der Erhebungen für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden im Mittelbereich sämtliche Einzelhandelsangebote kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfe sowie alle Leerstände, Dienstleistungsangebote und öffentlichen Einrichtungen erhoben. Das Planwerk umfasst die Darstellung dieser Angebote in der Innenstadt Prüms und dem Gewerbebereich um die Bahnhofstraße und den Gerberweg sowie die Stadtteile Niederprüm und Dausfeld, da hier der größte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu finden ist. Bei den Angeboten im Stadtkern Prüms handelt es sich vornehmlich um kleinflächige Non-Food-Angebote sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerkes. Hier ist auch eine besondere Verdichtung an Dienstleistungsangeboten zu finden, was u.a. auf den dichten Besatz von Gastronomiebetrieben zurückzuführen ist. Gleichzeitig befinden sich im Stadtkern auch die meisten Leerstände, da es sich hierbei meist um sehr kleinteilige Flächen in oftmals sanierungsbedürftigen Immobilien handelt. Entlang der Bahnhofstraße und Gerberweg befinden sich dagegen großflächige Lebensmittelbetriebe und einige großflächige Non-Food-Angebote, v.a. als Discounter, welche aufgrund der Verkaufsflächenerfordernisse keine Ansiedlung im Stadtkern vornehmen können.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bestandserhebung (Stand 03.09.2019) für den Bereich der Innenstadt. Der Gesamtplan ist dem Einzelhandelskonzept im Originalmaßstab (Gesamtstadt 1:5.000 und Ausschnitt Innenstadt 1:2.000) als Anlage beigefügt.

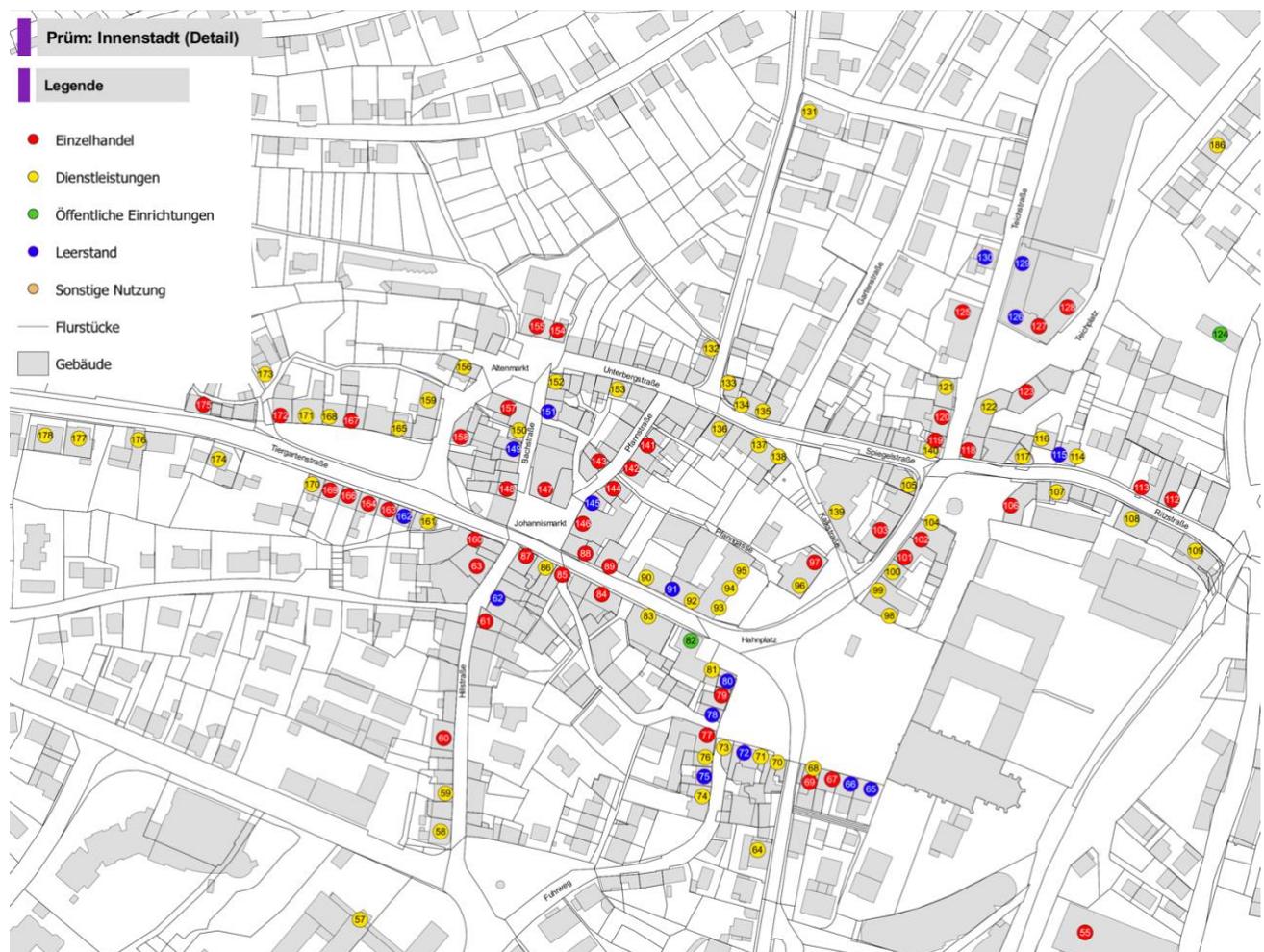


Abbildung 13: Auszug aus der Bestandskartierung im Stadtgebiet Prüm
(Quelle: Alkis | eigene Darstellung | Stand September 2019)

Für den Verflechtungsbereich der Stadt Prüm gilt die Versorgung mit Gütern des täglichen / kurzfristigen Bedarfs als maßgeblich. Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Details zu den ermittelten Angeboten mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs innerhalb der Stadt Prüm mit ihren Stadtteilen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Markname	Adressen	VK-Fläche (m ²) ca.
3 Lebensmitteldiscounter	Stadtgebiet Prüm	2.930
2 Lebensmittelvollsortimenter	Stadtgebiet Prüm	3.200
4 Getränkemarkte	Stadtgebiet Prüm	1.700
2 Drogeriemärkte / Parfümerie	Stadtgebiet Prüm	820
6 Bäckereien Lebensmittelhandwerk	Stadtgebiet Prüm	180
1 Metzgerei Lebensmittelhandwerk	Stadtgebiet Prüm	30
3 Apotheken	Stadtgebiet Prüm	80
2 Tankstellenshops	Stadtgebiet Prüm	100
11 sonstige Angebote	Stadtgebiet Prüm	645
Zwischensumme		9.685

Tabelle 2: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet
(Quelle: eigene Erhebung)

Ergänzend werden die vorhandenen Angebote des kurzfristigen Bedarfs im Verflechtungsbereich außerhalb des Stadtgebietes, die für die wohnortnahe Versorgung eine wichtige Funktion übernehmen, aufgezeigt:

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
1 Getränkemarkt	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	200
2 Bäckereien Lebensmittelhandwerk	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	60
1 Metzgerei	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	25
1 Tankstellenshop	Verflechtungsbereich ohne Stadtgebiet	50
Zwischensumme		335

Tabelle 3: Ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Prümer Verflechtungsbereich
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Verflechtungsbereich der Stadt Prüm von **10.020 m²**.

Die Stadt Prüm ist jedoch nicht alleine für die Versorgung des kurzfristigen Bedarfs innerhalb der Verbandsgemeinde zuständig. Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans sind Bleialf und Schönecken ebenso Verflechtungsbereiche zugewiesen. Innerhalb dieser Bereiche befinden sich folgende Angebote:

Markname	Adresse	VK-Fläche (m ²) ca.
2 Lebensmittelvollsortimenter	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	2.600
3 Bäckereien Lebensmittelhandwerk	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	60
2 Apotheken	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	40
1 Tankstellenshop	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	15
2 sonstige Angebote	VG Prüm ohne Verflechtungsbereich Prüm	153
Zwischensumme		2.868

Tabelle 4: Sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im VG-Gebiet
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des kurzfristigen Bedarfs im Verflechtungsbereich der beiden Kleinzentren von **2.868 m²**.

4.2.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots im Mittelbereich

Die für den Mittelbereich der Stadt Prüm zu berücksichtigenden Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs verteilen sich über das gesamte Verbandsgemeindegebiet der VG Prüm sowie der VG Arzfeld. Ein Großteil wird jedoch im Stadtgebiet Prüm vorgehalten. Die betreffenden Sortimente wurden ergänzend zu den bereits genannten Waren des kurzfristigen Bedarfs erfasst.

Im Fall der in Prüm kartierten Einzelhandelsbetriebe wird die Relevanz für den gesamten Mittelbereich angesetzt, da die Angebote des mittel- bis langfristigen Bedarfs, dem mittelzentralen Status der Stadt entsprechend, den gesamten Mittelbereich abdecken sollen. Bei der Kartierung wurden Filialisten und inhabergeführte Ladenlokale gleichermaßen berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Deckung des Bedarfs im Mittelbereich der Stadt Prüm überwiegend von der Stadt selbst übernommen wird. Angebote in kleineren Gemeinden sind meist lediglich für den unmittelbaren Standort, aber nicht für den gesamten Mittelbereich, relevant.

Warengruppen	Verkaufsfläche in m ² im Stadtgebiet	Verkaufsfläche in m ² im übrigen Mittelbereich
Baumarktspezifische Waren	10.965	7.560
Bekleidung	3.790	50
Einrichtungsbedarf	5.445	73
Bücher / Schreibwaren	490	25
Unterhaltungselektronik / elektronische Medien	140	0
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	520	125
Spielwaren / Hobby	570	80
Foto / Optik	325	0
Schuhe / Lederwaren	1.310	30
Informationstechnologie	0	0
Sport / Camping	1.350	0
Glas / Porzellan / Keramik	1.540	125
Uhren / Schmuck	80	8
Telekommunikation	45	0
Baby- / Kinderartikel	570	0
Zwischensumme	27.140	8.076
Summe	35.216	

Tabelle 5: Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet und in den Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld
(Quelle: eigene Erhebung)

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorangestellten Daten eine Verkaufsfläche für Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs mit Bedeutung für den gesamten anteiligen mittelzentralen Einzugsbereich von **35.216 m²**.

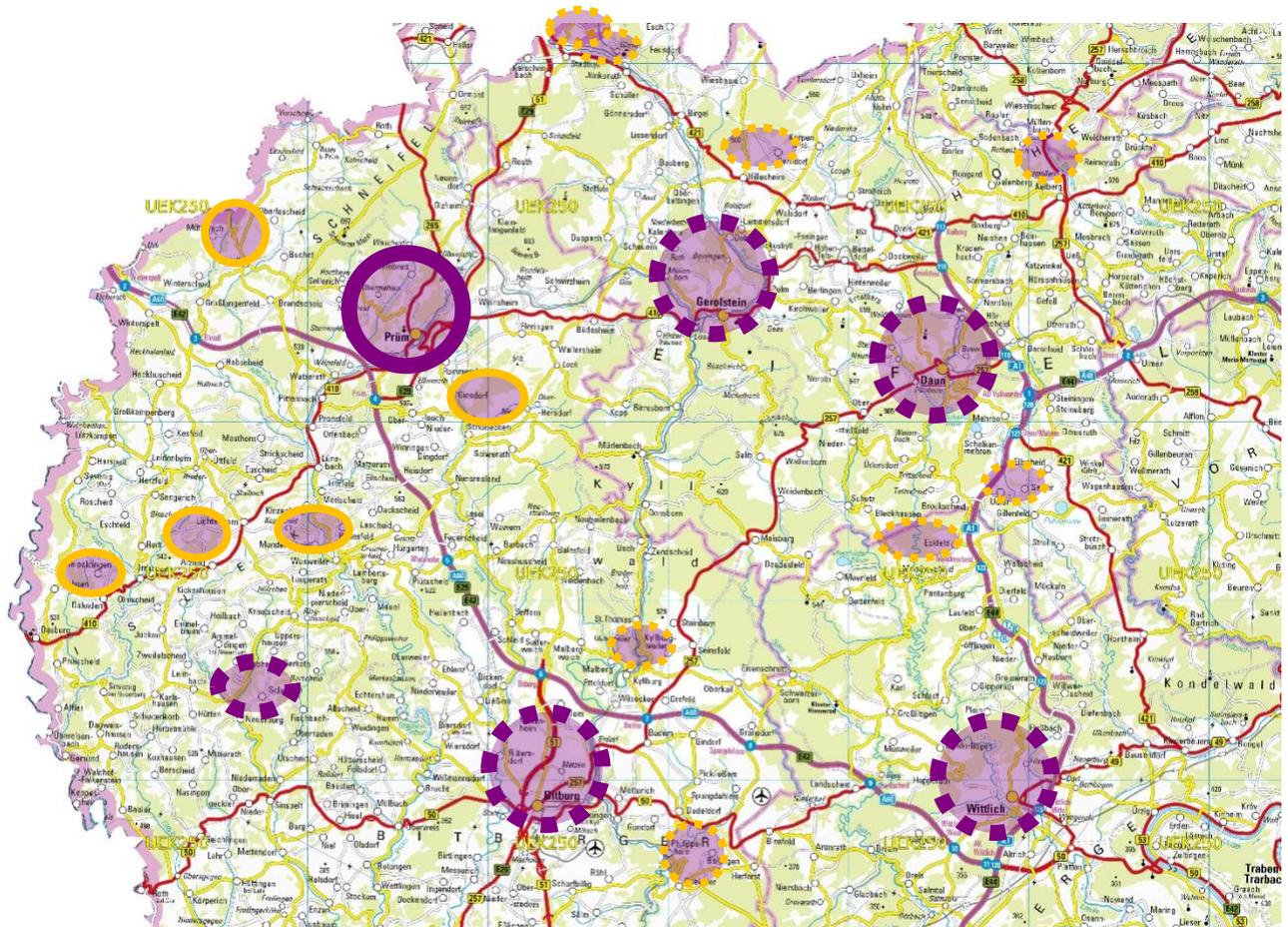
4.2.3 Hauptgeschäftsbereich / Haupt- und Nebenzentren

Zur Beurteilung der Versorgungssituation im und um den direkten Einzugsbereich Prüms werden nachfolgend Versorgungsstandorte als Hauptzentren und Nebenzentren dargestellt und gesondert betrachtet. Diese setzen sich typischerweise aus einer Häufung verschiedener Einzelhandelsbetriebe zusammen.

Hauptzentren sind die augenscheinlich großen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die neben dem räumlichen auch einen funktionalen Zusammenhang erkennen lassen.

Nebenzentren sind dagegen eher von speziellen, kleineren Agglomerationen geprägt. Hier sind spezifische spezialisierte Angebote meist in Ergänzung zu den Angeboten des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt. Maßgeblich für eine solche Situation ist das Vorhandensein eines Magnetbetriebs. Dies kann ein Discounter oder Vollsortimenter, in Einzelfällen jedoch auch ein großes Fachgeschäft, sein.

Die Einteilung des bestehenden Einzelhandels in die genannten Bereiche erfolgt in Form einer überschlägigen Betrachtung des gesamten Einzugsbereichs mit umgebenden Standorten sowie einer detaillierteren Darstellung auf Ebene der Stadt Prüm.



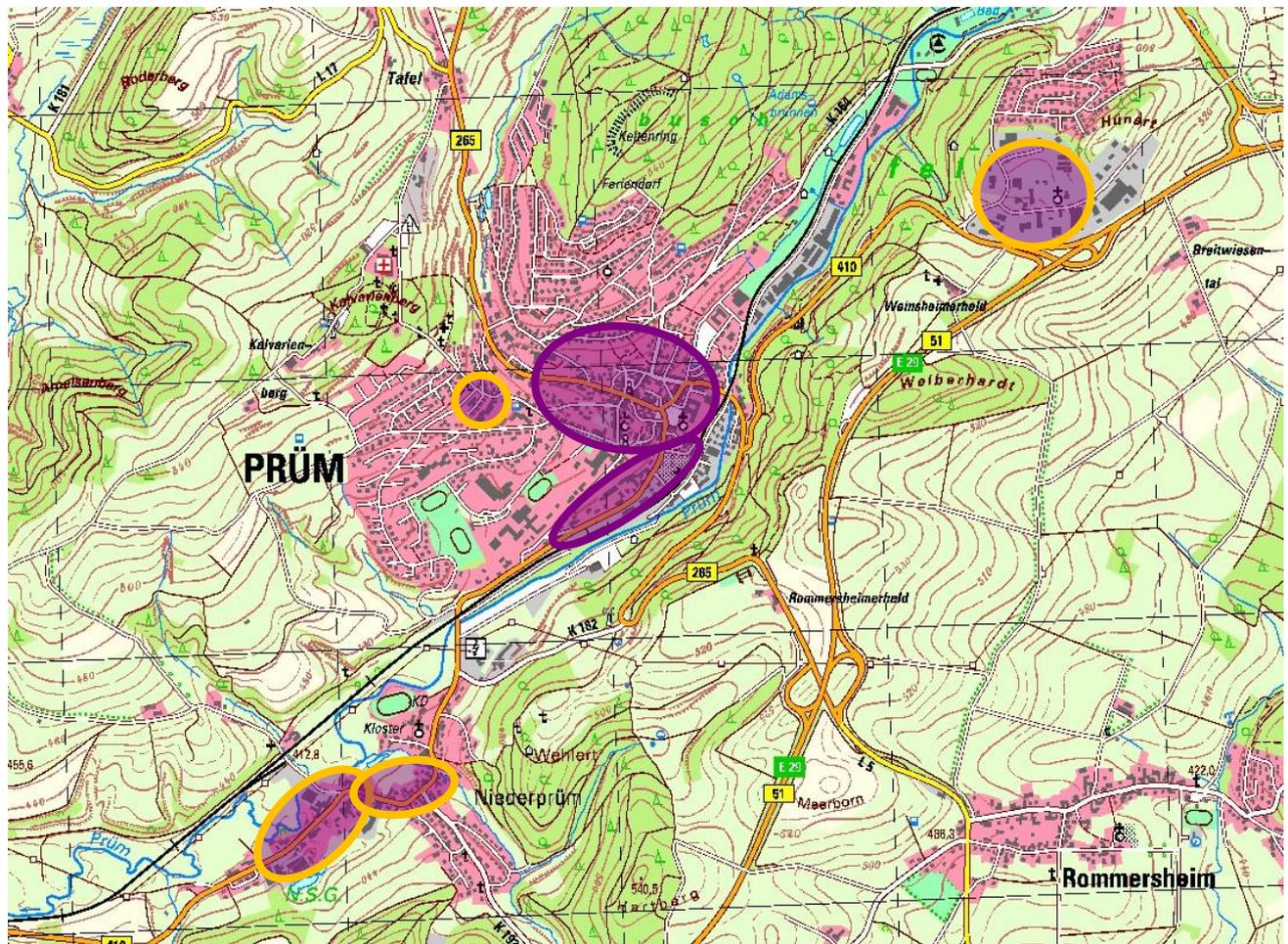
Legende:  Haupt- und  Nebenzentren innerhalb des Einzugsbereichs
 Haupt- und  Nebenzentren außerhalb des Einzugsbereichs

Abbildung 14: **Zentrale Geschäftsstandorte großräumig**
 (Quelle: Übersichtskarte TK 250 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0,
<http://www.lvermgeo.rlp.de> | eigene Darstellung)

In der großräumigen Betrachtung nimmt Prüm eine wichtige Funktion als mittelzentraler Versorgungsstandort ein. Mit über 20 und über 30 Minuten Fahrtfernung zu den nächsten Mittelzentren Gerolstein und Bitburg (einschließlich dem kooperierenden Mittelzentrum Neuerburg) besitzt die Stadt - bezogen auf die **Sortimente des mittelfristigen Bedarfs** - eine wichtige Bedeutung für das direkte Umland.

4.2.4 Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm

Innerhalb des Prümer Stadtgebietes selbst haben sich ebenfalls Standorte mit unterschiedlicher Bedeutung entwickelt, die wiederum in Haupt- und Nebenzentren unterschieden werden können.



Legende:  Haupt- und  Nebenzentren im Stadtgebiet

Abbildung 15: Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm

(Quelle: TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | eigene Darstellung)

Zu den **Hauptzentren** der Stadt Prüm zählt in erster Linie die Innenstadt, d.h. die historisch gewachsene Kernstadt im Bereich Ritzstraße, Hahnplatz / Hahnstraße, Johannismarkt / Tiergartenstraße / Tiergartenplatz, Altenmarkt / Bachstraße / Pfannstraße / Unterbergstraße/ Spiegelstraße mit einer eher kleinteiligen Angebotsstruktur von meist inhabergeführten und alteingesessenen Fachgeschäften und Boutiquen. Des Weiteren findet sich ein weiterer Versorgungsschwerpunkt in einem Bereich, der sich von der Bahnhofstraße über den Gerberweg erstreckt. Der Einzelhandelsbesatz in diesen beiden Straßen ist mittlerweile derart verdichtet und zusammengewachsen, dass sich ein zusammenhängender und homogener Versorgungsbereich entwickelt hat. Dort sind primär flächenintensivere Nutzungen, die zum Teil der Nahversorgung dienen und einen hohen Anteil an autokundenorientierten Angeboten beinhalten, angesiedelt.

Nebenzentren ergeben sich aufgrund des beschränkten Sortiments oder der fehlenden Dichte der Betriebe im Bereich des Gewerbegebietes in Dausfeld, wo einige spezielle Angebote - insbesondere Autohandel und Baufachbedarf - vorhanden sind, die sich hier über die gesamte Fläche des

Gewerbegebietes verteilen und nicht als Agglomeration angesehen werden können sowie entlang der St. Vither-Straße in Niederprüm aufgrund der dort vorzufindenden unterschiedlichen Angebote, die von Baufachbedarf über Möbel- und Einrichtungsbedarf bis hin zum Auto- oder Motorradzubehörhandel reichen. Diese besitzen zwar durchaus eine Anziehungskraft über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, werden jedoch an ihrem jeweiligen Standort nicht durch andere Angebote ergänzt und erlangen nicht die Dichte eines Hauptgeschäftsbereiches. Als Nebenzentren kann auch der Nahversorgungsstandort in der Kalvarienbergstraße bezeichnet werden. Dieser dient zwar auch der Versorgung der überörtlichen Bevölkerung, wird aber auch durch die fußläufige Anbindung an die Innenstadt charakterisiert, so dass dieser die wohnortnahe Nahversorgung ergänzt.

Bezüglich der Deckung der Versorgung in der gesamten Verbandsgemeinde ist festzustellen, dass es neben den Standorten Prüm, Bleialf und Schönecken keine weiteren Einzelhandelsangebote gibt, die eine ausreichende Nahversorgung der Bevölkerung wahrnehmen könnten.

Darüber hinaus sind keine weiteren zusammenhängenden Strukturen zu erkennen, die einen Einfluss auf die Einkaufsstruktur der Stadt oder der Verbandsgemeinde haben.

4.2.5 Vergleich Prüms mit benachbarten Zentren

Im Vergleich zu anderen zentralen Orten in der Umgebung, insbesondere zu Mittelzentren, sind keine Auffälligkeiten festzustellen. Generell besteht in ländlich geprägten Gebieten das Problem, dass die Ausweitung des Handels auf grundzentrale Orte zu Lasten einer ausgewogenen Stadtentwicklung in den Mittel- und Oberzentren geht. So ist der Ansiedlungsdruck von Betrieben in grundzentralen Orten teilweise recht groß. Diesem Druck muss im Einzelfall nachgegeben werden, da die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ansonsten nicht gewährleistet werden kann.

Ergebnis dieser Entwicklung ist eine Entzerrung des Handels aus den Stadtzentren zu den Einfallstraßen der Städte, wo große Grundstücke teils voll erschlossen bereitstehen, die auch genügend Raum für die erforderlichen Stellplätze aufweisen. Hierdurch entwickelte sich der Trend zu Fachmarkttagglomerationen, die nicht nur in Prüm zu einer Funktion eines echten Versorgungsbereichs entlang der Bahnhofstraße und des Gerberwegs führten. Zunehmend verdichtet sich der Handel an diesen autoaffinen Standorten. Diese Entwicklung ist allen umliegenden Mittelzentren auszumachen.

Heute legen die Städte und Gemeinden wieder einen höheren Wert auf die Entwicklung der Innenstädte. Dennoch darf die teils massive Unterversorgung der Bevölkerung nicht außer Acht gelassen werden.

Um diesem Druck von zwei Seiten zu begegnen, soll dieses Konzept analog zu den Konzepten der umliegenden Gemeinden eine Steuerungslinie aufzeigen, die in der weiteren Stadtentwicklung als Richtschnur dient und alle Bedürfnisse weitestgehend bündelt.

4.3 Fazit der Angebotsanalyse

Aufgrund der vorliegenden Daten kann derzeit davon ausgegangen werden, dass in der Stadt Prüm - bis auf wenige Ausnahmen - alle wesentlichen Sortimente vorhanden sind und im Einzugsbereich des Mittelzentrums durch die städtischen Angebote eine befriedigende Versorgung gegeben ist.

Bei den Fachsortimenten fällt im Einzugsbereich des Mittelzentrums auf, dass einige Warengruppen schwächer abgedeckt sind als andere. Klar ist aber, dass teilweise qualitative Lücken bestehen, die durch spezialisierte Fachgeschäfte zu decken wären, da entsprechende Sortimente bei Discountern oder Vollsorimentern nur in geringer Breite und Tiefe angeboten werden können.

Wichtig für die Stadt Prüm scheint eine geordnete Entwicklung und Steuerung des Handels im Stadtgebiet zu sein, um einer weiteren Fragmentierung der Angebote über das Stadtgebiet und somit einer Schwächung der Innenstadt entgegenzuwirken.

5 NACHFRAGESITUATION DES EINZELHANDELS

5.1 Allgemeines

Die Darstellung der Nachfragesituation ergibt sich aus einer gemeinsamen Betrachtung des Einzugsbereichs und den statistisch ermittelten Werten zur Kaufkraft in Verbindung mit den errechneten Zahlen zu Umsatz und Angebot der Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich der Stadt Prüm.

Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial wird aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ermittelt. Hierzu wird, basierend auf dem durchschnittlichen Einkommen, der Kaufkraftindex berechnet, welcher im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt die Kaufkraft für einzelne Warengruppen angibt.

Die Kaufkraftbindung (in % bzw. Mio. € Umsatz) beschreibt den Teil des Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenzials in einer Stadt und ihrem Einzugsbereich, der zum Untersuchungszeitpunkt tatsächlich dort gebunden wird. Die Berechnung erfolgt branchenspezifisch oder aggregiert. Basis ist dabei der tatsächlich erzielte Umsatz, dividiert durch das Nachfragepotenzial der jeweiligen Branche. Dabei ist es auch möglich, die Kaufkraftbindung für einen räumlich definierten Bereich zu ermitteln.

Die Kaufkraftbindung bzw. der Kaufkraftzu-/abfluss bietet neben der Zentralität einen weiteren Ansatz, den Einkaufsstandort Prüm im Hinblick auf seine Leistungsfähigkeit zu beurteilen. Für die Ermittlung der aktuellen Umsätze werden zunächst die Verkaufsflächen pro Warengruppe sowie die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte herangezogen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität wird dann für verschiedene Sortimente unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen im Einzugsbereich sowie mit Hilfe regionalspezifischer Korrekturwerte konkretisiert und zudem mit teilweise vorliegenden Angaben aus den ansässigen Betrieben verglichen und verifiziert.

Zur allgemeinen Bewertung des Einzelhandelsstandortes wird die Einzelhandelszentralität ermittelt. Diese errechnet sich aus den vor Ort erzielten Umsätzen und der zu erwartenden Kaufkraft der Bevölkerung am Bezugsort. Hier kann zwischen der Zentralität des Einzugsbereichs insgesamt und der Zentralität des Kernstandortes sowie einzelner Stadtteile unterschieden werden. Es ist zu beachten, dass die Zentralität nicht als absolute Vergleichsgröße herangezogen werden kann. Vielmehr gibt sie Aufschluss darüber, wie der betrachtete Standort im Vergleich zu anderen Standorten ähnlicher Lage und Größe aufgestellt ist. Keinesfalls ist durch die Zentralität ein Vergleich von Grund-, Mittel- und Oberzentren untereinander möglich.

5.2 Kaufkraftpotenzial

In der Bundesrepublik Deutschland liegt die Kaufkraft im Einzelhandel einer Person bei durchschnittlich 5.827 € pro Jahr³⁶. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013 lag dieser Wert, entsprechend der damaligen Angaben, die zwei Jahre zuvor bundesweit erhoben wurden, noch bei 5.329 € pro Jahr.

Für die Stadt Prüm gilt aufgrund der regionalspezifischen Einkommenssituation ein Kaufkraftindex von 95,9 %³⁷ im Einzelhandel. Dieser liegt somit deutlich unter dem bundesdeutschen Referenzwert

³⁶ GfK – Angaben für das Jahr 2018

³⁷ GfK Einzelhandelskaufkraft aus Regionalebene – Angaben für das Jahr 2018

von 100. Im Jahr 2013 betrug der Index noch 98,2 %. Hieraus ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.588 € pro Person und Jahr für die Bevölkerung im Stadtgebiet. Diese Angabe wird im Folgenden als Kaufkraft pro Einwohner im Einzugsgebiet zu Grunde gelegt.

Diese Kennziffer lässt sich - zunächst wiederum bundesdurchschnittlich - auf einzelne Warengruppen herunterbrechen. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung des o.g. Kaufkraftindex eine lokale Kaufkraft (in €) für den gesamten Einzugsbereich.

Warengruppe	Kaufkraft in €* in €	Kaufkraftindex in %	Kaufkraft in der Stadt Prüm in €	Kaufkraft im übrigen Verflechtungsbereich in €	Kaufkraft im übrigen Mittelbereich in €
Nahrungs- und Genussmittel	2.422	95,9	12.728.385	17.629.278	-
Gesundheits- und Körperpflege	472	95,9	2.480.511	3.435.598	-
Baumarktspezifische Waren	615	95,9	3.232.022	4.476.468	11.110.960
Bekleidung	420	95,9	2.207.234	3.057.100	7.587.972
Einrichtungsbedarf	488	95,9	2.564.596	3.552.059	8.816.501
Bücher / Schreibwaren	244	95,9	1.282.298	1.776.030	4.408.251
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	174	95,9	914.426	1.266.513	3.143.589
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	216	95,9	1.135.149	1.572.223	3.902.386
Spielwaren / Hobbys	109	95,9	572.830	793.390	1.969.260
Foto / Optik	113	95,9	593.851	822.506	2.041.526
Schuhe / Lederwaren	107	95,9	562.319	778.833	1.933.126
Informationstechnologie	94	95,9	494.000	684.208	1.698.260
Sport / Camping	120	95,9	630.638	873.457	2.167.992
Glas-Porzellan-Keramik	90	95,9	472.979	655.093	1.625.994
Uhren / Schmuck	76	95,9	399.404	553.190	1.373.062
Telekommunikation	51	95,9	268.021	371.397	921.397
Baby-/ Kinderartikel	16	95,9	84.085	116.461	289.066
			30.662.750	42.413.626	52.989.341
				126.025.894	

Tabelle 6: **Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich (Nahbereich Prüm, Mittelbereich VG Prüm & Arzfeld)**
(Quelle: eigene Berechnungen)

Da entsprechend den Vorgaben des ROP in der Verbandsgemeinde Prüm drei zentrale Orte ausgewiesen sind, wird als rechnerisch anzusetzender Nahbereich lediglich der Verflechtungsbereich der Stadt Prüm angesetzt. Die beiden Kleinzentren Bleialf und Schönecken verfügen hingegen über einen eigenen Nahbereich, der dem Versorgungsauftrag der beiden Orte entsprechend abgegrenzt ist.

Aus den genannten Rahmenbedingungen ergibt sich ein gesamtes **Kaufkraftpotenzial im mittelzentralen Einzugsbereich** von ca. **126 Mio. €**.

Dieser Wert lag bei der Ausarbeitung des Ursprungskonzeptes aus dem Jahr 2013 mit rund 120 Mio. € noch knapp 6 Mio. € niedriger.

5.3 Kaufkraftbindung

Zur Ermittlung der Kaufkraftbindung der festgestellten Kaufkraft werden die Verkaufsflächen der erhobenen Einzelhandelsbetriebe herangezogen. Hierbei wird auf die sog. Flächenproduktivität zurückgegriffen, die den Umsatz pro m² Verkaufsfläche angibt. Diese wurde anhand einer Mittelwertanalyse für die einzelnen Warengruppen bestimmt.³⁸ Aus den gewonnenen Zahlen kann der Umsatz für jede Warengruppe im gesamten Einzugsbereich errechnet werden, der sich dann - bezogen auf die vorhandene Kaufkraft - in eine Kaufkraftbindungsquote umrechnen lässt.

Aus der Kaufkraftbindungsquote lassen sich erste Rückschlüsse auf die Versorgungssituation und ggf. verbleibende Potenziale für den Einzugsbereich ziehen. Ebenso lässt sich – zunächst unabhängig von konkreten Standortstrukturen – eine erste Aussage zur Attraktivität der Stadt Prüm als Einzelhandelsstandort treffen.

Die folgende Tabelle gibt die Kaufkraftbindungsquote unter Berücksichtigung des Verflechtungsbereichs Prüm gemäß Landesplanung wieder. Hier zeigt sich, dass bereits heute eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindungsquote erreicht wird. Dies trifft insbesondere für das nahversorgungsrelevante Warensortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie die „Baumarktspezifischen Waren“, „Sport und Camping“ sowie „Baby- und Kinderartikel“, aber auch „Schuhe und Lederwaren“ zu.

³⁸ Die Mittelwertanalyse basiert auf Erfahrungswerten, verschiedenen konkreten Umsatzangaben der Betriebe und Filialisten und Angaben der EHI Retail Institute GmbH, Köln, Handel aktuell 2008/2009.

Warengruppe	Kaufkraft im Einzugsbereich in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Kaufkraftbindungsquote in %	Vergleich 2013 in %
Nahrungs- und Genussmittel	30,36	37,76	124,4	106,9
Gesundheits- und Körperpflege	5,92	5,12	86,5	100,8
Baumarktspezifische Waren	18,82	25,23	134,1	115,6
Bekleidung	12,85	10,94	85,2	107,4
Einrichtungsbedarf	14,93	14,24	95,3	58,8
Bücher / Schreibwaren	7,47	2,58	34,6	27,8
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	5,32	0,52	9,7	11,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	6,61	1,61	24,4	20,7
Spielwaren / Hobbys	3,34	1,76	52,6	49,3
Foto / Optik	3,46	1,04	30,1	47,2
Schuhe / Lederwaren	3,27	3,48	106,4	165,4
Informationstechnologie	2,88	0,00	0,0	5,5
Sport / Camping	3,67	4,46	121,3	112,8
Glas-Porzellan-Keramik	2,75	2,41	87,7	90,9
Uhren / Schmuck	2,33	0,46	19,7	38,3
Telekommunikation	1,56	0,11	7,2	29,4
Baby-/ Kinderartikel	0,49	1,14	232,8	235,9
Summe	126,03	112,86		

Tabelle 7: Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich Prüm
(Quelle: eigene Berechnungen)

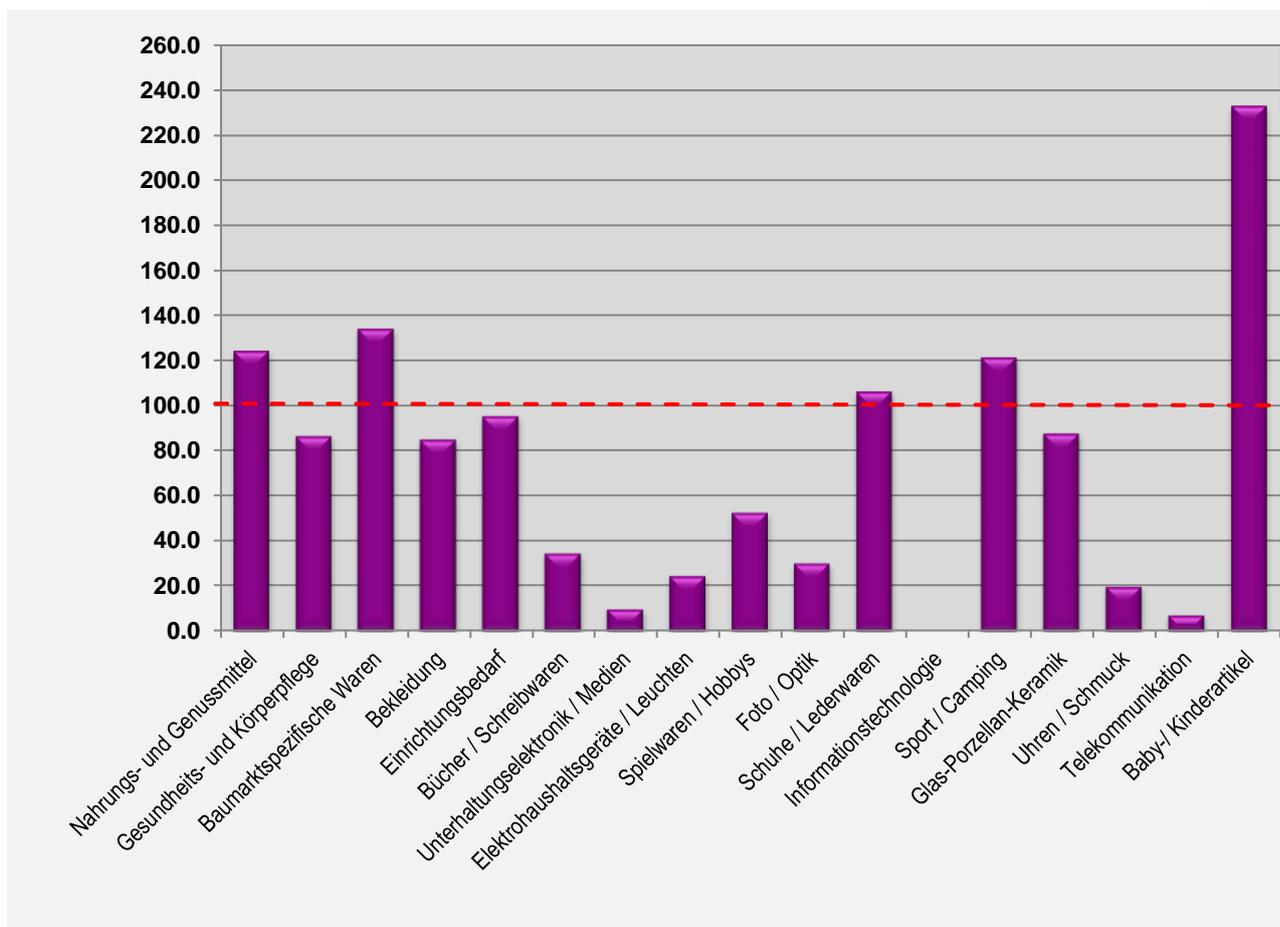


Abbildung 16: Kaufkraftbindungsquoten im Verflechtungsbereich Prüm
(Quelle: eigene Darstellung)

Bis auf „Baby und Kinderartikel“ liegen jedoch alle Kaufkraftbindungsquoten deutlich unter dem als kritisch anzusehenden Wert von 150%. Viele Warengruppen, so z.B. das nahversorgungsrelevante Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ sowie im Bereich der mittel- und langfristigen Sortimente insbesondere die Warengruppen „Unterhaltungselektronik / Medien“, „Telekommunikation“, „Uhren / Schmuck“, sowie „Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten“ und „Foto / Optik“ verfügen über eine sehr niedrige Bindungsquote und liegen sehr deutlich unterhalb der 100 %-Marke (rote, gestrichelte Linie).

Das bedeutet, dass Kaufkraft in erheblichem Umfang vom Standort Prüm abfließt.

Die Bindungsquoten in den beiden ersten Warengruppen, die maßgeblich die Nahversorgung betreffen, sind stark unterschiedlich. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist der Nahbereich Prüms ausreichend und gegenüber 2013 sogar deutlich besser versorgt (124,2 % : 106,9 %). Dagegen gibt es im Sortiment Gesundheits- und Körperpflege eine leichte Unterversorgung, da hier nur etwa 86,5% der Kaufkraft gebunden wird. Dieser Wert hat sich gegenüber 2013 (100,8 %) verschlechtert. In den Verflechtungsbereichen von Bleialf und Schönecken, denen laut Raumordnung ein eigener Nahversorgungsauftrag für ihren Verflechtungsbereich zugewiesen ist, sind zwei großflächige Nahversorger angesiedelt, die diesen Auftrag in ausreichendem Maß erfüllen. Allerdings befinden sich in diesen Verflechtungsbereichen keine Drogeriemärkte.

Bei den sonstigen Warengruppen weisen, wie bereits oben beschrieben, die Sortimente Baufachbedarf, Schuhe / Lederwaren, Sport / Camping und Baby- / Kinderartikel starke Bindungsquoten auf, die jedoch im Wechselspiel mit anderen Mittelzentren und angrenzenden

Mittelbereichen zu bewerten sind. Außerhalb der Stadt Prüm befinden sich im übrigen Mittelbereich einige Geschäfte mit baumarktspezifischen Sortimenten, sodass eine flächendeckende Versorgung im Mittelbereich gegeben ist. Bei den Sortimenten Schuhe / Lederwaren und Sport / Camping konzentrieren sich die Angebote mehrheitlich in der Stadt Prüm selbst, sodass von hier die Versorgung für den gesamten Mittelbereich im Stadtgebiet wahrgenommen wird. Angebote aus dem Bereich Baby- / Kinderartikel sind eigentlich nur spärlich vorhanden, da aber gleichzeitig auch die Kaufkraft für Baby- / Kinderartikel sehr gering ist, ergibt sich rein rechnerisch eine deutliche Überversorgung.

Bezugnehmend auf die einzelnen Warengruppen muss die errechnete Kaufkraftbindungsquote aber in einigen Fällen bei der Ermittlung der sich daraus ergebenden Potenziale gutachterlich korrigiert werden. Dies bezieht sich insbesondere auf erkennbare Mängel oder besondere Stärken des Angebots und der Sortimentstiefe einiger Läden. Bestimmte Angebote können eine „Strahlkraft“ über den Einzugsbereich hinaus entwickeln, in anderen Fällen kann die Abwanderung von Kaufkraft in die umliegenden Standorte nicht verhindert werden, so dass die 100%-Marke am eigenen Standort teilweise deutlich unterschritten wird.

Kurzfristige Änderungen der Kundenbindung können durch interne Umbaumaßnahmen, andere Gewichtungen innerhalb der angebotenen Warengruppen, die Einrichtung von kurzfristigen Aktionsflächen u.Ä. treten. Diese müssen allerdings bei den Berechnungen unberücksichtigt bleiben und bedingen eine gewisse Unschärfe, die jedoch - bezogen auf den gesamten Einzugsbereich und alle hier vertretenen Betriebe - nicht ins Gewicht fällt.

Zudem ist zu bedenken, dass die Flächenproduktivität bei kleinen Läden / Fachgeschäften in aller Regel leicht über den Durchschnittswerten für diese Branche liegt, die eher auf Großanbieter (z.B. große Elektrofachmärkte) bezogen sind. Gewisse Unschärfen sind daher auch hier unvermeidlich, da konkrete Umsatzzahlen pro Fläche nur bedingt zur Verfügung stehen. Diese Unschärfen sollen in einem weiteren Schritt gutachterlich korrigiert werden und zu einer angemessenen Entwicklungsdarstellung führen.

Interessant ist der Vergleich der aktuellen Kaufkraftbindungsquoten mit denen aus dem Jahr 2013, aus dem das ursprüngliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Teil B des ISEK stammt.

Gegenüber dem Ursprungskonzept ergeben sich, im Mittelbereich in den meisten Warengruppen keine gravierenden Unterschiede. Die Bindungsquote für baumarktspezifische Waren ist allerdings von 2013 bis heute um rund 18,5 % gestiegen, im „Einrichtungsbedarf“ sogar um 36,5 %. Bei „Bekleidung“ ist sie hingegen um mehr als 22 %, bei „Schuhen / Lederwaren“ sogar um 59 % gesunken. In beiden Warengruppen liegt sie jedoch auch heute noch auf einem relativ guten Wert, allerdings sollte einem weiteren Absinken unbedingt entgegengesteuert werden.

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote		Differenz in %
	2020 in %	2013 in %	
Nahrungs- und Genussmittel	124,40	106,90	17,50
Gesundheits- und Körperpflege	86,50	100,80	-14,30
Baumarktspezifische Waren	134,10	115,60	18,50
Bekleidung	85,20	107,40	-22,20
Einrichtungsbedarf	95,30	58,80	36,50
Bücher / Schreibwaren	34,60	27,80	6,80
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	9,70	11,80	-2,10
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	24,40	20,70	3,70
Spielwaren / Hobbys	52,60	49,30	3,30
Foto / Optik	30,10	47,20	-17,10
Schuhe / Lederwaren	106,40	165,40	-59,00
Informationstechnologie	0,00	5,50	-5,50
Sport / Camping	121,30	112,80	8,50
Glas-Porzellan-Keramik	87,70	90,90	-3,20
Uhren / Schmuck	19,70	38,30	-18,60
Telekommunikation	7,20	29,40	-22,20
Baby-/ Kinderartikel	232,80	235,90	-3,10

Tabelle 8: Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich Prüm im Vergleich der Jahre 2020 und 2013
(Quelle: eigene Berechnungen)

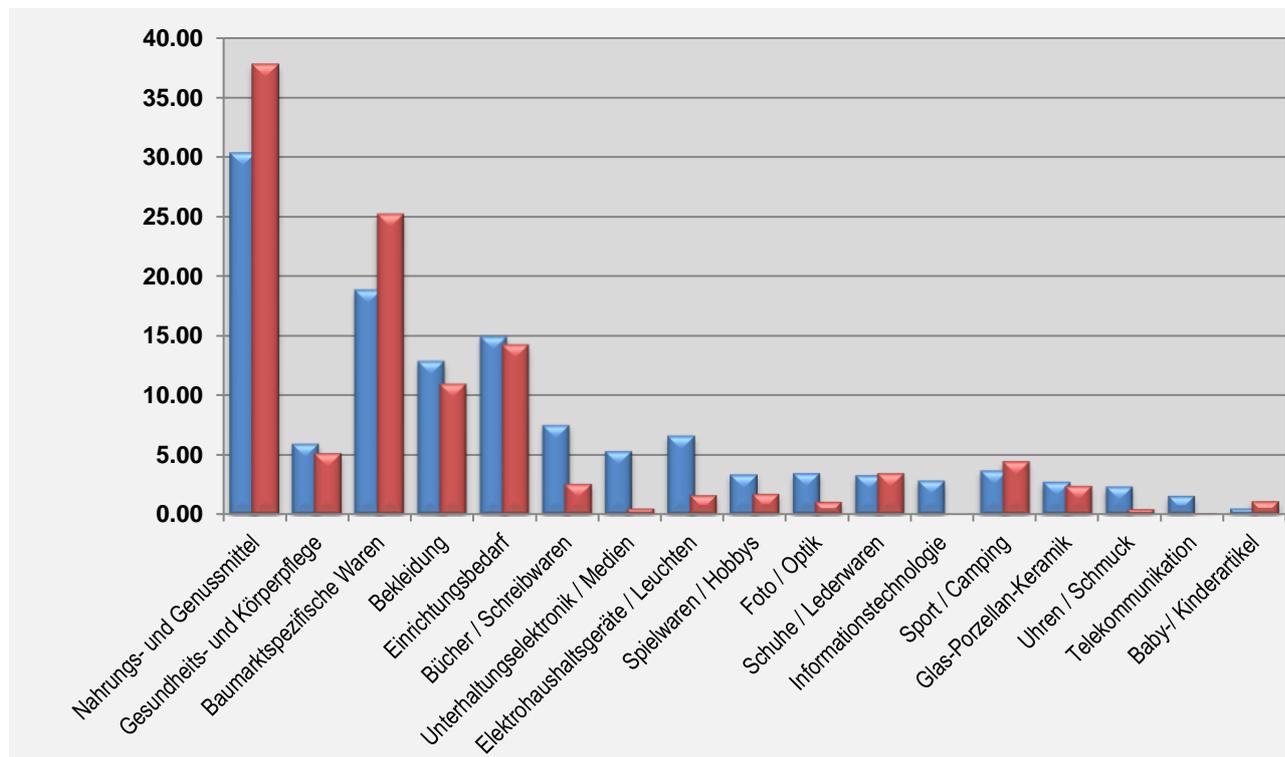


Abbildung 17: Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) im Einzugsbereich je Warengruppe in Mio. €
(Quelle: eigene Darstellung)

Bezüglich der Bindungsquoten ist in einigen Warengruppen davon auszugehen, dass die zuvor genannten Unwägbarkeiten zu einer leichten Verzerrung der Darstellung über die Versorgung der Bevölkerung führen. Da im Konzept auch die Angebote der Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld berücksichtigt wurden, handelt es sich hier um Bindungsquoten im Mittelbereich. Diese treffen jedoch noch keine Aussage darüber, ob weitere Ansiedlungen in der Stadt Prüm verträglich oder gar geboten wären. In einer gutachterlichen Korrektur der errechneten Quoten und der sich hieraus ableitenden Potenziale wird diesem Umstand Rechnung getragen. Natürlich betrifft dies nicht alle Warengruppen in einem Umfang, der grundsätzlich zu Abweichungen von den Berechnungsergebnissen führt. In manchen Fällen sind detaillierte Betrachtungen allerdings erforderlich, um die Stellung Prüms in der näheren Region zu beleuchten und damit die Grundzüge für eine Bewertung der regionalen Verträglichkeit oder Unverträglichkeit von Ansiedlungen in bestimmten Branchen herzuleiten. Da genaue Ansiedlungsvorhaben jedoch nicht Gegenstand dieses Konzeptes sind, wird der regionale Ansatz zur Potenzialermittlung ohne eine konkrete Vorhabenprüfung abgeschlossen.

5.4 Bewertung des Einzelhandelsstandorts

Die Bewertung des Einzelhandelsstandorts stützt sich auf die im Vorfeld ermittelten Zahlen. Aus diesen lässt sich die Einzelhandelszentralität ableiten. Sie gibt die Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung an, stellt aber nur einen statistischen Vergleichswert dar, der verschiedene Standortgemeinden in Abhängigkeit von ihrem Einzugsbereich und ihrer eigenen Bevölkerungszahl vergleichbar macht.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich für die Stadt Prüm eine Kennziffer für die Einzelhandelszentralität von **328** bezogen auf die Umsätze aller Angebote im Stadtgebiet und die reine Bevölkerungszahl der Stadt mit der sich hieraus ergebenden Kaufkraft. Dies bedeutet, dass der Standort Prüm eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus hat. Genau die entspricht den Vorgaben zur Versorgung, die ein Mittelzentrum zu erfüllen hat. Nach den Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird hierin nicht nur die Versorgung der eigenen Stadt gesehen, sondern darüber hinaus werden Zuweisungen in der Fläche vorgenommen. Demnach wären die Umsätze gleichzusetzen mit einer Kaufkraft, die in etwa dem 3,3-fachen der Einwohnerzahl Prüms entspricht. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Vergleichswert von rund 18.300 Einwohnern.

Im zugewiesenen Verflechtungsbereich eben derzeit etwa 13.070 Personen, deren Kaufkraft ins Verhältnis mit den Umsätzen in diesem Bereich gesetzt eine Zentralitätskennziffer von 154,5 ergibt. Auch hier wird ersichtlich, dass die Betriebe, die zum überwiegenden Teil in der Stadt Prüm ansässig sind, Kaufkraft aus der Umgebung anziehen.

Bei einer Betrachtung des Mittelbereichs mit nahezu 32.000 Einwohnern ergibt sich aus der Umsatzsumme und der zuordnungsfähigen Kaufkraft im Nah- und Mittelbereich eine Zentralität von lediglich 63,3. Demnach fließt aus dem Mittelbereich Kaufkraft in das Umland ab bzw. kann nicht gehalten werden. Es ist daher ein Defizit in der Kaufkraftbindung für die Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs festzustellen.

Kaufkraft im Untersuchungsgebiet in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Überschuss an Kaufkraft und Zufluss aus anderen Zentren (pauschal)	
126,03	112,86	- 13,2 Mio. €	- 11,7 %

Tabelle 9: Kaufkraftabfluss 2020
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Werte haben sich allerdings gegenüber dem Jahr 2013 verbessert, was der Rückblick auf das Ursprungskonzept belegt.

Kaufkraft im Untersuchungsgebiet in Mio. €	Umsatz nach Flächenproduktivität in Mio. €	Überschuss an Kaufkraft und Zufluss aus anderen Zentren (pauschal)	
120,46	101,63	- 18,83 Mio. €	- 15,6 %

Tabelle 10: Kaufkraftabfluss 2013
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die Zahlen machen deutlich, dass Prüm als Handelsstandort in der Gesamtbetrachtung aller Warengruppen weniger Kaufkraft bindet, als der Stadt regional- und landesplanerisch zugeschrieben wird. Allerdings konnte der Kaufkraftabfluss in den zurückliegenden Jahren verringert werden.

Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs besteht im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine leichte Überdeckung, im Sortiment der „Gesundheits- und Körperpflege“ hingegen eine erkennbare Unterdeckung.

In Bezug auf die Mittelbereichsversorgung ist festzustellen, dass die Betriebe im Mittelbereich außerhalb der Stadt Prüm ebenso für eine Kaufkraftbindung sorgen können, die bei der Ausweisung von Potenzialen im Stadtgebiet berücksichtigt werden müssen. Dieser Fall bestätigt sich vor allem

an der Warengruppe der baumarktspezifischen Waren, da hier die Versorgung im Mittelbereich flächendeckend ist und somit kein Ausbaubedarf für die Stadt Prüm mehr besteht, zumal die Bindungsquote gegenüber dem Ursprungskonzept heute nochmals fast 20 % höher liegt als im Jahr 2013.

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die Prümer Kaufkraft in Teilen nach wie vor in die umliegenden Mittel- und Oberzentren abfließt, da insbesondere in den Oberzentren ein anderes „Einkaufserlebnis“ und ein deutlich breiteres Angebot vorhanden ist.

Im regionalen Vergleich ist jedoch festzustellen, dass Prüm gegenüber den umliegenden Grundzentren eine ausgesprochene Magnetwirkung entfaltet, wenn auch nicht in allen Warengruppen. Dies reicht aber noch nicht aus, um den nördlichen Eifelkreis in jeder Warengruppe angemessen und ausreichend zu versorgen.

Es muss ferner davon ausgegangen werden, dass auch der Online-Handel eine ernst zu nehmende Konkurrenz für den stationären Handel in Prüm darstellt. Dieser Umstand wird im weiteren Konzeptverlauf berücksichtigt und bezieht sich vor allem auf die technisch ausgerichteten Warengruppen.

6 STÄDTEBAULICHE SITUATION DES EINZELHANDELS

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelssteuerung und -entwicklung betreffen im vorliegenden Fall vorrangig die eigentliche Stadt Prüm als zentralen Ort und Mittelzentrum mit entsprechendem Versorgungsauftrag.

Zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen, die die gesamte Stadt betreffen, müssen neben den gültigen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) auch aktuelle Konzepte und Beschlüsse des Rates sowie sich in der Aufstellung befindliche Planungen und Konzepte gezählt werden. Die topografischen und natürlichen Entwicklungsvorgaben- und -grenzen sollen hier ebenfalls berücksichtigt werden.

In der Stadt Prüm wird die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bereits seit vielen Jahren intensiv diskutiert. Ziel des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll es daher sein, die Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels im Detail zu untersuchen und zu analysieren, um zukünftige Spielräume aus rechnerischer sowie aus städtebaulicher Sicht zu erfassen und aufzuzeigen, die allein auf Grundlage des Zahlenwerks nicht erkennbar wären. Die gutachterlichen Aussagen zur Versorgung sollen somit eine städtebauliche Qualität erhalten und zu den Aussagen des eigentlichen Zentrenkonzeptes führen.

6.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen der Gesamtstadt

Wichtige städtebauliche Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung können aus der topografischen Lage der Stadt hergeleitet werden. Das Stadtgebiet Prüms ist topographisch bewegt, aufgrund dessen auch die Siedlungsentwicklung in gewissem Maße eingeschränkt wird. Neu zu erschließende Flächen entwickeln sich meist an den für die vorgesehene Nutzung günstig gelegenen Standorten. So muss für ggf. zukünftige größere Ansiedlungen nach geeigneten Flächen im Stadtgebiet gesucht werden, die aber auch dem städtebaulichen Integrationsgebot für den Einzelhandel nachkommen.

Insgesamt erstreckt sich das Stadtgebiet von Prüm entlang einer Hanglage des Prümtals. Diese Vorgabe hat eine Entwicklung der Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt hauptsächlich auf diejenigen Bereiche beschränkt, die über größtenteils ebene Flächenpotenziale sowie über eine verkehrsgünstige Lage verfügten.

Hierdurch erfolgte in der Vergangenheit die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels hauptsächlich im Bereich des Hochplateaus ‚Dausfelder Höhe‘ (ehemaliger REWE-Markt / Profi Müller), entlang des Gerberwegs und der Prümtalstraße im Bereich der sich öffnenden Talsenke der Prüm (Aldi Süd) sowie zwischen der Anschlussstelle der A 60 und der Prümer Innenstadt, entlang der Bundesstraße B 410, im Stadtteil Niederprüm (REWE-Markt / Franz Müller Werkmarkt, Dänisches Bettenlager etc.) und erst in den letzten Jahren durch Aufgabe des Schienenverkehrs entwickelten Bereich Bahnhofstraße (Lidl, Netto, dm).

Insgesamt ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Prüm auf die Bereiche entlang der Ausfallstraßen (Bahnhofstraße) sowie auf die Stadtteile Niederprüm und Dausfeld beschränkt worden. Die Innenstadt selbst bietet aufgrund der topografischen Gegebenheiten keine Flächenpotenziale für großflächige Einzelhandelsunternehmen. Auch sind in diesem Bereich wenige bis keine gewerblichen Ansiedlungen vorhanden, die als typische Potenzialflächen für neue Entwicklungen dienen könnten.

Die Flächenpotenziale in der Bahnhofstraße - angrenzend an die Innenstadt - sind mittlerweile weitestgehend ausgeschöpft und überwiegend mit größeren Einzelhandelsnutzungen belegt. An die

Bahnhofstraße schließen sich weitere großflächige Einzelhandelsstandorte im Gerberweg an, sodass hier mittlerweile ein zusammenhängender und homogener Versorgungsbereich entstanden ist.

6.2 Städtebauliche Situation im Hauptgeschäftsbereich von Prüm

Als Hauptgeschäftsbereich von Prüm ist die Innenstadt im Bereich von Tiergartenstraße / Tiergartenplatz, Hahnstraße / Hahnplatz, Ritzstraße, Johannismarkt, Altenmarkt / Bachstraße / Pfannstraße, Unterbergstraße / Spiegelstraße auszumachen. Dieser historisch gewachsene Kernbereich verfügt über ein breit gefächertes und vielfältiges Angebot an Ladenlokalen unterschiedlichster Größen, so dass sich hier Agglomerationen ganz unterschiedlicher Betriebe, meist ergänzt durch Banken, Dienstleister, Gastronomie u.Ä., ergeben. Eine Fußgängerzone ist in Prüm nicht vorhanden, da die Tiergartenstraße / Hahnstraße auch als Hauptverkehrsstraßen gelten. Aufgrund der Verkehrsstärke und der geringen Fußgängerbereiche ist keine attraktive Fußgänger- bzw. Aufenthaltszone in diesem Bereich zu erkennen. Durch die Neugestaltung des Johannismarktes konnte für diesen Platz die Aufenthaltsqualität wesentlich gestärkt werden. Selbiges ist nach Abschluss der Bauarbeiten für den um den Hahnplatz zu erkennen.

Der Innenstadtbereich in den genannten Straßenzügen ist insgesamt durch die vielen kleinen und teilweise größeren Ladenlokale, die zumeist inhabergeführt sind, geprägt. Neben dem Einzelhandelsbestand sind zusätzliche Magnetfunktionen, wie etwa Verwaltungseinrichtungen, Banken, Gastronomie- und Freizeitangebote sowie einzelhandelsnahe Dienstleister wie Friseur, Reisebüro u.Ä. angesiedelt. Hier besteht eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Anspruch dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Städtebaulich weist der Hauptgeschäftsbereich somit Zentrenmerkmale, wie städtebauliche Dichte und eine Nutzungsmischung mit weiteren zentrenergänzenden Funktionen, auf.

In der unmittelbaren Umgebung der Innenstadt sind in erster Linie Wohnungen und gewerbliche Dienstleistungen untergebracht. Somit ist auch die städtebauliche Struktur größtenteils kleinteilig aufgebaut.

Trotz der teilweise engen Straßenräume steht den Kunden eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zur Verfügung. Diese befinden sich verteilt im gesamten Innenstadtbereich auf den verschiedenen Plätzen sowie insbesondere im Parkhaus am Teichplatz, im Parkdeck Bahnhofstraße und bei der Verbandsgemeindeverwaltung an der Tiergartenstraße.

Unter den Einzelhandelsflächen häufen sich mittlerweile Leerstände. Diese verteilen sich recht gleichmäßig von der Hahnstraße über den Hahnplatz, an den Seitenstraßen des Johannismarktes (Bachstraße und Pfannstraße) sowie im Bereich um Teichplatz und Ritzstraße. Vornehmlich handelt es sich bei diesen Leerständen um kleinflächige Ladeneinheiten, die sich teilweise in modernisierungsbedürftigen Gebäuden befinden.

Für die Ansiedlung größerer Projekte bietet der Innenstadtbereich selbst kaum Möglichkeiten. Deshalb wurde vor einigen Jahren der Bereich der Bahnhofstraße zur Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels entwickelt, der nun auch einen wesentlichen Versorgungsschwerpunkt darstellt. Im Vergleich zur Innenstadt ist jedoch eine reduzierte Angebotsvielfalt an Einzelhandelsgeschäften festzustellen, die dennoch einen großen Teil der Verkaufsfläche im Stadtgebiet ausmachen.

6.3 Städtebauliche Situation in den Nebenzentren / Streulagen

Der Bereich Bahnhofstraße ist erst in den letzten Jahren zur Schaffung ausreichend dimensionierter Flächen zur großflächigen Einzelhandelsentwicklung bewusst geplant worden, um innenstadtnah die freigewordenen Flächen um den Bahnhof mit Betrieben zu besetzen, die in der Innenstadt aufgrund der fehlenden Freiflächen und der historischen Baustruktur nicht angesiedelt werden konnten. Geprägt wird der Bereich durch die zweckmäßige Anordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie der Angebotsergänzungen knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Mittlerweile ist auch dieser Bereich fast vollständig bebaut.

Der Versorgungsbereich an Bahnhofstraße und Gerberweg ist auf großflächige Einzelhandelsbetriebe und somit das autokundenorientierte Einkaufen ausgerichtet. Ein Schwerpunkt dieses Bereiches besteht in der Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte, die die Nahversorgung im Sinne des Prümer Versorgungsauftrags maßgeblich mit sichern. Es lassen sich zudem weitere innenstadtrelevante Sortimente finden, wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Einrichtungsbedarf.

Westlich des Innenstadtbereiches befindet sich mit dem Vollsortimenter „Hit“ an der Kalvarienbergstraße ein weiteres Nebenzentrum zur Nahversorgung. Der großflächige Supermarkt wird von einem Getränkemarkt und einem Dienstleistungsunternehmen ergänzt. Er kann wesentlich zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete beitragen, ist aufgrund des umfangreichem Sortimentes jedoch auch auf das autoorientierte Einkaufen ausgerichtet.

Die Lebensmittel-Discounter, Vollsortimenter und Non-Food-Discounter in diesen Versorgungsbereichen verfügen über eine große Anzahl an Stellplätzen sowie entsprechende Baukörper, die bereits durch Erweiterungen die Schwelle der Großflächigkeit überschritten haben. Städtebaulich sind sie eher unauffällig, jedenfalls verfügen sie über keine besonderen Qualitäten.

Hinweis:

Bei Planungen im ländlichen Raum sind auch Standorte einzelner Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten durchaus geeignet eine „Systemrelevanz“ zu besitzen. Das heißt, sie können für die Versorgung der Bevölkerung in den städtischen Randbereichen oder gar außerhalb des eigentlichen zentralen Ortes wichtig sein, fallen aber nicht unter die Schwellenangaben, die seitens der Regional- und Landesplanung gelten. Es ist insofern in konzeptioneller Hinsicht abzuwägen, welche Betriebe - unabhängig von deren Größe - welche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung haben. Hieraus lässt sich auch die Rechtfertigung ableiten, dass einzelne Betriebe über die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen geschützt werden. Dieser Schutz betrifft dann aber nicht den eigentlichen Betrieb, sondern vielmehr den Bereich, in dem der Betrieb angesiedelt ist.

Als weiteres Nebenzentrum ist auch der Ortskern des Stadtteils Niederprüm zu nennen. Entlang der gesamten Hauptverkehrsstraße, der St. Vither-Straße, lassen sich unterschiedlich große Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichem Angebot finden. Zwar ist der Besatz deutlich geringer als im Hauptgeschäftsbereich, dennoch tragen die Ansiedlungen zur Nahversorgung der Bevölkerung von Niederprüm sowie zur überörtlichen Versorgung wesentlich bei. Auffallend ist, dass es sich hierbei nicht nur um kleinteilige Angebote handelt, auch großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind vorhanden.

6.4 Städtebauliche Situation in den Ergänzungsstandorten

Der Bereich Gewerbegebiet Dausfeld lässt sich als Ergänzungsstandort bezeichnen, da sich hier ebenso großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt haben. Vorrangig zu nennen sind der Bau- und Gartenmarkt „Profi Müller“ sowie verschiedene Autohäuser mit Zubehörverkauf. Sie weisen, bedingt durch ihre Verkaufsfläche, eine großformatige Struktur auf. Aufgrund der umliegenden Gewerbenutzungen, mit teilweise recht großen Hallen, passen sie dennoch ins Stadtbild und sorgen somit nicht für eine Verfremdung der städtebaulichen Gesamterscheinung. Zudem sind die Baukörper oftmals zurückgestellt und dominieren somit nicht den Straßenraum.

6.5 Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die vorgenannten Bereiche

Innerhalb eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist regelmäßig auch eine umfassende Analyse der bestehenden Bebauungspläne und unbeplanten Innenbereiche sinnvoll und erforderlich. Zielsetzung dieser ‚Baurechtsanalyse‘ ist die Identifikation von Gebieten und Standorten in denen unerwünschte Entwicklungen und damit ein ‚Unterlaufen‘ der Ziele des Konzeptes auftreten könnten.

6.5.1 Exkurs zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Grundsätzlich können am ehesten durch großflächige Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche verursacht werden. Gemäß der bauplanungsrechtlichen Vorgaben der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Bebauungsplangebiet, die als Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind, in der Regel unzulässig. Sie sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (sofern sich nicht durch besonders festgesetzte Einschränkungen etwas anderes ergibt).

Problematisch gegenüber der Einzelhandelssteuerung ist die Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, die sich noch nach einer alten Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beurteilen. So waren im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die auf der Grundlage der BauNVO von 1968 entstanden sind, lediglich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die der übergemeindlichen Versorgung dienen, nur in Sondergebieten zulässig. Sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe waren hingegen auch in anderen Baugebieten möglich. Erst mit der BauNVO in der Fassung von 1977 wurde eine Unterscheidung nach der Großflächigkeit vorgenommen. Dementsprechend waren großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß BauNVO von 1977 nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig, wenn ihre Geschossfläche 1.500 m² bzw. ihre Verkaufsfläche 1.000 m² überschreitet. In der derzeit gültigen BauNVO von 1990 wurde die Grenze der so genannten ‚Regelvermutung‘ auf 1.200 m² Geschossfläche (und nach der aktuellen Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) festgesetzt.

Innerhalb der unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich dann zulässig, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 34 BauGB entsprechen und von ihnen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. D.h. auch, dass gemäß § 34 BauGB bei entsprechender Prägung der Umgebung an einem Standort großflächiger Einzelhandel zulässig sein kann.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind als Einzelhandels- oder als sonstige Gewerbebetriebe außer in Kern- oder in Sondergebieten auch in anderen Baugebieten

planungsrechtlich zulässig. Gelegentlich können auch von diesen ‚kleinflächigen‘ Betrieben städtebaulich nachteilige Entwicklungen eintreten – z.B. in Dorf- und Mischgebieten vor allem kleinerer Gemeinden durch die Häufung von mehreren Handelsbetrieben. Hierbei kann der Begriff der Agglomeration eine Rolle spielen, womit die räumliche Nähe mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemeint ist, die zusammen die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten.

Den in Bezug auf den Einzelhandel unerwünschten Entwicklungen können Gemeinden nur durch die planerische Feinsteuerung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bzw. den Ausschluss oder die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben nach Größe, Branche oder Sortimenten in Bebauungsplangebieten entgegenwirken. Dies ermöglicht unter den jeweiligen Voraussetzungen nicht nur den gesamten oder teilweisen Ausschluss zulässiger Anlagen, sondern auch deren Umwandlung in Ausnahmen. Dabei kennt die BauNVO im Bereich Einzelhandel - abgesehen von Läden und kleineren Verkaufsstellen - als selbständige voneinander klar abgrenzbare Nutzungsarten nur die großflächigen (Einzel-)Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe.³⁹

6.5.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2010 der Verbandsgemeinde Prüm (Stand 2004) trifft keine detaillierten Aussagen zum Thema Einzelhandel in Hinblick auf Festsetzungen von Bebauungsplänen oder Standorten in Sondergebieten.

Der Plan geht lediglich auf die Rahmenbedingungen zur wirtschaftlichen / gewerblichen Struktur in der Verbandsgemeinde ein und trifft Aussagen zu städtebaulichen Zielvorstellungen im Bereich Gewerbe. Hierbei kommt der Stadt Prüm eine besondere Funktion als Gewerbestandort zu.

Die Sonderbauflächen aus Bebauungsplänen sind nicht dargestellt. Wenngleich einige der ermittelten Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Sondergebietsflächen in Kern-, Misch- oder Gewerbe- und Industriegebieten zu finden sind und damit im Flächennutzungsplan aufgegriffen wurden, ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bzgl. der in der Zwischenzeit erfolgten Planungen sowie geplante weitere Entwicklungsabsichten im Bereich Einzelhandel - ggf. auch die Aufnahme der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche – dringend zu empfehlen.

6.5.3 Bebauungspläne

Stadt Prüm: Bereich Bahnhofstraße und Gerberweg

Im Rahmen der Baurechtsanalyse ist bezogen auf Bebauungspläne in erster Linie auf noch ungenutzte / ‚versteckte‘ Ansiedlungspotenziale, die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelssortimente sowie den Stand der dem jeweiligen Bebauungsplan zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) abzustellen. Hierbei geht es hauptsächlich um die Analyse der Baugebietstypen, die für eine Einzelhandelsentwicklung relevant sind (Sondergebiete [SO] ‚Handel‘, Industrie- [GI], Gewerbe- [GE], Kern- [MK] sowie Mischgebiete [MI]) und deren bauplanungsrechtliche Vorgaben für die Zulässigkeit von (insbesondere großflächigem) Einzelhandel.

Im Bereich der Bahnhofstraße und des Gerberwegs existieren insgesamt drei Bebauungspläne, die jedoch nur teilweise Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nehmen. Im unmittelbaren Umfeld der südwestlichen Zufahrt zur Innenstadt von Prüm haben sich entlang der

³⁹ 2004 hat das BVerwG zusätzlich entschieden, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche [= Verkaufsfläche + Nebenräume] von höchstens 400 m² als ‚Nachbarschaftsladen‘ oder ‚Convenience-Store‘ ein festsetzungsfähiger Anlagentyp i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann.

Bahnhofstraße bereits mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist hierfür die Ausweisung eines Sondergebietes Voraussetzung.⁴⁰

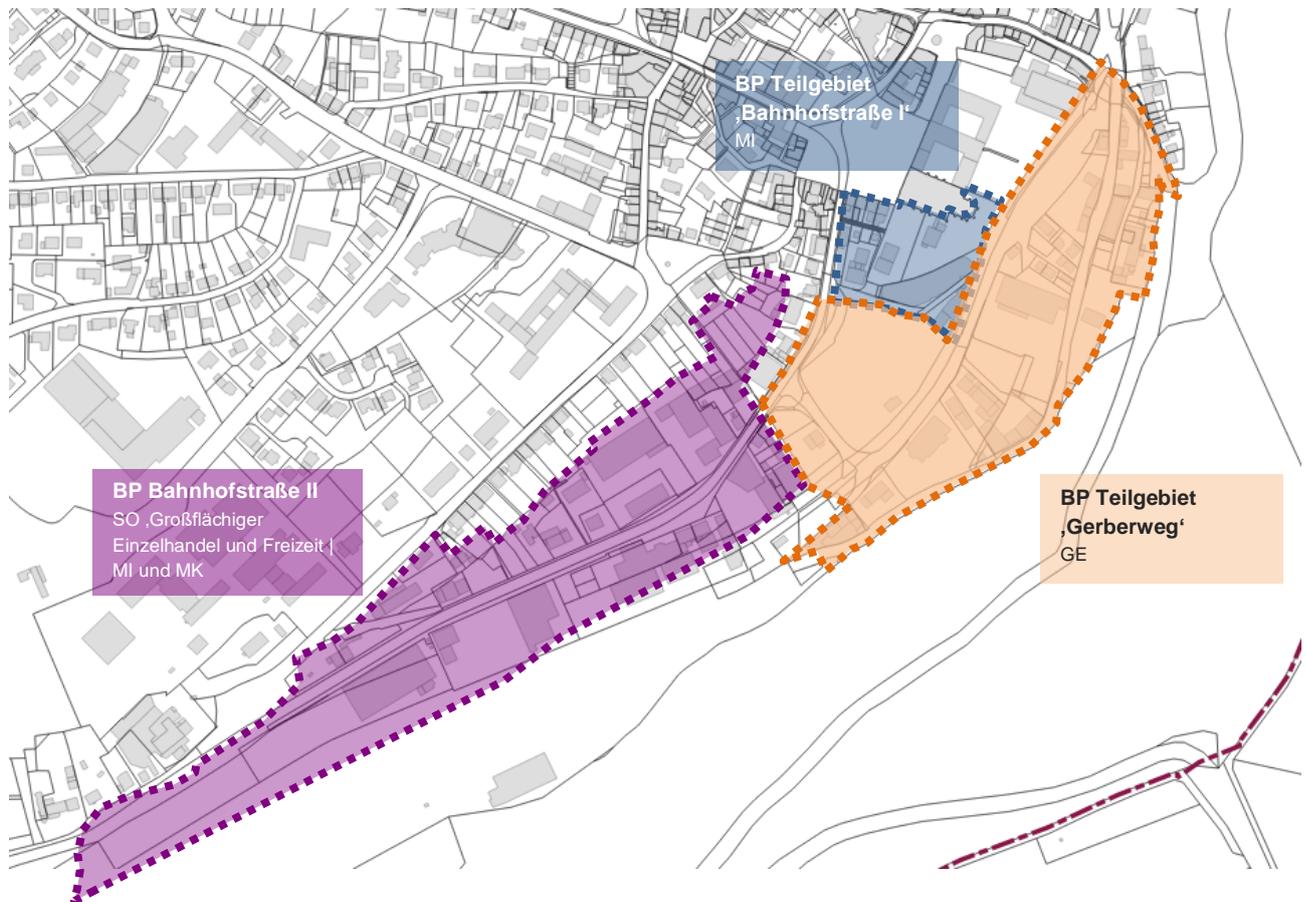


Abbildung 18: Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Bahnhofstraße und im Gerberweg mit Art der ausgewiesenen Nutzung
(Quelle: Kataster geliefert von Stadt Prüm 12.2018 | eigene Darstellung)

Durch den Bebauungsplan **Teilgebiet Bahnhofstraße I**, der unmittelbar an die Innenstadt Prüms angrenzt, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben lediglich über die Festsetzung eines Mischgebietes bauplanungsrechtlich bestimmt. Grundsätzlich sind in diesem Bereich alle Arten an nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, da keine weitergehende Differenzierung durch sortimentsbezogene Festsetzungen erfolgte.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde im Bebauungsplangebiet **Bahnhofstraße II** neben den Festsetzungen zu Mischgebieten auch die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel und Freizeit‘ die Voraussetzung geschaffen, Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit zuzulassen. Für den Bebauungsplan ‚Bahnhofstraße II‘ wurden seit der ersten Aufstellung 2006 noch drei weitere Änderungen beschlossen. Die ursprüngliche Satzung sah für die Bereiche, auf den sich heute der Rewe- und der Netto-Markt befinden, zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vor. Die übrigen Bereiche waren als Mischgebiete und Kerngebiete festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurde auch der Bereich, in dem derzeit die Lidl-Filiale angesiedelt ist, als Sondergebiet für großflächigen

⁴⁰ Die Ausweisung eines Kerngebietes, in dem ebenfalls großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären, kommt wegen der siedlungsstrukturellen Prägung in diesem Bereich nicht in Frage.

Einzelhandel festgesetzt. Mit der 2. Änderung wurde das Sondergebiet, in welchem sich der Rewe-Markt befindet, nach Süden und Norden erweitert. Mit der 3. Änderung wurde die Grundflächenzahl für das Sondergebiet 3, in welchem sich die Lidl-Filiale befindet, geändert.

Die zuvor genannten Bebauungsplangebiete ‚Bahnhofstraße‘ sind nahezu vollständig entwickelt. Lediglich auf der gegenüberliegenden Seite des Netto-Marktes besteht derzeit noch ein ungenutztes Freiflächenpotenzial.

Mit dem Bebauungsplan „Gerberweg“ wird das Teilgebiet mehrheitlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Es würde damit einer Änderung des Bebauungsplanes bedürfen, um auch hier großflächigen Einzelhandel ermöglichen zu können.

Weitere B-Pläne Stadt Prüm

Neben den o.g. Bebauungsplänen liegen für die Stadt Prüm weitere, zum größten Teil bereits ältere Bebauungspläne vor, die i.d.R. Mischgebietsausweisungen treffen. Nur in den Bebauungsplänen „Teichplatz II“ und „Kalkstraße“, 3. Änderung, wird explizit die Zulässigkeit von Einzelhandel festgesetzt.

Stadtteil Niederprüm

Der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet an der L 11**“ aus dem Jahr 1996 weist ein Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkte Industriegebiete (Gle) aus. Einzelhandelbetriebe sind zulässig, wenn es sich um „atypische“ Sortimente (Möbel, Teppich und Auslegwaren, Lacke und Farben, Tapeten, Fliesen- und Sanitärerzeugnisse, Kraft- und Schmierstoffe, Kraftwagen und Kraftwagenteile, Wohnwagen und Wohnmobile, Zweiräder und Zweiradteile, Gartenbedarf, zoologischer Bedarf mit lebenden Tieren und Sämereien sowie Bau- und Brennstoffe) handelt.

Im Bebauungsplan „**Gewerbegebiet an der L 11, 2. BA**“ aus dem Jahr 2012 werden Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Stadtteil Dausfeld

Für den Stadtteil Dausfeld liegen ein Bebauungsplan, der den gesamten Stadtteil umfasst und zahlreiche Änderungen von Teilgebieten, vor. Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) ‚für Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe‘, sowie Mischgebiete (MI), Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI) und allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Prüm-Dausfeld“ setzt ein zusätzliches Sondergebiet (SO) ‚Großflächiger Einzelhandel‘ fest. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Randsortimente dürfen 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.

Für die Bereiche außerhalb von Bebauungsplangebieten beurteilt sich die Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im Sinne einer überschlägigen Einschätzung entspricht dabei die Eigenart der näheren Umgebung in der Innenstadt einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO bzw. in Randlagen einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Insofern sind zumindest in den Mischgebieten durch die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Bedingungen keine großflächigen bzw. unmittelbar unverträglichen Einzelhandelsnutzungen möglich. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist darüber hinaus auch wegen des intensiv bebauten Siedlungsbestandes nicht zu erwarten. In den weiteren Wohnbereichen, die entweder als allgemeine Wohngebiete oder reine Wohngebiete festgesetzt werden können, schließt die Eigenart der Umgebung das Einfügen großflächiger Einzelhandelsbetriebe aus.

6.5.4 Sonstige Planungsvorgaben

Einzelhandelsstudie aus dem Jahre 2003

Die Prümer Einzelhandelsstudie aus dem Jahr 2003⁴¹ entstand vor dem Hintergrund einer vermehrten Ansiedlung von zumeist großen Einzelhandels- und Discountketten am Stadtrand von Prüm und den damit verbundenen Gefahren eines unkontrollierten Wachstums und negativen Auswirkungen auf andere Stadtbereiche, insbesondere der Innenstadt. Ziel der Studie war es daher, eine geordnete und kontrollierte Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Prüm aufzuzeigen, indem „die Innenstadt und deren zumeist alteingesessene Läden vor übermächtig werdender Konkurrenz auf der ‚Grünen Wiese‘ geschützt und gleichzeitig eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Prümer Einzelhandelsangebotes im Einzelhandelssektor“ ermöglicht werden sollte.

Der hierbei zugrunde gelegte Ansatz verfolgt eine Steuerung des Einzelhandels durch die Einteilung der Stadt in Zonen, in denen bestimmte Einzelhandelsformen zukünftig zugelassen und andere ausgeschlossen werden. Ausgehend von der Innenstadt als Zentrum werden insgesamt vier Einzelhandelszonen abgegrenzt, für die jeweils allgemeine Zielvorstellungen formuliert werden:

Zone 1: Kernstadt

- Hauptmerkmal: Konzentration des innenstadtrelevanten Einzelhandel
- Ziel: Stärkung der Attraktivität der zentralen Innenstadt/ Sicherung einer attraktiven Einkaufsfunktion für die peripheren Innenstadtbereiche

Zone 2: Innenstadtergänzungsgebiet

- Hauptmerkmal: Ansiedlung von Discountern und Verbrauchermärkten mit z.Z. innenstadtrelevanten Sortimenten/ Ergänzung des Kernstädtischen Angebots
- Ziel: Bereitstellung weiterer Entwicklungsflächen für ergänzende Angebote des innenstadtrelevanten Sortimentsbereich

Zone 3: Gewerbegebiete

- Hauptmerkmal: Umsiedlung von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Ziel: Vermeidung von Ansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten

Zone 4: Streulagen

- Hauptmerkmal: Hauptsächlich geprägt von Wohnen und sonstigen Nutzungen
- Ziel: Sicherung der Nahversorgung aller Wohnbereiche.

Aufbauend auf diesem Zonen-Ansatz, der eine klare Trennung von Bereichen ohne Einzelhandel zu Bereichen für die Versorgung der Bevölkerung vollzieht, wurden verschiedene Leitbilder (Entwicklungsszenarien) für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung Prüms diskutiert, die jeweils in unterschiedlicher Konsequenz und Intensität die aufgeführten Zielsetzungen betrachteten.

Die **Entwicklungsalternative 1** (große Lösung) geht von der Freigabe aller vorhandenen innenstadtnahen Potenziale zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Anbieter aus. Hochwertiger innenstadtrelevanter Einzelhandel soll weiterhin auf den Bereich der heutigen Kernstadt (Zone 1) beschränkt werden. Innenstadtrelevante Discounter mit großem Flächenbedarf sollen gezielt auf den daran anschließenden Innstadtergänzungsbereich (Zone 2) inkl. des Bahnhofsumfeldes gelenkt

41 Einzelhandelsstudie Prüm im Auftrag der Stadt Prüm; ISU Bitburg, Schlussbericht, Stand April 2003

werden. Hierzu steht nahezu der gesamte Bereich der Ergänzungszone 2 zur Verfügung (entlang der Bahnhofstraße in einer Entfernung von 500 bis zu 600 m vom Hahnplatz). Die Bahnhofstraße soll räumlich aufgewertet werden und den Discountmarkt-Bereich mit der Kernstadt vernetzen. In den restlichen Bereichen der Stadt (außerhalb Zone 1 und 2) soll keine weitere Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen.

Die **Entwicklungsalternative 2** (mittlere Lösung) geht von einer stärkeren Konzentration innenstadtrelevanter Anbieter auf den unmittelbar an die Kernstadt (Zone 1) angrenzenden Bereich aus. Nur die wirklich eng mit der Innenstadt verknüpften und bereits von entsprechenden Nutzungen geprägten Bereiche sollen in einer Entfernung von bis zu 400 m vom Hahnplatz für Discounter und Fachmärkte geöffnet werden (Zone 2 bis max. zum Bahnhof). Der Standort Gerberweg soll dabei weiter mit innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen verdichtet werden. Die hochwertigeren innenstadtrelevanten Anbieter sollen allerdings auf den Bereich der heutigen Kernstadt beschränkt bleiben. Auf diese Weise soll der Gesamtstandort Prüm durch räumlich und flächenmäßig stärker beschränkten Ausbau der innenstadtrelevanten Verkaufsflächen des Billigpreissektors attraktiviert werden. Der hochwertige Fachhandel der Innenstadt soll von der engen räumlichen Verbindung mit den Discountmarkt-Bereichen profitieren.

Die **Entwicklungsalternative 3** (kleine Lösung) sieht eine weitestgehende Konzentration innenstadtrelevanter Sortimente auf den Bereich der heutigen Kernstadt (Zone 1) vor. Um die hochwertigen Einzelhandelsstrukturen in der Kernstadt zu schützen, sollen ausschließlich die vorhandenen innerstädtischen Potenziale für Angebotsergänzungen im innenstadtrelevanten Sortimentsbereich genutzt werden. Abgesehen von nahversorgungsrelevanten Märkten sollen keine weiteren innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetriebe außerhalb der eigentlichen Kernstadt entstehen. Stattdessen sollen vorhandene innerstädtische Potenziale zur Nachverdichtung des Einzelhandelsbesatzes genutzt werden. Eine Anpassung der Einzelhandelsstruktur an die aktuellen Marktansprüche (Filialisierung) wird in diesem Entwicklungsmodell zum Schutz der ortsansässigen Einzelhändler bewusst verhindert. Falls geeignete innerstädtische Ansiedlungsmöglichkeiten fehlen, soll ganz auf die Neuansiedlung verzichtet werden.

Zwar hat sich der Stadtrat seinerzeit bereits mit den drei beschriebenen Entwicklungsmodellen befasst. In diesem Zusammenhang hat er sich aber nicht im Sinne einer Selbstverpflichtung an eine der drei Zielrichtungen gebunden. Vielmehr wurde diese Diskussion im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bahnhofstraße' weitergeführt, wobei klar zu erkennen ist, dass eine Entwicklungsrichtung gemäß Variante 3 nicht ernsthaft erwogen wurde. Es sollen vielmehr die grundsätzlich auch für innenstadtrelevanten Einzelhandel geeigneten Flächenpotenziale im Bereich Gerberweg und Bahnhof für die zeitgemäße Weiterentwicklung des Prümer Einzelhandelsangebotes u.a. auch in Form von Angebotsergänzungen aus dem Niedrigpreissektor genutzt werden. Bezüglich der Entfernung, wie weit sich diese entlang der Bahnhofstraße ausdehnen können sollen, sah der Stadtrat offenkundig keinen Bedarf für einschränkende Festsetzungen, wenn eine ortsbildverträgliche und städtebaulich ansprechende Gestaltung festgeschrieben wird. Der Nachweis, ob dabei die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden können, ist wurde auf die Ebene von Gutachten für den Einzelfall verlagert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 stellt einen Teil des für die Stadt Prüm aufgestellten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) dar, welches in Folge der Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt die Fortführung der Bemühungen im Programm ‚Aktive Stadtzentren‘ zum Ziel hat. An dieser Stelle wird auf die Teile A und C des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes verwiesen, weil der Teil B mit dem vorliegenden Konzept fortgeschrieben werden soll.

Teil A stellt Rahmenbedingungen zusammen, die sich aus der Zielerfüllung bisheriger Konzeptes aber auch aus statistischen Angaben und Auswertungen von bisherigen Entwicklungen, die ohne städtebauliche Steuerung erfolgten, zusammensetzen.

Teil C fasst die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zum Programm ‚Aktive Stadtzentren‘ zusammen und gibt den Handlungsbedarf in einem für die Entwicklung definierten Gebiet an. Das Gebiet liegt dabei weitgehend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Prümer Innenstadt, so dass die Grundlage geschaffen wird, aus dem Konzept als Gesamtwerk die notwendigen Steuerungsinstrumente zu entnehmen, um eine sicher abgewogene städtebauliche Entwicklung Prüms fortzuführen.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Teil B) soll nach Abschluss aller Einzelteile als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit Selbstbindungscharakter beschlossen werden.

6.6 Fazit der städtebaulichen Analyse

Für die Stadt Prüm gelten einige städtebauliche Vorgaben, die Einfluss auf die künftige Einzelhandelsentwicklung haben. Dabei spielt neben den durch die Topografie bedingten Einschränkungen für großflächige Ansiedlungen insbesondere auch die planungsrechtliche Situation eine wichtige Rolle. Zu nennen sind hier vor allen Dingen die Festsetzungen verschiedener Bebauungspläne.⁴²

Im Bereich der Innenstadt bestehen zwar keine bauplanungsrechtlichen Einschränkungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die tatsächlichen Voraussetzungen hierfür sind jedoch nicht gegeben. Demgegenüber wurden im Bereich Bahnhofstraße die Voraussetzungen für die Zulässigkeit mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen. Gemäß den planungsrechtlichen Grundlagen sind in diesem Bereich neben den derzeit dort ansässigen, zahlreiche weitere Sortimente möglich.

Zu berücksichtigen sind auch die vorhandenen baulichen Strukturen, die daraus resultierenden tatsächlichen Entwicklungspotenziale sowie die Vorgaben vorhandener informeller Pläne und konzeptioneller Überlegungen. Nach einer ersten Sichtung im Rahmen der Bestandsanalyse ergeben sich gute Rahmenbedingungen für die weitere Planung. Die Einzelhandelssituation Prüms ist insgesamt - vergleicht man sie mit anderen Städten - sehr geordnet.

⁴² Die getroffenen Festsetzungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach heutigen Maßstäben teilweise nicht mehr zu halten, da sie nicht den aktuellen Anforderungen des Planungsrechts entsprechen. In diesem Zusammenhang wird angeraten, die entsprechenden Bebauungspläne in Änderungs- oder Ergänzungsverfahren anzupassen.

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die aktuelle Gesamtsituation der Stadt untersuchen und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung aufzeigen und auf Grundlage der bereits bestehenden Konzeptes fortschreiben.

7 GUTACHTERLICHE AUSWERTUNG

7.1 Zahlenwerk wie 2013

Zunächst ein kurzer Überblick über das bisherige Zahlenwerk:

Einwohner	Stadt	5.480
	Verbandsgemeinde	21.536
	Nahbereich	13.070
	Mittelbereich	31.909
Kaufkraftindex der Stadt Prüm		95,9 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Verflechtungsbereich	5.588 € / Person / a
	Mittelbereich	2.813 € / Person / a
VK-Fläche Stadtgebiet	kurzfristiger Bedarf	9.685 m ²
	mittelfristiger Bedarf	27.140 m ²
VK-Fläche übriger Nahbereich	kurzfristiger Bedarf	290 m ²
VK-Fläche übriger Mittelbereich	mittelfristiger Bedarf	8.076 m ²
Einzelhandelszentralität	Stadt	328,0
	Verflechtungsbereich	154,5
	Mittelbereich	63,3
Kaufkraftabfluss (für alle Sortimente)		11,7 % 13,2 Mio. €

7.2 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, Potenziale und Restriktionen

Unter Zusammenführung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Situation geht es darum, den zusätzlichen Ansiedlungsspielraum für die einzelnen Warengruppen zu definieren.

Dennoch ist zu beachten, dass diese „Prognosespielräume“ grundsätzlich keine exakten „Grenzen der Entwicklung“ darstellen können.

Erst im Kontext eines räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes können die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass zukünftige Entwicklungen auch bei geringer Überschreitung der absatzwirtschaftlich verträglichen Verkaufsflächenspielräume an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild und den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Prüm korrespondieren.

Die erhobenen Zahlen stützen sich auf derzeit bekannte Nutzungen und die hier vorhandenen Sortimente einzelner Warengruppen. Um aus diesen Zahlen eine gutachterliche Einschätzung der Situation ableiten zu können, müssen jedoch einige Korrekturen aufgrund der tatsächlichen Anbieterstruktur bzw. Verkaufsstrategie vorgenommen werden. Diese berücksichtigen - wie bereits

erläutert - Abweichungen des theoretischen Zahlenwerks von der realen Situation, aufgrund von Besonderheiten des Warenangebotes und bestimmter örtlicher Faktoren.

Zu beachten ist, dass eine 100 %-ige Deckung des Bedarfs im Einzugsbereich nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann und soll. Beispielsweise werden bestimmte Sortimente eher in Fachmärkten, die typischerweise in größeren Orten, wie etwa dem Oberzentrum Trier, angesiedelt werden, vorgehalten. Auch andere Versorgungsmöglichkeiten, wie etwa Online-Shopping, Tele-Shopping u.Ä., die gerade im Elektronikbereich einen immer größeren Stellenwert einnehmen, führen dazu, dass eine vollständige Bedarfsdeckung vor Ort in einigen Sortimenten als eher unrealistisch angenommen werden kann.

Die folgende Tabelle zeigt zunächst die aus der Kaufkraftbindungsquote ermittelten Werte für den Kaufkraftab- bzw. -zufluss in % und in Mio. €. Zu beachtende örtliche Besonderheiten werden im Anschluss beschrieben.

Warengruppe	Kaufkraftbindungsquote in %	Kaufkraftab- und -zufluss in %	Kaufkraftab- und -zufluss in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	124,4	24,4	7,4
Gesundheits- und Körperpflege	86,5	-13,5	-0,8
Baumarktspezifische Waren	134,1	34,1	6,4
Bekleidung	85,2	-14,8	-1,9
Einrichtungsbedarf	95,3	-4,7	-0,7
Bücher / Schreibwaren	34,6	-65,4	-4,9
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	9,7	-90,3	-4,8
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	24,4	-75,6	-5,0
Spielwaren / Hobbys	52,6	-47,4	-1,6
Foto / Optik	30,1	-69,9	-2,4
Schuhe / Lederwaren	106,4	6,4	0,2
Informationstechnologie	0,0	-100,0	-2,9
Sport / Camping	121,3	21,3	0,8
Glas-Porzellan-Keramik	87,7	-12,3	-0,3
Uhren / Schmuck	19,7	-80,3	-1,9
Telekommunikation	7,2	-92,8	-1,4
Baby-/ Kinderartikel	232,8	132,8	0,7
			- 13,2

Tabelle 11: Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (**Verflechtungsbereich**)
(Quelle: eigene Berechnungen)

Die mit einem Kaufkraftzufluss (schwarze Darstellung) identifizierten Warengruppen weisen in der Potenzialdarstellung folglich eine negative Bilanz auf, die roten Zahlen zeigen hingegen, dass weitere Entwicklungsspielräume bestehen.

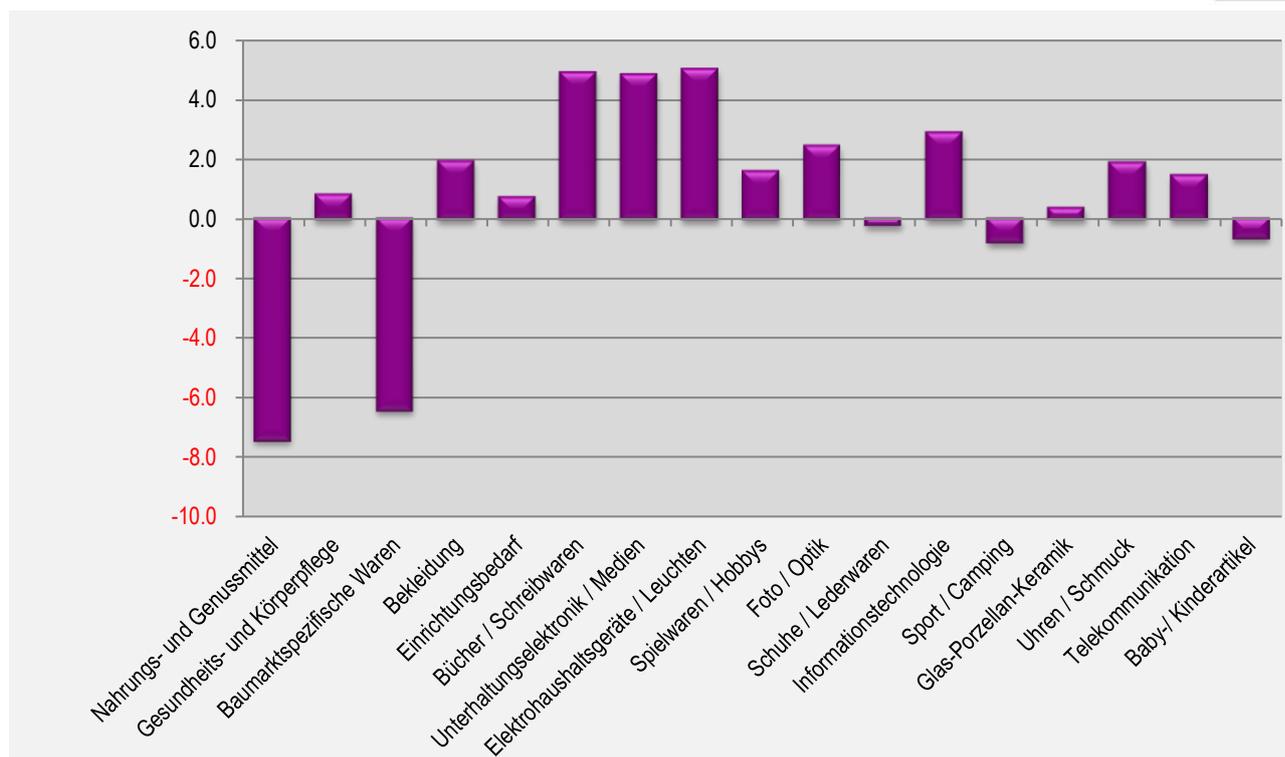


Abbildung 19: Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich
(Quelle: eigene Darstellung)

7.2.1 Nahversorgung

Die Deckung der wohnortnahen Grundversorgung ist Aufgabe der Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion, deren Versorgungsnetz daher nach Kräften zu erhalten und auszubauen ist. Eine weitergehende Schließung von Lücken im Nahversorgungsangebot obliegt insbesondere dem Mittelzentrum Prüm. Entsprechend des zentralörtlichen Status kann eine dabei eine Vollversorgung von mehr als 100 % Kaufkraftbindung sinnvoll sein.

■ Nahrungs- und Genussmittel

Der Bereich „Nahrungs- und Genussmittel“ ist mit einer Kaufkraftbindungsquote von 124,4 % in Prüm bereits heute sehr gut vertreten. Dies bedeutet, dass das Kaufkraftpotenzial der Stadt Prüm und ihres Nahversorgungsbereichs rechnerisch ausgeschöpft ist. Die Überschreitung der 100%-Marke zeigt, dass Kaufkraft teilweise auch aus benachbarten Nah- und Verflechtungsbereichen zufließt. Rein rechnerisch ergibt sich für diese Warengruppe demnach keine Verkaufsflächenerweiterung. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel ist daher, insbesondere auch vor dem Hintergrund des Schutzes der Versorgungsfunktion der beiden Grundzentren Bleialf und Schönecken, nicht zu empfehlen.

Jedoch ist bei der Betrachtung der Flächenpotenziale auch die sich ständig wandelnde Handelswelt zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, die nicht stets mit einer Vergrößerung des Warenangebots und damit mit mehr Umsatz verbunden sind, wird in einigen Fällen die Erweiterung bestehender Betriebe angestrebt. Für solche Fälle sollte ein angemessener Entwicklungsspielräume eingeräumt werden, so lange die rechnerische Kaufkraftbindung damit unterhalb von 150 % bleibt.

Solche Erweiterungen bestehender Betriebe verursachen in der Regel keine negativen Effekte, da kaum zusätzliche Kaufkraft gebunden wird. Vielmehr wird den Wünschen der Verbraucher*innen,

einer geringeren Lagerhaltung oder einer besseren Präsentation der Waren entsprechend eine Erweiterung bestimmter Betriebstypen Rechnung getragen.

Die alleinige Existenz oder das Fehlen bestimmter Betriebe kann Einfluss auf die Kaufkraftbindung haben, weniger aber die Verkaufsfläche selbst; dies gilt insbesondere für Betriebserweiterungen. Daher ist das rechnerische Ergebnis der Verkaufsflächenpotenziale gutachterlich anzupassen. In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel sind daher Neuansiedlungen als kritisch einzustufen, die Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen in einer Größenordnung von bis zu ca. 800 m² erscheint jedoch noch vertretbar. Damit ist es den einzelnen Märkten möglich, ihre Verkaufsflächen in einem angemessenen zu erweitern und sich somit veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Auswirkungen von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben ist aber stets im Detail zu prüfen. Die Verträglichkeit ist dabei einzelfallbezogen zu betrachten und nachzuweisen

■ Gesundheits- und Körperpflege

Im Hinblick auf die Warengruppe „Gesundheits- und Körperpflege“ wurden im Zuge der vorliegenden Untersuchung alle Betriebe berücksichtigt, die Angebote aus dieser Warengruppe führen. Dazu zählen auch die Discounter und Lebensmitteleinzelhändler im Einzugsbereich, die in ihrem Sortiment einen bestimmten Anteil an Gesundheits- und Körperpflege anbieten. Des Weiteren zählen hierzu auch Apotheken und Parfümerien, die i.d.R. zwar nur über eine kleine Verkaufsfläche verfügen, dafür aber eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität aufweisen.

Für den Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“ wurde eine Kaufkraftbindungsquote von 86,5 % festgestellt. Dies bedeutet, dass das Kaufkraftpotenzial aus dem Einzugsbereich nicht ganz abgeschöpft werden kann. Zwar ist eine Grundversorgung an Waren aus dem Bereich der Gesundheits- und Körperpflege in der Stadt Prüm durch die Ansiedlung diverser Discounter und Vollsortimenter grundsätzlich vorhanden und zudem ist in der Stadt auch ein Drogeriemarkt vorhanden, dieser muss jedoch die gesamte Verbandsgemeinde mitversorgen, da es in den beiden Grundzentren Bleialf und Schönecken keine Drogeriefachmärkte gibt und dieses Sortiment nur von den vorhandenen Lebensmittelgeschäften und Apotheken abgedeckt wird.

Hieraus ergibt sich rein rechnerisch ein offenes Verkaufsflächenpotenzial im Bereich „Gesundheits- und Körperpflege“ von 184 m². Da auch im übrigen Mittelbereich, der VG Arzfeld, kein Drogeriemarkt angesiedelt ist, erfüllt der vorhandene Anbieter in Prüm den Versorgungsauftrag für den gesamten Mittelbereich.

Das errechnete Verkaufsflächenpotenzial ist jedoch gutachterlich zu korrigieren, da eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche im betreffenden Sortiment auch über den errechneten Wert hinaus durchaus sinnvoll sein kann, um das vorhandene Angebot diversifizieren oder auch räumlich zu ergänzen.

Daher wird in der Warngruppe Gesundheits- und Körperpflege eine Verkaufsflächenerweiterung von bis zu 600 m² als tragfähig und vor allen Dingen verträglich angesehen.

Nach derzeitigen Anforderungen der gängigen Drogeriefachmärkte sollten Filialen mindestens eine Verkaufsfläche von rund 450 m² aufweisen. Damit wäre in der Stadt Prüm und ihrem Nahbereich auch eine Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes denkbar, wenn sie in städtebaulich integrierter Lage möglich ist. Die könnte Versorgungssituation der Bevölkerung positiv beeinflussen.

Mit dem korrigierten Verkaufsflächenpotenzial von rund 600 m² ließen sich jedoch auch kleinere Betriebe in leerstehenden Gebäuden in der Innenstadt realisieren. Dies würde das Gleichgewicht zwischen Innenstadt und Bahnhofstraße weiter stärken und dafür sorgen, dass es nicht weiter nicht zu Lasten der Innenstadt verschoben wird. Insofern wäre die Ansiedlung entsprechender Betriebe in der Innenstadt auf jeden Fall sinnvoll.

Da auch die Erweiterung von Vollsortimentern oder Discountern Verkaufsflächenvergrößerungen im Bereich der Gesundheits- und Körperpflege auslösen kann, ist rechnerisch auch bei einer solchen Erweiterung im Einzelfall die Verträglichkeit der Ausschöpfung eines vorhandenen Potenzials nachzuweisen. Da eine „Deckelung“ von Verkaufsflächen nicht alleine durch eine vorhandene Kaufkraftbindungsquote von mehr als 100 % begründet werden kann, sondern vielmehr von möglichen negativen Auswirkungen nach Z 60 des LEP IV abhängt, muss die Verträglichkeit einer Überschreitung der 100%-Marke immer im Lichte der Sicherung und Stärkung des Standortes Prüm mit seinem spezifischen Versorgungsauftrag betrachtet werden. Auswirkungen von Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben sind demnach stets für den Einzelfall nachzuweisen.

7.2.2 Weitere Versorgung

Die weitergehende Versorgung der Bevölkerung obliegt der Stadt auch auf dem Niveau eines Mittelzentrums.

■ Baumarktspezifische Waren

Die Warengruppe „Baumarktspezifische Waren“ weist eine überdurchschnittliche Kaufkraftbindung von 134,1 % auf. Dies lässt sich vor allem durch die Angebote außerhalb der Stadt Prüm begründen.

Allerdings entfaltet nicht nur die Stadt Prüm eine starke Außenwirkung. Vielmehr sind die übrigen Angebote im Mittelbereich für diese Bindungsquote verantwortlich. Die Stadt als Mittelzentrum steht demnach in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden.

Die Verkaufsflächenpotenziale in Prüm und der Umgebung sind daher rechnerisch bereits ausgeschöpft. Von weiteren Ansiedlungen sollte abgesehen werden, weil diese eher zur Schwächung der vorhandenen Standorte, als zu einer sinnvollen Ergänzung beitragen. In Einzelfällen könnten geringfügige Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglicht werden, solange diese nicht mit einer umfassenden Vertiefung und Ausweitung der Sortimente verbunden sind.

■ Bekleidung

In der Warengruppe „Bekleidung“ sind im Untersuchungsgebiet bereits einige Betriebe vorhanden. Die Kaufkraftbindungsquote beträgt derzeit 85,2 %, sodass sich für den Standort ein rechnerischer Kaufkraftabfluss von umgerechnet etwa 1,9 Mio. € ergibt. Dies entspricht einem rechnerischen Verkaufsflächenpotenzial von 670 m².

Die Kaufkraftbindung hat sich allerdings gegenüber 2013 verschlechtert. Aus gutachtlicher Sicht sind daher insbesondere die Ansiedlung kleinerer Betriebe in der unmittelbaren Innenstadt sowie die Deckung des Bedarfs an Bekleidungsartikeln aus unterschiedlichen Preissegmenten aktiv zu fördern, um eine ausgewogene Angebotsvielfalt vorhalten zu können.

Die Ansiedlung neuer Angebote oder den Ausbau bestehender Angebote gilt es zu steuern, um den Kundenwünschen nachkommen zu können und alle Einkommensstufen vor Ort zu bedienen. Aus diesem Grund ist hier ein weiteres Potenzial von etwa 500 m² Verkaufsfläche als realistisch anzusehen. Diese zusätzliche Verkaufsfläche sollte insbesondere durch die Nachnutzung von

Leerständen, einen Wechsel im Flächenbesatz von Fachmärkten oder durch die Erweiterung von bestehenden Betrieben im Stadtgebiet generiert werden. Hierdurch ist keine großflächige Ansiedlung zu erwarten und schädliche Auswirkungen auf die Läden in der Innenstadt können ausgeschlossen werden. In dieser Größenordnung könnten Erweiterungen und Neuansiedlungen außerdem dazu dienen, den Versorgungsauftrag der Stadt Prüm als Mittelzentrum zu stärken.

Neuansiedlungen von Bekleidungsmärkten außerhalb der Innenstadt sind jedoch kritisch zu sehen, da hierdurch i.d.R. nur eine Ausweitung von Discountangeboten einhergeht und keine Verbreiterung oder qualitative Ausweitung des Angebotsspektrums zu erwarten ist.

Bei Neuausweisungen außerhalb der Innenstadt ist die Verträglichkeit in einem gesonderten Verfahren nachzuweisen.

■ **Einrichtungsbedarf**

In der Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ stecken viele Sortimentsbestandteile, die als zentrenrelevant einzustufen sind. Mit Waren, wie Möbel oder Auslegeware, sind jedoch auch nicht-zentrenrelevante Sortimente in der Warengruppe vertreten. Ein reines Möbelhaus ist in Prüm derzeit nicht vorhanden. Basierend auf dem aktuellen Angebot ergibt sich eine Kaufkraftbindungsquote von 95,3 %. Diese hat sich gegenüber 2013 deutlich verbessert. Es handelt sich vorrangig um Angebote von kleineren Einrichtungsgegenständen und Dekorationsmaterialien, die in Non-Food-Discountern zu erwerben sind. Hinzu kommen spezialisierte Einrichtungsanbieter wie Schreinereien und Küchenstudios. Großflächige Möbelmärkte, die alle Sparten des Einrichtungsbedarfes anbieten und ein umfassendes Warensortiment zu unterschiedlichen Preisen und Stilen anbieten, sind nicht vorhanden. Rein rechnerisch ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von 270 m². Aus gutachterlicher Sicht ist eine Korrektur, unter Berücksichtigung der Kaufkraftbindungsquote nicht notwendig. Ein Verkaufsflächenpotenzial von 250 m² bis 300 m² ist ausreichend, um bestehenden Betrieben eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen und Prüm als Mittelzentrum zu stärken.

■ **Bücher / Schreibwaren**

Bücher und Schreibwaren können als eigenständige Warengruppe nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstrukturen kaum realistisch erfasst und bewertet werden. So werden entsprechende (Teil-)Sortimente häufig auch in Supermärkten, Warenhäusern, Discountern, Kiosken, Tankstellen und in weiteren Betrieben als Randsortiment angeboten, was zu einer deutlich veränderten Kaufkraftbindung führen kann, als es die rechnerisch ermittelten Werte vermuten lassen.

Die Kaufkraftbindungsquote von 34,6 % und der sich hieraus ergebene Kaufkraftabfluss von 4,9 Mio. € lassen weitere, umfängliche Verkaufsflächenausdehnungen zu. Rechnerisch sind 1.136 m² zusätzliche Verkaufsfläche möglich. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Wert jedoch aus o.g. Gründen unrealistisch. Für Prüm ist daher ein Flächenpotenzial von ca. 250 m² bis 300 m² anzusetzen. Dies ermöglicht bestehenden Betrieben die Erweiterung der Verkaufsfläche und würde auch eine Neuansiedlung im Innenstadtbereich zulassen.

Da in dieser Warengruppe der Vertrieb und das Bestellen über das Internet ein wichtiger Faktor ist, kann der Ausbau dieses Sortiments nur unter gleichzeitiger Bewerbung des örtlichen Angebotes funktionieren. Hier ist die Form des Marketings über eine eigene Internetseite der Betriebe hilfreich. Zu berücksichtigen ist auch die Angebotsvielfalt in der Warengruppe. Um exaktere Aussagen tätigen

zu können, ist hier eine differenziertere Nachfrageanalyse notwendig. Diese Analyse zielte allerdings eher auf die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Betriebes und weniger auf dessen Verträglichkeit ab.

■ **Unterhaltungselektronik und elektronische Medien**

Die Warengruppe „Unterhaltungselektronik und elektronische Medien“ weist eine besondere Charakteristik auf, denn neben den elektronischen Geräten zählen hierzu auch Zubehörartikel und Medien. Diese werden jedoch auch in den unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben als Teil des dortigen Sortiments angeboten. So ist beispielsweise der Verkauf von DVD's und CD's bei Discountern und Lebensmitteleinzelhändlern, Warenhäusern und Drogeriemärkten heute bereits Standard, wenn auch nur als Randsortiment. Insofern muss zwischen den Medien und den eigentlichen Geräten genauer unterschieden werden, um ein realistisches Gesamtbild der tatsächlichen Angebotsstruktur zu erhalten.

Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei nur 9,7 %, was einen Kaufkraftabfluss von 4,8 Mio. € zur Folge hat. Rein rechnerisch resultiert hieraus ein Verkaufsflächenpotenzial von 1.299 m². Da eine Versorgung mit Artikeln aus dieser Sortimentsgruppe aktuell immer stärker über das Internet und die größeren Betriebe in Mittel- und Oberzentren stattfindet, kann dieses Potenzial aller Voraussicht nach kaum ausgeschöpft werden, denn die Ansiedlung eines spezialisierten Fachmarktes in einer Kleinstadt ist heute nicht (mehr) marktgängig. Insofern kann die potenzielle Verkaufsfläche gutachterlich nach unten korrigiert werden.

Schwieriger ist die Beurteilung des Angebotes von Waren der reinen Unterhaltungselektronik. Diese Geräte werden außer im Fachhandel auch in jedem Discounter und Vollsortimenter als Aktionsware in regelmäßigen Abständen gehandelt. Dadurch entsteht eine durchaus nennenswerte Konkurrenz zu Fachgeschäften, die kaum quantifiziert werden kann, aber dennoch nicht unterschätzt werden darf. Darüber hinaus können Angebote in den umliegenden Zentren eine starke Konkurrenz darstellen, die eine tragfähige Ansiedlung in Prüm erschweren können.

Realistisch betrachtet beträgt daher das Flächenpotenzial allenfalls rund 500 m². Dieser Wert ist als tragfähig sowie für vorhandene Betriebe verträglich anzusehen und kann demnach empfohlen werden. Hieraus ergibt sich ein hinreichend großer Spielraum, um eine Versorgung der Bevölkerung in ausreichendem Maß gewährleisten zu können. Bei Bedarf und nachgewiesener Tragfähigkeit sowie Verträglichkeit ist natürlich auch die Realisierung von größeren Flächen möglich.

Kombinierte Angebote mit Sortimenten aus anderen Warengruppen stellen hier eine gute Möglichkeit dar, aus mehreren Warengruppen einen angemessenen Anteil der Kaufkraft vor Ort zu binden. Bestehenden Betrieben sollte die Möglichkeit eingeräumt werden Erweiterungen vorzunehmen.

■ **Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten**

In dieser Warengruppe werden derzeit etwa 24,4 % der Kaufkraft gebunden. Das entspricht einem ungebundenen Potenzial von 5,0 Mio. € und lässt rechnerisch ein Verkaufsflächenpotenzial von 1.999 m² zu.

Zusätzliche Ansiedlungen oder Erweiterungen in diesem Sortiment sind sinnvoll, um die Angebotsvielfalt und damit die Auswahl für den Kunden auszubauen. Die Kaufkraft wandert teilweise in umliegende Zentren ab. Auch hier ist jedoch die starke Rolle des Online-Handels zu beachten. Empfohlen wird hier daher lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um etwa 500 m². Damit lässt sich ohne eine zu starke Konkurrenzsituation aufzubauen, eine Verdichtung des Angebotes

innerhalb Prüms erreichen, vornehmlich als Erweiterung der bestehenden Angebote oder als kleinflächige Neuansiedlung. Es ist zudem anzumerken, dass die derzeitige Bindung aus rund $\frac{3}{4}$ Verkaufsfläche im Stadtgebiet Prüm und rund $\frac{1}{4}$ Verkaufsfläche in anderen Orten der Verbandsgemeinde stammt. Demnach besteht in der Stadt selbst ein durchaus ernst zu nehmender Bedarf an Sortimenten dieser Warengruppe.

Allerdings ist auch hier in Kombination mit weiteren Angeboten eine größere Gesamtverkaufsfläche denkbar (Elektrofachmarkt).

■ Spielwaren / Hobby

In der Warengruppe ergibt sich durch eine Bindungsquote von 52,6 % ein Potenzial von 585 m² Verkaufsfläche. Dies resultiert aus der derzeit ungebundenen Kaufkraft in Höhe von 1,6 Mio. €. Da es aber in einigen Sortimentsbereichen dieser Warengruppe bereits eigenständige Fachhändler gibt, empfiehlt sich eine Korrektur des Wertes auf etwa 250 m² bis 300 m² Verkaufsfläche, die in allen Sortimenten der Warengruppe vorrangig zur Schließung von Angebotslücken dienen sollte.

■ Foto / Optik

Im Mittelbereich Prüm wird die Kaufkraft der Warengruppe „Foto / Optik“ derzeit etwa zu einem Drittel gebunden. Rund 2,4 Mio. € fließen jedoch vom Standort ab bzw. können nicht umgesetzt werden. Daraus ergibt sich ein theoretisches Verkaufsflächenpotenzial von 756 m².

Diesbezüglich ist jedoch eine Reduzierung auf etwa 100 m² bis maximal 150 m² zu empfehlen, da in dieser Sortimentsgruppe durch weitere Ansiedlungen ansonsten eine zu starke Konkurrenz entstehen könnte, die letztendlich eine tragfähige Lösung für die bestehenden Betriebe verhindert. Die klare Zentrenrelevanz dieses Sortiments erlaubt Vergrößerungen vorhandener Verkaufsflächen in einem zentralen Versorgungsbereich, insbesondere der Innenstadt, jedoch keine größeren Neuansiedlungen. Das zugewiesene Potenzial ist aus gutachterlicher Sicht geeignet, schädliche Auswirkungen im städtebaulichen Sinne auf die Stadt selbst, aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden zu vermeiden.

■ Schuhe / Lederwaren

Das Angebot in dieser Warengruppe weist mit einer Bindungsquote von 106,4% und einem rechnerischen Kaufkraftzufluss von 0,2 Mio. € einen ausgeglichenen Besatz auf. Dementsprechend ist ein rechnerisches negatives Verkaufsflächenpotenzial von 81 m² gegeben. Allerdings ist festzustellen, dass sich die Kaufkraftbindung gegenüber 2013 um nahezu 60 % verschlechtert hat.

Aus gutachterlicher Sicht sollte in dieser Warengruppe daher eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung ermöglicht werden. Insgesamt ist das Wachstumspotenzial jedoch auf maximal ca. 200 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Neuansiedlungen spezialisierter Anbieter sollten vorrangig auf die Innenstadt konzentriert werden. Durch eine Diversifizierung könnte die Attraktivität der Stadt Prüm gesteigert werden. Neuansiedlungen sollten in erster Linie für die Wiederbelebung von Leerständen in der Innenstadt genutzt werden. Zudem können geringfügige Erweiterungen der Bestandsbetriebe ermöglicht werden.

■ Informationstechnologie

Weder im Stadtgebiet, noch innerhalb des Mittelbereiches befindet sich ein Anbieter dieser Warengruppe. Die Kaufkraftbindungsquote liegt demnach bei 0,0 % und ergibt einen Kaufkraftabfluss von 2,9 Mio. €. Rein rechnerisch liegt hier ein Verkaufsflächenpotenzial von 639 m²

vor. Da eine Versorgung mit diesen Sortimenten aktuell immer stärker über das Internet stattfindet, sollte nicht zwingend eine Bindung von 100 % Kaufkraft angestrebt werden.

Es ist zu erwarten, dass bei entsprechenden Angeboten in der VG auch weiterhin Einkäufe über das Internet getätigt werden. Daher liegt trotz eines rechnerisch weitaus höheren Flächenpotenzials aus gutachterlicher Sicht eine obere Empfehlung für die Neuansiedlung bei etwa 100 m² bis maximal 150 m² zusätzlicher Verkaufsfläche. Auch hier handelt es sich um Angebote, die vorrangig in Kombination mit Sortimenten anderer Warengruppen angeboten werden. Dies kann aus gutachterlicher Sicht regelmäßig empfohlen werden, um den Standort in Gänze zu stärken und marktfähige Betriebe am Handelsstandort zu entwickeln.

Auch hier ist in Kombination mit weiteren Angeboten eine größere Gesamtverkaufsfläche denkbar (Elektrofachmarkt).

■ Sport / Camping

Das Angebot in dieser Warengruppe liegt mit einer Bindungsquote von 121,3% und einem rechnerischen Kaufkraftzufluss von 0,8 Mio. € in einem überdurchschnittlichen Bereich. Rechnerisch ergibt sich ein Verkaufsflächenüberschuss von 237 m².

Die Betriebe dieser Warengruppe befinden sich verstreut über das Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich meist um inhabergeführte Geschäfte, die sich teils auch auf einige Sportarten fokussieren.

Aus gutachterlicher Sicht sollte auch dieser Warengruppe ein Wachstumspotenzial von maximal 100 m² bis 150 m² Verkaufsfläche zugesprochen werden. Zwar sollten keine wesentlichen Neuansiedlungen, außer ggf. in leerstehenden Ladenlokalen in der Innenstadt, erfolgen, allerdings kann durch den Ausbau des Segments die Attraktivität der Verbandsgemeinde und der Stadt Prüm erhalten oder sogar gesteigert werden. Bestandbetrieben sollten auf jeden Fall angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

■ Glas / Porzellan / Keramik

Mit einer Bindungsquote von derzeit 87,6 % ergibt sich ein Potenzial von 237 m² Verkaufsfläche bei einer ungebundenen Kaufkraft von etwa 0,3 Mio. €. Das Angebot wird zurzeit vor allem durch Blumenläden und Non-Food-Discounter gestützt. Außerdem befindet sich im Stadtzentrum Prüms ein gutsortiertes Haushaltswarengeschäft. Um den Bestand zu schützen und Neuansiedlungen zu unterbinden wird ein Erweiterungspotenzial von rund 150 m² als verträglich angesehen.

■ Uhren / Schmuck

Bei den Berechnungen wurde im Mittelbereich eine Bindungsquote von 19,7 % für die Kaufkraft der Warengruppe „Uhren / Schmuck“ festgestellt. Aus den 1,9 Mio. € ungebundener Kaufkraft ergibt sich ein Verkaufsflächenpotenzial von 359 m². Damit wäre das Potenzial 4,5-mal so groß wie die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet. Aus gutachterlicher Sicht ist daher eine Reduzierung auf rund 100 m² bis 150 m² zu empfehlen. Hierdurch eröffnet sich noch ausreichend Spielraum für die Entwicklung der Warengruppe, ohne gleichzeitig die Konkurrenzsituation der Betriebe untereinander zu fördern.

■ Telekommunikation

Auch in der Warengruppe „Telekommunikation“ sind in Prüm nur vereinzelt Anbieter vertreten. Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei 7,2 %. Das entspricht einem Kaufkraftabfluss von etwa 1,4 Mio. € und einem rechnerischen Verkaufsflächenpotenzial von 579 m².

Entsprechende Angebote sind in dieser Warengruppe auf kleinem Raum zu realisieren. Bekannt hierfür sind Geschäfte von Mobilfunkanbietern oder Service-Betriebe, die neben dem Verkauf auch den gesamten Kundenservice für einen zugewiesenen Bereich abwickeln. Typischerweise können die Angebote dieser Warengruppe auch als integrierte Bestandteile von Elektronikmärkten und Fachgeschäften wahrgenommen werden. Zudem werden viele Käufe und Erledigungen im Hinblick auf die Telekommunikation auch über das Internet abgewickelt. Discounter und Supermärkte, aber zunehmend auch Tankstellen haben SIM-Karten und Guthaben für Prepaid-Programme als Randsortimente in ihrem Warenangebot. Es besteht also eine große Konkurrenz zwischen spezialisierten Fachgeschäften und den sonstigen Vertriebswegen. Daher ist eine Ausschöpfung des rechnerischen Potenzials kaum realistisch. Eine Erweiterung in der Größenordnung von etwa 100 m² bis maximal 150 m² ist jedoch anzustreben, wobei verschiedene Angebotsformen genutzt werden können. Auch für diese Warengruppe kommt insbesondere wieder die Kombination mit anderen Angeboten in Frage, so z.B. in einem Elektrofachgeschäft, in Frage.

■ Baby- / Kinderartikel

Die beiden ermittelten Angebote aus der Warengruppe „Baby- / Kinderartikel“ können den Bedarf im Mittelbereich Prüm zu 232,8 % binden und lassen daher kein Kaufkraftpotenzial offen. Hierbei ist zu beachten, dass das vorhandene Angebot hauptsächlich durch einen eigenständigen Laden im Stadtgebiet von Prüm bereitgestellt und durch einen Non-Food-Discounter ergänzt wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass weitere vorhandene Angebote aufgrund integrierter Lösungen bei anderen Kernsortimenten angegliedert sind und hier eine Auseinanderhaltung aufgrund von Sortimentsvermischungen nicht möglich ist.

Wegen des sehr speziellen Angebotes und der nur seltenen Präsenz eigenständiger Läden mit Sortimenten aus dieser Warengruppe ist an dem bereits gut ausgestatteten Standort Prüm auch eine Spezialisierung von solchen Betrieben nicht auszuschließen. Es ist daher ein Potenzial von weiteren rund 150 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, um angemessene Erweiterungen oder Umbauten zu ermöglichen. Allerdings ist die Realisierung von der Lage des Betriebs und vom Nachweis der Verträglichkeit einer solchen Nutzung abhängig.

■ Zusammenfassung

Zusammengefasst ergeben sich aus den vorgenannten Betrachtungen die dargestellten und gutachterlich bereinigten Flächenpotenziale für die einzelnen Warengruppen, die jedoch nicht als absolute „Grenzwerte“, sondern eher als „zunächst empfohlener oberer Rahmen“ für Neuansiedlungen und Erweiterungen zu verstehen sind. Eine schrittweise Entwicklung dieser Potenziale ist anzustreben. Zugleich sollte die Stadt Prüm versuchen, die noch offenen Potenziale in den Markt einzustellen, um eine bedarfsgerechte Deckung und somit eine Stärkung des Standortes als Mittelzentrum herbeizuführen.

Für die VG Prüm muss klar sein, dass die aufgezeigten Potenziale auf dem Ansatz des Einzugsbereichs basierende Betrachtungen darstellen, die für konkrete Vorhaben im Einzelfall zu prüfen sind. Das bedeutet, dass Auswirkungen von bestimmten Betriebsstrukturen durchaus anders

ausfallen können, als es sich nun überschlägig aus der linearen Fortführung der Flächenproduktivitäten ergibt. Das gilt insbesondere für Erweiterungen und Betriebsverlagerungen.

Insgesamt ergibt sich aus den einzelnen Teilflächen in den verschiedenen Warengruppen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von rund 4.600 m² bei einem mittleren Ansatz für die Flächenproduktivität der jeweiligen Warengruppen.

Die Verteilung auf die einzelnen Warengruppen sowie die gutachterlichen Empfehlungen im Hinblick auf die noch „verträglich“ - d.h. ohne Schädigung des Versorgungsauftrags in zentralen Versorgungsbereichen - zu entwickelnden Flächen zeigt die nachfolgende Tabelle in der Zusammenfassung.

Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)		Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)	
Nahrungs- und Genussmittel	-1.699	800	Foto / Optik	756	100
Gesundheits- und Körperpflege	184	600	Schuhe / Lederwaren	-81	200
Baumarktspezifische Waren	-4.749	--	Informationstechnologie	639	100
Bekleidung	670	500	Sport / Camping	-237	100
Einrichtungsbedarf	270	250	Glas / Porzellan / Keramik	234	100
Bücher / Schreibwaren	1.136	250	Uhren / Schmuck	359	100
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.299	500	Telekommunikation	579	100
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.999	500	Baby- / Kinderartikel	-325	150
Spielwaren / Hobbys	585	250		1.620	4.600

Tabelle 12: Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) 2020
(Quelle: eigene Ermittlungen)

Gegenüber dem Ursprungskonzept aus dem Jahr 2013 haben sich einige Veränderungen ergeben. So ist durch erfolgte Ansiedlungen das rechnerische ermittelte Verkaufsflächenpotenzial von damals 4.382 auf heute nur noch 1.620 m² gesunken und das gutachtlich korrigierte von seinerzeit 7.000 auf heute lediglich 4.600 m². Die nachfolgende Tabelle zeigt die Unterschiede im Einzelnen.

Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)		Warengruppe	Flächenpotenzial in m ² (ca.)	
Nahrungs- und Genussmittel	-632	1.000	Foto / Optik	408	100
Gesundheits- und Körperpflege	-13	400	Schuhe / Lederwaren	-795	---
Baumarktspezifische Waren	-2.530	2.000	Informationstechnologie	692	250
Bekleidung	-359	150	Sport / Camping	-119	---
Einrichtungsbedarf	2.684	1.000	Glas / Porzellan / Keramik	104	100
Bücher / Schreibwaren	1.154	250	Uhren / Schmuck	202	100
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	1.200	500	Telekommunikation	264	100
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	1.590	500	Baby- / Kinderartikel	-248	150
Spielwaren / Hobbys	679	400		4.382	7.000

Tabelle 13: Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) 2013
(Quelle: eigene Ermittlungen)

Sinnvoll erscheint insbesondere eine Zusammenfassung der Angebote aus dem Bereich der Unterhaltungselektronik, der Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten, der Informationstechnologie sowie der Telekommunikation, ggf. in Kombination mit Foto / Optik in einem eigenständigen Markt oder ausreichend großen Ladenlokal im Bereich der Innenstadt oder in ihrer unmittelbaren Nähe. Dies könnte zu einer erheblichen Steigerung der Attraktivität der Stadt Prüm als Einkaufsstandort beitragen.

Natürlich kommt es in Zukunft nicht darauf an, die Potenziale „irgendwo im Stadtgebiet“ zu realisieren. Die Ermittlung basiert bereits auf dem Ansatz, dass die Realisierung möglichst zu einer stärkeren Konzentration und damit zur Schwerpunktsetzung von Handelsstandorten führt. Insofern ist durch eine gezielte Steuerung die Stärkung der Innenstadt durch die offenen Potenziale anzustreben. In jedem Fall ist ihre Schwächung zu vermeiden. Die vorgenannten Zahlen können also nicht zur Legitimation von Vorhaben herangezogen werden, die den Vorgaben des LEP IV widersprechen.

Es sei angemerkt, dass die aufgezeigten Potenziale nicht als „Grenzwerte“ für Aussagen zur Verträglichkeit konkreter Vorhaben zu werten sind. Vielmehr handelt es sich um ungefähre Angaben im Sinne von Empfehlungen, die herangezogen werden können, um beabsichtigte Vorhaben überschlägig zu prüfen und daraus eine Einschätzung zur generellen Machbarkeit abzuleiten. Es ist also möglich, dass im Hinblick auf die Ziele des LEP IV eine Überschreitung der errechneten bzw. empfohlenen Potenziale ohne wesentliche schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Prüms oder die umliegender Zentren gutachterlich bestätigt werden kann. Eine solche Einzelfallprüfung muss sich aber in jedem Fall an den Konzeptaussagen orientieren und kann auf der vorliegenden Potenzialermittlung aufbauen.

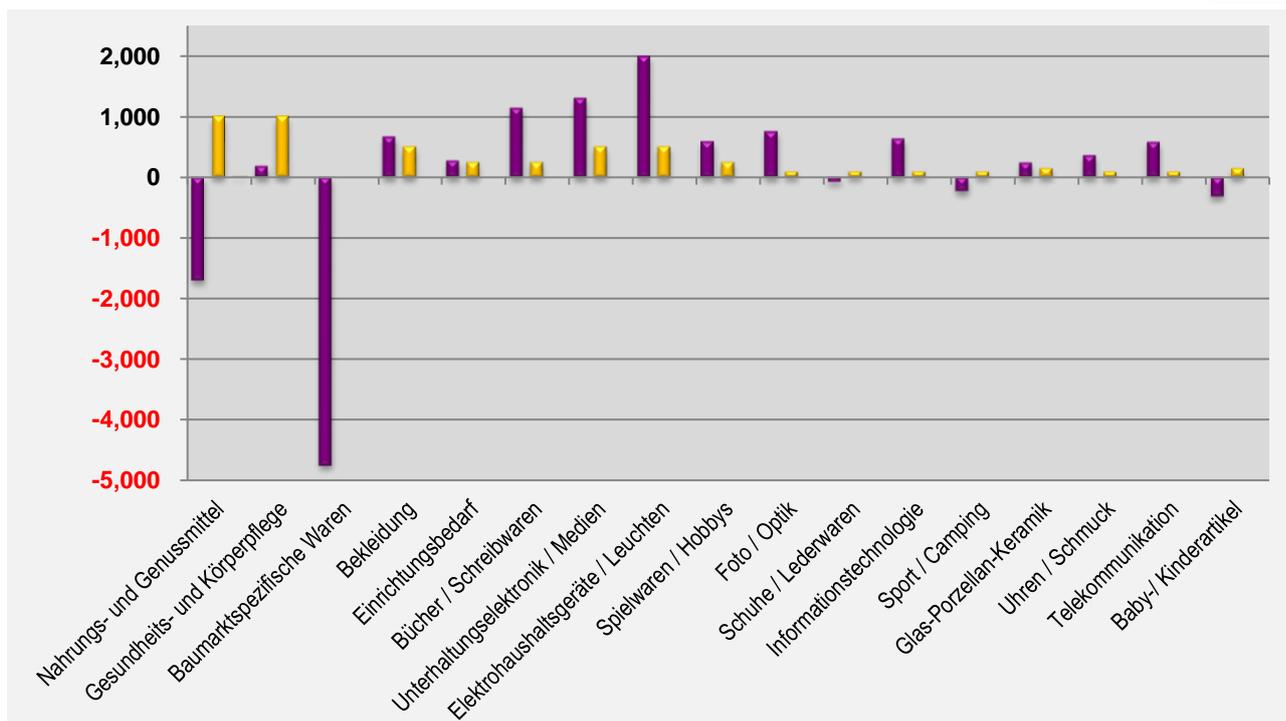


Abbildung 20: Verkaufsflächenpotenziale in m² errechnet (lila) und korrigiert (gelb)
(Quelle: eigene Darstellung)

7.3 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Unter den räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräumen sind die zur Erweiterung oder Neuansiedlung geeigneten Flächen zu verstehen, die sich aufgrund der bereits ermittelten Vorgaben als besonders günstig erweisen. Dies können einzelne Grundstücke in der Innenstadt oder auch Potenziale zum Ausbau der Nahversorgung der Bevölkerung sein.

Die im Vorfeld ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume (vgl. Tabelle 12, *Flächenpotenziale nach Warengruppen*) stecken dabei einen realistischen, quantitativen Rahmen ab. Ob entsprechende Ansiedlungen auf den verfügbaren Flächen jedoch tatsächlich umgesetzt werden können, hängt von vielerlei Faktoren, z.B. der konkreten Lage, der verkehrlichen Erschließung, den topografischen Gegebenheiten, den verfügbaren Parkplätzen u.Ä. ab.

Ziel der Betrachtungen ist es zunächst, die Warengruppen, die nach der vorangegangenen Betrachtung unterrepräsentiert sind, an geeigneten Standorten zu integrieren. Demzufolge werden nachfolgend alle Potenziale auf ihre spezifischen Eignungen für einzelne Warengruppen analysiert und diskutiert.

Auf die speziellen Bedürfnisse der Einzelhandelsbetriebe bestimmter Branchen, die zur Verbesserung der Angebotssituation in Prüm in den jeweiligen Warengruppen in Frage kommen, wird angemessen Rücksicht genommen. Hierbei fließen u.a. folgende Kriterien bei der Standortwahl ein:

- Größe der verfügbaren Fläche und Lage im Stadtgefüge,
- potenzielle Verflechtung mit dem Innenstadtbereich von Prüm,
- verkehrliche Anbindung, Parkplatzsituation und
- Struktur der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung (städtebauliche Integration).

Dabei wird zwischen innenstadtnahen und gesamtstädtischen Potenzialflächen mit den sich hieraus ergebenden Restriktionen unterschieden. Zudem werden auch die die Nahversorgung betreffenden Standorte auf Entwicklungspotenziale hin untersucht.

Innenstadtnahe Potenziale

An erster Stelle sind als potenzielle Entwicklungsflächen die bereits vorhandenen **leer stehenden Ladenlokale** in der Innenstadt von Prüm zu nennen. Sie ermöglichen einem Interessenten, schnell und unkompliziert ein Einzelhandelsgeschäft zu eröffnen, solange sich dieses baulich in einem guten Zustand befindet. Hier ist allerdings zu beachten, dass diese leer stehenden Flächen vorrangig nur für kleinteilige Ansiedlungen genutzt werden können da die leer stehenden Ladenlokale überwiegend über Verkaufsflächen unter 100 m² verfügen.

Im Folgenden wird eine kurze Bewertung der dargestellten und prinzipiell möglichen Standorte vorgenommen und jeweils eine Empfehlung zum planerischen Umgang mit den Flächen bezüglich einer möglichen Einzelhandelsentwicklung gegeben.



Abbildung 21: Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen
(Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung | Stand März 2019 | eigene Darstellung)

- (1) Das freie und derzeit als privater Parkplatz genutzte Grundstück in der Tiergartenstraße stellt sich als Baulücke in der Häuserzeile an der Straße dar. Diese Lücke zu schließen bietet ein Potenzial für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die hierdurch entfallende

Stellplatzfläche und die für die neue Nutzung nachzuweisenden Stellplätze müssten jedoch an anderer Stelle bzw. durch Tiefgaragenlösungen kompensiert werden.

- (2) Zwischen dem Parkhaus Teichplatz und dem Haus der Jugend befindet sich ein Parkplatz, der auch von Reisebussen angefahren werden kann. Eine Nachverdichtung durch eine bauliche Nutzung in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel stellt sich als möglich dar. Allerdings befindet sich der Platz derzeit etwas abgelegen und wäre lediglich vom Parkhaus Teichplatz direkt erschlossen. Auch müsste ein alternativer Standort für die Reisebusse gefunden werden. Verkehrlich ist die Fläche gut angebunden.
- (3) Das Eckgrundstück an der Bahnhofstraße bietet sich für eine Entwicklung an. Es wird derzeit als Parkplatz genutzt. Durch den sich am Minikreisel öffnenden Platzbereich ist der Raum im Kreuzungsbereich nicht gefasst. Die Bildung einer Raumkante durch eine bauliche Struktur käme daher der städtebaulichen Attraktivierung der Bahnhofstraße zugute. Zudem besteht bezüglich der Lage der Fläche die Möglichkeit, einen Brückenschlag zwischen den Handelsflächen an der Bahnhofstraße und der Innenstadt zu vollziehen. Die Folge könnte eine bessere Verbindung der beiden wichtigsten innerstädtischen Versorgungsbereiche sein.
- (4) Im Auslaufbereich der Bahnhofstraße befindet sich auf einer Straßenseite eine ungenutzte Fläche, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bereichs einer Bebauung zur Verfügung stünde.

Generell ist bei den zuvor beschriebenen Flächen darauf hinzuweisen, dass große Entwicklungsspielräume innerhalb der Innenstadt nicht mehr auszumachen sind. Insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße wurden in den vergangenen Jahren weitere Flächen durch Einzelhandelsbetriebe besetzt, so dass die Spielräume gegenüber dem Ursprungskonzept aus dem Jahr 2013 kleiner geworden sind. Bei den aufgezeigten Bereichen fällt zudem auf, dass teilweise starke Restriktionen eine tatsächliche Entwicklung erschweren. Es ist folglich zu berücksichtigen, dass in begründeten Einzelfällen auch Entwicklungen an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht werden sollten. Natürlich ist hier die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgaben zu berücksichtigen, was dazu führt, dass im Rahmen dieses Konzeptes bereits die Standortbedingungen vordefiniert werden sollten.

Gesamtstädtische Potenziale

Neben den innenstadtnahen Potenzialflächen bieten sich noch weitere Freiflächen und Gebäude im Stadtgebiet von Prüm für gezielt gesteuerte Einzelhandelsansiedlungen an. An die bestehenden städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Strukturen angelehnt, bietet das Stadtgefüge Flächen für die Unterbringung für begrenzte zentrenrelevante und insbesondere für weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente an verschiedenen Ergänzungsstandorten.

Für eine solche nicht in der Kernstadt gelegene Entwicklung bieten sich unter anderem die bestehenden Gewerbegebiete in Dausfeld und Niederprüm an, wo bereits im Bestand Einzelhandelsbetriebe und ehemalige Handelsimmobilien vorhanden sind. Vereinzelt existieren hier auch gewerbliche Leerstände. Da sich hier nur eine untergeordnete Entwicklung vollziehen sollte, sind die Bereiche im Konzept mit einer entsprechenden nachrangigen Hierarchie darzustellen.

Weitere Gewerbebestände im Stadtgebiet Prüms eignen sich aufgrund ihrer Struktur und Lage nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Im Konzept soll auf diese Standorte daher auch nicht weiter eingegangen werden.

7.4 Fazit

Die Stadt Prüm verfügt in vielen Warengruppen über ein offenes Potential (= nicht gebundene Kaufkraft), welches in Teilen auch die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht. Die Nutzung vorhandener Leerstände in der Innenstadt sowie in den umliegenden Bereichen bietet hierzu verschiedene Flächenpotentiale, die sowohl für die Neuansiedlung kleinerer Betriebe, als auch für die Erweiterung bestehender Verkaufsflächen in Betracht kommen.

Größere Neuansiedlungen haben jedoch heute so große Flächenansprüche, dass eine Unterbringung im unmittelbaren Kernbereich der Stadt kaum möglich ist. Insofern ist in diesem Zusammenhang eine Ausweisung potenziell geeigneter Flächen als Versorgungsbereiche und eine gleichzeitige bauleitplanerische Steuerung der Ansiedlung mit konkreten Vorgaben im Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente zu empfehlen.

Erweiterungen vorhandener Betriebe sollten in einem angemessenen Umfang zugelassen werden, damit die Betriebe sich auch künftig an sich ändernde Rahmenbedingungen des Marktes oder gesetzliche Vorgaben anpassen können. Zu beachten ist dabei, dass Vergrößerungen der Verkaufsfläche nicht automatisch auch zu einer deutlichen Steigerung des Umsatzes führen, sondern zum Teil auch nur für eine großzügigere Warenpräsentation, die Verringerung der Lagerhaltung o.ä. genutzt werden und daher die Flächenvergrößerungen i.d.R. nicht mit der gleichen Flächenproduktivität angesetzt werden können, wie die bestehenden Flächen.

8 MODELLE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

8.1 Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung

Indikatoren für den zukünftigen Bedarf und die Realisierungschancen von Einzelhandelsbetrieben und -angeboten sind die Bevölkerungsentwicklung und eine daraus abzuleitende Prognose sowie eine Abschätzung der sich entwickelnden Kaufkraft pro Person und Jahr. Diese Aussagen können Grundlage für eine Herleitung von Steuerungsmodellen für die Verbandsgemeinde Prüm sein.

■ **Bevölkerungsentwicklung**

Die Bevölkerungsentwicklung in der VG Prüm war zwischen 2005 und 2013 stark rückläufig. Seit 2014 ist wieder eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Zwischen 2015 und 2017 blieb sie konstant. Im Jahr 2018 wurde erneut eine leichte Zunahme verzeichnet. Da die Versorgung im ländlichen Raum jedoch stetig schwieriger wird und Versorgungsstandorte zunehmend konzentriert in Klein- und Mittelstädten vorzufinden sein werden, ist von einer Konzentration der Wohnbevölkerung in den Städten der ländlichen Regionen auszugehen. Von dieser Bewegung kann auch die Stadt Prüm unter Umständen profitieren.

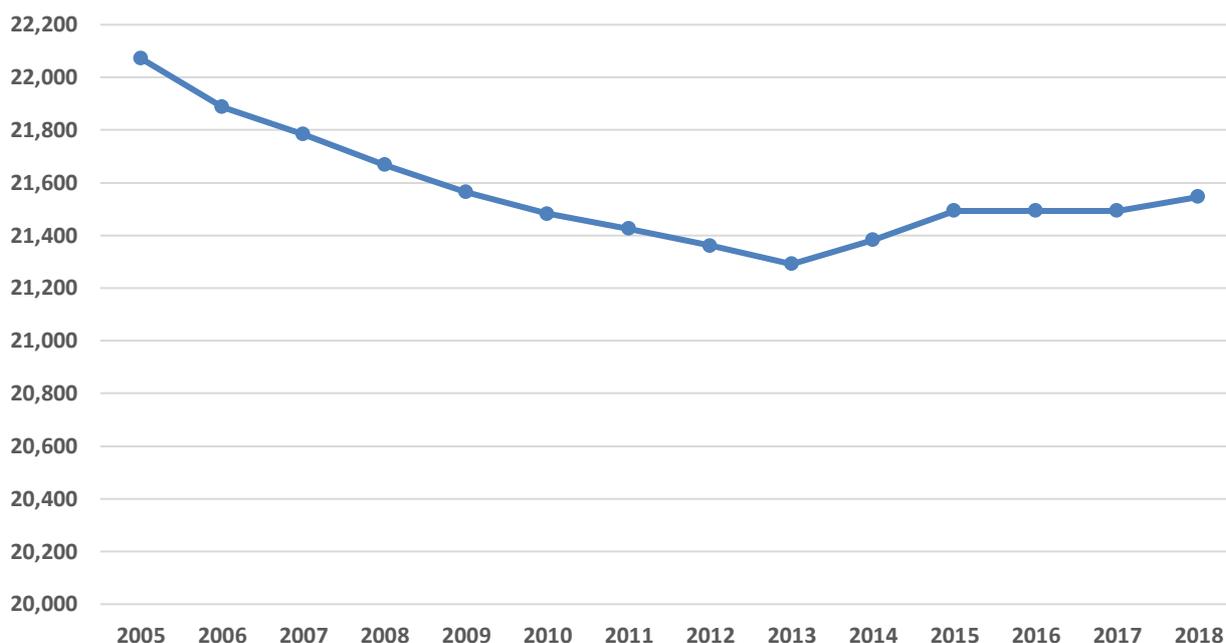


Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung: VG Prüm
(Quelle: rlpDirekt.de | Zugriff 03.2019 | eigene Darstellung)

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Die Ermittlung der lokalen und regionalen Kaufkraft erfolgt in der Regel durch deutschlandweit tätige Unternehmen oder Gutachter, die Vergleichswerte für den Durchschnitt in Deutschland und die einzelnen Regionen treffen können. Dazu werden Daten ausgewertet, die auf die Kaufkraft pro Person und Jahr schließen lassen. Hierbei ist wichtig, dass eine hohe Kaufkraft nicht automatisch auch einen hohen Anteil dieser Kaufkraft für den Einzelhandel bedeutet. Vielmehr sind neben den Einkommensverhältnissen auch Mietpreisspiegel und Grundstückspreise sowie Nebenkosten und

Arbeitslosenquoten sowie Einkommensverhältnisse für die einzelnen Regionen usw. von Bedeutung.

In der vorliegenden Untersuchung wird auf die Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH zurückgegriffen, da diese für ganz Deutschland zur Verfügung stehen und daher verifiziert und vergleichbar sind. Diese Zahlen werden auch von der IHK Trier für vergleichende Betrachtungen und Prognosen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Grundlage genutzt. Demnach wird neben der ermittelten Kaufkraft für den Einzelhandel auch die Aufteilung in die 17 Warengruppen der GfK für Berechnungen zu Grunde gelegt.

Ausgehend von den durchschnittlichen Werten für die Einzelhandelskaufkraft in Deutschland wird unter Zuhilfenahme des regionalen oder lokalen Kaufkraftindex die tatsächlich theoretisch vorhandene Kaufkraft im zu untersuchenden Gebiet errechnet. Diese dient als Grundlage dafür, dass eine Beurteilung zur Unter- oder Überdeckung in einzelnen Warengruppen an die realen Verhältnisse angepasst werden kann.

Da die Ermittlung der deutschlandweiten Kaufkraft jährlich starken Schwankungen unterliegen kann, ist eine direkte Vergleichbarkeit über mehrere Jahre hinweg jedoch nicht unmittelbar gegeben. So sank die Einzelhandelskaufkraft im bundesdeutschen Durchschnitt von 2008 bis 2010 und stieg zu 2011 wieder deutlich an. Diese Schwankung ließ sich aber nicht immer im gleichen Verhältnis in den einzelnen Warengruppen erkennen. Vielmehr gab es hier teilweise weniger starke oder auch stärkere Schwankungen, die sich teils wieder umkehrten.

Zwischenfazit

Durch die leicht rückläufige Bevölkerungszahl und die mittelfristig leicht steigend prognostizierte Kaufkraft muss von einer generellen Stagnation der örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ausgegangen werden. Daher gelten die zuvor ermittelten Potenziale für neue Ansiedlungen auch in Zukunft als empfohlene Obergrenze für den Ausbau der Einzelhandelsstruktur in Prüm. Eine unter diesen Werten bleibende Realisierung ist angeraten, wobei gleichzeitig die Deckung des Bedarfs in der Bevölkerung sichergestellt sein sollte.

Grundsätzlich ist daher zwischen generellen Erstversorgungen und dem Ausbau bereits bestehender Angebote zu unterscheiden. Hierbei muss vor allem auch die Versorgung der Bevölkerung in den Einzugsbereichen (Nahbereich und Mittelbereich) berücksichtigt werden, die die Ansiedlung und Erweiterung von Angeboten maßgeblich mit beeinflussen.

8.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung

Zur gezielten Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung müssen verschiedene Szenarien mit unterschiedlichen politischen und planerischen Vorgaben betrachtet, analysiert und hinsichtlich ihrer planerischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgewirkungen bewertet werden.

Durch die unterschiedlichen Ansätze werden die Zusammenhänge der Zentren- und Versorgungsstruktur kenntlich gemacht und die Auswirkungen von Ansiedlung, Aus- oder Rückbau von Einzelhandelsstandorten beschrieben.

In den dargestellten Szenarien werden zentrale Versorgungsbereiche sowie die städtebaulich integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorte vereinfacht beschrieben, um unter idealtypischen Entwicklungsszenarien die Folgewirkungen der Standortentwicklung aufzuzeigen.

■ **Szenario 1 | Freies Spiel der Kräfte**

Diese, auch „Laissez-faire-Szenario“ genannte, Untersuchung basiert auf der Annahme, dass bei Einzelhandelsansiedlungen keine politischen und planerischen Restriktionen seitens der Kommune greifen. Dem Ansiedlungsdruck, meist auf nicht integrierte Standorte, wird nicht mit städtebaulich-funktionalen Steuerungen begegnet. Stattdessen entscheiden Investoren und Unternehmer über Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen ohne an ein (obligatorisches) übergeordnetes Steuerungsleitbild gebunden zu sein.

Die wahrscheinlichste Entwicklung ist die Ansiedlung von autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben auf preisgünstigen Grundstücken in bestehenden oder neuen städtebaulich nicht integrierten Lagen. Dies belastet die bestehende hierarchische Zentrenstruktur. Die innenstadt-inhärenten, integrierten Betriebe werden durch den Kaufkraftabfluss geschwächt, was eine Reduzierung des Versorgungsangebotes nach sich zieht. Dies führt zu Geschäftsaufgaben und demzufolge zu vermehrten Leerständen von Ladenlokalen in der Innenstadt.

→ *Kurzbewertung:*

Die Standortplanung von Einzelhandelsunternehmen und die kommunale Entwicklungsplanung stehen häufig im Gegensatz zueinander, da das Interesse des Handels auf niedrige Betriebskosten und bei der Neuansiedlung auf möglichst geringe Erststellungs- und Baukosten (Grundstückspreis, Erschließung, Bauweise etc.) ausgerichtet ist. Das Interesse der Stadtentwicklung hingegen ist in erster Linie am Versorgungsbedarf der gesamten Bevölkerung orientiert (Gegensatz von betriebswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Beurteilungsgrundsätzen). Es lässt sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit prognostizieren, dass hauptsächlich Standorte außerhalb der ausgewiesenen Zentren gesucht werden, an denen die Grundstückskosten niedrig sind, zugleich aber eine gute Erreichbarkeit für den individuell motorisierten Verbraucher gegeben ist und möglichst extensive Parkmöglichkeiten geschaffen werden können.

In der Stadt Prüm würde die freie Entfaltung der Kräfte des Marktes zu einer unkontrollierten Entwicklung im Bereich der nicht integrierten Standorte führen und die Entwicklung der Innenstadt stark gefährden. Diesem Szenario ist entschieden entgegen zu wirken. Durch mögliche frei werdende Flächen aus gewerblichen Nutzungen bieten abgelegene Gewerbegebiete gute infrastrukturelle Eigenschaften, um problemlos Ansiedlungen zu realisieren. Dabei ist auch die unkontrollierte Erweiterung nicht integrierter Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen, die eine eher schleichende Schwächung der Innenstadt zur Folge hätte.

Eine derartige „ungeordnete“ städtebauliche Entwicklung nutzt die bestehenden Zentren- und Stadtstrukturen nicht und beachtet darüber hinaus auch keine gestalterische Eingliederung. Im Stadtbild würde sich eine zunehmend diffuse Verteilung der Einzelhandelsbetriebe durchsetzen.

Durch die Ansiedlung großflächiger Betriebstypen besteht die Gefahr, dass im nicht integrierten Bereich Sortimente angeboten werden, die nach der lokalen Sortimentsliste zentrenrelevant wären. Dabei würde mittel- bis langfristig auch der Tourismus unter einer solchen Entwicklung leiden, da die innerstädtische Einzelhandelsstruktur direkt mit der gastronomischen Struktur und damit auch mit der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zusammenhängt. Demnach wäre ein ‚Trading-Down-Effekt‘ zu befürchten, welcher einen klaren Nachteil für den Standort insgesamt darstellen würde.

■ **Szenario 2 | Schwerpunkt Innenstadt**

In diesem Szenario wird die Einzelhandelsstruktur so gesteuert, dass die kleinteilige Geschäftsstruktur gefördert und ein attraktiver Angebotsmix erhalten bzw. entwickelt wird. Dabei gilt es innerhalb der kompakten Zentren Leerstände zu vermeiden und die vorhandenen Räumlichkeiten zu nutzen. Das übergeordnete Ziel dieses Szenarios ist die Sicherung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt. Daher wird eine Verbesserung der Service-Leistungen („König Kunde“), eine Attraktivierung der zentralen Bereiche und eine Verbesserung der Infrastruktur angestrebt.

Die Sicherung der Nahversorgung in den unterschiedlichen Stadtteilen oder -quartieren durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels, ist ein weiteres wichtiges Ziel.

Kernpunkt ist somit die städtebaulich-funktionale Gliederung und Entwicklung bei einer gleichzeitigen hierarchischen Abstufung. Die Konzentration gilt dabei dem (gewachsenen) Stadtzentrum und weiteren ausgewählten Standorten. Dabei wird der Innenstadt die größte Bedeutung beigemessen. Sie zu entwickeln ist das maßgebliche Ziel bei der stetigen Optimierung der Einzelhandelsstruktur. Es wird dabei stets die Prämisse verfolgt, alle Sortimente entsprechend der Nachfrage zu 100 % vorzuhalten. Eine völlige Deckung des Bedarfs nach Abstufung der Zentrenrelevanz gilt als optimale Einzelhandelsstruktur.

Eine Neuentwicklung von Standorten wird dabei nicht restriktiv untersagt, muss aber mit den Entwicklungen der derzeitigen Zentrenstruktur abgestimmt sein und sich zeitlich dieser Vollentwicklung unterwerfen. Eine Einzelhandelssteuerung unter diesen Voraussetzungen schafft einen klaren räumlichen und funktionalen Rahmen für derartige Entwicklungen. Die Einzelhandelsentwicklung wird zudem basierend auf Sortiments- und Größenstrukturen, sowie der funktionalen hierarchischen Eingliederung an bestimmte Standorte gebunden.

→ *Kurzbewertung:*

Durch die strikte städtebaulich-funktionale Zentrengliederung wird die Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums ermöglicht. Da der Hauptfokus weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgerichtet ist und damit eine Steigerung der Attraktivität einhergeht, ist ein Anstieg der Kaufkraftbindung wahrscheinlich. Hier sind Potenziale vorhanden, die auch schon innerhalb der räumlich-funktionalen Entwicklungsspielräume diskutiert wurden. Die vorrangige Entwicklung der Innenstadt ist hier jedoch immer vorrangig.

Auf Sonderwünsche von Investoren und Projektentwicklern kann bei dieser Optimierung nicht eingegangen werden. In der Folge können einige potenzielle Nutzungen nicht am Standort realisiert oder gehalten werden.

Die Fokussierung auf die Innenstadt kann dabei zu einem Nachteil für die weniger integrierten Flächenpotenziale führen, da mögliche Ansiedlungen an diesen Standorten erschwert werden und dadurch Chancen, die Sortimentsstruktur am Standort generell qualitativ zu verbessern, versiegen. Gleichzeitig würde in den Gewerbegebieten sowie den kleineren Ortsgemeinden keine weitere Entwicklung stattfinden und ein Rückgang des dortigen Einzelhandels wäre eine vermutliche Folge, sodass wiederum die Vollversorgung im Einzugsbereich gefährdet wäre.

Jedoch wird nach einer vollständigen Entwicklung der Kernbereiche die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die direkte Umgebung ausgeweitet, sodass einige der bereits genannten Flächen ebenfalls genutzt werden können. Dies ist immer an eine straffe Entwicklungshierarchie

gekoppelt. Folglich grenzt sich das Stadtzentrum vom übrigen Stadtgebiet deutlich ab und schafft ein charakteristisches Einzelhandelsumfeld.

■ **Szenario 3 | Gezielte Einzelhandelssteuerung**

Im Gegensatz zum vorherigen Szenario werden bei der gezielten Einzelhandelssteuerung keine starren Prioritäten bei der Einzelhandelsansiedlung festgelegt. Vielmehr wird die Einzelhandelsentwicklung auch hier gezielt und nach klaren räumlich-funktionalen Vorgaben gesteuert. Dabei wird die Konzentration des Einzelhandels, unter Berücksichtigung der Sortiments- und Größenstrukturen sowie der funktionalen Rahmenbedingungen, auf ausgewählte Schwerpunktfelder fokussiert.

Darüber hinaus bestimmen die absatzwirtschaftlichen Potenziale die Marktentwicklung, d.h. die sortimentspezifischen Rahmenbedingungen legen Art und Umfang von Neuansiedlungen und Erweiterungen fest. Darauf aufbauend kann hier „gezielt“ reagiert werden. Unterrepräsentierte Sortimente werden dabei bevorzugt, während über eine Ansiedlung von Sortimenten, deren Kaufkraft nahezu ausgeschöpft ist, im Einzelfall entschieden wird.

Im Zuge bestimmter Umsiedlungs- und Ansiedlungsvorhaben gibt eine Einzelfallbeurteilung sowohl Aufschluss über die Tragfähigkeit des Vorhabens als auch die Verträglichkeit des selbigen am gewünschten Standort. Darüber hinaus können auch die Risiken und Gefahren – den vorherrschenden Sortimentsbestand und die derzeitige Zentrenstruktur betreffend – eingeschätzt und gezielt untersucht werden.

Einerseits wird versucht, die Vorgaben einer stringenten Steuerung umzusetzen, um eine zukunftsfähige räumlich-funktionale Entwicklung zu garantieren. Andererseits wird mit Einzelfällen gerechnet, die von der Steuerungspolitik abweichen und postulierte Leit- und Grundsätze nicht erfüllen können. Derartige Tatbestände werden nicht von vornherein ausgeschlossen, sondern durchlaufen einen Prozess der Abwägung und Entscheidungsfindung, um herauszufinden, ob sie dem Zeitgeist entsprechend das vorhandene Konzept aufwerten und unterstützen können.

So kann es in diesem Szenario, im Gegensatz zum „Schwerpunkt-Szenario“, zu einer einmaligen politisch motivierten Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs an einem präferierten, integrierten und durch ein Gutachten als unschädlich belegten sonstigen Standort kommen. Der Gemeinde werden dann Möglichkeiten eröffnet, die sich den aktuellen Gegebenheiten des Marktes anpassen.

→ *Kurzbewertung:*

Dieses Szenario verdeutlicht die Relevanz eines Rahmenkonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung. Mit der vorliegenden qualitativen und quantitativen Analyse können sich zukünftige Projekte an formulierten Leitbildern orientieren. Den Entscheidungsträgern wird dadurch ein gezielter Eingriff in die Einzelhandelsentwicklung ermöglicht.

Die in Prüm identifizierten Flächenpotenziale für die unterschiedlichen Warengruppen wurden bereits vorgestellt. Eine gezielte Einzelhandelssteuerung würde Flächen in der genannten Größenordnung zulassen. Geringe Abweichungen und Überschreitungen könnten nach speziellen Untersuchungen zur Unschädlichkeit des Vorhabens ermöglicht werden. Demzufolge sind die Empfehlungen nur als Orientierungswerte anzusehen, die sich im Einzelfall - auch nach Veränderungen am Markt - stützen oder widerlegen lassen.

Die Verfolgung dieses Szenarios sorgt für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Stadt sowie für die Sicherung des Versorgungsauftrags. Dabei werden sowohl die Rahmenbedingungen der Betriebe,

als auch die politischen Steuerungsmöglichkeiten gleichermaßen gewichtet. Eine ausgewogene Entwicklung im Sinne der Versorgung der Bevölkerung ist langfristig betrachtet möglich.

8.3 Fazit

Die aufgeführten Szenarien machen deutlich, dass die Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt, der Verbandsgemeinde sowie der Ortsgemeinden durch eine aktive Steuerungspolitik massiv gelenkt werden kann. Weder eine zu strenge Regelung der Ansiedlungen, noch das Gegenteil, eine ungesteuerte Entwicklung, sind dabei wünschenswert. Vielmehr ist die gezielte Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen das geeignete Instrument, um auf die Entwicklungen des Marktes zu reagieren und neben der Stärkung des Zentrums auch Vorhaben mit größerem Platzbedarf, nach dem Ausschluss eventuell schädlicher Auswirkungen, an sonstigen Standorten zuzulassen.

Zudem lässt die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes auch eine weitere Beobachtung des Marktes zu. Dies vor allem unter der Maßgabe, dass auch auf veränderte Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann.

9 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

9.1 Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Prüm

Bei der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob und wenn ja, welche Gebiete innerhalb des Ortes zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelsansiedlungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) und welche übergeordneten Ziele diesen Entwicklungen zu Grunde gelegt werden. Aus dieser Untersuchung heraus muss dann das eigentliche Zentrenkonzept entwickelt werden, das die Vorgaben des LEP IV im Konzept umsetzt und festschreibt.

9.1.1 Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Leitlinien ergeben sich aus der zuvor nochmals zusammengefassten einzelhandels- und zentrenspezifischen Situation in der Stadt Prüm sowie im Verbandsgemeindegebiet, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den weiteren, allgemeinen Rahmenbedingungen. Für die zukünftige Entwicklung, sowohl quantitativ, qualitativ, als auch räumlich, ist es erforderlich, Ziele für die Einzelhandelsentwicklung zugrunde zu legen.

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Prüm werden von gutachterlicher Seite zum einen die **Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums**, zum anderen die sinnvolle **Sicherung der wohnortnahen Nahversorgungsangebote** gesehen. Zudem wird eine ortsspezifische, nicht zentrenschädigende Fortentwicklung von weiteren Standortbereichen zur Bedarfsdeckung der Bevölkerung aus den ermittelten Einzugsbereichen angestrebt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Randsortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich aus den vorherigen Arbeitsschritten folgender übergeordneter Zielkatalog zur Einzelhandelsentwicklung in Prüm:

- Sicherung und Stärkung der Hauptgeschäftsbereiche von Prüm und Stärkung der Randbereiche (insbesondere bei Angebotslücken),
- Sicherung des Besatzes sowie Reduzierung und Vermeidung von Leerständen in zentralen Versorgungsbereichen von Prüm,
- Berücksichtigung der Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgungsschwerpunkte in der Verbandsgemeinde (Bleialf und Schönecken),
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in Prüm,
- Sicherung von Gewerbegebieten für die vorrangige Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe,
- Sicherung der mittelzentralen Funktion der Stadt Prüm.

9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Im Hinblick auf eine den aufgeführten, übergeordneten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Prüm sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits, sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits, sollen für Prüm die folgenden Leitsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenstruktur gelten und durch entsprechende politische

Beschlüsse festgelegt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu geben und eine Magnetwirkung der Innenstadt zu erhalten oder erneut zu entfalten.

Dabei soll im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung darauf hingewiesen werden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage in Richtung Einzelhandels- und Zentrenstruktur darstellt (nämlich als abwägungsrelevantes städtebauliches Konzept), allerdings keine Rechtsverbindlichkeit in Hinblick auf die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen entfaltet. Vielmehr gibt das Konzept Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im bauleitplanerischen Einzelfall umzusetzen sind. Somit wird die Stadt nicht von ihrer Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind grundsätzlich nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Direktive soll aber auch für alle kleineren Betriebe gelten, die in ihrer Sortimentsstruktur eine gewisse „Systemrelevanz“ erkennen lassen. Ausgelöst wird eine solche Relevanz durch das Verhältnis der Angebotsfläche des zu bewertenden Betriebs zu der bereits vorhandenen Fläche in der Innenstadt und dem gesamten Stadtgebiet. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebsgrößenordnungen, von denen an anderer Stelle Negativauswirkungen auf den Stadtkern zu erwarten sind.

Grundsatz 2: ‚kleinflächige‘ Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wohnortnah

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe spielen bei der wohnortnahen Grundversorgung eine gewichtige Rolle. Sind diese großflächig, so sind sie nach den Vorgaben des LEP IV nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Diese Regelung soll grundsätzlich auch auf kleinere Betriebe ausgeweitet werden.

In der Stadt Prüm soll die flächendeckende Nahversorgung gezielt gesichert und gestärkt werden. So können an solitären Standorten innerhalb des Stadtgebietes, aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dann zulässig und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Bezogen auf die Größe der Stadt sind hiernach im Wesentlichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Lebensmittelläden (Nachbarschaftsläden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) zulässig, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Die Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist an diesem Grundsatz zu orientieren.

Grundsatz 3: Randsortimente an nicht integrierten Standorten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten führen regelmäßig Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich festgelegten Zentren Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den

städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich widersprechen würde, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat. Die Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Es wird jedoch empfohlen eine maximale Fläche von 800 m² für Randsortimente nicht zu überschreiten. Die genaue Beschränkung ist jedoch im Einzelfall in der Bauleitplanung zu entscheiden. Eine deutlich geringere Fläche für Randsortimente wäre zwar wünschenswert, unterliegt aber der jeweiligen Abwägung im Bauleitplanverfahren. Hierzu ist im Einzelfall unabhängig von deren Flächengröße die Verträglichkeit der Randsortimente zu prüfen.

Grundsatz 4: Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg)

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, der so genannte Annex-Handel, zugelassen werden, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang erfolgt,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

9.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche

Ein zentraler Punkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche für die Standortgemeinde Prüm. Diese basiert auf dem aktuellen Bestand der Einzelhandelsangebote und der beschriebenen Steuerungsabsicht der Stadt für die weitere Entwicklung des Einzelhandels.

9.2.1 Verteilung der Einzelhandelsangebote

Als Grundlage für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche dient die Darstellung der aktuellen Standorte des lokalen Einzelhandels (Bestandsanalyseergebnis). Dabei können verschiedene Kategorien von Angebotsclustern unterschieden werden, je nachdem wie sie vom Verbraucher vor Ort wahrgenommen werden. Damit stellt die folgende Betrachtung auf eine Magnetwirkung von Standorten ab, die für die Abgrenzung der Versorgungsbereiche gesondert untersucht und bewertet werden muss.

9.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Aus der Darstellung der Geschäftsbereiche lässt sich die genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ableiten. Die hier abgebildeten Einheiten sind dabei nicht als parzellenscharf zu verstehen. Sie dienen der Verortung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet und lassen geringe Unschärfen bei der späteren Entwicklung zu. Aus Gründen der Eindeutigkeit sind sie dennoch parzellenscharf abgebildet.

Klar erkennbar ist der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** als historischer Haupteinkaufsbereich der gesamten Stadt. Dieser Bereich beinhaltet die maßgeblichen, insbesondere mittelbereichsrelevanten Angebote in der direkten zentralen Lage sowie die dort in

Form von bestehendem Leerstand gebundenen, vorhandenen Potenziale. Die Abgrenzung ist im Verhältnis zum Bestand eher strikt, da andere bereits vorhandene Standorte in die Konzeption der Versorgungsbereiche mit einbezogen werden sollen.

Einer der für die Versorgung wichtigen Bereiche ist der **zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (Eingeschränkt)**. Hier befinden sich bereits im Bestand wichtige Betriebe, die insbesondere einen größeren Flächenbedarf haben. Sie stellen eine Ergänzung der Innenstadt dar. Um aber das Verhältnis zwischen Innenstadt und Bahnhofstraße / Gerberweg nicht zu stark zu Gunsten des verkehrsgünstiger gelegenen Standortes Bahnhofstraße / Gerberweg hin zu verschieben, wird der Bereich in Anlehnung an den Bestand eingeschränkt. Damit werden Erweiterungen und Ansiedlungen nur eingeschränkt ermöglicht. Über den Nachweis der Unschädlichkeit (Verträglichkeitsuntersuchung) für die Innenstadt können Erweiterungen in Betracht gezogen werden.

Für den **zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (eingeschränkt)** ist eine eigenständige Sortimentsliste zu erstellen, um dieser spezifischen Ausrichtung Rechnung zu tragen. Wesentlich ist dabei auch die für Prüm vorzunehmende Definition der zentrenrelevanten Sortimente.

Unter Berücksichtigung der wohnortnahen Nahversorgung wird der bestehende Standort eines größeren Vollsortimenters mit Getränkemarkt als **zentraler Versorgungsbereich Kalvarienbergstraße** in das Konzept aufgenommen. Dieser Bereich wird jedoch auf die **Nahversorgung** beschränkt, was ein Entwicklungspotenzial für den Standort ermöglicht, eine Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten jedoch ausschließt.

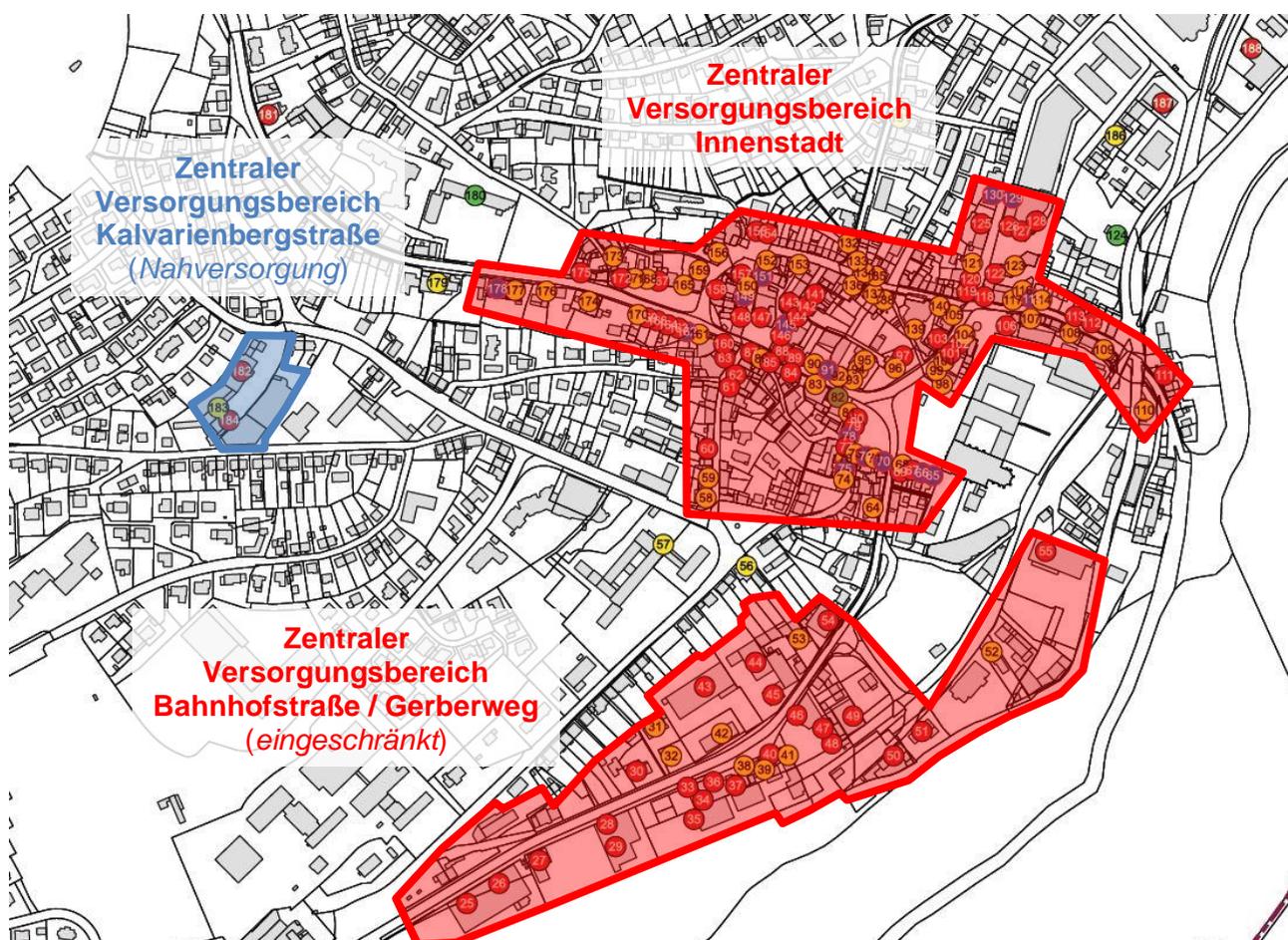


Abbildung 23: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt
(Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung | durchgeführt 11.2018 | eigene Darstellung)

Neben der Innenstadt weisen auch zwei Stadtteile Prüms charakteristische Strukturen für eine Versorgung des Einzugsbereichs auf. In Anlehnung an die bestehenden Einzelhandelsbetriebe wird daher ein **zentraler Versorgungsbereich** im Stadtteil **Niederprüm (eingeschränkt)** ausgewiesen. Er soll lediglich für die Aufrechterhaltung der Nahversorgung und die Sicherung der dort vorhandenen Betriebe planerisch in Betracht gezogen werden. Daher muss es hier zu einer deutlicheren Einschränkung kommen, als dies für den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich Bahnhofstraße der Fall ist. Die Einschränkung erfolgt über die eigens zu definierende Sortimentsliste.

Bei Bedarf von Flächen für die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel soll dieser in einem der zentralen Versorgungsbereiche gedeckt werden. Ist dies nicht möglich kann auch eine Ansiedlung im **Ergänzungsstandort Niederprüm** erfolgen. Hierzu wird der Bereich am Bestand orientiert ausgewiesen. Er schließt an den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich an und rundet damit die Struktur im Stadtteil Niederprüm ab.

Im Stadtteil **Dausfeld** wird ebenfalls ein **Ergänzungsstandort** ausgewiesen. Er soll bei Bedarf für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden können. Der hier bereits bestehende Baumarkt und die weiteren ergänzenden Nutzungen sind Grundlage für diese Festlegung.



Abbildung 24: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in den Stadtteilen Niederprüm und Dausfeld
(Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung | durchgeführt 03.2019 | eigene Darstellung)

9.3 Lokalspezifische Sortimentslisten

9.3.1 System der Zentrenrelevanz

Die Aufteilung der Sortimente und Warengruppen des Einzelhandels in Sortimentslisten führt zu unterschiedlich strengen Auflagen im Hinblick auf das zulässige Angebot am jeweiligen Standort. Die Zentrenrelevanz einzelner Angebote lässt sich dabei nach den verschiedenen Versorgungsbereichen einer Stadt absichten. Die nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind dabei natürlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.



Abbildung 25: System der Zentrenrelevanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Allgemein ist es möglich, nahversorgungsrelevante Sortimente, die eigentlich in den Schutz des Zentrums gehören, auch außerhalb des Zentrums anzubieten, um hier eine wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellen zu können. Hiervon ausgenommen ist die Zulässigkeit von Randsortimenten, die an einem nicht zentralen Standort auch Angebote mit Zentrenrelevanz zulassen können. Dies bedarf allerdings einer bauleitplanerischen Steuerung zur Zulässigkeit nach Art und Maß dieser Angebote zum Kernsortiment.

Im vorliegenden Fall muss nun die Aufteilung der Sortimente auf die möglichen Versorgungsaufträge der einzelnen Bereiche der Stadt Prüm erfolgen. Hierzu können der Bedeutung für die Gesamtversorgung innerhalb der Einzugsbereiche diese Sortimente anhand der grafisch aufgezeigten Zuordnung einem nachvollziehbaren System unterworfen werden, das eine transparente Entwicklungsidee für die Versorgung der Bevölkerung darstellt.

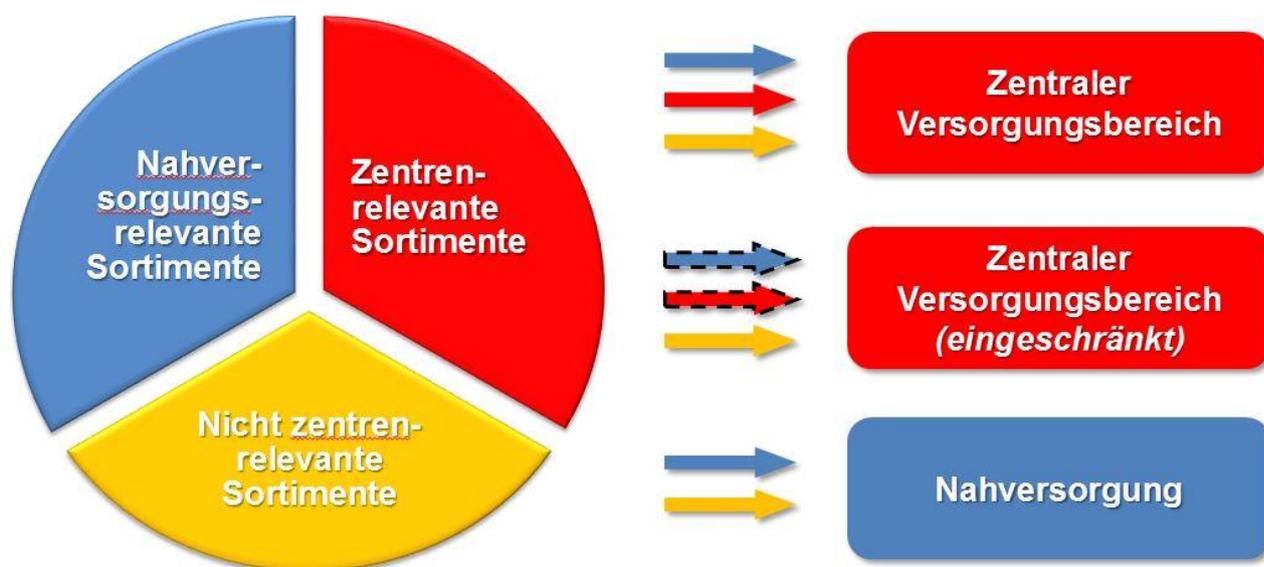


Abbildung 26: Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen
(Quelle: eigene Darstellung)

Hierbei wird insbesondere der Steuerungswille im Hinblick auf den eingeschränkten Versorgungsbereich erkennbar. Diese Steuerung muss sich natürlich – wie im LEP IV gefordert – in Sortimentslisten wiederfinden, welche bei späteren Planungen als Vergleichs- und Prüfungsgrundlage für jeweiligen Vorhaben herangezogen werden können.

9.3.2 Prümer Sortimentsliste

Aus dem ermittelten Einzelhandelsbestand in der Stadt Prüm und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Versorgungsbereiche der Stadt ergibt sich die folgende Liste der nahversorgungsrelevanten, allgemein zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Spirituosen Genussmittel,	Alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren, etc.) frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren, Spirituosen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Schnittblumen, Topfpflanzen, Gestecke
Bücher / Schreibwaren	Buchhandel	Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten, Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielekonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele

Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä.
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren, Hobby-, Bastelwaren, Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Sammlerbriefmarken und Münzen, Musikinstrumente und Zubehör
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und –zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Uhren / Schmuck		Uhren, Zubehör, Schmuck, Modeschmuck
Telekommunikation		Mobiltelefone, Faxgeräte, Telefone, Internetzubehör
Baby- / Kinderartikel		Babybekleidung, Babyspielwaren, Babymöbel, Kinderwagen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Getränke	Getränke
Bekleidung	Berufsbekleidung, Funktionskleidung	Bekleidung für berufliche Tätigkeiten, Arbeitsschutzbekleidung
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)

Baumarktspezifische Waren	Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ... Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; Kfz- und Motorradzubehör, Zoologischer Bedarf
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“
Sport / Camping	Sportgroßgeräte, Fahrräder	Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör

Tabelle 14: Sortimentslisten der Stadt Prüm
(Quelle: eigene Darstellung)

Die Sortimentslisten regeln lediglich die Neuansiedlung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben. Bestehende Betriebe sind im Bestand bezüglich ihrer Bau- und Nutzungsgenehmigung zunächst geschützt.

Die Listen sind bei weiteren Planungen der Stadt Prüm in der Bauleitplanung und auf Genehmigungsebene im Rahmen der Abwägung zu beachten und umzusetzen.

Erläuterungen zu den Abweichungen von der Sortimentsliste des LEP IV

Die Spirituosen und Getränke werden als nichtzentrenrelevant festgeschrieben, da sie vielfach nicht zu den Artikeln des „Handtaschenformates“ gehören (z.B. Getränkeboxen) und in der Regel mit dem PKW besorgt werden. Dies soll nicht zwangsläufig im Zentrum erfolgen müssen. Eine weitere Unterscheidung in diesen Sortimenten soll nicht erfolgen. Die Festlegung orientiert sich zudem an der Bestandsstruktur.

Zoologischer Bedarf kommt im ländlichen Raum in den meisten Fällen als kombiniertes Angebot in Baumärkten vor, die selbst nicht im Stadtzentrum liegen müssen oder sollten. Daher wird das Sortiment als nicht zentrenrelevant definiert. Dies hat auch keinen Einfluss auf den Bestand im Stadtgebiet.

Die Sortimente Berufsbekleidung und Funktionsbekleidung werden aus der sonstigen Bekleidung herausgelöst und als nicht zentrenrelevant deklariert, da die Möglichkeit bestehen soll, sie im Verbund mit baumarktspezifischen Waren anzubieten.

Die als nicht zentrenrelevant aufgenommen Artikel der Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten werden wegen der mangelnden Platzverhältnisse in der Stadtstruktur als nicht erforderlich für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gesehen; daher diese Abweichung in der Sortimentsliste.

Bei der Abweichung im Hinblick auf die Sportgeräte (hier Sportgroßgeräte) ist auf die bestehende Struktur der Stadt hinzuweisen.

9.3.3 Modifizierte Sortimentslisten

Für die beiden zentralen Versorgungsbereiche mit Einschränkungen an Bahnhofstraße / Gerberweg und in Niederprüm ist jeweils eine modifizierte Sortimentsliste zu erstellen, die die Ansiedlungen unabhängig von den Vorgaben des Systems der Zentrenrelevanz regeln kann. Dadurch kann auf die lokalen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen reagiert werden.

Die Listen sollen eine Abstufung in der Einzelhandelshierarchie erkennbar machen, die klar an erster Stelle den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt sieht. Hierzu soll das Instrument der Einschränkung bei Prüfung der Zulassungsfähigkeit von Vorhaben dienen. Es soll regeln, dass Ansiedlungen nur eingeschränkt oder unter nachzuweisenden Umständen zulässig sein können. Dies ist unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Konzeptes anhand dessen Aussagen zu entscheiden. In zukünftigen Verfahren werden dazu eventuell Einzeluntersuchungen notwendig sein, die dann, genau wie das Konzept selbst, in der Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht abwägungsrelevant werden.

Zentraler Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Gerberweg (eingeschränkt)

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baumarktspezifische Waren	Blumen	Keine selbständigen großflächigen Angebote; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenmode, Kinderoberbekleidung, Wäsche, Strumpfwaren	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Erweiterungen bestehender Angebote möglich; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als integrierter Bestandteil; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme	Nur in Ausnahmefällen, wenn keine anderen Flächen zur Verfügung stehen Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Telekommunikation		Als Teilsortiment eines Kombinationsanbieters Verträglichkeit ist nachzuweisen
Baby- / Kinderartikel		Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen

* *Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Prümer Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Bahnhofstraße/Gerberweg“ zulässig*

Tabelle 15: Sortimentslisten des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße/Gerberweg
(Quelle: eigene Darstellung)

Für neue Ansiedlungen und / oder Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen. Dieser Nachweis hat sich an den ermittelten Potenzialen für neue oder zusätzliche Verkaufsflächen sowie dem zum Untersuchungszeitpunkt maßgeblichen Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu orientieren. Die Innenstadt darf durch Entwicklungen in der Bahnhofstraße und im Gerberweg städtebaulich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es handelt sich bei der modifizierten Sortimentsliste um eine Zusammenstellung, die mit dem Ziel einer ausgewogenen Versorgung für den Nah- und Mittelbereich Prüms Vorgaben macht, die im Rahmen der Bauleitplanung auch zu prüfen sind.

Zentraler Versorgungsbereich Niederprüm (eingeschränkt)

Warengruppe	Sortimente	Einschränkungen
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Genussmittel	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	Keine großflächigen Neuansiedlungen; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien, Wohneinrichtungsbedarf	Tragfähigkeit und Verträglichkeit sind nachzuweisen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte, Leuchten, Lampen, Leuchtmittel	Als integrierter Bestandteil; Verträglichkeit ist nachzuweisen
Sport / Camping	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte	Verträglichkeit ist nachzuweisen
Glas / Porzellan / Keramik	Hausrat, Geschenkartikel	Verträglichkeit ist nachzuweisen

* Zusätzlich sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente der Prümer Sortimentsliste im eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich „Niederprüm“ zulässig

Tabelle 16: Modifizierte Sortimentsliste Niederprüm
(Quelle: eigene Darstellung)

Für neue Ansiedlungen und / oder Erweiterungen der Verkaufsfläche bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Verträglichkeit mit der Sortimentsstruktur der Innenstadt nachzuweisen. Dieser Nachweis hat sich an den ermittelten Potenzialen für neue oder zusätzliche Verkaufsflächen sowie dem zum Untersuchungszeitpunkt maßgeblichen Bestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu orientieren. Die Innenstadt darf durch Entwicklungen in Niederprüm städtebaulich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es handelt sich bei der modifizierten Sortimentsliste um eine Zusammenstellung, die mit dem Ziel einer ausgewogenen Versorgung für den Nah- und Mittelbereich Prüms Vorgaben macht, die im Rahmen der Bauleitplanung auch zu prüfen sind.

9.4 Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen

Insbesondere die Stadtkerne definieren sich als Knotenpunkte wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen. Dabei nimmt der Einzelhandel eine herausragende Stellung ein, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum sorgt erst für die gewünschte Lebendigkeit und Attraktivität des Stadtkerns. Somit steht die behutsame quantitative und qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstruktur in den Stadtkernen zur Sicherung und Stärkung seiner Attraktivität im Vordergrund. Hierbei ist wichtig, die vorhandene kompakte, städtebaulich wertvolle Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen untereinander zu erreichen.

Unter qualitativer Verbesserung ist z.B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner, nicht mehr marktgerechter Ladenlokale, die Durchsetzung hoher städtebaulicher und architektonischer Ansprüche sowie die Beseitigung von Leerständen zu verstehen.

In die bestehenden Leerstände sind entsprechende Nachnutzungen, insbesondere mit zentrenrelevanten, bislang nicht vorhandenen Sortimentsgruppen, bzw. mit Sortimenten mit bislang geringer Kaufkraftbindung (z.B. Ansiedlung Fachgeschäft mit Sortimenten Unterhaltungselektronik, Schmuck, Buchhandlung) zu integrieren, die sich in die kleinflächige Struktur einfügen. Im Falle schwieriger Nachnutzungsbedingungen für Leerstände ist dafür Sorge zu tragen, dass die Standortbedingungen verbessert werden. Hierfür können in vielen Fällen auch Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ in Anspruch genommen werden.

Die Einführung eines Leerstands-, Einzelhandels- und Ladenflächenmanagements ist anzuraten.

Außerhalb der gewachsenen Strukturen können auch Einzelhandelsvorhaben mit größerem Flächenbedarf realisiert werden, für die im Bereich der Innenstadt kein Platz vorhanden ist. Dies betrifft die eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiche Bahnhofstraße / Gerberweg und Niederprüm. So eröffnen sich sehr gute Chancen für die Ansiedlung von unterrepräsentierten jedoch flächenintensiven Angeboten.

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel zur Nahversorgung

Hier soll der Fokus auf die Sicherung und ggf. behutsame Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe gelegt werden, da sie wichtige Voraussetzungen zur flächendeckenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bieten. Auch bei einer Kaufkraftbindungsquote von über 100% sollten den vorhandenen Nahversorgungsbetrieben angemessene Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben, um die hiesige Versorgungsstruktur und die bestehenden Standorte auch zukünftig zu sichern. Dabei sind für die Bereiche der Nahversorgung allerdings ausschließlich Erneuerungen und/ oder Erweiterungen oder Ersatzneubauten an vorhandenen Standorten zuzulassen.

Durch die verbindliche Bauleitplanung sollte auch sichergestellt werden, dass hier nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sind. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind ausschließlich in den dafür definierten Bereichen bereitzustellen. Eine Regelung zu Randsortimenten und Aktionswaren ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Neben der Sicherung der Zentrenstruktur sind Verbesserungen der Rahmenbedingungen voranzutreiben (z.B. fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Haltepunkt).

Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel an Ergänzungsstandorten

An Ergänzungsstandorten sollten alle Ansiedlungen, Erweiterungen oder sonstige Veränderungen gemäß der Sortimentsliste auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.

Im Einzelfall soll stets geprüft werden, ob eine entsprechende Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches realisierbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kann eine Ansiedlung am Ergänzungsstandort zugelassen werden, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Angebote handelt. Dies kann jedoch nur unter der Maßgabe des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches dann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung dort aus städtebaulichen oder wirtschaftlich zwingenden Gründen auszuschließen ist. Durch eine Regelung für Randsortimente sind wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

9.5 Zentrenübergreifende Empfehlungen

Schließung von Angebotslücken

Die ermittelten Angebotslücken, die im Rahmen dieses Konzeptes aufgezeigt wurden, sollten nach den Vorgaben der lokalen Sortimentslisten bestmöglich geschlossen werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % nicht in allen Warengruppen erreicht werden kann. Die Empfehlungen zur Ergänzung der verschiedenen Sortimente berücksichtigen diese Tatsache bereits.

Die Angebote in den elektronisch-technischen Warengruppen sind prioritär zu ergänzen, um dem erkennbaren Kaufkraftabfluss in die umliegenden Zentren entgegenzuwirken und den Bedarf der Bevölkerung künftig am Ort besser decken zu können.

Attraktivierung der städtebaulichen Situation

In den zentralen Versorgungsbereichen sollten die Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten sowie die Sicherung vorhandener Läden stets mit einer Verbesserung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes einhergehen. Dabei sind die Gestaltung der Ortseingänge und die Aufwertung der Haupteinkaufsstraßen die wichtigsten Punkte. Die bislang erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung in der Innenstadt sollten daher unbedingt weiterverfolgt und nach Möglichkeit forciert werden.

Dezidiertere Maßnahmen zur Aufwertung der städtebaulichen Attraktivität sind jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Konzeptes und bedürfen einer andersartigen Erfassung der Ist-Situation sowie der Analyse und Zielvorstellung.

Jedoch ist der Aspekt der städtebaulichen (Re-)Qualifizierung stets Bestandteil der vorliegenden konzeptionellen Ausarbeitung.

10 PLANUNGSRECHTLICHE EMPFEHLUNGEN

Von entscheidender Bedeutung für eine unmittelbare räumliche Steuerungswirkung eines Einzelhandelskonzeptes ist die Kopplung an die Bauleitplanung und deren Rechtsinstrumente.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst beschreibt dabei zunächst nur unverbindliche Rahmenbedingungen, ist aber für die Schaffung von Baurecht unverzichtbar und als „städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB“ für die Abwägung ohne Alternative.

Nach dem BauGB steht jeder Gemeinde ein umfangreiches Instrumentarium zur konzeptkonformen Erstellung von Bauleitplänen zur Verfügung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist demnach in den Flächennutzungsplan (FNP) zu integrieren und die enthaltenen Aussagen in die verbindlich zu beachtenden Bebauungspläne einzuarbeiten. Als städtebauliches Konzept ist es nach entsprechender Beschlussfassung ohnehin im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher einige Maßnahmen zur Verankerung empfohlen.

In diesem Zusammenhang ist eine proaktive Politik der Bebauungsplanänderung und der Neuaufstellung in bestimmten Teilbereichen sinnvoll, so dass das „Einsickern“ von unverträglichen Einzelhandelsnutzungen in ältere Bebauungsplangebiete verhindert bzw. in bisher nicht beplanten Bereichen nach § 34 BauGB deutlich eingeschränkt werden kann.

Um das Gemeindegebiet flächendeckend vor unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen zu schützen, ist es wichtig, in Industrie- oder Gewerbegebieten ggf. vorhandene Baurechte für Einzelhandelsbetriebe einzuschränken oder zurückzunehmen und baurechtliche Unsicherheiten deutlich herauszustellen. Dies gilt sicher auch für einige Mischgebiete.

Ergänzend ist das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung in „nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ und „nicht zentrenrelevant“ in die Bauleitplanung zu übernehmen. Dies sollte innerhalb der textlichen Festsetzungen eines entsprechenden Bebauungsplanes durch die Übernahme der jeweiligen, im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten, Sortimentslisten eindeutig verankert werden.

Grundsätzlich bestehen verschiedene Optionen zur rechtsförmlichen Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Bauleitplänen. Insgesamt sind durch Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen bestehende „Schlupflöcher“ für Einzelhandelsansiedlungen, welche der planerischen Zielsetzung und der Inhalte dieses Konzeptes hinsichtlich der künftigen Siedlungs- und Einzelhandelsentwicklung widersprechen, zu schließen. Die konzeptionell festgelegten Zentrenbereiche in Prüm sollten planungsrechtlich mit Kern- oder Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel unterlegt werden.

Bei der Neuausrichtung an Nutzungsrechten für den Einzelhandel ist grundsätzlich auf eine konsequente Ausschöpfung der Möglichkeiten zur detaillierten Sortiments- und Größensteuerung von Einzelhandelsbetrieben zu achten. Hierbei ist zu beachten, dass die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nicht auf ein Baugebiet bezogen erfolgen kann, sondern nur im direkten Betriebsbezug festgesetzt werden darf, um ein „Windhundrennen“ potenzieller Investoren um zur Verfügung stehende Flächen zu unterbinden.

10.1 Änderungserfordernisse des Flächennutzungsplans

Ein wichtiges Scharnier zwischen der vorbereitenden, den allgemein-abstrakten Rahmen setzenden und der diesen Rahmen konkretisierend ausfüllenden Planungsstufe bei Einzelhandelskonzepten, besteht mit der räumlichen Abgrenzung und Aufnahme von ‚Zentrenbereichen‘ und Baugebieten in den Flächennutzungsplan (FNP).

Um den vorzunehmenden räumlichen Abgrenzungen rechtsförmliche Verbindlichkeit zu verleihen, bietet es sich an, diese förmlich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dort sollte sich das verfolgte Einzelhandelssiedlungsstrukturmodell mit seinen unterschiedlichen Zentren räumlich konkretisiert wiederfinden. Die räumlichen Aussagen des Konzeptes sollten in die kommende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eingebracht werden.

Insofern ist in erster Linie die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von Prüm in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde (VG) für den Stadtbereich aufzunehmen. Darüber hinaus sollten auch die eingeschränkten Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte abgegrenzt und dargestellt werden. Gleiches gilt natürlich auch für sonstige Nahbereiche innerhalb der VG, sofern hierfür in einem entsprechenden Konzept zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen wurden.

Zusammenfassend erscheinen auf der Grundlage des vorliegenden Konzeptes im Flächennutzungsplan keine Umwidmungen von Bauflächen erforderlich, die verschiedenen Versorgungsbereiche sind lediglich entsprechend abzugrenzen. Sollte es durch weitergehende Konkretisierungen von Vorhaben in Bebauungsplanverfahren erforderlich sein, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortzuschreiben, zu ändern oder anzupassen.

Generell scheint es allerdings angeraten zu sein, den FNP nach mehreren Fortschreibungen grundsätzlich und in seiner Gesamtheit zu überarbeiten, da er heutigen Anforderungen an die vorbereitende Bauleitplanung nicht mehr gerecht wird. Hierbei sollte mindestens die statistische Datengrundlage aktualisiert und die Entwicklung der Stadt Prüm in den vergangenen Jahren berücksichtigt werden, wenn nicht gar eine vollständige Neuaufstellung nach den heutigen Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang wäre insbesondere eine den Anforderungen des LEP IV nachkommende Beleuchtung der Einzelhandelssituation in der Stadt und der gesamten Verbandsgemeinde wichtig. Als Anhaltspunkt und Grundlage hierfür kann das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept dienen.

Bei zukünftigen Planungen, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der damit verbundenen Ausweisung von Kerngebieten und Sondergebieten, sind diese im Rahmen der Fortschreibung oder der Anpassung im Flächennutzungsplan ohnehin einzuarbeiten. Eine gute und aktuelle Flächennutzungsplanung hilft der Gemeinde dabei, eine ausgewogene und unter allen Gesichtspunkten abgewogene Entscheidung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

10.2 Änderungserfordernisse bestehender Bebauungspläne sowie Überplanung bisher unbeplanter Bereiche (planungsrechtliche ‚Push-Maßnahmen‘)

Um die Gefährdung der Funktionsfähigkeit und eine Schwächung der zentralen Nahversorgungsbereiche durch standortunverträgliche Einzelhandelsansiedlungen an anderer Stelle zu verhindern, müssen im Sinne eines Negativkatalogs *Tabuflächen* identifiziert und – wo es sich nach den verfolgten Zielsetzungen als notwendig erweist – bezogen auf den Einzelhandel

derzeit bestehende baurechtliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. zurückgenommen werden. Als bauleitplanerische Instrumente sind hierfür die Änderung bestehender Bebauungspläne sowie die Überplanung unbeplanter Bereiche geeignet.

Besondere Aufmerksamkeit sollten dabei Bebauungspläne für Kern-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete, die nach älteren Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1962 bzw. 1968) in Kraft getreten sind, und solche Einzelhandelssondergebiete für den großflächigen Einzelhandel erfahren, die ohne beschränkte Festsetzungen zu maximalen Flächengrößen oder zulässigen Sortimenten Rechtskraft erlangt haben. Zur Anpassung bestehender Baurechte, die im Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandelskonzept stehen, sollten frühzeitig entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Natürlich müssen hierbei auch mögliche Schadenersatzansprüche in den Blick genommen werden, so dass ggf. bestimmte wünschenswerte Änderungen nicht oder zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden können. Dabei spielt die Verjährungsfrist von 7 Jahren zur Erlangung eines Baurechtsanspruches gemäß § 42 BauGB (*Planschaden*) eine wichtige Rolle.

Darüber hinaus sollten bisher unbeplante Siedlungsgebiete betrachtet und ggf. durch Neuaufstellung von Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe vollständig (oder bestimmte Unterarten davon) ausgeschlossen werden. Auch die Aufstellung von Plänen zur gezielten Ansiedlung von Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist möglich. Dabei kann der Effekt entstehen, dass an anderen Stellen im Stadtgebiet eine eigenständige Entwicklung gar nicht erst zu Stande kommt. Diese Möglichkeit ist jedoch mit entsprechender Weitsicht und Vorsicht anzugehen, da die Entwicklungen des Einzelhandels am Markt schnelllebig und unvorhersehbar sind.

Für die Entwicklung der Stadt Prüm wird daher empfohlen, in den Bebauungsplänen die Ziele und Grundsätze dieses Konzeptes zu beachten und in die Regelungsinhalte einfließen zu lassen.

10.3 Empfehlungen zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie Erweiterung bestehender Baurechte (planungsrechtliche ‚Pull-Maßnahmen‘)

Zur Lenkung von Einzelhandelsangeboten auf dafür geeignete Flächen sind im Sinne von Positivplanungen aktiv Flächenangebote zu schaffen. Insofern ist an den dafür geeigneten Standorten Baurecht für die planungsrechtliche Zulässigkeit wünschenswerter Betriebe herzustellen. Als bauleitplanerische Instrumente stehen hierfür die Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie die differenzierte Festsetzung in Bebauungsplänen zur Gliederung des Einzelhandels (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 Baunutzungsverordnung - BauNVO) zur Verfügung.

Flächen, die bereits von großflächigen Einzelhandelsbetrieben beansprucht werden, sind als ‚Sondergebiet Handel/ Einzelhandel‘ entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO auszuweisen. In Sondergebieten sollte die Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich Zweckbestimmung, maximal zulässiger Verkaufsfläche und / oder der Differenzierung zulässiger und nicht zulässiger Sortimente sowie der Randsortimente und bei Bedarf der Aktionswaren festgelegt werden. Insgesamt sollte jedoch bereits ansässigen Betrieben eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden, was neben der Neuansiedlung insbesondere auch Erweiterungen mit einschließt.

In Prüm sollten die noch nicht beplanten Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen zeitnah einer Steuerung unterzogen und damit planungsrechtlich geregelt werden. Damit lässt sich verhindern, dass im Falle einer Nutzungsaufgabe eine gleiche oder ähnliche Nutzung an dieser Stelle entsteht, deren Verträglichkeit im Zweifelsfall nicht nachgewiesen werden kann.

Für den Fall entsprechender Anfragen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sollte kurzfristig reagiert werden. Dazu sind i.d.R. Bebauungspläne mit Kern- oder Sondergebietsausweisungen aufzustellen. Eine Planung im Vorfeld einer möglichen Ansiedlung ist hier jedoch nicht sinnvoll, da die konkreten Anforderungen aus dem Projekt zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind und insofern naturgemäß erst ein Sondergebiet geplant werden kann, wenn das Vorhaben hinreichend genau bekannt ist.

Die gesamten Entwicklungen rund um die Prümer Innenstadt sind im Hinblick auf die umfassende integrierte Stadtentwicklung stets auch unter dem Aspekt einer optimierten Verkehrsführung inklusive der Regelung des ruhenden Verkehrs, einer Aufwertung des öffentlichen Raums und ähnlicher Kriterien zu sehen. Insofern sind bei der Bauleitplanung immer auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes selbst sowie die sich aus der Gesamtentwicklung ergebenden Anforderungen zu beachten. Die Planungen sollen daher generell auch gestalterische Ansätze und Zielsetzungen verfolgen, die im Einklang mit der Stadtsanierung stehen und Aufenthaltsqualität für die Bürger und Kunden der einzelnen Bereiche schaffen.

10.4 Ergänzende planungsrechtliche Empfehlung

Sicherung der Versorgungsbereiche

Ein erster Schritt zur Sicherung der Versorgungsbereiche kann die Aufstellung eines Bebauungsplans (oder mehrerer Bebauungspläne) mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB sein. In nachfolgenden Detailplanungen für bestimmte Teilbereiche können dann die weiteren Rahmenbedingungen definiert werden. Durch entsprechende rahmensetzende Pläne entsteht frühzeitig Planungssicherheit für die Gemeinde und potenzielle Investoren gleichermaßen. Letztere können auf einen Blick erfahren, welche Ansiedlungen an welchen Stellen möglich sind und wo sich detailliertere Planungsüberlegungen lohnen.

Festlegung von Kern- und Randsortimenten

Um den Angebotsstrukturen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gerecht zu werden, sollte diesem Einzelhandelszweig auch weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, branchenunübliche zentrenrelevante Randsortimente anzubieten. Diese müssen gerade bei großflächigen Betrieben (insbesondere Möbelmärkte, Baumärkte, Gartenmärkte) aber regelmäßig auf zentrenverträgliche Größenanteile (z.B. 5 % oder 10 % der Gesamtverkaufsfläche) begrenzt werden.

Außerdem kann zusätzlich eine maximale Flächenobergrenze bestimmt werden, da z.B. bei einem Baumarkt mit über 10.000 m² Verkaufsfläche und einem Randsortiment von 10 % dieses alleine bereits mit 1.000 m² oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen würde. Insofern sind bestimmte Obergrenzen (beispielsweise maximal 500 oder 800 m² Verkaufsfläche) sinnvoll, um eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Dies ist allerdings nicht auf der Ebene eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu bestimmen und muss daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) im Einzelfall entschieden und geregelt werden.

Hier ist insbesondere im Ergänzungsstandort sowie in den Gewerbegebieten darauf zu achten, dass die Angebotsvielfalt durch die Randsortimente das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen nicht schädigt oder gar übertrifft.

Sortimentsqualifizierung

Das Instrument der Sortimentsqualifizierung sollte konsequent in der Bauleitplanung angewendet werden. Die innerhalb des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete lokale Sortimentsliste sollte mit ihrer Unterscheidung von nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten über das Instrumentarium der Feinsteuerung des § 1 BauNVO Bestandteil sämtlicher Bebauungspläne werden, welche die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben vorbereiten.

Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass eine einheitliche Steuerung in der gesamten Stadt und auch der Verbandsgemeinde verfolgt und ihre Bebauungspläne entsprechend ausgestaltet werden.

11 SCHLUSSWORT

Mit dem vorliegenden, fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Prüm über eine gute Ausgangsbasis für die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte sowie eine nachhaltige Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der gewachsenen Innenstadtstrukturen.

Insbesondere die Haupteinkaufsbereiche in der Kernstadt können so als bedeutende zentrale Versorgungsbereiche langfristig gesichert und entwickelt werden. Die aufgezeigten Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung lassen eine dynamische Zukunft des Einzelhandels in Prüm erwarten. Bedingt durch die Ansiedlungsmöglichkeiten kann das Mittelzentrum seine Versorgungsfunktion, aufbauend auf den Aussagen des Konzeptes, ausbauen und nachhaltig sichern. Zudem dient die Sicherung der Funktion der Innenstadt durch die Festlegung als zentraler Versorgungsbereich dem Schutz und dem Erhalt des Einzelhandels im Mittelzentrum. Auch die derzeit maßgeblich in der Bahnhofstraße stattfindende Nahversorgung wird im Konzept in angemessener Weise berücksichtigt.

Das Konzept ist ein wichtiger Baustein der integrierten Entwicklung der gesamten Stadt und bietet durch seine umfassenden Analysen, seine Empfehlungen und Anregungen den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen, der zusammen mit der angemessenen bauleitplanerischen Absicherung die notwendige Rechtssicherheit vermittelt.

Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Prüm im Sinne einer Selbstbindung werden die Empfehlungen in der künftigen Abwägung bindend; zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch größtmögliche Wirkung und erleichtern die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sowie die Beurteilung einzelner Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung.

Alle Behörden, aber auch Handelstreibende, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Anregungen und Perspektiven zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt zusammen mit der Verwaltung und den Gremien zu diskutieren und im Konsens eine zeitnahe Umsetzung der Empfehlungen zu forcieren. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten in diesen Umsetzungsprozess einbringen.

ANHANG

- Sortimentsliste des Einzelhandels
- Glossar
- Flächenproduktivitäten
- Abbildungsverzeichnis
- Tabellenverzeichnis
- Bestandsaufnahmeplan

Sortimentsliste des Einzelhandels

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungsmittel, Getränke, Spirituosen, Genussmittel	alle Arten von Lebens- und Genussmitteln (inkl. Kaffee, Tee, Tabakwaren, Reformhauswaren etc.), frisches Obst und Gemüse, Back- und Konditoreiwaren, Metzgereiwaren sowie Getränke
Gesundheits- und Körperpflege	Drogerie, Parfümerie; Wasch-/Putzmittel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall gehören hierzu auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Baumarktspezifische Waren	Blumen, Baumarktspezifisches Sortiment; Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Werkzeuge, ...; Pflanzen, Gartenbedarf; Kfz-Zubehör; Zoologischer Bedarf	Schnittblumen und Topfpflanzen sowie Gestecke; Maschinen und Werkzeuge, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Fenster, Türen, ...), Eisenwaren, Beschläge Elektroartikel und -installationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen und Zubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf und Gartengeräte, einschl. Freilandpflanzen, Kamine und Kachelöfen, Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tierfutter, Pflanzen und Sämereien sowie sonstige baumarktspezifische Waren; hierunter fallen aber auch: Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör
Bekleidung	Damenoberbekleidung; Herrenmode; Kinderoberbekleidung; Wäsche; Strumpfwaren	Bekleidung aller Art (inkl. Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Unterwäsche und Miederwaren, Strümpfe und Strumpfwaren, Bademoden
Einrichtungsbedarf	Haus- und Heimtextilien; Möbel	Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen u.ä., hochwertige Bodenbeläge (Einzelware, wie z.B. Orientteppiche), Antiquitäten; Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Kücheneinrichtungen), Gartenmöbel und Polsterauflagen, Bettwaren, Matratzen, Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware), Wohneinrichtungsbedarf
Bücher / Schreibwaren	Papier; Schreibwaren; Bürobedarf; Buchhandel	Schreibwaren und Büroartikel aller Art (außer Büroeinrichtung), Papier, Sortimentsbuchhandel, Zeitungen und Zeitschriften
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte; Bild- und Tonträger; Videospiele; "braune Ware"	Unterhaltungselektronik wie z.B. Rundfunk- und Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Video- und Audiosysteme, Videokameras und Fotoartikel, Spielkonsolen, Unterhaltungssoftware, Computer- und Videospiele
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrokleingeräte; "braune Ware"; Öfen; Elektrogroßgeräte; "weiße Ware"	Elektrokleingeräte aller Art (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Bügeleisen, Rasierer, Zahnbürsten, ...), Leuchten, Lampen, Leuchtmittel u.ä., Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, ...) und sonstige Elektrohaushaltsgeräte (Staubsauger, Wäschemangeln, ...) außer Elektrokleingeräte und „braune Ware“

Warengruppe	Sortimente	Beispiele zur Erläuterung
Spielwaren / Hobbys	Spielwaren; Hobby- und Bastelwaren; Musikinstrumente	Spielwaren aller Art, technisches Spielzeug, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen
Foto / Optik		Fotoapparate und Videokameras, Fotoartikel und -zubehör, optische Geräte, Ferngläser, Brillen, Hörgeräte u.ä.
Schuhe / Lederwaren		Schuhe, Sandalen, Stiefel, Lederwaren aller Art, Taschen, Koffer, Schirme
Informationstechnologie	Hard-/Software, Personal Computer, Peripheriegeräte	Computer aller Art und Computerzubehör sowie Peripheriegeräte (Bildschirme, Drucker, Tastaturen und sonstige Eingabegeräte, Festplatten u.ä.), Software einschl. Computerspiele, Navigationsgeräte
Glas-Porzellan-Keramik	Hausrat; Geschenkartikel	Haushaltswaren aller Art (Töpfe, Pfannen, Schneidwaren und Bestecke, ...), Glas, Porzellan, Vasen und Feinkeramik, sonstiger Hausrat, Geschenkartikel und Souvenirs
Sport / Camping	Sportbekleidung, -schuhe; Sportgeräte; Fahrräder	Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -kleingeräte (Bälle, Schläger, ...), Waffen, Angler- und Jagdbedarf; Camping- und Outdoorartikel, Zelte, Boote, Fahrräder und Zubehör
Uhren / Schmuck		
Telekommunikation	(Mobil-)Telefone; Faxgeräte	
Baby-/ Kinderartikel		

Erläuterung:

Die Liste lehnt sich an die Definition der Warengruppen und Sortimente der GfK Marktdaten an⁴³. Die in der rechten Spalte aufgeführten Beispiele dienen lediglich der Veranschaulichung und näheren Erläuterung dessen, was mit dem Sortiment gemeint ist.

Mit einer gutachterlich standortspezifischen Differenzierung der obigen Sortimentsliste soll eine einheitliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen innerhalb der jeweiligen Gemeinde ermöglicht werden. In Verbindung mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte ist somit eine klare und eindeutige Aussage möglich, welche Sortimente an welcher Stelle zulässig sind.

Basierend auf obiger Tabelle wird innerhalb des Konzeptes zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimenten unterschieden. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der betrachteten Gemeinde (Bestand) sowie einer städtebaulich wünschenswerten künftigen Entwicklung (Planung).

⁴³ Quelle: GfK - Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung: Datenkatalog 2009; Deutschland

Glossar

Begriff	Erläuterung
Annex-Handel	Verkauf der von Handwerks- und Gewerbetrieben selbst produzierten Waren in untergeordneten mit dem Hauptbetrieb zusammenhängenden Verkaufsflächen
Bindungsquote	Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial: Sie indiziert einen Zufluss (>100 %) oder einen Abfluss (<100 %).
Discounter	Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment, niedriger Artikelzahl und aggressive Marketing-Strategien aus. Ergänzt wird das Sortiment durch Non-Food-Artikel.
Einzelhandel	Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person.
Ergänzungsstandort	Gebiet, in dem auch großflächige Vorhaben realisiert werden können, die nicht zentrenrelevante Waren an Endverbraucher verkaufen
Hauptgeschäftsbereich	→ Lagekategorie
Innenstadtbereich	→ Lagekategorie
Integrierte Lage	→ Lagekategorie
Kaufkraft	Kaufkraft der Bevölkerung (Global- oder auch Gesamtkaufkraft): Geldmittel, welche einer Person in einem räumlich abgegrenzten Gebiet für Konsum- oder andere Zwecke während einer Zeitperiode tatsächlich zur Verfügung stehen. Sie wird auf die einzelnen Warengruppen umgerechnet.
Kaufkraftbindung	Bindung der Kaufkraft (des Umsatzes) an den Standort/ die Region; Er quantifiziert den Kaufkraftfluss: Ein Kaufkraftabfluss liegt vor wenn ein Teil außerhalb der Region ausgegeben wird. Wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen dem Marktgebiet zufließen herrscht ein Kaufkraftzufluss vor.
Kaufkraftindex-/kennziffer	Die Kaufkraftkennziffer einer Region gibt das Kaufkraftniveau pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Sie zeigt an, ob die Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt liegt.
Kaufkraftpotenzial	sämtliche einem Haushalt zur Verfügung stehenden Geldmittel, einschließlich Transferzahlungen wie Familienbeihilfe oder Arbeitslosengeld, aber ohne Kreditaufnahme und Sparerträge. Das für Konsumausgaben verwendete Geld wird durch die Kaufkraft quantifiziert
Nahversorgungszentrum	→ Lagekategorie
Nicht integrierte Lage	→ Lagekategorie

Begriff	Erläuterung
Lagekategorie	<p>Man unterscheidet vier Lagekategorien:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Innenstadt- bzw. Hauptgeschäftsbereich: innerstädtisches Geschäftszentrum ■ Nahversorgungszentrum: kleineres, vorwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils dienendes Zentrum ■ integriert: sonstige, den Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte ■ nicht-integriert: Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen (fehlende Einbettung), d.h. in der Regel Gewerbegebiete oder „Grüne-Wiese“-Standorte
Nebenzentrum	<p>Stadt- und Ortsteilzentren die über einen hohen Besatz an Einzelhandelsgeschäften verfügen. Darüber hinaus weisen sie Zentrenfunktionen und städtebauliche Zentrenmerkmale auf. Es grenzt sich über die Nutzungsdichte und die Lage im Stadtgebiet ab.</p>
Sortiment	<p>Artikelstruktur eines Einzelhandelsunternehmens; Unterschieden wird in Kern- und Randsortiment:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z.B. Gesundheits- und Körperpflege. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz erzielt. In Ausnahmefällen kann ein Sortiment, dass nicht als Kernsortiment betrachtet wird den Hauptumsatz ausmachen, welches als Grundsoriment bezeichnet wird. ■ Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionale Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Nahversorgungszentrum) Die Abgrenzung und der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist im § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzlich begründet.</p>
Zentralität	<p>Die Einzelhandelszentralität quantifiziert die regionale Bedeutung des Einzelhandels einer Stadt oder Gemeinde. Sie leitet sich aus dem Umsatz pro Einwohner und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ab. Erreicht die Einzelhandelszentralität einen Wert von mehr als 100, bedeutet dies eine überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität aufgrund von Kaufkraftzuflüssen; liegt der Wert unter 100, fließt einzelhandelsrelevante Kaufkraft ab.</p>

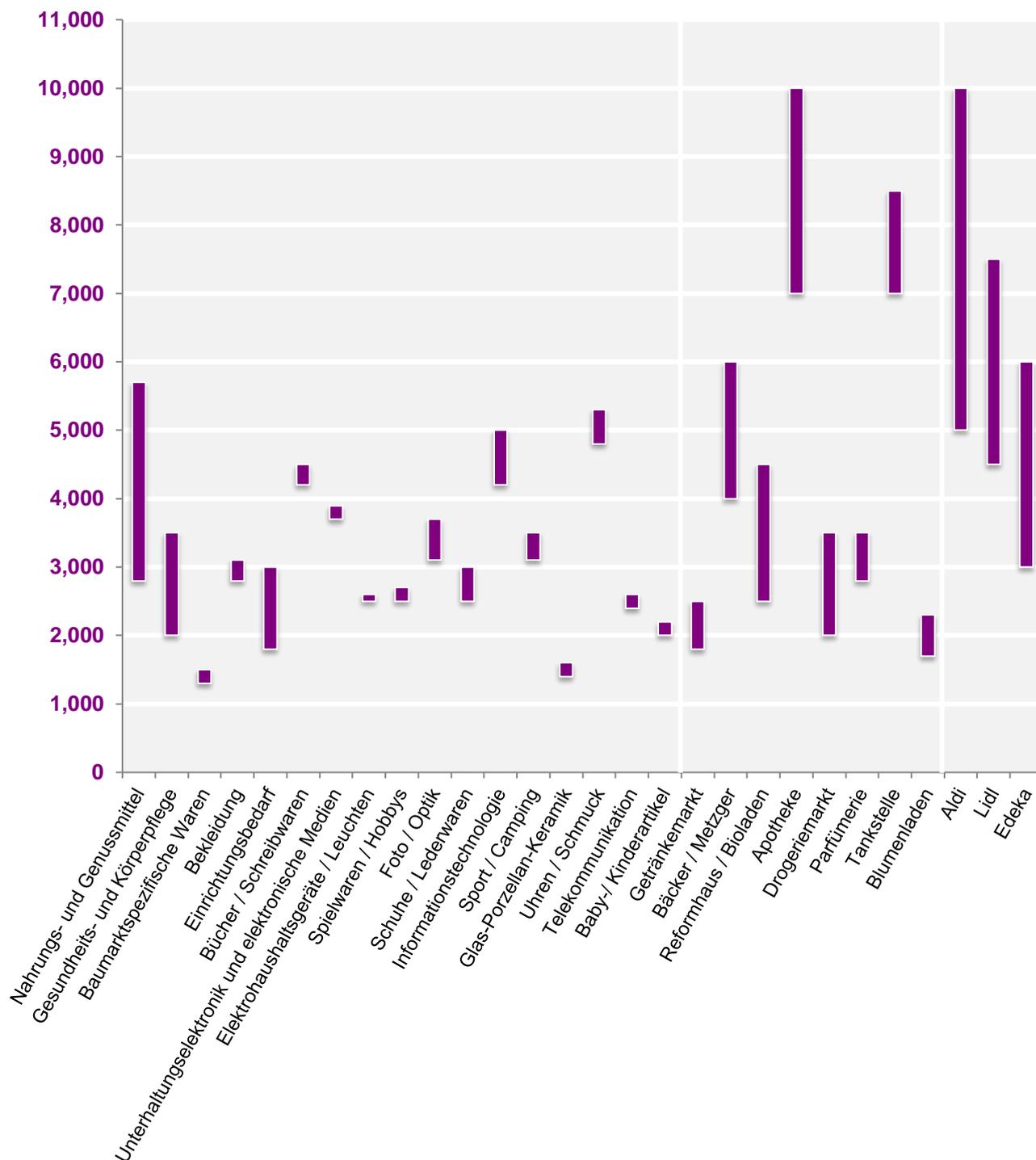
Flächenproduktivitäten

nach Betrieben und Warengruppen

Die folgenden Flächenproduktivitäten können für Berechnungen in Einzelhandelsuntersuchungen genutzt werden:

Warengruppe	Betriebstyp	Betrieb	Produktivität in € / m ²	
			Minimum	Maximum
Nahrungs- und Genussmittel			2.800	5.700
Gesundheits- und Körperpflege			2.000	3.500
Baumarktspezifische Waren			1.300	1.500
Bekleidung			2.800	3.100
Einrichtungsbedarf			2.600	3.000
Bücher / Schreibwaren			4.200	4.500
Unterhaltungselektronik und elektronische Medien			3.700	3.900
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten			2.500	2.600
Spielwaren / Hobbys			2.500	2.700
Foto / Optik			3.100	3.700
Schuhe / Lederwaren			2.500	3.000
Informationstechnologie			4.200	5.000
Sport / Camping			3.100	3.500
Glas-Porzellan-Keramik			1.400	1.600
Uhren / Schmuck			4.800	5.300
Telekommunikation			2.400	2.600
Baby-/ Kinderartikel			2.000	2.200
	Getränkemarkt		1.800	2.500
	Bäcker / Metzger		4.000	6.000
	Reformhaus / Bioladen		2.500	4.500 (6000)
	Apotheke		7.000	10.000
	Drogeriemarkt		2.000	3.500 (5000)
	Parfümerie		2.800	3.500
	Tankstelle		7.000 (5000)	8.500
	Blumenladen		1.700	2.300
		Aldi	5.000	10.000
		Lidl	4.500	7.500
		Edeka	3.000	6.000

Verhältnis der Flächenproduktivitäten



- (Quellen:
- EHI-Handelsatlas 2008 / 2009 sowie 2009 / 2010
 - Angaben von Betrieben zu Einzeluntersuchungen
 - Erfahrungswerte aus Einzelhandelsuntersuchungen sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepten der ISU)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzelhandelsumsätze in Deutschland in Mrd. € (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018).....	10
Abbildung 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Einzelhandel (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018).....	12
Abbildung 3:	Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen im Jahr 2017 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Zahlenspiegel 2018 eigene Darstellung)	14
Abbildung 4:	Leitbild Daseinsvorsorge – Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde, mit roter Umrandung für den Mittelbereich Prüm (Quelle: LEP IV, Karte 6 (Ausschnitt))	17
Abbildung 5:	Zentrale Orte und Versorgungsbereiche, mit roter Umrandung für das Mittelzentrum Prüm (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985).....	18
Abbildung 6:	Zentrale Orte und Versorgungsbereiche in der Region Trier	20
Abbildung 7:	Lage der Stadt Prüm in der Verbandsgemeinde Prüm, einschließlich die dem Nahversorgungsbereich der Stadt zugeordneten Kleinzentren Bleialf und Schönecken (Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de eigene Darstellung)	26
Abbildung 8:	Ehemalige Benediktiner Abtei (heute Regino-Gymnasium) und St. Salvator Basilika Prüm Hahnplatz (Quelle: eigene Photographie).....	27
Abbildung 9:	Lage der Stadt Prüm und der Stadtteile (Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de eigene Darstellung)	28
Abbildung 10:	Stadtteile Dausfeld und Niederprüm (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [01/2019]) ..	28
Abbildung 11:	Verkehrstechnische Anbindung der Stadt Prüm (Quelle: Übersichtskarte TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de eigene Darstellung)	29
Abbildung 12:	Nah- und Verflechtungsbereiche der Stadt Prüm und der Kleinzentren im Mittelbereich Prüm (Quelle: RROP Planungsgemeinschaft Region Trier eigene Darstellung) .	31
Abbildung 13:	Auszug aus der Bestandskartierung im Stadtgebiet Prüm (Quelle: Alkis eigene Darstellung Stand September 2019)	33
Abbildung 14:	Zentrale Geschäftsstandorte großräumig (Quelle: Übersichtskarte TK 250 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de eigene Darstellung)	37

Abbildung 15:	Zentrale Geschäftsstandorte im Stadtgebiet Prüm (Quelle: TK 25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2013, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de eigene Darstellung).....	38
Abbildung 16:	Kaufkraftbindungsquoten im Verflechtungsbereich Prüm (Quelle: eigene Darstellung)	46
Abbildung 17:	Kaufkraft (blau) und Umsatz (rot) im Einzugsbereich je Warengruppe in Mio. € (Quelle: eigene Darstellung)	48
Abbildung 18:	Einzelhandelsrelevante rechtskräftige Bebauungsplangebiete in der Bahnhofstraße und im Gerberweg mit Art der ausgewiesenen Nutzung (Quelle: Kataster geliefert von Stadt Prüm 12.2018 eigene Darstellung)..	56
Abbildung 19:	Umsatzpotenziale der einzelnen Warengruppen in Mio. € im Vergleich (Quelle: eigene Darstellung)	64
Abbildung 20:	Verkaufsflächenpotenziale in m² errechnet (lila) und korrigiert (gelb) (Quelle: eigene Darstellung)	74
Abbildung 21:	Innerstädtische Entwicklungspotenziale und -flächen (Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung Stand März 2019 eigene Darstellung)	75
Abbildung 22:	Bevölkerungsentwicklung: VG Prüm (Quelle: rlpDirekt.de Zugriff 03.2019 eigene Darstellung)	78
Abbildung 23:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt (Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung durchgeführt 11.2018 eigene Darstellung)	88
Abbildung 24:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in den Stadtteilen Niederprüm und Dausfeld (Quelle: Ausschnitt aus Bestandskartierung durchgeführt 03.2019 eigene Darstellung)	88
Abbildung 25:	System der Zentrenrelevanz (Quelle: eigene Darstellung)	89
Abbildung 26:	Zuordnungshierarchie von Sortimenten zu den unterschiedlichen Versorgungsbereichen (Quelle: eigene Darstellung)	89

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Warengruppen als Grundlage für die Einzelhandelsuntersuchung (Quelle: GfK, Gesellschaft für Konsumforschung)	32
Tabelle 2:	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet (Quelle: eigene Erhebung).....	34
Tabelle 3:	Ergänzende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im Prümer Verflechtungsbereich (Quelle: eigene Erhebung)	34
Tabelle 4:	Sonstige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im VG-Gebiet (Quelle: eigene Erhebung)	35
Tabelle 5:	Verkaufsflächen mittelbereichsrelevanter Angebote im Stadtgebiet und in den Verbandsgemeinden Prüm und Arzfeld (Quelle: eigene Erhebung).....	36
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich (Nahbereich Prüm, Mittelbereich VG Prüm & Arzfeld) (Quelle: eigene Berechnungen).....	42
Tabelle 7:	Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich Prüm (Quelle: eigene Berechnungen).....	45
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung im Verflechtungsbereich Prüm im Vergleich der Jahre 2020 und 2013 (Quelle: eigene Berechnungen)	48
Tabelle 9:	Kaufkraftabfluss 2020 (Quelle: eigene Berechnungen)	49
Tabelle 10:	Kaufkraftabfluss 2013 (Quelle: eigene Berechnungen)	49
Tabelle 11:	Kaufkraftab- und -zuflüsse im Einzugsbereich (Verflechtungsbereich) (Quelle: eigene Berechnungen).....	63
Tabelle 12:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) 2020 (Quelle: eigene Ermittlungen)	72
Tabelle 13:	Flächenpotenziale nach Warengruppen (errechnet und korrigiert) 2013 (Quelle: eigene Ermittlungen)	73
Tabelle 14:	Sortimentslisten der Stadt Prüm (Quelle: eigene Darstellung).....	92
Tabelle 15:	Sortimentslisten des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße/Gerberweg (Quelle: eigene Darstellung)	94
Tabelle 16:	Modifizierte Sortimentsliste Niederprüm (Quelle: eigene Darstellung)	95